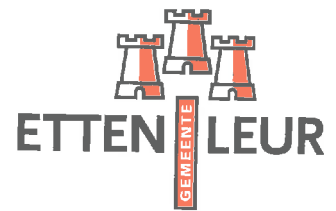


Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Etten-Leur,
van 30 NOV. 2015
mij bekend,
de raadsgiffier van Etten-Leur



Datum raadsvergadering : 30 NOV. 2015
Agenda nr. : 9
Onderwerp : bestemmingsplan 'Stationsstraat 23 – d'n Overkant' en welstandscriteria

Aan de leden van de raad.

Onderwerp: bestemmingsplan 'Stationsstraat 23 – d'n Overkant' en welstandscriteria.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Stationsstraat 23 – d'n Overkant' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0077STATIONSSTR23-3001 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.0777.0077STATIONSSTR23-3001.dxf.
2. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Stationsstraat 23 – d'n Overkant'.
3. De welstandscriteria 'nieuwe woningen Lambertusstraat' (herontwikkeling Stationsstraat 23- d'n Overkant') ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerp-welstandscriteria.

Inleiding

In september 2014 heeft u ingestemd met de kaders voor de herontwikkeling van de locatie Stationsstraat 23. Dit perceel loopt door tot de Lambertusstraat. De herontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 15 grondgebonden woningen. De karakteristieke waarden van het voormalige schoolgebouw blijven behouden. De kaders zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Stationsstraat 23 – d'n Overkant'. De Welstandsnota 2010 bevat geen welstandscriteria die bedoeld zijn voor de bouw van de nieuwe woningen aan de Lambertusstraat. Daarom zijn hiervoor nieuwe criteria opgesteld.

Beoogd effect en evaluatie

In februari 2016 te beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan en welstandscriteria. Op grond hiervan kan de vereiste omgevingsvergunning worden verleend voor de herontwikkeling.

Alternatieven/varianten

N.v.t.

Argumenten

- 1.1 *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 uw raad. Tijdens de vaststellingsprocedure zijn er geen zienswijzen ingediend.
- 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 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 digitaal en het analoog vastgestelde bestemmingsplan dan gaat het digitale bestemmingsplan voor. Naar onze mening is het analoge exemplaar identiek aan het digitale exemplaar en zal de hiervoor geschetste situatie zich niet voordoen.

2.1 het kostenverhaal is anderszins verzekerd en het stellen van nadere eisen of fasering van werkzaamheden zijn niet aan de orde.

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. Op deze wijze is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Van gemeentewege behoeven er geen nadere regels/eisen gesteld te worden ten aanzien van het bouwrijp maken. Er komt geen openbaar gebied naar de gemeente toe. Een fasering in de ontwikkeling van het plangebied is ook niet aan de orde. Dit alles leidt tot de conclusie dat er geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden.

3.1 de welstandscriteria uit de Welstandsnota 2010 zijn niet toereikend voor de nieuwe woningen aan de Lambertusstraat.

Op grond van de Welstandsnota 2010 gelden voor het plangebied 'Stationsstraat 23 – d'n Overkant' de gebiedsgerichte criteria 'historische dorpse bebouwingslinten Stationsstraat, westelijk deel'. Deze criteria zijn goed toepasbaar voor de bebouwing aan de Stationsstraat. Dit is niet het geval voor de nieuwe woningen aan de Lambertusstraat. Daarom zijn voor deze woningen 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.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Overige toelichting

Financiële consequenties

De kosten verbonden aan de ontwikkeling en vaststelling van het bestemmingsplan en de welstandscriteria kunnen binnen het budget planologie worden verantwoord. Deze kosten worden in mindering gebracht op de opbrengst (verkoopprijs) van het perceel.

Personele consequenties

De werkzaamheden zijn opgenomen in de afdelingsplannen 2015 en 2016.

Juridische consequenties

Na in werking treding van het bestemmingsplan en de welstandscriteria is er een juridische basis voor de verlening van de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het plangebied 'Stationsstraat 23 – d'n Overkant'

Wijkgericht werken

- In het wijkontwikkelingsplan Centrum Oost wordt aandacht gevraagd voor de bouw van woningen voor o.a. gezinnen. De grondgebonden woningen voorzien hierin.
- Op 1 april 2015 is er een informatieavond geweest voor belanghebbenden (o.a. buurtbewoners).

Wmo-proof paragraaf

Voor de woningen in het voormalig schoolgebouw wordt de mogelijkheid geboden om een volledig woonprogramma op de begane grond te realiseren. Een dergelijke woning is geschikt voor de huisvesting van ouderen en mensen met een beperking. De keuze voor een volledig woonprogramma op de begane grond ligt bij de toekomstige eigenaar.

Planning

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt binnen 2 weken bekend gemaakt. Volgens ligt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan in februari 2016 in werking. Tegen uw besluit tot vaststelling van de welstands-criteria is geen beroep mogelijk. Dit besluit treedt in werking op het moment dat het bekend is gemaakt (openbare besluitenlijst).

Communicatie

1. Communicatie voorafgaand en tijdens het besluitvormingsproces

1.1 intern

Er is overleg geweest met de stedenbouwkundige, de vergunningverleners (bouwen), medewerker grondzaken, medewerker verkeer en de wijkmanager. Zij kunnen met het voorstel instemmen.

1.2 extern

Er is overleg geweest met Maas-Jacobs zijnde de toekomstige eigenaar van het plangebied. Op 1 april 2015 is er een informatieavond gehouden voor belanghebbenden. Zij zijn persoonlijk uitgenodigd. Tijdens deze informatieavond zijn de plannen positief ontvangen. Belanghebbenden zijn persoonlijk in kennis gesteld van de inspraakprocedure voor het voorontwerp bestemmingsplan. Er is één inspraakreactie ingediend namelijk van het bestuur van de H. Mariaparochie. Met het bestuur heeft een gesprek plaatsgevonden. In de vaststellingsprocedure zijn er over het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen meer ingediend.

2. Communicatie na besluitvorming

2.1 Intern

Degenen genoemd onder 1.1 worden in kennis gesteld van uw besluit.

2.2 Extern

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

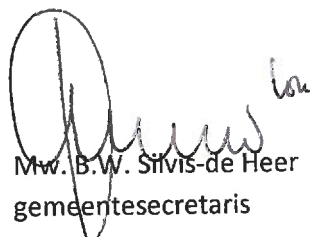
Bijlagen

- Ontwerp-raadsbesluit.
- Bestemmingsplan 'Stationsstraat 23 – d'n Overkant' (NL.IMRO.0777.0077STATIONSSTR23-3001).
- Welstandscriteria nieuwe woningen Lambertusstraat.

Hoogachtend, 20 OKT 2015
burgemeester en wethouders,



Mw. H. van Rijnbach-de Groot
burgemeester



Mw. B.W. Silvis-de Heer
gemeentesecretaris

De raad van de gemeente Etten-Leur;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 oktober 2015, met overneming van de daarin vermelde motieven;

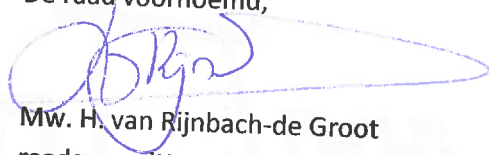
gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Woningwet en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

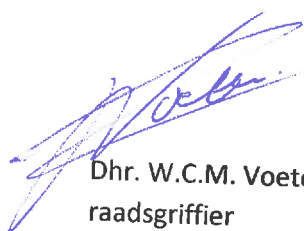
1. Het bestemmingsplan 'Stationsstraat 23 – d'n Overkant' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0077STATIONSSTR23-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland en de kadastrale ondergrond als vervat in het bestand o_NL.IMRO.0777.0077STATIONSSTR23-3001.dxf.
2. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Stationsstraat 23 – d'n Overkant'.
3. De welstandscriteria 'nieuwe woningen Lambertusstraat' (herontwikkeling Stationsstraat 23- d'n Overkant') ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerp-welstandscriteria.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering
van 30 NOV. 2015

De raad voornoemd,



Mw. H. van Rijnbach-de Groot
raadsvoorzitter



Dhr. W.C.M. Voeten
raadsgriffier

