

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Ontwikkeling Dreef/Markt 9

Portefeuillehouder(s) Wethouder Schouw

Van: Ludo van Beckhoven

Telefoonnummer: 4335

Email: ludo.vanbeckhoven@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De Nota beantwoording zienswijzen Ontwikkeling Dreef/Markt 9, voor zover de nota ingaat op de zienswijzen over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen vast te stellen;
2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de Ontwikkeling Dreef/Markt 9.

Inleiding

Voor de realisatie van 23 appartementen, circa 300 m2 maatschappelijke ruimte en aanleg van parkeerplaatsen is door de Winthont BV een omgevingsvergunning aangevraagd. Om medewerking te kunnen verlenen, moet 'buitenplans' afgeweken worden van het bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.'. Voorwaarde om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, is dat de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het project afgeeft.

Op 2 september 2024 heeft de raad een ontwerp vvgb afgegeven. Deze heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zowel over de ontwerp vvgb als over de ontwerp omgevingsvergunning zienswijzen ingediend. De raad dient daarom als bevoegd orgaan van de vvgb de Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen en een besluit over de afgifte van een definitieve verklaring van geen bedenkingen te nemen.

Beoogd effect en evaluatie:

Verlening van een omgevingsvergunning voor de realisatie van 23 appartementen, circa 300 m2 maatschappelijke ruimte en parkeerplaatsen in het gebied tussen de Markt, de Dreef en de Binnentuin. Hiervoor is een definitieve verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig.

Argumenten

1.1/2.1 Nota beantwoording zienswijzen: zienswijzen geven geen reden om de vvgb niet af te geven dan wel de omgevingsvergunning te weigeren (1.1 college & raad/2.1 college)

De ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp vvgb hebben gedurende zes weken -van 16 januari t/m 26 februari 2025- ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn ingediend bij zowel het college van burgemeester en wethouders (over het ontwerp besluit omgevingsvergunning) als bij de gemeenteraad (over de ontwerp vvgb). Eén zienswijze is ingediend bij de gemeenteraad en heeft alleen betrekking op de ontwerp vvgb.

De zienswijzen zijn in bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen Ontwikkeling Dreef/Markt 9 van een reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding om de vvgb niet af te geven dan wel de omgevingsvergunning in het belang van een goede ruimtelijke ordening te weigeren. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wel geeft zienswijze 1 aanleiding om de inhoud van paragraaf 4.12 Verkeer en parkeren van de ruimtelijke onderbouwing uitgebreider en beter te onderbouwen. Paragraaf 4.12 van de definitieve ruimtelijke onderbouwing zal conform de beantwoording van zienswijze 1 worden aangepast.

Het college is bevoegd om de Nota beantwoording zienswijzen Ontwikkeling Dreef/Markt 9 vast te stellen voor zover de nota ingaat op de zienswijzen over het ontwerp besluit omgevingsvergunning; de raad is bevoegd om de Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen voor zover de nota ingaat op de zienswijzen over de ontwerp vvgb.

3.1 Een definitieve verklaring van geen bedenkingen is nodig om de omgevingsvergunning te verlenen (3.1 college/2.1 raad)

Het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. De omgevingsvergunning mag pas worden verleend nadat de raad een vvgb heeft afgegeven. De wettelijke grondslag voor deze verklaring is geregeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht. Door een vvgb af te geven, verklaart de raad geen bedenkingen te hebben tegen de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Zo'n verklaring kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Op 2 september 2024 heeft de raad een ontwerp vvgb afgegeven. Deze heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn ingediend bij zowel het college van burgemeester en wethouders (over het ontwerp besluit omgevingsvergunning) als bij de gemeenteraad (over de ontwerp vvgb). Eén zienswijze is ingediend bij de gemeenteraad en heeft alleen betrekking op de ontwerp vvgb.

Zoals vermeld onder punt 1.1/2.1 zijn de zienswijzen over de ontwerp vvgb beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen Ontwikkeling Dreef/Markt 9. De zienswijzen geven geen aanleiding om de vvgb in het belang van een goede ruimtelijke ordening te weigeren. De definitieve vvgb wordt afgegeven als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ten behoeve van de

procedure zoals bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Alternatieven/varianten

Indien de raad geen vvgb afgeeft, kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning niet verlenen.

Kanttekeningen en risico's

De vvgb doorloopt dezelfde procedure als die voor de omgevingsvergunning. Dit betekent dat de omgevingsvergunning (met bijbehorende bijlagen) en de vvgb gedurende zes weken gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen over de verleende omgevingsvergunning en de vvgb beroep indienen bij de rechtbank. Tegen het besluit van de raad over de vvgb staat geen zelfstandig beroep open. De rechtmatigheid van het besluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen wordt getoetst in het kader van het beroep tegen het besluit inzake de omgevingsvergunning. Beroep kan leiden tot vertraging.

Toelichting

Financieel

Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Hierin worden o.a. de gemeentelijke kosten doorbelast aan de initiatiefnemer. Dit betreft ook eventuele planschadevergoedingen.

Juridisch

Na afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door de raad kan de omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders worden verleend.

Personeel

Met de werkzaamheden is rekening gehouden in de werkplanning 2025 van de afdeling Leefomgeving.

Duurzaamheid

People

Met deze ontwikkeling komen extra appartementen conform de doelgroepenverordening beschikbaar. Ook wordt nieuwe maatschappelijke ruimte gerealiseerd waaraan behoefte is in de wijk.

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 particulier groen omgezet naar openbaar groen en worden in het gebied bomen aangeplant in lijn met de herplantplicht.

Profit

De ontwikkeling van dit plan draagt bij aan lokale werkgelegenheid en maatschappelijke voorzieningen.

Planning

Na afgifte van de vvgb kan de omgevingsvergunning worden verleend. Daarna worden de relevante stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Zodra sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan met de uitvoering van het project worden begonnen.

Communicatie en participatie

Over dit project zijn eerder participatieavonden georganiseerd. Verslagen daarvan zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Omwonenden zijn ook steeds geïnformeerd over de raadsbehandelingen die over dit project hebben plaatsgevonden. Verder zijn de omwonenden geïnformeerd over de ter inzage ligging van de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp vvgb.

Over dit voorstel is overleg gepleegd met initiatiefnemer en diens adviseurs, de vakdisciplines ruimtelijke ordening, milieu, vergunningverlening, grondzaken, verkeer, wonen, civiele techniek en samenleving. Zij kunnen met het voorstel instemmen.

Bijlagen

1. Ontwerp raadsbesluit;
2. Nota beantwoording zienswijzen Ontwikkeling Dreef/Markt 9;
3. Ingediende zienswijzen;
4. Ruimtelijke onderbouwing (ontwerp).

Etten-Leur, 13 mei 2025

burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

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