

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Etten-Leur,
van **22 OKT. 2019**
mij bekend,
de raadsgriffier van Etten-Leur



Datum raadsvergadering : 22-10-2019
Agenda nr. : 3
Onderwerp : bestemmingsplan Van Bergenpark en welstandscriteria

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. ARAG Rechtsbijstand en bewoner Kerkstraat ontvankelijk te verklaren in de ingediende zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan Van Bergenpark.
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen verwoord in de bijlage 'beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Van Bergenpark' van augustus 2019.
3. het bestemmingsplan Van Bergenpark ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0134VANBERGENPARK-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.0777.0134VANBERGENPARK-0000.dxf.
4. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied Van Bergenpark.
5. de welstandscriteria plangebied Van Bergenpark ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerp-welstandscriteria.

Inleiding

Op 12 november 2018 heeft u de kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van het plangebied Van Bergenpark. De kaders zijn uitgewerkt in een verkaveling. Deze is positief ontvangen door de directe omgeving. Het bestemmingsplan van Bergenpark is een juridische vertaling van de verkaveling. Dit plan maakt het mogelijk om op een deel van het GGZ-terrein in Etten-Leur Noord maximaal 225 woningen te bouwen met bijbehorende wegen, parkeerplaatsen, groen en water. Het zijn grondgebonden woningen en appartementen in de huur- en koopsector. De vaststellingsprocedure is gevolgd. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Voor de welstandscriteria is ook de vaststellingsprocedure gevolgd. Hierover zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect en evaluatie:

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

Argumenten

1.1. de zienswijzen zijn tijdig ingediend en gemotiveerd

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

2.1 de zienswijzen zijn beoordeeld

De zienswijzen zijn door ons beoordeeld. Voor ons standpunt verwijzen wij naar de bijlage 'beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Van Bergenpark' van augustus 2019. De beantwoording is mede gebaseerd op uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De conclusie is dat de zienswijzen geen aanleiding geven wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.1 de ontwikkeling van het Van Bergenpark is in strijd met de geldende bestemmingsplannen

De woningbouw is in strijd met de geldende bestemmingsplannen 'Kom Leur' en 'Centrum Leur'. Op grond van deze bestemmingsplannen zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke doeleinden waaronder begeleid wonen van GGZBregburg valt. Voor de verlening van medewerking aan reguliere woningbouw moeten deze bestemmingsplannen gewijzigd worden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan Van Bergenpark.

3.2 het bestemmingsplan Van Bergenpark voldoet aan de vastgestelde kaders

Op 12 november 2018 heeft u kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van het Van Bergenpark. Het bestemmingsplan Van Bergenpark voldoet aan deze kaders. Voor de toetsing verwijzen wij naar de bijlage 'toetsing bestemmingsplan Van Bergenpark aan vastgestelde kaders' van augustus 2019.

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 vastgesteld te worden

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 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 uw raadsprogramma 2018-2022

In uw raadsprogramma is opgenomen dat u in de raadsperiode 2018-2022 minimaal 800 woningen wil opleveren. Het Van Bergenpark met 225 woningen levert hieraan een belangrijke bijdrage.

4.1 het kostenverhaal is verzekerd en de aanleg van het openbaar gebied is geregeld

Met de ontwikkelende partij NBU is een overeenkomst gesloten. Op grond hiervan worden de gemeentelijke kosten verbonden aan de planontwikkeling doorbelast. Dit betreft ook eventueel uit te betalen planschadevergoedingen. Op deze wijze is het kostenverhaal verzekerd. In de overeenkomst zijn ook voorwaarden opgenomen voor de aanleg van het openbaar gebied en de fasering. Wij moeten de inrichtingsplannen goedkeuren. NBU legt het openbaar gebied aan met in acht name van de eisen die de gemeente daaraan stelt. De gemeente houdt toezicht. Gemeente neemt na goedkeuring het openbaar gebied over.

5.1 de welstandscriteria uit de Welstandsnota 2010 zijn niet toereikend voor woningbouw in het plangebied Van Bergenpark

Op grond van de Welstandsnota 2010 gelden voor het plangebied Van Bergenpark de gebiedsgerichte criteria 'instituten'. Deze criteria zijn niet toepasbaar voor woningbouw. Daarom zijn hiervoor nieuwe welstandscriteria opgesteld.

5.2 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 nu niet meer aan de orde. Op 12 november 2018 heeft u niet ingestemd met een variant die onder andere ontsluitingen vanuit de nieuwe woonwijk op de Kasteellaan en Kerkstraat had. De verkaveling die er nu ligt past binnen de vastgestelde kaders. Deze is in december 2018 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 het planproces worden doorbelast aan NBU. Dit geldt ook voor eventuele planschadevergoedingen. NBU legt het toekomstig openbaar gebied aan binnen onze kwaliteitsnormen en toezicht. Gemeente Etten-Leur neemt na goedkeuring het openbaar gebied over voor € 1,-. De NBU betaalt een bijdrage in de kosten voor de aanpassing van de Vijfhuizenweg. NBU betaalt het bestemmingsplan en de onderzoeken. Dit alles is geregeld in een (anterieure) overeenkomst.

Juridische toelichting

Na in werking treding van het bestemmingsplan en de welstandscriteria is er een juridische basis voor de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen.

Personele toelichting

De werkzaamheden zijn opgenomen in de afdelingsplannen 2018 en 2019.

Duurzaamheid

People

De appartementen en de woningen aan de westzijde Kerkstraat hebben een volledig woonprogramma op de begane grond. Dit zijn ongeveer 50% van de woningen. Deze woningen zijn geschikt voor o.a. starters, senioren en mindervalide mensen. Het openbaar gebied (groen) wordt zodanig ingericht dat dit uitnodigt voor verblijven waaronder spelen.

Planet

De woningen worden gasloos gebouwd. Er worden zonnepanelen, warmtepompen en een WarmteTerugWininstallatie toegepast. Het Antoniusgebouw (gemeentelijk monument) blijft behouden en wordt verbouwd voor appartementen. Dit gebouw wordt ook gasloos. In het toekomstige openbaar gebied wordt waterretentie aangelegd. Ook komt er bloemrijke beplanting. De parkeerplaatsen die grenzen aan het groen worden uitgevoerd in grasbetontegels. Gebakken bestratingmateriaal wordt hergebruikt bij de bestrating grenzend aan het Antoniusgebouw.

Profit

De bouw van de woonwijk levert regionale werkgelegenheid op. NBU is nl. een Etten-Leurs bedrijf. Daarnaast betekent de woningbouw deugdelijke huisvesting voor iedereen.

Planning

Vaststellingsbesluit bestemmingsplan

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 beroepsschrift 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.

Vaststellingsbesluit welstandscriteria

Tegen dit besluit staat geen beroep open. Dit besluit wordt opgenomen in de openbare besluitenlijst van uw raad en wordt hiermede onherroepelijk.

Communicatie en participatie

Vóór besluitvorming

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

In november 2017 en juli 2018 heeft NBU overleg gehad met de omgeving. De resultaten heeft u betrokken bij uw besluit van 12 november 2018 over de vaststelling van de kaders voor de ontwikkeling van het plangebied Van Bergenpark. In december 2018 heeft NBU de verkaveling gepresenteerd aan de omgeving. Deze verkaveling is positief ontvangen. Bij alle overleggen is de gemeente betrokken geweest.

Op het voorontwerp bestemmingsplan Van Bergenpark is inspraak verleend. Dit voorontwerp heeft gedurende de periode 31 januari 2019 tot en met 6 maart 2019 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Belanghebbenden zijn persoonlijk geïnformeerd over de start van de inspraakprocedure. Daarnaast hebben bekendmakingen plaatsgevonden in onder andere de Etten-Leurse Bode. Er zijn 4 inspraakreacties ingediend. Deze hebben geleid tot 1 aanpassing.

Het ontwerp-bestemmingsplan Van Bergenpark heeft gedurende de periode 2 mei 2019 tot en met 12 juni 2019 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Degenen die een inspraakreactie hebben ingediend, zijn persoonlijk geïnformeerd. Daarnaast hebben bekendmakingen plaatsgevonden in onder andere de Etten-Leurse Bode. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze liggen nu ter beoordeling bij u voor.

Er is overleg geweest met de eigenaar van het gebied NBU. NBU stemt in met het voorstel en de inhoud van het bestemmingsplan.

Na besluitvorming

Degenen die een zienswijzen hebben ingediend, worden persoonlijk in kennis gesteld van uw besluit. Zij worden gewezen op de beroepsmogelijkheid bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast vinden er de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen plaats.

Bijlagen:

- ontwerp-raadsbesluit
- ingediende zienswijze (2x)
- beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Van Bergenpark
- toetsing bestemmingsplan Van Bergenpark aan vastgestelde kaders
- bestemmingsplan Van Bergenpark
- bijlagen behorende bij bestemmingsplan Van Bergenpark
- welstandscriteria plangebied Van Bergenpark

Etten-Leur, 20 augustus 2019
burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



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

