

Indoor speeltuin Hoge Neerstraat 1

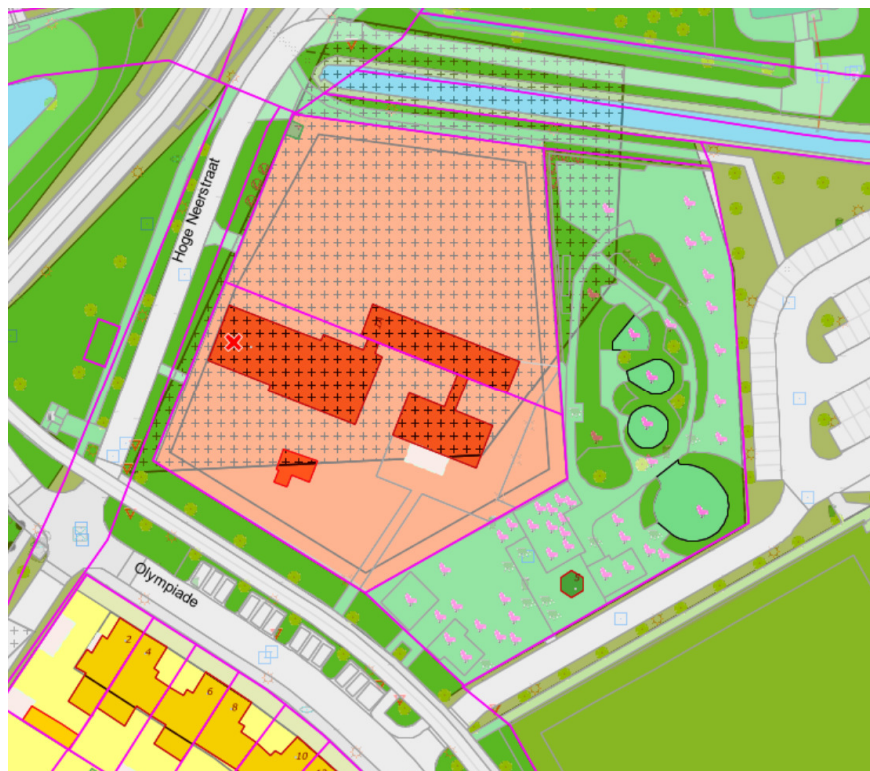
Datum: 19 september 2023

Aanleiding en introductie in het onderwerp

De initiatiefnemer wil op de plaats waar in het verleden de feestzaal was de Vlaamse schuur terugg bouwen en deze in gebruik nemen als binnenspeeltuin.

Het initiatief heeft betrekking op de herbouw van de Vlaamse schuur en het realiseren van een indoor speeltuin in dit gebouw op de locatie Hoge Neerstraat 1 te Etten-Leur. De te herbouwen Vlaamse schuur wordt in totaal 419m² groot. Hier kunnen maximaal 175 mensen verblijven. Op hetzelfde perceel zijn al een buitenspeeltuin, restaurant en kinderdagverblijf aanwezig. De indoor speeltuin is een mooie aanvulling op deze locatie. Bestemmingsplan 'Etten Zuid' is van toepassing op deze locatie.

De speeltuin krijgt een gedeelde horeca vanuit de centrale keuken. Er kan natuurlijk ook gebruik gemaakt worden van de bistro die op het perceel aanwezig is. Parkeren gebeurt op het eigen terrein. Hiervoor zullen 30 parkeervakken aangelegd worden aan de noordelijke zijde van het perceel. Ook zal er op eigen terrein een fietsenstalling aanwezig zijn. Het parkeerterrein wordt aangekleed met voldoende groen om een groene uitstraling te creëren. Ook wordt er gebruik gemaakt van grastegels. Voor de situatietekeningen verwijzen wij u naar de bijlage.



Plankaart bestemmingsplan

Doel van de participatie

Het gebruik als binnenspeeltuin past niet binnen het bestemmingsplan 'Etten Zuid'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet een uitgebreide omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden verleend. Hierbij is tevens een verklaring van geen bedenkingen (VvgB) van de gemeenteraad nodig. Alvorens deze procedure wordt opgestart zal er, in samenspraak met de gemeente, door middel van overleg met de omgeving en de direct belanghebbenden een omgevingsdialoog opgestart worden. Doel van deze dialoog is om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de directe omgeving. En hoe daarbij omgegaan wordt met de inrichting van het gebied en dan met name parkeren en de verkeersafwikkeling. Het gaat hier om het participatieniveau: informeren en mening vragen. Met de buurt gaan we in gesprek over de verkeersafwikkeling en hoe we het gebied graag inrichten. Er is ruimte om de mening van de buurt hierover mee te nemen in het definitieve ontwerp.

Uitgangspunten

Op deze locatie kan volgens het bestemmingsplan een Vlaamse schuur teruggebouwd worden. Omdat er een indoor speeltuin gerealiseerd wordt, en dit gebruik niet direct past binnen het bestemmingsplan, doorlopen we de procedure voor een projectafwijkingbesluit. De planning voor de procedure en de wijze waarop de belanghebbenden en omwonenden geïnformeerd worden, vindt u als laatste onderdeel van deze startnotitie. Het uitgangspunt is dat de Vlaamse schuur die er in het verleden stond teruggebouwd gaat worden, waarbij wordt voldaan aan de bouwregels van het bestemmingsplan 'Etten – Zuid'. Alleen het gebruik van feestzaal zal veranderen in een indoor speeltuin. Er worden 30 parkeervakken aangelegd en parkeren gebeurt op eigen terrein. De terreininrichting is bijgevoegd in de bijlage.

Wie zijn er betrokken?

- Sportverenigingen Olympiade 7 en 7A
- Omwonenden Olympiade 2 t/m 32, Vlaamse Schuur 30 t/m 46, Hoge Neerstraat 2A, 4A, 4B en 4C
- Rabobank en ABB, Bredaseweg 170

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

De betrokkenen worden door initiatiefnemer uitgenodigd via een persoonlijk bericht voor een omgevingsdialoog. Op deze avond worden de plannen uitgelegd en kunnen aanwezigen reageren en vragen stellen. De gemeente is als toehoorder aanwezig op deze avond. Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat aan iedere deelnemer ter beschikking wordt gesteld.

De op het project betrekking hebbende stukken worden vervolgens voorgelegd aan de gemeenteraad voor de afgifte van een (ontwerp) Verklaring van geen Bedenkingen (VvgB). De direct betrokkenen krijgen dan ook gelegenheid hun eventuele reactie te geven tijdens de raad luistert.

Rol van de gemeenteraad

De gemeenteraad bespreekt deze Startnotitie participatie en communicatie. Daarna gaat initiatiefnemer, in samenspraak met de gemeente, aan de slag met het gekozen participatieniveau en de genoemde betrokkenen. De raad wordt op de hoogte gehouden over de voortgang en zal ook uitgenodigd worden voor de informatieavond. Voor de afgifte van een (ontwerp) VvGB wordt een presentatie gegeven van de plannen. De raad zal gevraagd worden een (ontwerp) Verklaring van geen Bedenkingen af te geven wanneer deze met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage kan worden gelegd en de bevoegdheid tot afgifte van de definitieve vergunning bij het college van burgemeester en wethouders neer te leggen (wanneer geen zienswijzen worden ingediend over de ontwerp VvGB).

Spelregels participatie

Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van de omgevingsdialoog. Het college houdt de regie over het participatieproces. De uitwerking van de plannen en organisatie van wat er tijdens de dialoog wordt besproken ligt in handen van initiatiefnemer.

Er wordt gestreefd naar een gedragen voorstel. Indien dat niet mogelijk blijkt, dan noteren we eventuele punten en lichten we toe waarom deze niet konden worden verwerkt in het plan. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in verslagen.

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

Onderstaand een overzicht van de planning van het participatieproces met duidelijkheid over wie wanneer meepraat en wat wanneer besloten wordt. En: wanneer wordt er geëvalueerd?

 Wanneer?	 Wat?	 Wie?	 Doel/Resultaat
Oktober 2023	Omwonenden informeren over raadsbehandeling startnotitie	Initiatiefnemer	Alle betrokkenen gelijktijdig informeren
24 oktober 2023	Behandeling startnotitie tijdens raad debatteert	Gemeenteraad	Akkoord starten omgevingsdialoog
November /December 2023	Voeren omgevingsdialoog	Initiatiefnemer	Peilen reactie omwonenden
December 2023	Beoordelen reacties/ maken verslag omgevingsdialoog	Initiatiefnemer	Meningen verzamelen over ontwerp
Januari 2024	Planuitwerking	Initiatiefnemer	Definitief plan
December 2023 (voor 1-1-2024)	Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Initiatiefnemer	Omgevingsvergunning

	inclusief ruimtelijke onderbouwing		
Januari /Februari 2024	Afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad	Gemeenteraad / mogelijkheid voor betrokkenen en belanghebbenden om in te spreken tijdens de raad luistert	Ontwerp Verklaring van geen Bedenkingen
Februari/maart 2024	Ter inzage legging ontwerp omgevingsvergunning inclusief Ontwerp Verklaring van geen Bedenkingen	Gemeente	Zienswijze mogelijkheid
April/ Mei 2024	Definitieve vergunning verlenen	Gemeente	Definitieve vergunning 6 weken na besluit onherroepelijk
vanaf Juni 2024	Realiseren indoor speeltuin	Initiatiefnemer	Realisatie
Na oplevering project	Evaluatie proces	Initiatiefnemer, gemeente en belanghebbende	Evaluatie

Contact

Johan van Oosterhout, omgevingsadviseur.

Johan.vanOosterhout@Etten-Leur.nl

06-29069864

Bijlages

- Terreininrichting
- Gevelaanzichten