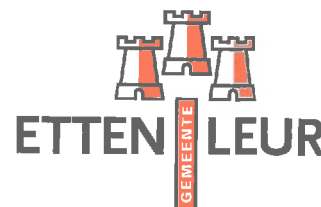


Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Etten-Leur,
van **12 DEC. 2016**
mij bekend,
de raadsgriffier van Etten-Leur



Datum raadsvergadering :
Agenda nr. :
Onderwerp : bestemmingsplan 'Namenstraat 8 – de Hasselbraam' en welstandscriteria

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Namenstraat 8 – de Hasselbraam' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0092NAMENSTRAAT8-3001 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.0777.0092NAMENSTRAAT8-3001.dxf.
2. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Namenstraat 8 – de Hasselbraam'.
3. De welstandscriteria 'locatie Namenstraat 8 – de Hasselbraam' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerp-welstandscriteria.

Inleiding

In februari 2016 heeft u ingestemd met de kaders voor de herontwikkeling van de locatie 'Namenstraat 8 – de Hasselbraam'. Dit perceel loopt door tot de Concordialaan. De kaders zijn maximaal 10 grondgebonden woningen waarbij minimaal 1 parkeerplaats per woning binnen het plangebied aangelegd moet worden. Daarna hebben wij overleg gehad met de omwonenden over de verkaveling. Zij hebben de voorkeur uitgesproken voor 4 tweekappers en 4 (semi)vrijstaande woningen.

Beoogd effect en evaluatie

In februari 2017 te beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan en welstandscriteria.

Argumenten

1.1 De nieuwe verkaveling is in strijd met het geldend bestemmingsplan 'Kom Leur'

Het betreft hier een voormalige schoollocatie. Op grond van het geldend bestemmingsplan 'Kom Leur' heeft het perceel een maatschappelijke bestemming. Woningbouw past niet binnen deze bestemming. Hiervoor moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. De gekozen verkaveling is juridisch vertaald in het bestemmingsplan 'Namenstraat 8 – de Hasselbraam'.

1.2 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.

1.3 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 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. Hieronder vallen ook de eventuele planschadevergoedingen. Het sluiten van een planschadeovereenkomst met de toekomstige eigenaar is niet nodig. Op deze wijze is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente levert bouwrijpe grond. Het is dus niet nodig dat wij nadere regels/eisen stellen voor het bouwrijp maken waarmee de toekomstige eigenaar rekening moet houden. 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 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden.

3.1 de welstandscriteria uit de Welstandsnota 2010 zijn niet toereikend voor woningbouw op de locatie 'Namenstraat 8 – de Hasselbraam'.

Op grond van de Welstandsnota 2010 gelden voor het plangebied de gebiedsgerichte criteria 'op zichzelf staande bebouwing'. 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

Binnen de kaders zijn verschillende verkavelingen mogelijk. Tijdens het overleg op 16 maart 2016 met de omwonenden zijn deze ook getoond. De omgeving heeft nadrukkelijk de voorkeur uitgesproken voor de verkaveling die in het bestemmingsplan 'Namenstraat 8 – de Hasselbraam' is opgenomen. Daarom zijn voor ons de andere mogelijke verkavelingen niet meer aan de orde. Het verslag van dit overleg met de omgeving is op 21 maart 2016 naar u gestuurd.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen en risico's te benoemen.

Financiële toelichting.

De kosten verbonden aan deze herontwikkeling passen binnen de totale exploitatieopzet vrijkomende schoollocaties en in de specifieke exploitatieopzet voor de Namenstraat.

Personele toelichting

De werkzaamheden zijn opgenomen in de afdelingsplannen 2016 en 2017.

Juridische toelichting

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 de locatie 'Namenstraat 8 – de Hasselbraam'.

Wijkgericht werken

De verkaveling is opgesteld in overleg met de omgeving. De wijkvereniging was ook vertegenwoordigd. Dit is conform de eerder gemaakte afspraken met de omgeving en de wijkvereniging.

Wmo-proof paragraaf

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een volledig woonprogramma op de begane grond te realiseren. Het is verder een de toekomstige eigenaar of hiervan gebruik gemaakt wordt.

Planning

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt binnen 2 weken bekend gemaakt. Vervolgens ligt het bestemmingsplan 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 2017 in werking. Tegen uw besluit tot vaststelling van de welstandscriteria is geen beroep mogelijk. Dit besluit treedt in werking op het moment dat het bekend is gemaakt (openbare besluitenlijst).

Communicatie en participatie

a. Voorafgaand en tijdens het besluitvormingsproces

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

Extern is er overleg geweest met de omwonenden en de wijkvereniging 'de Baai'. Zij kunnen met het voorstel instemmen. Dit blijkt ook uit het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend over het ontwerp-bestemmingsplan 'Namenstraat 8 – de Hasselbraam'.

b. Communicatie na besluitvorming

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

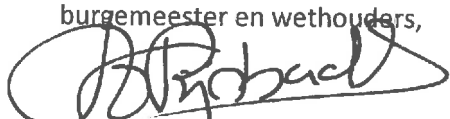
c. Participatie voor of na besluitvorming

Voor besluitvorming heeft participatie met de omgeving plaatsgevonden (zie a). Na besluitvorming is participatie voor de invulling van de locatie 'Namenstraat 8 – de Hasselbraam' niet meer aan de orde. Wel is toegezegd dat er vóór de start van de bouw nog een informatieavond wordt gehouden over de concrete bouwplannen, de route bouwverkeer en de civieltechnische werken. Deze wordt ingepland zodra hierover meer bekend is. Dit moment is afhankelijk van de planning van de toekomstige eigenaar (bouwende partij).

Bijlagen

- ontwerp-raadsbesluit
- bestemmingsplan 'Namenstraat 8 – de Hasselbraam' (NL.IMRO.0777.0092NAMENSTRAAT8-3001)
- welstandscriteria 'locatie Namenstraat 8 – de Hasselbraam'

Met vriendelijke groet,
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. 25 oktober 2016, met overneming van de daarin vermelde motieven;

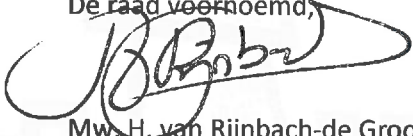
gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Woningwet en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

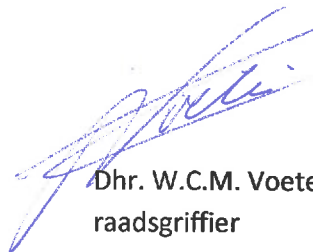
1. Het bestemmingsplan 'Namenstraat 8 – de Hasselbraam' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0092NAMENSTRAAT8-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland en de kadastrale ondergrond als vervat in het bestand o_NL.IMRO.0777.0092NAMENSTRAAT8-3001.dxf.
2. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Namenstraat 8 – de Hasselbraam'.
3. De welstandscriteria 'locatie Namenstraat 8 – de Hasselbraam' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerp-welstandscriteria.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering
van **12 DEC. 2016**

De raad voornoemd,



Mw. H. van Rijnbach-de Groot
raadsvoorzitter



Dhr. W.C.M. Voeten
raadsgriffier

