

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp bestemmingsplan 'Banakkerstraat, 4Heemskinderen' en
welstandscriteria

Van: Nelly Mourik

Telefoonnummer: 4438

Email: Nelly.Mourik@Etten-Leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Banakkerstraat, 4Heemskinderen' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0144BANAKKERSTR4HK-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland en de kadastrale ondergrond als vervat in het bestand o_NL.IMRO.0777.0144BANAKKERSTR4HK-0000.dxf.
2. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Banakkerstraat, 4Heemskinderen'.
3. de welstandscriteria plangebied 'Banakkerstraat, 4Heemskinderen' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerp-welstandscriteria.

Inleiding

Op 15 oktober 2019 stuurden wij u de kaders voor de herontwikkeling van de locatie Banakkerstraat 39. Dit is de voormalige locatie van de basisschool De 4 Heemskinderen. U heeft niet om behandeling gevraagd. De kaders zijn uitgewerkt in een verkaveling. Deze is positief ontvangen door de directe omgeving. Het bestemmingsplan 'Banakkerstraat, 4Heemskinderen' is een juridische vertaling van de verkaveling. Dit plan maakt het mogelijk om op het perceel Banakkerstraat 39, 14 woningen te bouwen met bijbehorende parkeerplaatsen en groen. De vaststellingsprocedure is gevolgd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Dit geldt ook voor de welstandscriteria.

Beoogd effect en evaluatie:

In augustus 2020 te beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan en welstandscriteria.

Argumenten

1.1 de herontwikkeling van de locatie 'Banakkerstraat, 4Heemskinderen' is in strijd met het geldend bestemmingsplan

De woningbouw is in strijd met het geldend bestemmingsplan 'Etten Zuid'. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden een maatschappelijke bestemming waaronder onderwijsvoorzieningen vallen. Voor de verlening van medewerking aan woningbouw moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan 'Banakkerstraat, 4Heemskinderen'.

1.2 het bestemmingsplan 'Banakkerstraat, 4Heemskinderen' voldoet aan de vastgestelde kaders

In oktober 2019 heeft u de kaders ontvangen voor de herontwikkeling van het perceel Banakkerstraat 39. Het bestemmingsplan 'Banakkerstraat, 4Heemskinderen' voldoet aan deze kaders. Voor de toetsing verwijzen wij u naar de bijlage 'toetsing bestemmingsplan aan vastgestelde kaders' van maart 2020.

1.3 de vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is de vaststelling van een bestemmingsplan een bevoegdheid van uw raad

1.4 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 vastgesteld te worden. 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.

1.5 het bestemmingsplan draagt bij aan de uitvoering van het raadsprogramma 2018-2022

In uw raadsprogramma is opgenomen dat u in de raadsperiode 2018-2022 minimaal 800 woningen wil opleveren. De herontwikkeling van de locatie Banakkerstraat 39 levert hieraan met 14 woningen een bijdrage.

2.1 het kostenverhaal is verzekerd

De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Etten-Leur. De gemeentelijke kosten verbonden aan de planontwikkeling worden bij verkoop in de grondprijs verdisconteerd. Hieronder vallen ook de eventuele planschadevergoedingen. Op deze wijze is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente levert bouwrijpe grond. Het is dus niet nodig dat er nadere regels gesteld worden voor het bouwrijp maken waarmee de toekomstige eigenaar rekening moet houden. Een fasering in de planontwikkeling is ook niet aan de orde. Dit alles leidt tot de conclusie dat er geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden.

3.1 de welstandscriteria uit de Welstandsnota 2010 zijn niet toereikend voor woningbouw in het plangebied 'Banakkerstraat, 4Heemskinderen'

Op grond van de Welstandsnota 2010 gelden voor het plangebied 'Banakkerstraat, 4Heemskinderen' de gebiedsgerichte criteria. Deze criteria zijn niet toepasbaar voor woningbouw. Daarom zijn hiervoor nieuwe welstandscriteria opgesteld.

3.2 de vaststelling van de welstandscriteria is een bevoegdheid van uw raad

Op grond van artikel 12a Woningwet is de vaststelling van welstandscriteria een bevoegdheid van uw raad. Tijdens de vaststellingsprocedure zijn er geen zienswijzen ingediend.

Alternatieven/varianten

Alternatieven/varianten zijn niet meer aan de orde. Het bestemmingsplan past binnen de kaders. De ontwikkeling is positief ontvangen door de omgeving.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen en risico's te benoemen.

Toelichting

Financiële toelichting

De kosten verbonden aan deze herontwikkeling passen binnen de exploitatieopzet voor de locatie Banakkerstraat, 4Heemskinderen. De gemeentelijke kosten zitten verdisconteerd in de grondprijs. Hieronder vallen ook de eventuele planschadevergoedingen. Via deze weg worden de kosten verhaald op de toekomstige eigenaar.

Juridische toelichting

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan en de welstandscriteria is er een juridische basis voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

Personele toelichting

De werkzaamheden zijn opgenomen in de afdelingsplannen van 2019 en 2020.

Duurzaamheid

People

Bij een aantal woningen is het mogelijk om een volledig woonprogramma op de begane grond te realiseren. De woningen zijn dus ook geschikt voor mindervalide mensen.

Planet

De woningen worden gasloos gebouwd. Daarnaast neemt het aantal m² groen toe in de vorm van openbaar groen en tuinen.

Profit

De bouw van de woningen levert regionale werkgelegenheid op. De woningen worden namelijk gebouwd door Maas-Jacobs uit Zundert. Daarnaast draagt de woningbouw bij aan deugdelijke huisvesting voor iedereen.

Planning

Vaststelling bestemmingsplan

Uw vaststellingsbesluit wordt binnen 2 weken bekend gemaakt. Vervolgens ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage met de mogelijkheid voor beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hoofdstuk 1 afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet is van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift moet worden aangegeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen uw vaststellingsbesluit. Na afloop van de beroepstermijn van 6 weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen 6 maanden uitspraak doen. Dit is sneller dan in standaardprocedures.

Vaststelling welstandscriteria

Tegen dit besluit staat geen beroep open. Dit besluit is onherroepelijk.

Communicatie en participatie

Vóór besluitvorming

Er is intern overleg geweest met de vakdisciplines stedenbouw, verkeer, milieu, grondzaken, planeconomie en civiele techniek. Zij kunnen met het voorstel instemmen.

In augustus en december 2019 is er overleg geweest met de omgeving. De verkaveling is gepresenteerd. Deze is positief ontvangen. Belanghebbenden zijn persoonlijk geïnformeerd over de start van de vaststellingsprocedure. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na besluitvorming

Uw besluit wordt opgenomen in de openbare besluitenlijst. Daarnaast vinden er de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen voor het bestemmingsplan plaats.

Bijlagen

- ontwerptraadsbesluit
- bestemmingsplan 'Banakkerstraat, 4Heemskinderen' (NL.IMRO.0777.0144BANAKKERSTR4HK-3001)
- toetsing bestemmingsplan aan kaders
- welstandscriteria

Etten-Leur, 31 maart 2020

burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



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