

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 16 februari 2023

Zaaknummer : 408957

Onderwerp: : Bestemmingsplan 'Kom Etten, locatie Dorpsstraat 26'

De raad wordt voorgesteld

1. Instemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota ambtshalve wijzigingen'.
2. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Het bestemmingsplan 'Kom Etten, locatie Dorpsstraat 26', met identificatiecode IMRO.1509.BP000205-VA01 met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in de 'Nota ambtshalve wijzigingen', gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Dit woningbouwplan maakt onderdeel uit van het 'Woonprogramma Etten 2020-2024' waar het college op 9 maart 2021 een principe uitspraak heeft gedaan. Het woonprogramma is het resultaat van het woonwensenonderzoek dat in 2020 onder de Kleine Kernen Aanpak is uitgevoerd. Het is het eerste plan van het woonprogramma dat in procedure gebracht is. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 oktober 2022 tot en met 16 november 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er aanleiding voor het maken van ambtshalve wijzigingen. Dit vraagt het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Een juridische basis (bestemmingsplan) voor de bouw van twaalf levensloopbestendige woningen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De ontwikkeling past binnen het 'Woonprogramma Etten 2020-2024'

Binnen de principe uitspraak over het woonprogramma waren voor deze locatie tien levensloopbestendige (senioren) woningen in één complex voorzien. In de verdere uitwerking is het aantal woningen verhoogt naar twaalf over twee kleinere complexen met elk zes woningen, beide complexen worden met lift uitgevoerd. Het 'opknippen' van de bouwmassa in twee delen past stedenbouwkundig beter bij (het dorpse karakter van) deze locatie.

1.2 De woningen worden eerst aan inwoners van Etten aangeboden

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat deze de woningen voor een periode van drie maanden aanbiedt aan inwoners van Etten. Zij krijgen zo een voorrangpositie, die past bij de uitvoering van de Kleine Kernen Aanpak. Als de woningen na drie maanden niet verkocht/verhuurd zijn, is de ontwikkelaar vrij deze breder in de markt te zetten.

1.3 De windvang van de molen wordt niet onevenredig aangetast

De locatie ligt binnen de molenbiotoop van molen De Witten. Dit is een provinciaal belang. Daarom is er onderzoek gedaan naar de invloed van dit plan op de windvang van de molen. Uit het onderzoek blijkt dat de windvang van de molen niet onevenredig wordt aangetast. Het onderzoek is voorgelegd aan de provincie en deze is akkoord.

2.1 Kostenverhaal is een wettelijke eis bij een planologische procedure op verzoek van een derde.

Een onderdeel bij het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is de financiële paragraaf. Daarin wordt aangetoond dat het plan economisch haalbaar is en dat kosten worden verhaald. E.e.a. is opgenomen in de anterieure- en planschadeovereenkomst. Conform de mandaatregeling worden deze overeenkomsten door de behandeld adviseurs namens de gemeente ondertekend.

3.1 De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

Op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

3.2 Als gevolg van de ambtshalve wijzigingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld

Er zijn er ambtshalve wijzigingen gemaakt. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de toelichting, regels en verbeelding gewijzigd voor het onderdeel 'molenbiotoop'. Zo wordt de windvang van molen De Witten beter beschermd. De wijzigingen worden toegelicht in de 'Nota ambtshalve wijzigingen'.

Kanttekeningen

a. Als gevolg van deze ontwikkeling verdwijnt een café en zalencentrum op een centrale locatie

Aan de Dorpsstraat 26 staat een voormalig café en zalencentrum. Dit heeft lange tijd een belangrijke maatschappelijke functie voor Etten gehad. Door de oud-eigenaren is getracht deze maatschappelijke functie voor het dorp te behouden. Dit is echter niet gelukt. Het plan om op deze locatie woningbouw te realiseren is op hun initiatief tot stand gekomen, zij zijn gedurende de planvorming nauw betrokken geweest.

b. De exclusiviteit voor inwoners van Etten ligt niet juridisch vast

De gemeente heeft op dit moment geen beleid dat bepaald dat er bij een woningbouwproject inwoners uit de kern zelf een (juridisch geborgde) voorrangspositie krijgen. Dit staat ook op gespannen voet met het recht op vrije vestiging. Gezien de situatie op de woningmarkt komen er in de toekomst meer mogelijkheden voor gemeente om eigen inwoners een voorrangspositie te geven. Dit kan in meerdere gradaties, mits daar specifiek beleid voor is vastgesteld. Dit is op dit moment nog onderdeel van verkenning. Omdat er (nog) geen beleidsmatige basis voor een voorrangspositie voor eigen inwoners is deze nu niet juridisch vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelaar.

Kosten, baten, dekking

Plan- en procedurele kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Deze zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Het risico op planschade is met een planschadeovereenkomst afgedekt.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd waarbij gelegenheid is beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

- De vaststelling en termijn voor terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Gelderse Post, in de Staatscourant (officiële bekendmakingen) en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Algemene bijlagen

- Verbeelding, regels en toelichting
- 'Nota ambtshalve wijzigingen'

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 16 februari 2023

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-

Raadsvergadering d.d. 16 februari 2023

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 2023,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Instemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota ambtshalve wijzigingen'.
2. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Het bestemmingsplan 'Kom Etten, locatie Dorpsstraat 26', met identificatiecode IMRO.1509.BP000205-VA01 met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in de 'Nota ambtshalve wijzigingen', gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 16 februari 2023.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk