

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Ontwikkeling Dreef/ markt 9

Portefeuillehouder(s) Wethouder Schouw

Van: Angelique van Damme

Telefoonnummer:

Email: angelique.vandamme@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 23 appartementen, 300m2 maatschappelijke ruimte en de aanleg van parkeerplaatsen in het gebied tussen de Markt, de Dreef en de binnentuin.
2. deze ontwerpverklaring te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien tegen de ontwerpverklaring geen zienswijzen zijn ingediend.

Inleiding

De Winthont BV verzoekt om medewerking voor de bouw van 23 appartementen en 300 m2 maatschappelijke ruimte met bijbehorende parkeervoorzieningen in het gebied tussen de Markt, de Dreef en de binnentuin.

Op 24 oktober 2023 zijn de bijgestelde kaders voor de ontwikkeling Dreef/Markt 9 vastgesteld. Op de bijgevoegde situatietekening is het plan weergegeven.

Beoogd effect en evaluatie:

Starten van de procedure om te komen tot de verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het Omgevingsplan/Bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.' en de bouw van de appartementen, maatschappelijke ruimte en de aanleg van extra parkeerplaatsen in het gebied tussen de Markt, de Dreef en de binnentuin.

Argumenten

1.1 hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Deze ontwikkeling past niet in het geldend Omgevingsplan/Bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.'. Voor de verlening van medewerking is een omgevingsvergunning nodig waarbij wordt afgeweken van het Omgevingsplan/bestemmingsplan. Het verlenen van deze omgevingsvergunning is een bevoegdheid van ons college. De omgevingsvergunning mag pas worden verleend nadat uw raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven. Door een vvgb af te geven, verklaart uw raad geen bedenkingen te hebben tegen de omgevingsvergunning voor het afwijken van het Omgevingsplan/bestemmingsplan. De vvgb kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De ontwerpverklaring is nodig om de procedure te starten die nodig is voor de verlening van de omgevingsvergunning.

1.2 herontwikkeling van het gebied Markt/Dreef/Binnentuin 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 wilt opleveren. Deze ontwikkeling met 23 betaalbare koopappartementen voorzien in een behoefte op de woningmarkt.

1.3 de bouw van de appartementen, maatschappelijke ruimte en bijbehorende parkeerplaatsen zijn in lijn met de vastgestelde kaders.

Op 24 oktober 2023 zijn door uw raad de bijgestelde financiële kaders vastgesteld. De op 10 november 2022 vastgestelde ruimtelijke kaders zijn niet gewijzigd.

Deze kaders zijn leidend geweest bij de verdere ontwikkeling van dit plan. In de bijlage bij dit voorstel zijn de kaders opgenomen en is toegelicht hoe invulling aan de kaders is gegeven.

1.4 de plannen zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Woningbouw met de daarbij behorende voorzieningen en maatschappelijke ruimte zijn gebruikelijke functies in het stedelijk gebied. Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat deze ontwikkelingen in het gebied gelegen tussen de Markt, de Dreef en de Binnentuin aanvaardbaar zijn.

2.1 wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend, is er geen aanleiding uw raad een definitief besluit te laten nemen.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen doorloopt dezelfde procedure als het ontwerpbesluit voor de verlening van de omgevingsvergunning. Dit betekent dat tegen beide ontwerpbesluiten zienswijzen ingediend kunnen worden. De beoordeling en de eventuele verwerking daarvan in het definitieve besluit doet het bestuursorgaan dat bevoegd gezag is. Voor de verlening van de omgevingsvergunning is dat ons college. Voor de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen is dat uw raad. Als er geen zienswijzen zijn ingediend over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen dan is er geen aanleiding om terug te komen bij uw raad. In dat geval mandateert u ons college om namens uw raad te besluiten over de definitieve verlening van de verklaring van geen bedenkingen.

Alternatieven/varianten

1.1 geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven.

Dit betekent dat er geen omgevingsvergunning verleend kan worden voor de woningbouw en de bijbehorende voorzieningen in het gebied gelegen tussen de Markt, de Dreef en de binnentuin. Dit betekent dat de appartementen en de maatschappelijke ruimte niet gerealiseerd kunnen worden en het terrein braakliggend blijft.

Weigeren is alleen mogelijk indien de ontwikkelingen niet passen in een goede ruimtelijke ordening. Bij een weigering moet dit duidelijk vermeld worden. Naar onze mening is dit niet aan de orde.

Kanttekeningen en risico's

Het proces van deze ontwikkeling is uitvoerig besproken en afgestemd met de ontwikkelaar. De uiteindelijke uitwerking van het plan en met name die van de maatschappelijke ruimte zal nog de nodige aandacht vragen.

Het risico op zienswijzen en bezwaar vanuit de omgeving is aanwezig, zeker gelet op de wensen van de directe burens. Er is uiteraard overleg gevoerd met de omgeving, en er zijn afspraken gemaakt, maar het kan een risico zijn. Dit kan gevolgen hebben voor de planning.

Toelichting

Juridisch/Financiële en personele toelichting ontwikkeling

Met De Winthont BV is een overeenkomst gesloten. Hierin is opgenomen dat grond door de gemeente aan de ontwikkelaar wordt verkocht voor een marktconforme prijs en privaat groen om niet wordt aangekocht door de gemeente. Tevens worden de gemeentelijke kosten doorbelast aan de ontwikkelaar. Dit betreft ook eventuele planschadevergoedingen. De benodigde onderzoeksrapporten en de ruimtelijke onderbouwing zijn in opdracht en op kosten van de ontwikkelaar opgesteld.

Het krediet herontwikkeling 'Markt 13-parkeren Dreef' in combinatie met de grondopbrengsten wordt aangewend om het openbaar gebied na aanleg van het gebouw met bijbehorende parkeerplaatsen verder in te richten.

Juridische toelichting procedure

Na uw instemming met dit voorstel is er een juridische basis voor het starten van de procedure voor de verlening van de omgevingsvergunning.

Personele toelichting

De werkzaamheden voor de behandeling / beoordeling van dit voorstel hebben grotendeels reeds plaatsgevonden.

Duurzaamheid

People

Met deze ontwikkeling komen extra appartementen conform de doelgroepenverordening beschikbaar. Ook wordt nieuwe maatschappelijke ruimte gerealiseerd waaraan behoefte is in de wijk. Op dit moment wordt er aan de zijde van de binnentuin overlast ervan. Door het gebied weer netjes in te richten en de zijde van de binnentuin meer open en aantrekkelijker te maken is de verwachting dat de overlast in dit gebied wordt opgelost.

Planet

Het complex wordt gasloos gebouwd. De woningen betreffen Nul op de Meter (NOM) woningen. Zowel voor het gebouw als de extra verharding wordt voldaan aan de hemelwaterverordening. Ook wordt er particulier groen omgezet naar openbaar groen en worden in het gebied bomen aangeplant in lijn met de herplantplicht.

In de toekomst bestaat de mogelijkheid om een deel van de parkeerplaatsen te vervangen door groen. Dit in combinatie met het versterken van duurzame en gezonde mobiliteit. Gezien de vastgestelde kaders met betrekking tot parkeren is hiervoor nu niet gekozen.

Profit

De ontwikkeling van dit plan draagt bij aan lokale werkgelegenheid.

Planning

Na uw instemming wordt de procedure gestart die nodig is om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen. De ontwerpbesluiten tot afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning met bijlagen liggen 6 weken ter inzage. Iedereen kan deze inzien en een zienswijze hierover indienen. De planning is erop gericht om de omgevingsvergunning in het derde kwartaal 2024 te verlenen. Uiteraard kunnen gegronde zienswijzen aanleiding zijn om de plannen aan te passen.

In het derde kwartaal van 2024 wordt gestart met de verkoop van de appartementen conform de doelgroepenverordening. Tevens wordt zal worden gestart met het bouwrijp maken van de locatie.

Als alles voorspoedig verloopt wordt eind 2024 gestart met de bouw van de appartementen.

Communicatie en participatie

Voor besluitvorming

Intern

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

Extern

Op 9 maart 2022 en 7 juni 2022 zijn participatieavonden georganiseerd voorafgaand aan het vaststellen van de ruimtelijke kaders door uw raad op 10 november 2022. In augustus 2023 een informatiebrief verstuurd naar de omwonenden met betrekking tot de behandeling van het vaststellen van de gewijzigde financiële kaders in de raad. In december 2023 zijn de omwonenden geïnformeerd over de ingediende aanvraag omgevingsvergunning en is er een uitnodiging gestuurd voor de inloopavond voor omwonenden welke op 24 januari 2024 heeft plaatsgevonden. Ook is er met meerdere omwonenden nog direct contact geweest. Omwonenden zijn geïnformeerd over de behandeling van de Ontwerp verklaring van geen bedenkingen door uw Raad.

Na besluitvorming

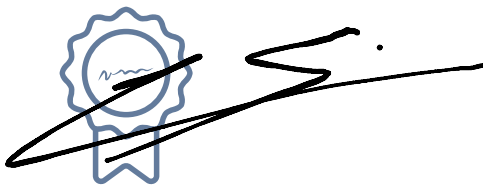
De ontwerpbesluiten tot afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning liggen 6 weken voor iedereen ter inzage met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De bekendmaking vindt plaats in de Etten-Leurse Bode en het gemeenteblad voor overheidspublicaties. Aanvullend wordt dit bekend gemaakt bij de direct omwonenden.

Voor start van het bouwrijp maken en voor start van de bouw worden de belanghebbenden nader geïnformeerd.

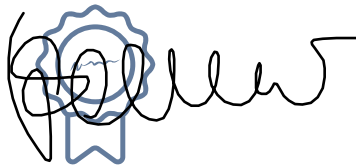
Bijlagen

- Bijlage 01_Toetsing kaders
- Bijlage 02_Situatietekening
- Bijlage 03_Ruimtelijke Onderbouwing
- Bijlage 04_Bijlagen behorende bij de Ruimtelijke Onderbouwing
- Bijlage 05_Ontwerpraadsbesluit (volgt)

Etten-Leur, 13 augustus 2024
burgemeester en wethouders,



drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris



drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
burgemeester