

## Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp Bestemmingsplan 'Spoorlaan 19'

Van: Jaap Streppel

Telefoonnummer: 4452

Email: Jaap.Streppel@etten-leur.nl

---

Aan de leden van de raad.

### Voorstel

1. De bewoners van de Spoorlaan en Edward Poppelaan ontvankelijk te verklaren in de ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorlaan 19';
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de bijlage 'Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Spoorlaan 19';
3. Het bestemmingsplan 'Spoorlaan 19' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0175SPOORLAAN19-3001 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.0777.0175SPOORLAAN19-0000.dxf;
4. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Spoorlaan 19'.

### Inleiding

Op 24 januari 2022 stelde u de kaders vast voor de herstructureringslocatie Spoorlaan 19. Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van deze kaders. Het plan maakt de bouw van een appartementencomplex bestaande uit 32 woningen mogelijk. De woningen zijn verdeeld over vier bouwlagen. Aan de achterzijde is ruimte voor bergingen en parkeren. Ook wordt een geluidsscherm gerealiseerd om aan de maximale ontheffingswaarden voor spoorweglawaai te kunnen voldoen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorlaan 19' heeft tegelijkertijd met het ontwerpbesluit 'vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder Spoorlaan 19' ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is een tweede informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Door drie omwonenden is tijdig een gemotiveerde zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn van een reactie voorzien en hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt dan ook om het bestemmingsplan 'Spoorlaan 19' ongewijzigd vast te stellen.

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

Beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan en daarmee een planologisch toetsingskader voor de te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementencomplex.

### **Argumenten**

#### *1.1 De zienswijzen zijn 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 'Spoorlaan 19' zijn drie gemotiveerde zienswijzen ingediend: twee door bewoners van de Spoorlaan en één door bewoners van de Edward Poppelaan. Daarmee voldoen de zienswijzen aan de voorwaarden om in behandeling te worden genomen.

#### *2.1 De zienswijzen zijn beoordeeld*

De zienswijzen hebben onder andere betrekking op de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving (met name de vierde bouwlaag), aantasting van privacy en inkijk, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï (waaronder weerkaatsing van geluid), parkeeroverlast en trillingsoverlast vanwege het spoor. De integrale zienswijzen zijn als bijlagen bij dit raadsvoorstel gevoegd. Een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarvan is terug te vinden in de bijlage 'Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Spoorlaan 19'.

#### *2.2 De zienswijzen geven geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan*

De zienswijzen zijn afkomstig van drie omwonenden. De omwonenden zijn in twee informatiebijeenkomsten voorgelicht over de plannen. Naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden is het ontwerp van het gebouw op onderdelen aangepast. De vraag om de vierde bouwlaag te schrappen is niet gehonoreerd. De wens van uw raad is om een substantiële bijdrage te leveren aan het oplossen van de woningnood. Een afweging moet worden gemaakt tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van omwonenden. Het aantal van vier bouwlagen past binnen de door u vastgestelde kaders. Hiermee kunnen 32 betaalbare koopappartementen worden gerealiseerd. Uit onderzoeken blijkt dat de (milieu-)effecten van het nieuwe gebouw ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

### *3.1 Herontwikkeling van de locatie Spoorlaan 19 is in strijd met het geldende bestemmingsplan*

De bouw van een appartementencomplex met parkeergelegenheid is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.'. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Om medewerking aan het nieuwe plan te kunnen verlenen, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan 'Spoorlaan 19'.

### *3.2 Het bestemmingsplan 'Spoorlaan 19' voldoet vrijwel helemaal aan de vastgestelde kaders*

Op 24 januari 2022 stelde uw raad de kaders vast voor herontwikkeling van het plangebied Spoorlaan 19. Het bestemmingsplan 'Spoorlaan 19' voldoet grotendeels aan deze kaders. Het gebouw komt iets verder naar voren dan het huidige gebouw. Deze ruimte aan de Spoorlaan is nodig vanwege de aan te houden minimale afstand van 30 meter tot het spoor aan de achterzijde. Ook kan met de huidige positionering aan beide zijden van het gebouw worden voldaan aan de maximale geluidbelasting op de gevels vanwege spoorweglawaai aan de noordzijde en wegverkeerslawaai aan de zuidzijde van het gebouw. De nieuwe voorgevelrooilijn sluit aan op de voorgevelrooilijn van het naastgelegen gebouw van Anytime Fitness en blijft nog ruim achter de doorgetrokken rooilijn van de rij woningen aan de westzijde van de planlocatie.

Voor de toetsing wordt verwezen naar de bijlage 'Toetsing bestemmingsplan 'Spoorlaan 19' aan vastgestelde kaders'.

### *3.3 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.

### *3.4 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.

### *3.5 Het bestemmingsplan 'Spoorlaan 19' 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 Spoorlaan 19 met 32 betaalbare koopwoningen levert hieraan een belangrijke bijdrage.

#### *4.1 Het kostenverhaal is verzekerd*

De gemeente en de ontwikkelaar hebben voor deze herontwikkeling een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond hiervan worden de gemeentelijke kosten verbonden aan de planontwikkeling doorbelast. Dit betreft ook de eventueel uit te betalen planschadevergoedingen. Op deze manier is het kostenverhaal verzekerd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

#### **Alternatieven/varianten**

Alternatieven/varianten zijn niet aan de orde. Op 24 januari 2022 heeft u de kaders vastgesteld voor de ontwikkeling. Voor omwonenden is tweemaal een informatieavond georganiseerd om ze zo veel mogelijk bij het planproces te betrekken. Het plan is op enkele onderdelen aangepast op de feedback. Aan de kaders wordt grotendeels voldaan en ook uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat aan alle wettelijke vereisten wordt voldaan.

#### **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 anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is o.a. het kostenverhaal geregeld (zie ook onder 4.1).

##### *Juridische toelichting*

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

##### *Personele toelichting*

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

#### **Duurzaamheid**

##### *People*

Het woonprogramma bestaat uit appartementen in de betaalbare koopsector. 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

groenstroken rondom het gebouw worden groen ingericht, zoveel mogelijk naar de wens van omwonenden. Tevens wordt een ondergrondse voorziening voor hemelwaterberging aangelegd.

### *Profit*

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

### **Planning**

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Spoorlaan 19' 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.

### **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

Zowel op 20 oktober 2021 (voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan) als op 28 maart 2023 (tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) is een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. Ook was een vertegenwoordiging van de wijkvereniging aanwezig. Verslagen van de bijeenkomsten zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode 16 maart 2023 tot en met 26 april 2023 ter inzage gelegen. Direct omwonenden en de wijkvereniging zijn per brief over de terinzagelegging geïnformeerd. Daarnaast hebben bekendmakingen plaatsgevonden in de Etten-Leurse Bode en het Gemeentebled. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze liggen nu ter beoordeling bij u voor.

Ten slotte is er veelvuldig overleg gevoerd met de ontwikkelaar en het stedenbouwkundig bureau dat het bestemmingsplan heeft opgesteld.

#### *Na besluitvorming*

De indieners van de zienswijzen 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 er de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen plaats.

#### **Bijlagen**

- Ontwerp-raadsbesluit
- Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)
- Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Spoorlaan 19'
- Toetsing bestemmingsplan 'Spoorlaan 19' aan vastgestelde kaders
- Bestemmingsplan 'Spoorlaan 19'

Etten-Leur, 23 mei 2023  
burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits  
gemeentesecretaris

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