Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp:	Indoor speelpaleis De Hoge Neer
Portefeuillehouder(s)	Wethouder De Weert
Van:	Emiel Cauberg
Telefoonnummer:	+31 6 27335259
Email:	emiel.cauberg@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel
1.1. Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een indoorspeeltuin.;
1.2. Deze ontwerpverklaring te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tegen de ontwerpverklaring geen zienswijzen zijn ingebracht.

Inleiding
De oude Vlaamse schuur aan de Hoge Neerstraat 1 in Etten-Leur is in 2020 afgebrand. Deze schuur was tot die tijd in gebruik als feestzaal. Initiatiefnemer is voornemens een nieuwe schuur, in de oude stijl, te realiseren en het gebruik als feestzaal te wijzigen in een indoor speeltuin. Hierbij heeft initiatiefnemer een nieuw totaalconcept voor het gehele ensemble voor ogen.

Het betreft een aanvraag die is gedaan voor de inwerkingtreding van de omgevingswet, en deze zal dus ook nog onder de 'oude wetgeving' worden afgehandeld. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet een uitgebreide planologische procedure doorlopen worden.

Bij de vergunningsaanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waarin onderbouwd wordt dat deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

Door gebruik als feestzaal te wijzigen in een indoor speeltuin binnen het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) ‘Etten Zuid’ moet de gemeenteraad voor deze ontwikkeling een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven. Ook moeten de ontwerp vvgb en ontwerp vergunning ter inzage gelegd worden voor mogelijke zienswijzen.

De ruimtelijke onderbouwing van dit plan is eind 2023 ingediend. Het plan was eerder niet akkoord op de onderdelen bodem, parkeren, archeologie, duurzaamheid en riolering/hemelwaterverordening. In overleg met de initiatiefnemer is het plan op deze onderdelen aangevuld/aangepast. In de vergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat er bij de bouwvergunning een bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden. Na het plan te hebben aangevuld met extra toelichting en onderzoeken, was het plan, op het onderdeel riolering/hemelwaterverordening na, akkoord.

Het plan moet voldoen aan de hemelwaterverordening van Etten-Leur én het waterschap. Vanuit het waterschap hebben wij bericht gekregen dat als het plan voldoet aan onze hemelwaterverordening, het ook akkoord is voor het waterschap. Onze hemelwaterverordening is namelijk 'strenger' dan die van het waterschap.

Het plan is meermaals aangepast om het te laten voldoen aan de hemelwaterverordening. In het plan dient een waterberging (in de vorm van een wadi) aangelegd te worden. Ruimtelijk is dit nu akkoord bevonden. Voor de technische uitwerking van de wadi wordt in de vergunning een voorwaarde opgenomen. Omdat het plan meermaals is aangepast heeft het langer geduurd om het plan te kunnen agenderen voor de collegevergadering.

Beoogd effect en evaluatie:
Medewerking verlenen aan een het afwijken van het bestemmingsplan door een omgevingsvergunning te verlenen op de locatie de Hoge Neerstraat 1, waar de voormalige Vlaamse schuur in 2020 afgebrand.

Argumenten
1.1. Afwijken van het bestemmingsplan voor het herbouwen van de Vlaamse schuur en het gebruik als feestzaal te wijzigen in een indoor speeltuin.
De oude Vlaamse schuur aan de Hoge Neerstraat 1 in Etten-Leur is in 2020 afgebrand. Deze schuur was tot die tijd in gebruik als feestzaal. Initiatiefnemer is voornemens een nieuwe schuur, in de oude stijl, te realiseren en het gebruik als feestzaal te wijzigen in een indoor speeltuin.
De ontwikkeling heeft betrekking op de herbouw van de Vlaamse schuur en het realiseren van een indoor speeltuin.

Op hetzelfde perceel zijn al een lunch restaurant, pannenkoekenhuis en kinderdagverblijf aanwezig en naast het perceel ligt een buitenspeeltuin. Deze functies zijn vanaf de zuidzijde, de straatzijde Olympiade, bereikbaar.

De doelgroep van de indoor speeltuin is kinderen tot circa 12 jaar. De horeca/zitgedeelte en de werkplekken zijn te allen tijde ondergeschikt aan het gebruik als indoor speeltuin. Het meeste gebruik van de speeltuinen, binnen en buiten, zal na schooltijden en in de vakanties plaats vinden.

1.2. Goede ruimtelijke onderbouwing
Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er moet dan gemotiveerd worden dat de aanvraag om omgevingsvergunning voldoet aan een goede

ruimtelijke ordening. In de bijlagen vindt u het document ‘Ruimtelijke onderbouwing Indoor speelpaleis de Hoge Neer’. Uit deze onderbouwing is gebleken dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.3. Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen is een bevoegdheid van uw raad
Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht is het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen een bevoegdheid van uw raad. Als er geen zienswijze worden ingebracht tegen de ontwerpverklaring kan deze worden beschouwd als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

1.4 Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.
Voor het goed zekeren van de verplichtingen en risico's die voortkomen uit de voorliggende vergunningsaanvraag is met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst gesloten. In voorliggend geval zijn afspraken vastgelegd over de kosten voor het begeleiden van de planologische procedure en eventuele planschade naar aanleiding van deze vergunning.

Alternatieven/varianten
Alternatieven/varianten zijn niet aan de orde. Indien geen medewerking gegeven wordt aan voorliggend plan, blijft de huidige situatie voortbestaan.

Kanttekeningen en risico’s
Door het wijzigen in indoor speelpaleis zal de parkeerbehoefte op deze locatie toenemen.

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling vindt, aan de noordzijde van het projectgebied plaats. In totaal worden binnen het projectgebied 30 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Toelichting
Financieel:
Initiatiefnemer vergoedt de gebruikelijke legeskosten voor de vergunningaanvraag. Daarnaast worden de benodigde kosten voor het begeleiden van de planologische procedure, verhaald op initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten. Tevens is er een planschade overeenkomst gesloten waarmee planschade risicokosten voor de gemeente afgedekt worden.

Juridisch:
Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Hierin is opgenomen dat de kosten voor het begeleiden van de planologische procedure worden doorbelast aan de initiatiefnemer. Dit betreft ook eventuele planschadevergoedingen. De benodigde onderzoeksrapporten en de ruimtelijke onderbouwing zijn in opdracht van en op kosten van de initiatiefnemer opgesteld

Personeel:
De ambtelijke uren voor dit project zijn opgenomen in de afdelingsplannen 2023, 2024 en 2025.

Duurzaamheid

People:

Met de afwijking van het omgevingsplan worden de gebruiksmogelijkheden van een voormalige feestzaal omgezet in een indoorspeeltuin.

Planet:

De voormalige loods is afgebrand. Er komt een nieuw, duurzaam gebouw terug waarbij rekening gehouden wordt met de hemelwaterverordening.

Profit:

Met deze ontwikkeling wordt er een indoor speelpaleis gerealiseerd op een terrein waar ook al een lunch restaurant, pannenkoekenhuis en kinderdagverblijf aanwezig zijn en naast het perceel ligt een buitenspeeltuin. Hiermee ontstaat ruimte om zowel binnen als buiten te spelen en dus meer mogelijkheden tijdens alle weersomstandigheden.

Planning

Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen worden de ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen én de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen.

Communicatie en participatie

Vóór besluitvorming

De initiatiefnemer heeft met de directe omgeving een omgevingsdialoog gevoerd. Er heeft overleg plaatsgevonden met collega's binnen de verschillende teams van de afdeling Leefomgeving. Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan provincie en waterschap.

Na besluitvorming

Nadat de verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven worden de ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen én de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Door middel van een publicatie wordt dit kenbaar gemaakt.

Bijlagen

Etten-Leur, 17 december 2024
burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

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