

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Bankenstraat 13

Van: Raymond Bos

Telefoonnummer: 4354

Email: Raymond.Bos@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren in de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bankenstraat 13';
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals verwoord in de bijlage 'Nota beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bankenstraat 13' en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Bankenstraat 13';
3. Het bestemmingsplan 'Bankenstraat 13' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0153BANKENSTR13-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland en kadastrale ondergrond als vervat in het bestand o_NL.IMRO.0777.0153BANKENSTR13-0000.dxf.
4. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Bankenstraat 13'.

Inleiding

Op 19 december 2019 stuurden wij u de ontwerpvaarders voor de ontwikkeling aan de Bankenstraat 13. U heeft niet om behandeling gevraagd. De kaders zijn daarmee definitief geworden en hebben een planologisch-juridische vertaling gekregen in het bestemmingsplan 'Bankenstraat 13'. Dit plan maakt wonen in de bestaande bedrijfswoning en een toe te voegen woning mogelijk. De bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het perceel wordt landschappelijk ingepast. De planologische procedure is gevolgd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect en evaluatie:

Met een onherroepelijk bestemmingsplan kan het plangebied in ontwikkeling worden genomen, onder de voorwaarden zoals opgenomen op de juridisch bindende verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat twee woningen toegestaan zijn onder de voorwaarden dat de

bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het perceel landschappelijk ingepast wordt en in stand wordt gehouden.

Argumenten

1.1 De zienswijze is tijdig en gemotiveerd.

Een zienswijze komt voor behandeling in aanmerking als deze wordt ingediend binnen de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast moet de zienswijze gemotiveerd zijn. Er is een zienswijze ingediend. De zienswijze voldoet aan deze voorwaarden.

De provincie heeft geen zienswijze ingediend. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de provincie opmerkingen gemaakt over de vaststelling van de bijdrage kwaliteitsverbetering landschap. Hierover heeft overleg met de provincie plaatsgehad en zijn wij met een reactie gekomen in het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft vervolgens per mail van 23 juni 2020 aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan, met de kanttekening dat de provincie na het zomerreces in gesprek wil over de kwaliteitsverbetering van het landschap (bijgevoegd). De gemeente heeft toegezegd hierover te willen overleggen met de provincie.

2.1 De zienswijze is beoordeeld

De zienswijze is door ons beoordeeld in de bijlage 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bankenstraat 13'. De zienswijze gaat ervan uit dat de voorziene woningbouw belemmerend werkt voor de bedrijfsvoering van de in Etten-Leur gevestigde geitenhouderij, omdat er binnen een straal van 2 kilometer woningen mogelijk worden gemaakt, terwijl uit onderzoek is gebleken dat mensen binnen die afstand meer kans hebben op longontsteking. Wij vinden dat er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners omdat de huidige gezondheidslast voor omwonenden van de geitenhouderij voorlopig aanvaard wordt en niet wijzigt. Belangrijke overweging daarbij is dat er nog steeds geen causaal verband is gevonden tussen longontsteking en geitenhouderijen in de omgeving. Daarnaast liggen tussen de voorziene woningen en de geitenhouderij andere burgerwoningen die vanuit milieuhygiënisch oogpunt bepalend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden van de geitenhouderij.

Voor een uitgebreide beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de bijlage 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bankenstraat 13'. De conclusie is dat de zienswijze geen aanleiding geeft om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1 De beoogde ontwikkeling is strijdig met het geldend bestemmingsplan

De woonfuncties zijn strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming. Om medewerking te kunnen verlenen aan de functiewijziging moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan 'Bankenstraat 13'.

3.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de ontwerpkaders

Het bestemmingsplan voldoet aan de door uw raad vastgestelde ontwerpkaders voor het bestemmingsplan. Voor de toetsing verwijzen wij u naar de bijlage 'Toetsing bestemmingsplan Bankenstraat 13 aan de ontwerpkaders'.

3.3 De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de vaststelling van een bestemmingsplan een bevoegdheid van de raad. De zienswijze geeft geen aanleiding voor wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, ambtshalve zijn er evenmin wijzigingen doorgevoerd. De raad wordt gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

3.4 Het is een wettelijke verplichting om een bestemmingsplan zowel langs digitale weg als analoog vast te stellen.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan zowel langs digitale weg als analoog te worden vastgesteld. Een analoge versie van het bestemmingsplan is bijgevoegd. Het digitale plan wordt na vaststelling gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Mocht er een verschil bestaan tussen het digitale exemplaar en het analoog vastgestelde bestemmingsplan dan gaat het digitale bestemmingsplan voor. Naar onze mening is het analoge exemplaar identiek aan het digitale exemplaar en doet de hiervoor geschetste situatie zich niet voor.

4.1 Het kostenverhaal is verzekerd

Voor ontwikkelingen als onderhavige moet de gemeente op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast stellen. De ontwikkeling betreft een bouwplan waarvoor deze plicht geldt. Die verplichting geldt niet als het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd'. Hiervan is sprake doordat een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer.

Alternatieven/varianten

Alternatieven zijn niet aan de orde. Het bestemmingsplan past binnen de ontwerpkaders. De ontwikkeling is positief ontvangen door de omgeving. De zienswijze van de geitenhouderij geeft geen aanleiding tot wijzigingen. Dat zou betekenen dat woningbouw binnen een straal van 2 kilometer rond de geitenhouderij volledig uitgesloten wordt. De huidige stand van het wetenschappelijk onderzoek rechtvaardigt het niet om woningbouw rond geitenhouderijen volledig uit te sluiten. Bovendien zijn wij van mening dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de

toekomstige bewoners en de bedrijfsvoering van de geitenhouderij niet beperkt wordt door twee nieuwe woningen.

Kantttekeningen en risico's

Er zijn voor de gemeente geen kanttekeningen en risico's.

Toelichting

Financiële toelichting

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is afgesproken dat de plankosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daarnaast moet de initiatiefnemer een bijdrage kwaliteitsverbetering landschap betalen. Dit bedrag wordt gestort in ons groenfonds. Deze in de anterieure overeenkomst vastgestelde exploitatiebijdrage is al overgemaakt op de bankrekening van de gemeente.

Juridische toelichting

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is er een juridische basis voor een woonfunctie aan de Bankenstraat 13 en verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning.

Personele toelichting

De werkzaamheden vallen onder de reguliere werkzaamheden van het team ruimtelijke ontwikkeling.

Duurzaamheid

Toelichting

Het toevoegen van woningen in het buitengebied is niet toegestaan. Dit is alleen mogelijk als er ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gehaald door voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen. Ratio is 'ontstening' van het buitengebied.

Overwegingen

People

Samen met de directe omgeving dient de initiatiefnemer tot een ruimtelijk aanvaardbaar plan te komen. Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat omwonenden geen bezwaren hebben.

Planet

Op basis van gemeentelijk beleid is een nieuwe woning in het buitengebied alleen mogelijk als een groter oppervlak aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt wordt. Dit levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Bij de aanvrager zal er tevens op aangedrongen worden om duurzame (bouw)maatregelen te gebruiken. Het waterschap legt vereisten op ter bevordering van de

waterkwaliteit (bijvoorbeeld de opvang van het hemelwater, gescheiden rioolsysteem, enzovoorts). Tevens zal het perceel landschappelijk worden ingepast.

Profit

Het toevoegen van een woning aan het buitengebied is een niet aan het buitengebied gebonden ontwikkeling. Er zal een bedrag kwaliteitsverbetering landschap in het gemeentelijk groenfonds moeten worden gestort.

Planning

Uw vaststellingsbesluit wordt binnen 2 weken bekend gemaakt. Vervolgens ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er kan beroep worden ingesteld door iemand die niet verwijtbaar geen zienswijze heeft ingesteld.

Communicatie en participatie

Intern is overleg gepleegd met de betrokken vakdisciplines van ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap, welstand en vergunningverlening. Zij kunnen met voorliggend bestemmingsplan instemmen. Extern hebben het waterschap en de provincie eveneens met het bestemmingsplan ingestemd. Brabants landschap heeft het landschapsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan is in goed overleg met de initiatiefnemer tot stand gekomen. De initiatiefnemer heeft een dialoog met de directe omgeving gevoerd. Alle omwonenden waren positief. Gedurende de planprocedure zijn ook geen zienswijzen door de direct omwonenden ingediend.

Uw besluit wordt opgenomen in de openbare besluitenlijst. Daarnaast vinden er de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen plaats. De initiatiefnemer wordt persoonlijk in kennis gesteld van uw besluit.

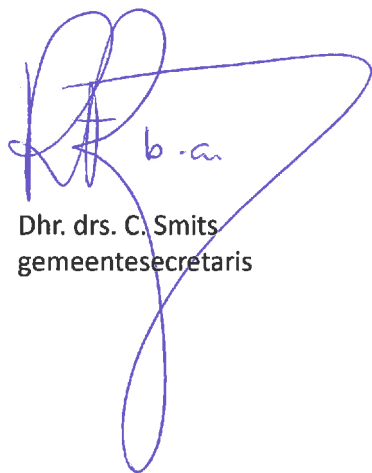
Bijlagen

- Concept raadsbesluit
- Reactie van de provincie
- Zienswijze van 30 juni / 13 juli 2020
- Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bankenstraat 13
- Kaart omgeving Bankenstraat 13 met 1,5 en 2,0 km-zone geitenhouderij
- Memo omgekeerde werking geitenmoratorium
- Toetsing bestemmingsplan Bankenstraat 13 aan de ontwerpvaarders

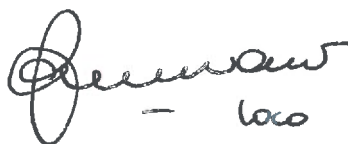
- Bestemmingsplan Bankenstraat 13 (toelichting, planregels, verbeelding; IDN: NL.IMRO.0777.0153BANKENSTR13-3001)

Etten-Leur, 28 juli 2020

burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester