

## Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp bestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4' en welstandscriteria

Van: Ludo van Beckhoven

Telefoonnummer: 4335

Email: Ludo.vanBeckhoven@Etten-Leur.nl

---

Aan de leden van de raad.

### Voorstel

1. Asselbergs & Klinkhamer Advocaten ontvankelijk te verklaren in de ingediende zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4';
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, zoals verwoord in de bijlage 'Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Anna van Berchemlaan 2-4';
3. In te stemmen met de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals verwoord in de 'Nota van wijzigingen';
4. Het bestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0169AVBERCHEMLAAN2-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de kadastrale ondergrond als vervat in bestand o\_NL.IMRO.0777.0169AVBERCHEMLAAN2-0000.dxf;
5. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Anna van Berchemlaan 2-4';
6. De welstandscriteria Anna van Berchemlaan 2-4 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerp welstandscriteria.

### Inleiding

In de 'Raad debatteert' van 30 november 2020 is uitgebreid gesproken over de kaderstelling voor herontwikkeling van de locatie Anna van Berchemlaan 2-4 (terrein Nieuwe Nobelaer). Naar aanleiding van de voorstellen die zijn gedaan in aanvulling op de voorgestelde kaders heeft het college op 9 december 2020 een brief gestuurd aan de raad met de uitgangspunten voor het participatieproces en de ruimtelijke invulling van het gebied. De uitgangspunten in deze brief

beschouwen wij als de vastgestelde kaders voor de ontwikkeling.

Begin 2021 is de participatie conform de denkrichting van de gemeenteraad opgepakt. Er is een klankbordgroep gevormd met direct omwonenden en een vertegenwoordiging van de wijkvereniging. Er zijn meerdere scenario's uitgewerkt en uiteindelijk is door een grote meerderheid van de klankbordgroep en de omwonenden de voorkeur uitgesproken voor een variant met 95 woningen. Het bestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4' is een juridische vertaling van deze voorkeursvariant. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 6 grondgebonden woningen en 89 appartementen in de huur- en koopsector mogelijk.

De vaststellingsprocedure is gevolgd. Over het ontwerpbestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4' is één zienswijze ingediend. Voor de welstandscriteria is ook de vaststellingsprocedure gevolgd. Hierover zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Beoogd effect en evaluatie:**

Beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan en welstandscriteria en daarmee een planologisch toetsingskader voor de te verlenen omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen.

### **Argumenten**

#### *1.1 De zienswijze is tijdig ingediend en gemotiveerd*

Een zienswijze komt voor behandeling in aanmerking als deze wordt verzonden binnen de periode van ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast moet een zienswijze gemotiveerd zijn. Binnen de periode van ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4' is door bewoners van de Oude Bredaseweg een pro forma zienswijze ingediend. Naar aanleiding hiervan is aan de betreffende bewoners een extra termijn van 2 weken geboden om alsnog een gemotiveerde zienswijze in te dienen. Binnen deze termijn van 2 weken is door Asselbergs & Klinkhamer Advocaten namens voornoemde bewoners van de Oude Bredaseweg een gemotiveerde zienswijze ingediend. Daarmee voldoet de zienswijze aan de voorwaarden om in behandeling te worden genomen.

#### *2.1 De zienswijze is beoordeeld*

De zienswijze heeft onder andere betrekking op aantasting van privacy en inkijk, verminderde bezonning/schaduwwerking, parkeer- en verkeershinder, geluidsoverlast, schade in de vorm van waardevermindering van het onroerend goed en vermindering van woon- en leefgenot. De integrale zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording daarvan is terug te vinden in de bijlage Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4'.

#### *3.1 De zienswijze geeft aanleiding tot een kleine wijziging van het bestemmingsplan*

Als gevolg van de zienswijze wordt het ontwerpbestemmingsplan op één onderdeel in de planregels en op de planverbeelding aangepast en aangevuld. De aanpassingen zijn opgesomd in bijgevoegde 'Nota van wijzigingen'.

### *3.2 Enkele wijzigingen betreffen ambtshalve aanpassingen*

Het is wenselijk enkele ambtshalve aanpassingen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan aan te brengen. De aanpassingen zijn beschreven in bijgevoegde 'Nota van wijzigingen'. De aanpassingen wijzigen niets aan de inhoud van het plan.

#### *4.1 Herontwikkeling van de locatie Anna van Berchemlaan 2-4 is in strijd met het geldende bestemmingsplan*

De bouw van 95 woningen met parkeergelegenheid en groen is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.'. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Cultuur en ontspanning' en 'Verkeer-Verblijf'. Om medewerking aan de nieuwe plannen te kunnen verlenen, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4'.

#### *4.2 Het bestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4' voldoet aan de vastgestelde kaders*

Op 30 november 2020 debatteerde de raad uitgebreid over de voorgestelde kaders voor herontwikkeling van het plangebied Anna van Berchemlaan 2-4. Deze kaders zijn vastgelegd in de brief aan de raad van 9 december 2020. Het bestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4' voldoet aan deze kaders. Voor de toetsing wordt verwezen naar de bijlage 'Toetsing bestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4' aan vastgestelde kaders'. De brief van 9 december 2020 is aan deze bijlage toegevoegd.

#### *4.3 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.

#### *4.4 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 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](http://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.

#### *4.5 Het bestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4' draagt bij aan de uitvoering van uw raadsprogramma 2022-2026*

In uw raadsprogramma is opgenomen dat u in de raadsperiode 2022-2026 minimaal 300 woningen per jaar wil opleveren. De herontwikkeling van de locatie Anna van Berchemlaan 2-4 met 95 woningen levert hieraan een belangrijke bijdrage.

#### *5.1 Het kostenverhaal is verzekerd*

De gemeente en de ontwikkelaar hebben voor deze herontwikkeling een koopovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over het kostenverhaal. De gemeente levert bouwrijpe grond en draagt zorg voor aanleg van het openbaar gebied. Met de koopovereenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

#### *6.1 Er dienen welstandscriteria te worden vastgesteld*

In de Welstandsnota 2010 is het plangebied 'Anna van Berchemlaan 2-4' opgenomen als een ontwikkelingsgebied. Voor zo'n gebied dienen afzonderlijke welstandscriteria vastgesteld te worden die specifiek gericht zijn op herontwikkeling van deze locatie.

#### *6.2 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 niet aan de orde. De voorkeursvariant heeft een juridische vertaling gekregen in het bestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4'.

### **Kanttekeningen en risico's**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden ingediend. Een beroepsprocedure kan leiden tot vertraging in de realisatie van het project.

### **Toelichting**

#### *Financiële toelichting*

Met de ontwikkelaar is een koopovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is o.a. het kostenverhaal geregeld (zie ook onder 5.1).

#### *Juridische toelichting*

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan en de welstandscriteria is er een juridische basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

#### *Personele toelichting*

De ambtelijke uren zijn opgenomen in de afdelingsplannen 2022 en 2023.

### **Duurzaamheid**

#### *People*

Het woonprogramma bestaat uit appartementen in de huur- en koopsector en grondgebonden woningen. Naar deze woningen is actueel veel vraag.

#### *Planet*

De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd. Daarnaast geldt voor nieuwbouw dat aanvragen om een omgevingsvergunning moeten voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen).

Te denken valt aan toepassing van zonnepanelen, triple glas en verhoogde isolatiewaarden. De bestaande bomen langs de Anna van Berchemlaan en de Oranjelaan worden behouden. Het aantal m2 groen binnen het plangebied neemt toe ten opzichte van de oude situatie met het cultureel centrum en parkeerterrein. In het toekomstige openbaar gebied wordt waterretentie aangelegd.

### *Profit*

De bouw van de woningen levert regionale werkgelegenheid op. Daarnaast betekent de woningbouw deugdelijke huisvesting voor iedereen.

### **Planning**

#### Vaststellingbesluit bestemmingsplan

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4' wordt zo spoedig mogelijk 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 beroepschrift 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 hiermee onherroepelijk.

### **Communicatie en participatie**

#### *Vóór besluitvorming*

##### Intern

Intern is er overleg geweest met de vakdisciplines stedenbouw, ruimtelijke ordening, verkeer, milieu, grondzaken, civiele techniek, wonen, vergunningverlening en de wijkmanager. Zij kunnen met het voorstel instemmen.

##### Extern

Begin 2021 is er een klankbordgroep samengesteld, bestaande uit omwonenden en een vertegenwoordiging van de wijkvereniging. De klankbordgroep is regelmatig bijgepraat over de voortgang van het project. Verslagen van de klankbordgroepbijeenkomsten zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Over het bestemmingsplan is wettelijk vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta. Hun reacties zijn eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 ter inzage gelegen. Direct omwonenden en de wijkvereniging zijn per brief over de ter inzage

legging geïnformeerd. Daarnaast hebben bekendmakingen plaatsgevonden in de Etten-Leurse Bode en het Gemeenteblad. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze ligt nu ter beoordeling bij u voor.

Er is veelvuldig overleg gevoerd met de ontwikkelaar, de architect en het stedenbouwkundig bureau. De ontwikkelaar stemt in met het voorstel en de inhoud van het bestemmingsplan.

#### *Na besluitvorming*

De indieners van een zienswijze worden persoonlijk in kennis gesteld van uw besluit. Daarbij wordt gewezen op de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast vinden de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen plaats.

#### **Bijlagen**

Ontwerp-raadsbesluit

Ingediende zienswijze

Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4'

Nota van wijzigingen

Toetsing bestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4' aan vastgestelde kaders

Bestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4'

Welstandscriteria Anna van Berchemlaan 2-4

Etten-Leur, 14 februari 2023

burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits  
gemeentesecretaris

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