

Aan de leden van de gemeenteraad,

**Gemeente Etten-Leur**  
Roosendaalseweg 4  
4875 AA Etten-Leur  
Postbus 10.100  
4870 GA Etten-Leur  
T: 14 076  
E : [info@etten-leur.nl](mailto:info@etten-leur.nl)  
I : [www.etten-leur.nl](http://www.etten-leur.nl)



Kenmerk :  
Contactpersoon : Jos Verbraaken  
Doorkiesnummer : (076) 502 4431  
Uw brief van :  
Onderwerp : Omgevingswet

Etten-Leur, 22 mei 2018

Beste leden van de raad,

Bijgaand bieden wij u aan het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Brabantlaan-Sportparkstraat'. Wij verzoeken u dit voorstel in behandeling te nemen.

#### **Bestemmingsplan voorziet vervangende nieuwbouw**

De Bunte Vastgoed BV wil de bedrijfspanden Brabantlaan 40 en 42 slopen. Hij wil op deze plek woningen bouwen. Het braakliggende terrein ten zuidoosten van deze panden betreft hij daarbij. Realisatie van het plan is alleen mogelijk als uw raad het bestemmingsplan aanpast. Een ontwerp bestemmingsplan lag in de periode van 29 maart tot en met 9 mei ter inzage. Uw raad ontving geen formele zienswijzen. We stellen u voor om tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Brabantlaan-Sportparkstraat' over te gaan.

#### **Heeft u vragen?**

Heeft u na het lezen van het voorstel of het bestemmingsplan vragen neem dan contact op met Jos Verbraaken (5024431) of [jos.verbraaken@etten-leur.nl](mailto:jos.verbraaken@etten-leur.nl). We bieden de onderzoeken niet bij dit voorstel aan. U kunt deze onderzoeken vinden op de gemeentelijke website.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders,

Mw. B.W. Silvis-de Heer  
gemeentesecretaris

Mw. M.W.M. de Vries  
burgemeester

#### **Bijlagen:**

- voorstel
- ontwerp besluit
- bestemmingsplan 'Brabantlaan-Sportparkstraat'



**Datum raadsvergadering** :  
**Agenda nr.** :  
**Onderwerp** : bestemmingsplan 'Brabantlaan-Sportparkstraat'

Aan de leden van de raad.

### **Voorstel**

1. het bestemmingsplan 'Brabantlaan-Sportparkstraat' vast te stellen overeenkomstig de geometrisch planobjecten als vervat in het bestand met de planidentificatie NL.IMRO.0777.0118BRABANTSPORTPK-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.0777.0118BRABANTSPORTPK-3001.dxf;
2. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) vast te stellen voor het plangebied 'Brabantlaan-Sportparkstraat'.

### **Inleiding**

De Bunte Vastgoed Zuid BV heeft een plan gemaakt voor de bedrijfsterreinen aan de Brabantlaan. Hij sloopt de lege bedrijfspanden. En bouwt negentien grondgebonden woningen en twee urban villa's van vier bouwlagen (maximaal zestien wooneenheden). Op de terreinen legt hij een nieuwe weg, parkeerplaatsen en openbaar groen aan. Het plan draagt bij aan een verbetering van de omgeving. Uw raad ontving over het plan op 21 november 2017 en 14 maart 2018 een brief. Om voor dit plan een omgevingsvergunning te verlenen, is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Het ontwerp voor het bestemmingsplan 'Brabantlaan-Sportparkstraat' lag ter inzage vanaf 29 maart tot en met 9 mei 2018. In die periode konden zienswijzen worden ingediend. Uw raad ontving geen formele zienswijzen (zie kanttekening). Het bestemmingsplan bevat niet alleen de gronden voor de nieuwbouw. In het plan zijn ook aangrenzende woningen en terreinen opgenomen.

### **Argumenten**

- 1.1 *De vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad.*  
Op grond van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening stelt uw raad een bestemmingsplan vast.
- 1.2 *Het is een wettelijke verplichting om een bestemmingsplan zowel langs digitale weg als analoog vast te stellen.*  
De wetgever schrijft in het Besluit ruimtelijke ordening voor dat uw raad een bestemmingsplan zowel langs elektronische weg (digitaal) als op papier vaststelt. Na vaststelling plaatsen we het digitale plan op de landelijke website. Mocht er een verschil zijn tussen de elektronisch vastgestelde versie van het bestemmingsplan en de papieren versie dan gaat het eerste plan voor. Naar onze mening is de papieren versie identiek aan het digitale exemplaar en zal de hiervoor geschetste situatie zich dan ook niet voordoen.

### 1.3 *Voorafgaand aan vaststelling zijn hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld.*

De nieuwe woningen staan binnen de geluidzone van het spoor. De regels uit de Wet geluidhinder zijn van toepassing. Ter voldoening aan deze regels is een akoestisch onderzoek opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat op de zuidgevels van de grondgebonden woningen en west-, zuid- en oostgevels van de urban villa's de geluidsbelasting hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De geluidsbelasting varieert van 56 tot 69 dB. Ons college kan hogere grenswaarden vaststellen tot een maximum van 68 dB. Op 22 mei besloten we hiertoe (zie bijlage). Voor zover de gevelbelasting hoger dan 68 dB is, kan alleen gebouwd worden als de betreffende gevel 'doof' volgens de omschrijving in de wet wordt uitgevoerd. Dit geldt voor de tweede en derde verdieping van de zuidgevel van de meest oostelijke urban villa. De uitvoering als dove gevel is in de planregels van het bestemmingsplan vastgelegd. Hiermee voldoen we aan een voorwaarde om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Voorafgaand aan vaststelling van het besluit hogere grenswaarden railverkeerlawaai was er gelegenheid om zienswijzen in te dienen. We ontvingen geen zienswijzen.

### 2.1 *De ondertekening van een grondexploitatieovereenkomst maakt vaststelling van een exploitatieplan overbodig.*

Op grond van de grondexploitatieverordening in de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan bij een bestemmingsplan of een afzonderlijke overeenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. Op 14 februari 2018 sloten we met De Bunte Vastgoed Zuid BV een overeenkomst. De vaststelling van een exploitatieplan kan achterwege blijven.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van het plan. Hij draagt de kosten voor onder andere:

- de bouw van de woningen;
- het bouw en woonrijp maken van het gebied;
- de aanpassing van het bestemmingsplan en bijhorende onderzoeken;
- de vergoeding van eventuele planschadeclaims.

De ontwikkelaar vergoedt de ambtelijke inzet. Het gaat om de begeleiding van het proces tot vaststelling van het bestemmingsplan, de beoordeling van bestekken en het toezicht tijdens het woonrijp maken. De afspraak is dat de gemeente het openbaar gebied na het woonrijp maken voor een symbolisch bedrag overneemt.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *Brief IVN Natuur en vogelbescherming*

In haar brief van 7 april stelde IVN Natuur- en vogelbescherming vragen over het onderzoek naar het broed- en verblijfsplaatsen van veldmuizen in de bedrijfspanden. Het bureau De Roever heeft dit volgens de regels van het veldmuisprotocol onderzocht. De conclusie is dat er geen concrete aanwijzingen zijn voor gebruik van de panden door veldmuizen. Het kan wel zijn dat veldmuizen de terreinen gebruiken als foerageergebied. In een overleg met de vertegenwoordiger van de vereniging zochten we naar een praktische oplossing. De ontwikkelaar zegde toe om voor aanvang van de sloop in de bomenrij aan de westzijde van terreinen vier veldmuiskasten aan te brengen. De vertegenwoordiger van de vereniging ziet dit als een goede oplossing. Hij stemde in met achterwege laten van formele behandeling van de brief. De bevestigingsbrief is ter kennis van uw raad gebracht.

### *Grondwaterverontreiniging*

Aan de oostzijde van de bouwlocatie was een bodem- en grondwaterverontreiniging. Deze verontreiniging is grotendeels gesaneerd. Op één plek is er nog wel sprake van een grondwaterverontreiniging. De verontreiniging ligt buiten de nieuwbouw op een perceel gemeentegrond. En vormt geen belemmering voor de nieuwbouw.

Na de bouw zaait de ontwikkelaar het perceel in. Hier komt een hondenuitlaatterrein. Wellicht dat later sanering van de grondwaterverontreiniging plaatsvindt. De kosten zijn dan voor rekening van de gemeente.

#### *Trillinghinder*

In de voorontwerp fase vroeg ProRail aandacht voor trillinghinder vanwege het vervoer per spoor. De ontwikkelaar moet bij de aanvraag omgevingsvergunning aantonen dat aan landelijke richtlijnen wordt voldaan. Vooruitlopend gaf hij het bureau Agel opdracht ter plekke de trilling te meten en een prognose te maken voor de nieuwbouw. Het bureau voorziet geen overschrijdingen van de richtlijnen en weinig hinder voor bewoners.

#### **Toelichting**

Financieel: Zie argument onder 2.1.

Juridisch: Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk. Bij het opstellen van dit plan zijn alle relevante juridische consequenties verkend en afgedekt.

Personeel: De werkzaamheden waren opgenomen op de werkplanning.

#### **Wijkgericht werken**

In het wijkontwikkelplan voor de wijk De Baai was als wens opgenomen het saneren van de bedrijfsterreinen aan de Brabantlaan. Met het nieuwbouwplan komt de ontwikkelaar aan de wens van de wijk tegemoet.

#### **Wmo-proof paragraaf**

We maken een onderscheid tussen de eengezinswoningen, wooneenheden in urban villa's en de openbare ruimte. Het ontwerp voor de eengezinswoningen is standaard. De begane grondlaag bevat geen slaapvertrek en sanitaire ruimte. De regeling in het bestemmingsplan maakt uitbreiding van de begane grondlaag voor dit doel mogelijk. De wooneenheden in de urban villa's zijn toegankelijk voor mensen met een beperking (gelijkvloers wonen en toegankelijk met een lift). In de openbare ruimte komt een invalide parkeerplaats bij elke villa en komen bij de trottoirs met verlaagde inritjes.

#### **Planning**

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld maken we het besluit bekend. In een periode van zes weken is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak mogelijk. Omdat geen zienswijzen zijn ontvangen kan maar zeer beperkt van dit recht gebruik worden gemaakt. Dit recht komt alleen toe aan personen die kunnen aantonen dat ze een verschoonbare reden hadden om geen zienswijzen bij uw raad in te dienen. We willen het besluit zo snel mogelijk bekend maken. Een deel van de beroepsperiode valt samen met de zomervakantie. Gezien het beperkte beroepsrecht, vinden we dat te rechtvaardigen. Na de zomervakantie is er een onherroepelijk bestemmingsplan. De ontwikkelaar kan een aanvraag om omgevingsvergunning indienen. Tegelijk start hij de verkoop. Zodra meer dan 70 % van de woningen is verkocht, start hij de werkzaamheden. Hij hoopt 2<sup>e</sup> kwartaal 2019 hiermee te starten.

#### **Communicatie en participatie**

In de toelichting van het bestemmingsplan leest u op welke wijze er overleg plaatsvond met omwonenden en betrokken grondeigenaren.

## Bijlagen

- ontwerp besluit
- bestemmingsplan 'Brabantlaan-Sportparkstraat'
- besluit hogere grenswaarden geluid

Etten-Leur, 22 mei 2018

Burgemeester en wethouders,



Mw. B.W. Silvis-de Heer  
gemeentesecretaris



Mw. M.W.M. de Vries  
burgemeester