

Datum raadsvergadering :
Agenda nr. :
Onderwerp : bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon'

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0132TRIANGELDR21-3001 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.0777.0132TRIANGELDR21-0000.dxf.
2. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Triangeldreef 21, het Carillon'.

Inleiding

U heeft in november 2017 ingestemd met de herontwikkeling van de locatie 'Triangeldreef 21, het Carillon' voor woningbouw. Deze locatie betreft het perceel Triangeldreef 21 en de gronden gelegen tussen Vedelring 152 en Beiaard 391. De woningbouw bestaat uit 6 eengezinswoningen en maximaal 14 patiowoningen. Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost. Daarnaast wordt er groen aangelegd. De ontwikkeling is tot stand gekomen in de vorm van een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)

Beoogd effect en evaluatie

In juli 2019 te beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan. Op basis hiervan kan het plangebied in ontwikkeling worden genomen voor woningbouw.

Argumenten

1.1 deze herontwikkeling is in strijd met het geldend bestemmingsplan.

De woningbouw met de daarbij behorende voorzieningen is in strijd met het geldend bestemmingsplan 'Grauwe Polder'. Voor de verlening van medewerking moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon'.

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. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

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 doet de hiervoor geschetste situatie zich niet voor.

2.1 het kostenverhaal is anderszins verzekerd en het stellen van nadere eisen of fasering van werkzaamheden is niet aan de orde.

De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Etten-Leur. De gemeentelijke kosten verbonden aan deze herontwikkeling worden bij verkoop in de grondprijs verdisconteerd. Hieronder vallen ook de eventuele planschadevergoedingen. 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 eigenaren rekening moeten houden. Een fasering in de ontwikkeling van het plangebied is ook niet aan de orde. Dit leidt tot de conclusie dat er geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden.

Alternatieven/varianten

Alternatieven/varianten zijn niet aan de orde.

Kantttekeningen 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 het Carillon. De gemeentelijke kosten voor deze herontwikkeling zitten verdisconteerd in de grondprijs. Via deze weg worden de kosten verhaald op de toekomstige eigenaren.

Juridische toelichting.

Na in werking treding van het bestemmingsplan is er een juridische basis voor de verlening van de omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen in het plangebied 'Triangeldreef 21, het Carillon'.

Personele toelichting.

De werkzaamheden zijn opgenomen in de afdelingsplannen 2018 en 2019.

Duurzaamheid

People.

De patiowoningen beschikken over een volledig woonprogramma op de begane grond. Deze woningen zijn geschikt voor ouderen en minder-valide mensen. In de nabijheid zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals winkels en openbaar vervoer. Voor de patiowoningen gelegen aan de Beiaard zijn hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld tot maximaal 53 dB. Dit is niet ongebruikelijk in stedelijk gebied. De woningen beschikken over een geluidluwe tuin (patio). Daarnaast is de vereiste binnenwaarde van 33 dB zondermeer realiseerbaar. De geluidsbelasting is vanuit een oogpunt van volksgezondheid aanvaardbaar.

Planet.

De woningen krijgen geen gasaansluiting.

Profit.

De ontwikkeling van het plangebied levert werkgelegenheid op. Daarnaast levert het project een bijdrage aan goede huisvesting voor met name starters, ouderen en minder-valide mensen.

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 juli 2019 in werking.

Communicatie en participatie**Voorafgaand en tijdens besluitvormingsproces**

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

Extern is er overleg geweest met Stichting Droomwonen. Zij begeleidt de deelnemers in het CPO-project. De Stichting stemt in met het bestemmingsplan. Daarnaast is er op 25 oktober 2018 een informatieavond gehouden voor omwonenden. Tijdens deze avond zijn er vragen gesteld maar waren er geen negatieve reacties. Belanghebbenden waaronder de omwonenden zijn persoonlijk in kennis gesteld van de start van de inspraakprocedure. Er zijn geen reacties ingediend.

Communicatie na besluitvorming

Uw besluit wordt opgenomen in de openbare besluitenlijst. Daarnaast vinden er de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen plaats. Stichting Droomwonen wordt persoonlijk in kennis gesteld van uw besluit.

Bijlagen

- ontwerp-raadsbesluit
- bestemmingsplan 'Triangeldreef 21, het Carillon' (NL.IMRO.0777.0132TRIANGELDR21-3001)

Etten-Leur, 2 april 2019
burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



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

