

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp bestemmingsplan 'Van Genkstraat 10, het Kompas'

Van: Ludo van Beckhoven

Telefoonnummer: 4335

Email: Ludo.vanBeckhoven@Etten-Leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. een bewoner van de PA Damenstraat ontvankelijk te verklaren in de ingediende zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan 'Van Genkstraat 10, het Kompas';
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals verwoord in de bijlage 'beantwoording zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Van Genkstraat 10, het Kompas';
3. het bestemmingsplan 'Van Genkstraat 10, het Kompas' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0146VANGENKSTR10-3001 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.0777.0146VANGENKSTR10-0000.dxf;
4. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Van Genkstraat 10, het Kompas'.

Inleiding

Op 3 oktober 2019 stuurden wij u de ontwerp-kaders voor de herontwikkeling van de locatie Van Genkstraat 10. Dit is de voormalige locatie van basisschool Het Kompas. U heeft niet om behandeling van de ontwerp-kaders gevraagd. De kaders zijn daarmee definitief geworden en hebben vervolgens een juridische vertaling gekregen in het bestemmingsplan 'Van Genkstraat 10, het Kompas'. Dit plan maakt het mogelijk om op het perceel Van Genkstraat 10 maximaal 43 sociale huurappartementen te bouwen met bijbehorende parkeerplaatsen en groen. De vaststellingsprocedure is gevolgd. Er is één zienswijze ingediend.

Beoogd effect en evaluatie:

Beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan. Op basis hiervan kan het plangebied in ontwikkeling worden genomen voor de bouw van sociale huurappartementen.

Argumenten

1.1 de zienswijze is tijdig ingediend en gemotiveerd

Een zienswijze komt voor behandeling in aanmerking als deze wordt ingediend binnen de periode van ter inzage ligging van het ontwerp-bestemmingsplan. Daarnaast moet de zienswijze gemotiveerd zijn. De ingediende zienswijze voldoet aan deze voorwaarden.

De inhoud van de zienswijze:

- a) er wordt bezwaar gemaakt tegen de maximale bouwhoogte van 11 meter;
- b) jammer dat er geen hofje komt;
- c) teruggang in uitzicht.

2.1 de zienswijze is beoordeeld

De zienswijze is door ons beoordeeld.

Onder 1.1 is de zienswijze kort samengevat. In reactie daarop merken wij het volgende op:

- ad a) een bouwhoogte van 10 meter is gebruikelijk voor 3 bouwlagen. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen om installatie-onderdelen, zoals een liftschacht of een technische installatie op het dak mogelijk te maken;
- ad b) tijdens de ophaalsessie in november 2018 is aangegeven dat niet over alles inspraak mogelijk is en dat o.a. vaststaat dat er sociale huurappartementen komen;
- ad c) de afstand van het nieuwe bouwvlak tot de woningen aan de PA Damenstraat bedraagt ruim 40 meter. De twee monumentale bomen op het voormalige schoolplein blijven staan en de dit voorjaar verwijderde bomen aan de westzijde van de PA Damenstraat zullen worden vervangen door bomen van ca. 5-6 meter hoog. Door de aanwezigheid van deze bomen wordt de eventuele 'negatieve beleving' van de nieuwe bebouwing verminderd. Ook is de bezonning in beeld gebracht door middel van bezonningsschema's. De twee monumentale bomen op het voormalige schoolplein en de nieuwe groenstructuur langs de westzijde van de PA Damenstraat zullen meer schaduwwerking hebben op de woningen aan de PA Damenstraat dan de nieuwe bebouwing.

Voor een uitgebreide beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de bijlage 'beantwoording zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Van Genkstraat 10, het Kompas'. De conclusie is dat de zienswijze geen aanleiding geeft wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.1 de herontwikkeling van de locatie 'Van Genkstraat 10, het Kompas' is in strijd met het geldend bestemmingsplan

De woningbouw is in strijd met het geldend bestemmingsplan 'Kom Leur'. 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 'Van Genkstraat 10, het Kompas'.

3.2 het bestemmingsplan 'Van Genkstraat 10, het Kompas' voldoet aan de kaders

Het bestemmingsplan voldoet aan de kaders d.d. oktober 2019. Voor de toetsing verwijzen wij u naar de bijlage 'toetsing bestemmingsplan aan kaders'.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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 Van Genkstraat 10 levert hieraan met 43 woningen een bijdrage.

4.1 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 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 ontwikkelende partij 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.

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 Van Genkstraat 10, het Kompas. De gemeentelijke kosten zitten verdisconteerd in de grondprijs.

Hieronder vallen ook eventuele planschadevergoedingen. Via deze weg worden de kosten verhaald op de ontwikkelende partij.

Juridische toelichting

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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

Het gaat hier om 43 betaalbare sociale huurwoningen waar actueel veel vraag naar is. De woningen zijn bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens. Een deel van de woningen wordt verhuurd aan een specifieke doelgroep: jongvolwassenen met beperkingen in het licht autistisch spectrum (via Ouderinitiatief Woonkompas).

Planet

De woningen worden gasloos gebouwd. Daarnaast neemt het aantal m2 openbaar groen toe.

Profit

De bouw van de appartementen levert werkgelegenheid op. Daarnaast draagt de woningbouw bij aan deugdelijke huisvesting voor iedereen.

Planning

Uw vaststellingsbesluit wordt binnen 2 weken bekend gemaakt. Vervolgens ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage met de mogelijkheid voor belanghebbenden om 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.

Communicatie en participatie

Vóór besluitvorming

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

Er is veelvuldig overleg gepleegd met de ontwikkelende partij, Alwel. Alwel stemt in met de inhoud van het bestemmingsplan.

Alwel en gemeente hebben drie bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden, aangrenzende ondernemingen en overige belanghebbenden.

De eerste bijeenkomst vond plaats op 27 november 2018, waarbij zonder uitgewerkt plan de wensen, aandachtspunten en ideeën voor herontwikkeling van de Kompaslocatie zijn geïnventariseerd.

Op 12 maart 2019 vond de tweede bijeenkomst plaats. Daarbij zijn enkele uitgewerkte varianten, gebaseerd op de input van de ophaalsessie van november, gepresenteerd.

Op 28 mei 2019 is toegelicht wat er met de opmerkingen en suggesties uit de voorgaande 2 sessies is gedaan en is een voorkeursvariant gepresenteerd. Belangrijkste aanpassing op verzoek van de omgeving was het terugbrengen van de maximale bouwhoogte van 4 naar 3 bouwlagen.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Van Genkstraat 10, het Kompas' heeft gedurende de periode 19 maart 2020 tot en met 29 april 2020 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een zienswijze bij uw raad in te dienen. De omwonenden en aangrenzende ondernemingen van de planlocatie zijn persoonlijk per brief over de ter inzage legging geïnformeerd. Er is één zienswijze ingediend. Deze ligt nu ter beoordeling bij u voor.

Na besluitvorming

Uw besluit wordt opgenomen in de openbare besluitenlijst. De indiener van de zienswijze wordt persoonlijk in kennis gesteld van uw besluit. Deze persoon wordt gewezen op de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast vinden er de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen voor het bestemmingsplan plaats.

Bijlagen

ontwerp-raadsbesluit

ingediende zienswijze

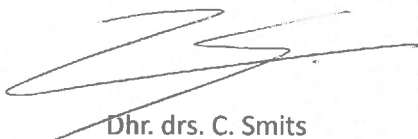
beantwoording zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Van Genkstraat 10, het Kompas

toetsing bestemmingsplan aan kaders

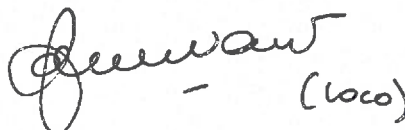
bestemmingsplan 'Van Genkstraat 10, het Kompas' (NL.IMRO.0777.0146VANGENKSTR10-3001)

Etten-Leur, 2 juni 2020

burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



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

