

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp Bestemmingsplan 'Achter de Molen 9, binnenterrein'

Van: Jaap Streppel

Telefoonnummer: 4452

Email: Jaap.Streppel@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Achter de Molen 9, binnenterrein' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0156ACHTERDEMOLBIN-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.0777.0156ACHTERDEMOLBIN-0000.dxf.
2. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Achter de Molen 9, binnenterrein'.

Inleiding

Op 8 februari 2022 stuurden wij u de kaders voor de herindeling van het binnenterrein Achter de Molen 9 welke toegankelijk is via een inrit tussen autobedrijf ADM en de woning Achter de Molen 7. U heeft niet om behandeling gevraagd.

Op basis van de kaders is het bestemmingsplan 'Achter de Molen 9, binnenterrein' opgesteld. Dit plan maakt het mogelijk om het terrein praktischer in te delen. Het grootste deel van de bestaande bebouwing wordt gelegaliseerd. In het verlengde van de bestaande garageboxen worden 14 nieuwe garageboxen gebouwd. De opslag voor het garagebedrijf wordt gesloopt. De werkplaats van het garagebedrijf wordt wel beperkt uitgebreid ten behoeve van het onderhoud van campers.

De vaststellingsprocedure is gevolgd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect en evaluatie:

In augustus 2022 te beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 De herindeling van het binnenterrein Achter de Molen 9 is in strijd met het geldend bestemmingsplan.

Al jarenlang is de gemeente in discussie met de eigenaar van het binnenterrein over de inrichting van het binnenterrein. Deze onderhandelingen hebben geleid tot het volgende akkoord: de bestaande situatie zal grotendeels worden gelegaliseerd op voorwaarde dat de nissenhut en de opslagruimte bij het garagebedrijf worden gesloopt. Ten behoeve van een efficiëntere inrichting van het terrein worden de garageboxen iets anders over het terrein verdeeld met een maximum van 57 garageboxen. Daarnaast wordt het garagebedrijf uitgebreid met 36m² ten opzichte van de vergunde situatie. Deze beperkte uitbreiding is noodzakelijk om ook de reparaties van campers mogelijk te maken.

De beoogde inrichting komt niet helemaal overeen met het geldende bestemmingsplan 'Etten Zuid'. De bestaande garageboxen passen niet allemaal binnen de in het bestemmingsplan opgenomen locaties en de uitbreiding van het garagebedrijf past niet binnen het bestaande bouwvlak. Voor de verlening van medewerking aan de herinrichting moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan 'Achter de Molen 9, binnenterrein'.

1.2 Het bestemmingsplan 'Achter de Molen 9, binnenterrein' voldoet aan de vastgestelde kaders.

In februari 2022 heeft u de kaders ontvangen voor de herinrichting van het binnenterrein Achter de Molen 9. Het bestemmingsplan 'Achter de Molen 9, binnenterrein' voldoet aan deze kaders. Voor de toetsing verwijzen wij u naar de bijlage 'Toetsing bestemmingsplan 'Achter de Molen 9, binnenterrein' aan vastgestelde kaders' van april 2022.

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.

2.1 Het kostenverhaal is verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een (anterieure) overeenkomst gesloten. Op grond hiervan worden de gemeentelijke kosten verbonden aan de planontwikkeling doorbelast. Dit betreft ook d eventueel uit

te betalen planschadevergoedingen. Op deze wijze is het kostenverhaal verzekerd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Alternatieven/varianten

Alternatieven/varianten zijn niet aan de orde. Het bestemmingsplan past binnen de kaders. Uit de gevoerde omgevingsdialogoog zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Kanttekeningen en risico's

De sloop van de huidige opslagruimte is in de anterieure overeenkomst opgenomen. Mocht initiatiefnemer zich niet houden aan deze afspraak, dan zal een juridische procedure gevolgd moeten worden om sloop af te dwingen.

Toelichting

Financieel

De legeskosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Juridisch

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is er een juridische basis voor de verlening van de omgevingsvergunning voor de extra garageboxen en de uitbreiding van het garagebedrijf. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de huidige opslagruimte gesloopt moet worden binnen één maand na het gereed komen van de nieuw op te richten bebouwing.

Personeel

De werkzaamheden zijn opgenomen in het afdelingsplan van 2022.

Duurzaamheid

People

Met de gevraagde uitbreiding krijgt het garagebedrijf een toekomstbestendige bedrijfsvoering.

Planet

Het binnenterrein wordt op een efficiëntere en meer duurzame wijze ingericht.

Profit

De uitbreiding van het garagebedrijf en de garageboxen levert werkgelegenheid op, zowel tijdens de realisatie van de uitbreiding (bouw) als in de bedrijfsvoering van het garagebedrijf.

Planning

Uw vaststellingsbesluit wordt zo spoedig mogelijk bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie en participatie

Extern

Initiatiefnemer heeft een uitgebreid participatietraject met omwonenden doorlopen overeenkomstig de routeplanner participatie & communicatie. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bijgevoegd.

Intern

Er heeft overleg plaatsgevonden met diverse collega's binnen de teams Ruimte & Economie en VTH Wabo. Daarnaast is er veelvuldig contact geweest met de eigenaar van het binnenterrein en diens advocaat. Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan provincie en waterschap.

Bijlagen

- Verslag omgevingsdialoog
- Ontwerp raadsbesluit
- Bestemmingsplan 'Achter de Molen 9, binnenterrein' (NL.IMRO.0777.0156ACHTERDEMOLBIN-3001)
- Toetsing bestemmingsplan 'Achter de Molen 9, binnenterrein' aan kaders

Etten-Leur, 3 mei 2022

burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris

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