

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 26 september 2024

Zaaknummer : 792152

Onderwerp: : Vaststelling bestemmingsplan "Kom Etten, locatie Palmlaan en Strik"

De raad wordt voorgesteld

1. De ingediende zienswijzen conform bijgevoegde nota van zienswijzen te beantwoorden.
2. Het bestemmingsplan "Kom Etten, locatie Palmlaan en Strik" (met identificatiecode planID NL.IMRO.1509.OP000224-VA01) conform de nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Voor de locatie ten zuiden van de Palmlaan en de Strik in Etten is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan gedaan om 10 grondgebonden woningen mogelijk te maken. Het huidige bestemmingsplan ('Kleine Kernen 2004') geeft aan de gronden de bestemming 'Agrarisch gebied' en deels de bestemming 'Groen'. De ontwikkeling is hiermee in strijd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een procedure voor een herziening van het bestemmingsplan in gang gezet. Het plan vloeit voort uit de Kleine Kernen Aanpak Etten uit 2020.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er 13 zienswijzen ingediend. Deze zijn van antwoord voorzien in bijgevoegde 'nota van zienswijzen'. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is er aanleiding om ambtshalve wijzigingen aan te brengen op het ontwerp bestemmingsplan. Deze zijn ook opgenomen in de bijgevoegde nota. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het vast te stellen bestemmingsplan biedt een juridische en planologische basis voor de ontwikkeling van 10 grondgebonden woningen aan de Palmlaan en de Strik in Etten.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De ingediende zienswijzen zijn van een beantwoording voorzien

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er 13 zienswijzen ingediend. Deze zijn in de 'nota van zienswijzen' voorzien van beantwoording. De nota is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

2.1 Dit plan vloeit voort uit de Kleine Kernen Aanpak en past binnen het woonwensenonderzoek

In 2020 is in Etten gestart met de Kleine Kernen Aanpak, waarbij de locatie Palmlaan-Strik één van de locaties betreft die in beeld is gekomen. In maart 2021 heeft het college het "Woonprogramma Etten 2020-2024" vastgesteld en is besloten om principe medewerking te verlenen aan de bouw van tien grondgebonden woningen aan de Palmlaan-Strik. Zes van de tien woningen zijn levensloopbestendig, waarmee wordt ingespeeld op de behoefte aan woningen voor senioren. Daarnaast vallen drie woningen binnen de categorie betaalbaar (<€355.000) en twee woningen binnen het betaalbare segment (<€250.000) om zo ook woningen voor starters te realiseren. Het woningbouwprogramma

past hiermee in de behoefte die uit het woonwensenonderzoek behorend bij de Kleine Kernen Aanpak naar boven is gekomen. De woningtypen en prijscategorieën zijn tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is afgesloten.

2.2 De ontwikkeling wordt landschappelijk en ruimtelijk ingepast

Het oorspronkelijke plan dat in 2020 als onderdeel van de Kleine Kernen Aanpak Etten is ingediend bestond uit 16 woningen met tweekappers en vrijstaande woningen. Hiermee werd voorbijgegaan aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied ondanks dat deze in het huidig geldend bestemmingsplan niet als zodanig is aangeduid. Wel heeft de oude boerderij aan de Palmiaan 1 een monumentale status, deze blijft behouden. In voorliggend plan is het aantal woningen bijgesteld naar tien woningen en hebben deze een compacte opzet gekregen in de vorm van twee nieuwe erven en één woning in schuurvolume naast de oude boerderij. Hierdoor sluit de stedenbouwkundige opzet en het type woningen aan op het agrarische verleden van het plangebied. Daarnaast komt een woning in schuurvolume ter plaatse van in slechte staat verkerende schuren naast het monument, waarmee de verrommeling op de locatie wordt opgelost. Het bestaande groen blijft op uitzondering van een deel van een struweelhaag behouden. Aanvullend wordt het plangebied met nieuwe aanplant verder landschappelijk ingepast en wordt slechts een beperkt deel van de gronden ingezet voor woningbouw. De resterende gronden krijgen de bestemming 'Groen'. Verder blijven de doorzichten tussen de woningen naar het buitengebied behouden.

2.3 Het bestemmingsplan geeft blijk van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet dat de ontwikkeling aansluit bij bestaand beleid en voldoet aan wet- en regelgeving. Alle relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn betrokken en waar nodig zijn onderzoeken uitgevoerd. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het aanvullende flora en fauna onderzoek toegevoegd en is om nader advies over bouwhoogten in relatie tot de molenbiotoop gevraagd. Uit de beoordelingen en onderzoeken is naar voren gekomen dat de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen. Wel is een ontheffing Wet Natuurbescherming nodig vanwege aanwezige vleermuizen, deze is reeds aangevraagd bij de provincie en in het bestemmingsplan is een plan van aanpak opgenomen om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Ook is een besluit hogere waarden (Wet geluidshinder) benodigd, maar deze wordt in mandaat afgewikkeld.

2.4 Als gevolg van de zienswijzen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld

Er zijn 13 zienswijzen ingediend, welke van een reactie zijn voorzien in bijgevoegde Nota van Zienswijzen. De zienswijzen zijn thematisch beantwoordt gezien de inhoudelijke overlap van de zienswijzen. Een aantal zienswijzen zijn gegrond verklaard. Zo is in een zienswijze gesteld dat onderzoek op het gebied van flora en fauna ontbreekt, welke alsnog is toegevoegd aan het bestemmingsplan (zie ook argument 3.3). Ook is op het onderdeel molenbiotoop om nader advies gevraagd en wordt het landschappelijk inpassingsplan hierop aangepast. Ook zijn de 'bouwhoogten' uit de afwijkingmogelijkheid van artikel 13.1 geschrapt ten behoeve van de molenbiotoop. Verder is het onderdeel klimaatadaptatie in de toelichting nader uitgewerkt.

2.5 Er is aanleiding om ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan aan te brengen

In de juridische planbeschrijving in de toelichting is toegelicht dat de functieaanduiding 'landschapswaarden' wordt opgenomen op gronden met de bestemming 'Tuin' en 'Groen' om zo het vergunningsvrij bouwen uit te sluiten en de open, groene uitstraling te behouden. Echter, in het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt deze aanduiding op de verbeelding en is deze in de regels niet onder bestemming 'Groen' opgenomen. Dit wordt hersteld in voorliggend plan. Daarnaast worden de juiste verwijzingen naar bijlagen gerepareerd en wordt gezorgd dat er eenduidig naar de bijlage 'Landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan' (bijlage 15 van de toelichting en bijlage 1 van de regels) wordt verwezen. Omdat het ondergeschikte wijzigingen betreft die niet tot een wezenlijk ander plan leiden, is er geen noodzaak om het gewijzigde bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen.

2.6 De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (vaststelling vindt plaats onder oude wetgeving) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast.

3.1 Kostenverhaal is gewaarborgd.

Kosten die te maken hebben met de planologische procedure en realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Ook is een overeenkomst gesloten over de betaling van eventuele planschade. Met deze overeenkomsten is kostenverhaal gewaarborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kantttekeningen

a. *Er is altijd een risico dat het plan naar aanleiding van beroep al dan niet gedeeltelijk niet in werking treedt*

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan staat een gang naar de Raad van State open. Van deze beroepsmogelijkheid kan gebruik worden gemaakt door belanghebbenden, indieners van een zienswijze, personen die aannemelijk kunnen maken redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen en personen die bezwaar hebben tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp heeft aangebracht.

Over de uitkomst van eventuele behandeling bij de Raad van State is vooraf geen inschatting te geven.

b. *De prijscategorieën sluiten niet geheel aan op de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030*

Op 8 maart 2023 is de Woondeal met het Rijk en de provincie afgesloten. Daarin is bepaald dat gemeentebreed circa 2/3 van de woningbouw 'betaalbaar' (<€355.000,- voor koopwoningen) gebouwd wordt. In voorliggend plan valt 50% onder de categorie 'betaalbaar'. Dit is te rechtvaardigen omdat ten tijde van de principe uitspraak (maart 2021) en het woonwensenonderzoek er nog geen Woondeal met prijsklassen van kracht was. Aansluitend op de Woondeal is in de 'Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030' regionaal afgesproken dat bij minder dan 20 woningen maatwerk wordt verricht als het gaat om de prijsklassen van woningen en de betaalbaarheid. Hierbij moet dan wel de gewenste kwaliteit in acht worden genomen. Zes van de tien woningen worden lensloopbestendig opgeleverd, plus de woningen voldoet aan het woonwensenonderzoek dat onder de Kleine Kernen Aanpak Etten is uitgevoerd.

Kosten, baten, dekking

De plankosten die voortkomen uit de gevoerde procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Deze zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Ook het risico op planschade is hierin afgedekt.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en bestaat gelegenheid tot beroep 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, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.
- Initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van het genomen besluit.
- Indieners van een zienswijze ontvangen na het raadsbesluit een brief waarin zij worden geïnformeerd over het genomen besluit en de beroepsmogelijkheid.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

- Toelichting bestemmingsplan "Kom Etten, locatie Palmlaan en Strik"
- Regels bestemmingsplan "Kom Etten, locatie Palmlaan en Strik"

- Verbeelding bestemmingsplan “Kom Etten, locatie Palmlaan en Strik”
- Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan “Kom Etten, locatie Palmlaan en Strik”
- Bijlagen bij regels bestemmingsplan “Kom Etten, locatie Palmlaan en Strik”
- Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (geanonimiseerd)
- Raadsbegeleidingsblad

Achterliggende bijlagen

- De niet-geanonimiseerde zienswijzen.

Raadsvergadering d.d. 26 september 2024

- 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. 26 september 2024

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 2024,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. De ingediende zienswijzen conform bijgevoegde nota van zienswijzen te beantwoorden.
2. Het bestemmingsplan "Kom Etten, locatie Palmlaan en Strik" (met identificatiecode planID NL.IMRO.1509.OP000224-VA01) conform de nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 26 september 2024.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

M.W.J. Maasdam-Hoevers