

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Zundertseweg 38

Van: Rob de Wit

Telefoonnummer: 4417

Email: Rob.deWit@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Zundertseweg 38' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomst de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0177ZUNDERTSEWEG38-3001 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.0777.0177ZUNDERTSEWEG38-0000.dxf;
2. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Zundertseweg 38'.

Inleiding

Het horecabedrijf aan de Zundertseweg 38 heeft jarenlang te koop gestaan, maar is nooit verkocht. Daarnaast heeft er op de locatie een paar jaar geleden een hevige brand gewoed, waardoor de grote feestzaal is afgebrand. Gelet op deze omstandigheden heeft een initiatiefnemer het voornemen om de locatie te kopen en te herontwikkelen. Het initiatief betreft het omzetten van de bestaande bedrijfswoning aan Galgepad 4 naar een burgerwoning en het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte-woningen op de gronden waar het horecabedrijf werd uitgevoerd.

Beoogd effect en evaluatie:

Medewerking verlenen aan de herontwikkeling van het voormalige horecabedrijf. Met de planherziening wordt de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte-woningen mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1 De herontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 30 september 2013, inclusief alle partiële herzieningen daarvan waaronder het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Buitengebied', vastgesteld op 24 januari 2022, biedt geen mogelijkheid om de herontwikkeling van het perceel mogelijk te maken. Op het perceel geldt namelijk de bestemming 'Horeca'. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' nodig. De herziening die is opgesteld, betreft het bestemmingsplan 'Zundertseweg 38'.

1.2 Met het bestemmingsplan 'Zundertseweg 38' wordt de bestemming 'Horeca' omgezet naar 'Wonen'

De bestaande bestemming 'Horeca' wordt herzien, zodat de ontwikkeling naar twee Ruimte voor Ruimte-woningen plus de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk wordt. Voor alle drie de woningen is de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen in de bestemmingsplanherziening. De verplichte landschappelijke inpassing is bestemd als 'Groen - Houtsingel'.

1.3 Het college stelde op 7 februari 2023 hogere waarden Wet geluidhinder vast voor wegverkeerslawaaï

Met de ligging van het perceel nabij de Rijksweg A58 is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, stelde het college hogere waarden vast van 53 dB.

1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan de vastgestelde ontwerpvaardigheden

Uw raad heeft in juli 2023 ingestemd met de ontwerpvaardigheden voor het planvoornemen. De ontwerpvaardigheden zijn bijgevoegd als bijlage 2. De uitwerking van het plan voldoet hieraan.

1.5 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 het bestemmingsplan een bevoegdheid van uw raad. Tijdens de vaststellingsprocedure zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.6 Het is wettelijk verplicht om een bestemmingsplan zowel digitaal 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 pdf-versie van het analoge exemplaar van het bestemmingsplan is bijgevoegd. Het analoge exemplaar van het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het stadskantoor ter inzage gelegd. Het digitale plan wordt na vaststelling gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Mocht er een verschil bestaan tussen het digitale exemplaar en het analoge exemplaar 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 verzekerd

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond hiervan worden de gemeentelijke kosten die verbonden zijn aan de planontwikkeling, doorbelast. Op deze wijze is het kostenverhaal verzekerd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Daarnaast is in de overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer beschikt over twee Ruimte voor Ruimte-titels, zodat het benodigde bouwrecht vanuit provinciaal beleid verkregen is. De twee woningen kunnen alleen worden toegevoegd als voldaan wordt aan de regels voor Ruimte voor Ruimte. Dit is vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Met de aankoop van de Ruimte voor Ruimte-titels wordt hieraan voldaan.

Alternatieven/varianten

Er zijn geen alternatieven of varianten.

Kanttelingen en risico's

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gelet op het feit dat er geen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend, achten wij de kans op beroep klein.

Toelichting

Financiële toelichting

Voor het bouwen van twee Ruimte voor Ruimte-woningen is met de initiatiefnemer overeengekomen dat een bijdrage wordt gedaan aan het gemeentelijk groenfonds. Hiermee voldoet de initiatiefnemer aan de eisen uit de gemeentelijke Beleidsregel Incidentele Ruimte voor Ruimte.

Juridische toelichting

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan op basis van het nieuwe planologische regime een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de bouw van de twee Ruimte voor Ruimte-woningen.

Personele toelichting

De ambtelijke uren voor deze procedure zijn opgenomen in de afdelingsplannen van 2022 en 2023.

Duurzaamheid

People

Met de herontwikkeling van het voormalige horecabedrijf worden drie burgerwoningen mogelijk, waarvan twee nieuwbouwwoningen.

Planet

Op de locatie is na inwerkingtreding van het bestemmingsplan weer sprake van een duurzame bestemming. De twee Ruimte voor Ruimte-woningen voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen voor nieuwbouwwoningen.

Profit

Het perceel heeft jarenlang te koop gestaan. Met de herontwikkeling kan de vervallen bebouwing worden gesloopt en is een onverkoopbaar object herontwikkeld.

Planning

Het 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 mei 2023 in werking, mits er geen beroep wordt ingesteld.

Communicatie en participatie

De initiatiefnemer heeft in het najaar van 2022 een omgevingsdialoog uitgevoerd op basis van de startnotitie participatie die als bijlage is opgenomen bij de vastgestelde ontwerpkaders. De omwonenden van het plangebied zijn persoonlijk aangeschreven bij de start van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan vinden de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen plaats. Dit gebeurt in het Gemeenteblad en de Etten-Leurse Bode.

Bijlagen

1. Ontwerp-raadsbesluit 'Vaststelling bestemmingsplan Zundertseweg 38';
2. Ontwerpkaders Zundertseweg 38;
3. Bestemmingsplan Zundertseweg 38 (vastgesteld-concept);
4. Omgevingsdialoog.

Etten-Leur, 7 februari 2023

burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

drs. M.L. (Mark) Verheijen
burgemeester (wnd)