

Datum raadsvergadering :  
Agenda nr. :  
Onderwerp : bestemmingsplan "Lange Brugstraat 130"

Aan de leden van de raad.

## Onderwerp: bestemmingsplan "Lange Brugstraat 130"

### Voorstel

1. het bestemmingsplan "Lange Brugstraat 130" vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0060LBRUGSTRAAT130.3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland en de kadastrale ondergrond als vervat in het bestand o\_NL.IMRO.0777.0060LBRUGSTRAAT130.3001.dxf;
2. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatiewet) vast te stellen voor het plangebied "Lange Brugstraat 130".

### Inleiding

Op 11 februari verklaarde uw raad zich akkoord met het plan voor nieuwbouw op het voormalig rugbyveld aan de Lange Brugstraat 130. Het bestuur van de H. Mariaparochie heeft samen met de stichting SOVAK dit plan opgesteld. Het plan bevat :

- de bouw van zeven woningen aan de Lange Brugstraat (vrijstaand of tweeondereenkap);
- de bouw van vier paviljoens voor de huisvesting van 54 personen met beperking aan de Klompenmakerstraat;
- de aanleg van een ontsluitingsweg met parkeerplaatsen vanaf de Klompenmakerstraat
- de bouw van vier woningen tweeonderkap aan de ontsluitingsweg.

Partijen nemen de ontwikkeling geheel van eigen rekening. De gemeente maakt de realisatie van dit plan mogelijk door het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerp voor het bestemmingsplan "Lange Brugstraat 130" is op 27 augustus bekend gemaakt. Tot 9 oktober konden zienswijzen worden ingediend; er zijn geen zienswijzen ontvangen.

**Beoogd effect en evaluatie:** Juridische gebruiks- en bouwregels voor nieuwbouw.

**Alternatieven/varianten:** Geen, uw raad gaf ons college op 11 februari opdracht voor het plan een aanpassing van het bestemmingsplan voor te bereiden.

### Argumenten

- 1.1 *De vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad.*

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening stelt uw raad een bestemmingsplan vast.

- 1.2 *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 elektronische weg (digitaal) als op papier vastgesteld te worden. Een papieren versie van het bestemmingsplan is bijgevoegd. Na vaststelling wordt het digitale plan verplicht geplaatst op de landelijke website. Mocht er een verschil zijn tussen het elektronisch vastgestelde versie van het bestemmingsplan en de papieren versie dan gaat het eerste plan voor.



Naar onze mening is de papieren versie identiek aan het digitale exemplaar en zal de hiervoor geschetste situatie zich dan ook niet voordoen.

**2.1 De ondertekening van een grondexploitatieovereenkomst maakt vaststelling van exploitatieplan overbodig.**

De H.Mariaparochie en SOVAK zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de realisatie van het plan. Zij draagt de kosten voor:

- de bouw;
- de werkzaamheden op het terrein en samenhangende werkzaamheden buiten het terrein (aanleg uitweg, trottoir langs Klompenmakerstraat etc);
- de aanpassing van het bestemmingsplan en bijhorende onderzoeken;
- de vergoeding van eventuele planschadeclaims.

De ondergrond van de ontsluitingsweg en het parkeerterrein blijven in eigendom van partijen, zij zijn in de toekomst verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud. Initiatiefnemers zijn ook verantwoordelijk voor de uitgifte van grond aan derden.

Op grond van de grondexploitatie regeling in de Wet ruimtelijk ordening is de gemeente verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan bij een bestemmingsplan of een afzonderlijke overeenkomst waarin afspraken worden gemaakt over kostenverhaal.

De uitgangspunten voor kostenverhaal zijn vastgelegd in een overeenkomst met de parochie (d.d. 2 september/bekend gemaakt d.d. 7 september 2014). In de overeenkomst is opgenomen een vergoeding voor de inzet van ambtelijke uren.

De vaststelling van een afzonderlijk exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is dus niet nodig.

**Kanttekeningen**

*Aandachtspunten van uw raad over tijdelijk beheer en voorkomen van wateroverlast zijn opgepakt.*

Bij uw besluit van 11 februari gaf uw raad ons college twee aandachtspunten mee namelijk het tijdelijk beheer van het terrein en het voorkomen van wateroverlast op percelen van derden. Beide punten zijn gemeld aan het parochiebestuur. Het eerste punt is opgepakt door teelt op het terrein. Het tweede punt houdt verband met het bouwpeil en de afwerking van kavels. Dit is een aandachtspunt bij het bouw- en woonrijpmaken. In het plan is opgenomen de aanleg van zakgreppels. Deze greppels vangen het hemelwater op.

*Met de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de welstandscriteria voor de aangrenzende gebieden op de nieuwbouw van toepassing verklaard.*

In de Welstandsnota 2010 is voor het welstandstoezicht het terrein Lange Brugstraat 130 nog aangeduid als "Sportterrein". In de toelichting op het bestemmingsplan wordt voorgesteld de regels voor het welstandstoezicht van aangrenzende gebieden van toepassing te verklaren. Met de vaststelling van het bestemmingsplan gelden voor de kavels langs de Lange Brugstraat de regels van het welstandstoezicht horende bij "Historisch lint, oostelijk deel Lange Brugstraat" en voor de kavels aan de Klompenmakerstraat de regels horende bij "Bedrijventerrein met bedrijfswoningen".

*De asbestverontreiniging aan de westzijde van het terrein wordt voor rekening van initiatiefnemers opgeruimd.*

Aan de zuidwestrand van het terrein is een verontreiniging met asbestresten aangetroffen. Deze verontreiniging wordt in week 44 op kosten initiatiefnemers verwijderd.

*Bij de omgevingsvergunning moet een nader archeologisch onderzoek overlegd.*

Een deel van het terrein heeft een hoge archeologische waarde. Aan dit deel is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming toegekend. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw moet met een nader onderzoek worden aangetoond dat de waarde niet worden aangetast. Eind oktober start dit nader onderzoek door het graven van proefsleuven.

### **Overige toelichting**

#### **Financiële consequenties**

Onder 2.1 hebben wij vermeld dat alle kosten voor realisatie van het plan voor rekening zijn van de initiatiefnemers. Zij betalen tevens een vergoeding voor de inzet van ambtelijke uren. De vergoeding van planschadeclaims wordt op initiatiefnemers verhaald.

#### **Personele consequenties**

De werkzaamheden zijn opgenomen in de werkplanning.

#### **Juridische consequenties**

De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan moet de nieuwbouw op het terrein Lange Brugstraat 130 mogelijk maken. Bij het opstellen van het plan zijn alle relevante juridische consequenties in beeld gebracht.

#### **Wijkgericht werken**

Op 29 oktober 2013 hebben initiatiefnemers hun plan aan omwonenden gepresenteerd. Aansluitend is gelegenheid gegeven om een mening over het plan kenbaar te maken. De resultaten zijn betrokken bij uw besluit van 11 februari.

In de voorbereidingsfase hebben omwonenden en direct belanghebbenden informatie ontvangen over de totstandkoming van het bestemmingsplan. In eerste instantie is iedereen aangeschreven; voor informatie over het vervolgproces diende men zich aan te melden (gerichte berichtgeving via e-mail of per post).

#### **Wmo-proof paragraaf**

Een deel van het plan richt zich op de realisatie van huisvesting voor personen met een beperking. In de Woonvisie Etten-Leur 2007-2015 sprak uw raad zich positief uit over het verlenen van medewerking aan initiatieven voor de huisvesting van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking. Uw besluit van 11 februari is mede op deze positieve grondhouding gebaseerd. Wij nemen aan dat de initiatiefnemers bij het ontwerp van de paviljoens en openbare ruimte rekening houden met voorzieningen voor onder andere de toegankelijkheid. Verder bevat het bestemmingsplan regels voor woonruimte bij mantelzorg (met ingang van 1 november 2014 biedt het Besluit omgevingsrecht eveneens ruime mogelijkheden voor woonruimte bij mantelzorg).

#### **Planning**

De planning voor het vervolgproces van het bestemmingsplan luidt als volgt:

inforaad: 17/18 november opinieraad: 1 of 2 december raad: 15 december	vaststelling gemeenteraad van bestemmingsplan
uiterlijk begin januari 2015	tervisielegging vastgesteld bestemmingsplan
eind februari/begin maart 2015	einde beroepstermijn

## Communicatie

**1.2 intern:** bij de besluitvorming over de verkaveling en bij het opstellen van het bestemmingsplan waren betrokken medewerkers planologie, de stedenbouwkundige, de medewerker verkeer, de medewerker civiel techniek, de medewerker grondzaken, de planeconoom, medewerkers milieu en de medewerker archeologie.

**2.2 extern:** H. Mariaparochie, SOVAK, omwonenden en belanghebbenden (zie ook wijkgericht werken), regioarcheoloog en de welstandscommissie.

## 2. Communicatie na besluitvorming

**2.1 Intern:** medewerkers vergunningverlenig WABO, afdeling Beheer & Realisatie en medewerker grondzaken

**2.2 Extern:** H. Mariaparochie en SOVAK.

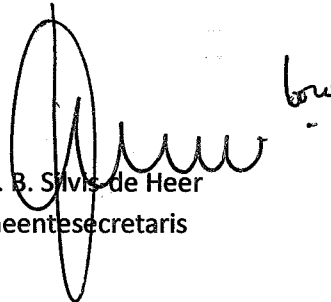
## Bijlagen

- ontwerp besluit
- bestemmingsplan "Lange Brugstraat 130" (inclusief onderzoeken)

Etten-Leur, 21 oktober 2014  
Burgemeester en wethouders,



M.w. H. van Rijnbach-de Groot  
burgemeester



M.w. B. Silvis de Heer  
gemeentesecretaris