

Datum raadsvergadering: - 8 NOV. 2016

Agenda nr.: 14

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Nieuwe Nobelaer' en welstandscriteria

Behoort bij besluit van de raad

der gemeente Etten-Leur,

van - 8 NOV. 2016

mij bekend,

de raadslid van Etten-Leur

id B. Van der Vliet

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. In te stemmen met "het overzicht van ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Nieuwe Nobelaer";
2. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Nobelaer' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0082NWENOBELAER-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.0777.0082NWENOBELAER-0000.dxf;
3. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Nieuwe Nobelaer';
4. De welstandscriteria Nieuwe Nobelaer ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerp-welstandscriteria.

Inleiding

Uw raad heeft eerder besloten om een nieuw cultureel expertisecentrum (Nieuwe Nobelaer) te realiseren op het Banakkerterrein, hoek Rode Poort-Parklaan. Om een nieuw cultureel expertisecentrum te kunnen realiseren, is een bestemmingsplan nodig. Verder dienen afzonderlijke welstandscriteria opgesteld te worden die specifiek gericht zijn op de voorgestane ontwikkeling. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft begin dit jaar ter inzage gelegen, waarbij inspraak is verleend. Behalve een mededeling van MKB Etten-Leur dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen, zijn er geen reacties binnen gekomen.

Het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-welstandscriteria hebben van 16 juni tot en met 27 juli 2016 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen bij uw raad in te dienen. Gedurende voornoemde periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect en evaluatie

Een onherroepelijk bestemmingsplan en welstandscriteria op grond waarvan de vereiste omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het plangebied kan worden verleend.

Argumenten

1.1 Flexibiliteit in aantal aan te leggen parkeerplaatsen is gewenst in verband met ontwerpen bouwplan.

Hoewel er tijdens de vaststellingsprocedure geen zienswijzen zijn ingediend, stellen wij toch enkele ambtshalve aanpassingen voor.

In de toelichting van het voorontwerp- en ontwerp-bestemmingsplan is de parkeervraag uiteengezet. Het daaruit volgende minimaal aan te leggen parkeerplaatsen is door middel van een aanduiding 'minimaal aantal parkeerplaatsen' op de planverbeelding vastgelegd. Bij nader inzien was het beter geweest om de parkeernormen in de planregels op te nemen. Tijdens het ontwerpen van het concrete bouwplan kunnen zich wijzigingen voordoen die van invloed kunnen zijn op het minimaal aan te leggen parkeerplaatsen. Mocht die situatie zich voordoen, dan dient het minimaal aan te leggen parkeerplaatsen ook te kunnen worden gewijzigd. Om die flexibiliteit alsnog in het

bestemmingsplan te creëren, stellen wij voor om de te hanteren parkeernormen en de bijbehorende aanwezigheidspercentages als bijlage 2 aan de planregels toe te voegen. Zodra het definitieve bouwplan gereed is, kan het minimaal aantal aan te leggen parkeerplaatsen worden berekend. Er is geen sprake van een inhoudelijke wijziging, de te hanteren parkeernormen en aanwezigheidspercentages blijven ongewijzigd. Om de aanleg van het vereiste minimaal aantal parkeerplaatsen te borgen, worden bij de bestemmingen 'Cultuur en ontspanning'(artikel 3) en 'Verkeer-Verblijf' (artikel 6) voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Daarmee kan de aanduiding 'minimaal aantal parkeerplaatsen' van de planverbeelding worden verwijderd.

In "het overzicht van ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Nieuwe Nobelaer" zijn de voorgestelde wijzigingen opgenomen.

2.1 De vaststelling van een 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.

2.2 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.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De gronden van het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente Etten-Leur. De gemeente realiseert het nieuw cultureel expertisecentrum en gaat het pand verhuren aan Stichting Nieuwe Nobelaer. Aangezien de grond in eigendom blijft bij de gemeente is van kostenverhaal geen sprake en hoeft er geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

4.1 Naast het bestemmingsplan dient uw raad ook de welstandscriteria vast te stellen.

Op grond van de Welstandsnota 2010 is het plangebied aangewezen als een ontwikkelingslocatie. Voor zo'n locatie dienen afzonderlijke welstandscriteria te worden opgesteld die specifiek gericht zijn op de voorgestane ontwikkeling.

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

Er zijn geen alternatieven. Eerder zijn door uw raad de kaders vastgesteld.

Kantttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen of risico's.

Financiële toelichting

Door uw raad is eerder een taakstellend krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van de nieuwbouw en inrichting van de openbare ruimte.

De ambtelijke uren komen ten laste van de post Uitvoering Toerisme en recreatie, rekening 656012-3122.

Personele toelichting

De ambtelijke uren voor het opstellen van het bestemmingsplan en de welstandscriteria en begeleiding van de procedure zijn opgenomen in de afdelingsplannen 2015 en 2016.

Juridische toelichting

Na in werking treding van het bestemmingsplan en de welstandscriteria is er een juridische basis voor de verlening van de omgevingsvergunning voor ontwikkeling van het plangebied 'Nieuwe Nobelaer'.

Wijkgericht werken

Er is een overleggroep in het leven geroepen, bestaande uit bewoners van de Valpoort, Bernard van Meursstraat, Frederik van Eedenstraat, Bogaard en vertegenwoordigers van Stichting Winkelhart en wijkvereniging Buurtbelang Banakkers. De overleggroep heeft als taak het vertegenwoordigen van hun achterban (bewoners van voornoemde straten en ondernemers) en terugkoppelen van verkregen informatie. De overleggroep is het afgelopen anderhalf jaar 5 maal bijgepraat over de voortgang van het proces met betrekking tot het nieuwe zwembad, de Nieuwe Nobelaer en het openbaar gebied.

Wmo-proof paragraaf

In het Programma van Eisen dat de basis vormt voor het bestek wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de toegankelijkheid voor mindervaliden. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt hierover overleg gepleegd met Stichting Zet en het Gehandicaptenplatform.

Planning

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt binnen 2 weken bekend gemaakt. Vervolgens 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 eind december 2016 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

Intern

Over (onderdelen) van het bestemmingsplan en de welstandscriteria heeft overleg plaatsgevonden met de interne werkgroep Inrichting Openbaar gebied en Bestemmingsplan Nieuwe Nobelaer/Banakker, de beleidsadviseur RO binnenstedelijk, medewerkers van Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (vergunningverleners), de stedenbouwkundige, medewerkers van Beheer en Realisatie en medewerker geluid van de OMWB.

Uw raad is ook geïnformeerd over de inspraak- en vaststellingsprocedure.

Extern

De leden van de overleggroep (zie onder wijkgericht werken), de omwonenden van het plangebied en belangenorganisaties (MKB, Koninklijke Horeca, Stichting Winkelhart en wijkvereniging) zijn in maart persoonlijk geïnformeerd over de ter inzage legging van het voorontwerp-bestemmingsplan. Daarbij is de mogelijkheid geboden om zich aan te melden om per e-mail op de hoogte te worden gehouden van de verdere bestemmingsplanprocedure. De overleggroep en degenen die zich hiervoor hebben aangemeld, zijn vervolgens geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-welstandscriteria.

Verder heeft er wettelijk vooroverleg met provincie en waterschap plaatsgevonden.

b. Communicatie na besluitvorming

Degenen genoemd onder a. worden in kennis gesteld van uw besluit. Uw besluit wordt opgenomen op de openbare besluitenlijst. Daarnaast vinden de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen plaats in het weekblad 'Etten-Leurse Bode', de Staatscourant, het gemeentelijk publicatiebord, de gemeentelijke website en de landelijke website www.overheid.nl.

c. Participatie voor of na besluitvorming

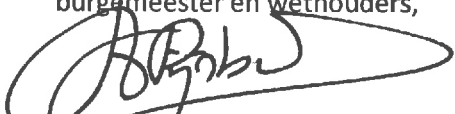
De overleggroep (zie onder wijkgericht werken) wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang van het proces. Voor het overige beperkt participatie zich tot de wettelijk voorgeschreven procedures.

Bijlagen

- Ontwerp-raadsbesluit.
- Overzicht van ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan 'Nieuwe Nobelaer'.
- Bestemmingsplan 'Nieuwe Nobelaer' (NL.IMRO.0777.0082NWENOBELAER-3001).
- Welstandscriteria Nieuwe Nobelaer.

Etten-Leur, 18 oktober 2016

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



M.w. H. van Rijnbach-de Groot
burgemeester



M.w. B.W. Silvis-de Heer
gemeentesecretaris

De raad van de gemeente Etten-Leur;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 oktober 2016, met overneming van de daarin vermelde motieven;

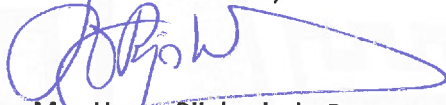
gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Woningwet en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

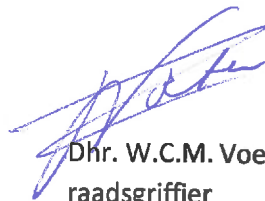
1. In te stemmen met “het overzicht van ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Nieuwe Nobelaer”;
2. Het bestemmingsplan ‘Nieuwe Nobelaer’ gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0082NWENOBELAER-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.0777.0082NWENOBELAER-0000.dxf;
3. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied ‘Nieuwe Nobelaer’;
4. De welstandscriteria Nieuwe Nobelaer ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerp-welstandscriteria.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering
van **- 8 NOV. 2016**

De raad voornoemd,



Mw. H. van Rijnbach-de Groot
raadsvoorzitter



Dhr. W.C.M. Voeten
raadsgriffier

Het overzicht van ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan 'Nieuwe Nobelaer'

Planregels

- Bijlage 2 (parkeernormen, aanwezigheidspercentages en compensatie voor vervallen parkeerplaatsen centroparkeren) wordt aan de planregels toegevoegd;
- Artikel 3.4.2 van de planregels wordt gewijzigd en gaat als volgt luiden: "Het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige bebouwing conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien op de gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijf' en zo nodig de bestemming 'Cultuur en ontspanning' minimaal de parkeervoorzieningen worden aangelegd en in stand worden gehouden overeenkomstig bijlage 2";
- Artikel 6.1 onder c van de planregels wordt gewijzigd en gaat als volgt luiden: "openbare parkeervoorzieningen volgens bijlage 2";
- Artikel 6.2.1 onder a van de planregels wordt gewijzigd en gaat als volgt luiden: "er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het openbaar nut (nutsvoorzieningen) en overkappingen mede ten behoeve van fietsvoorzieningen worden gebouwd";
- Artikel 6.4.2 van de planregels wordt toegevoegd en gaat als volgt luiden: "Het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige bebouwing conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien op de gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijf' en zo nodig de bestemming 'Cultuur en ontspanning' minimaal de parkeervoorzieningen worden aangelegd en in stand worden gehouden overeenkomstig bijlage 2";

Planverbeelding

- De aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' is van de planverbeelding verwijderd.

Etten-Leur, oktober 2016.

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Etten-Leur,
van - 8 NOV. 2016
mij bekend,
de raadsgriffier van Etten-Leur

