



Ontwikkeling Dreef/Markt 9

Afgifte definitieve verklaring van geen
bedenkingen (vvgb)



26 mei 2025

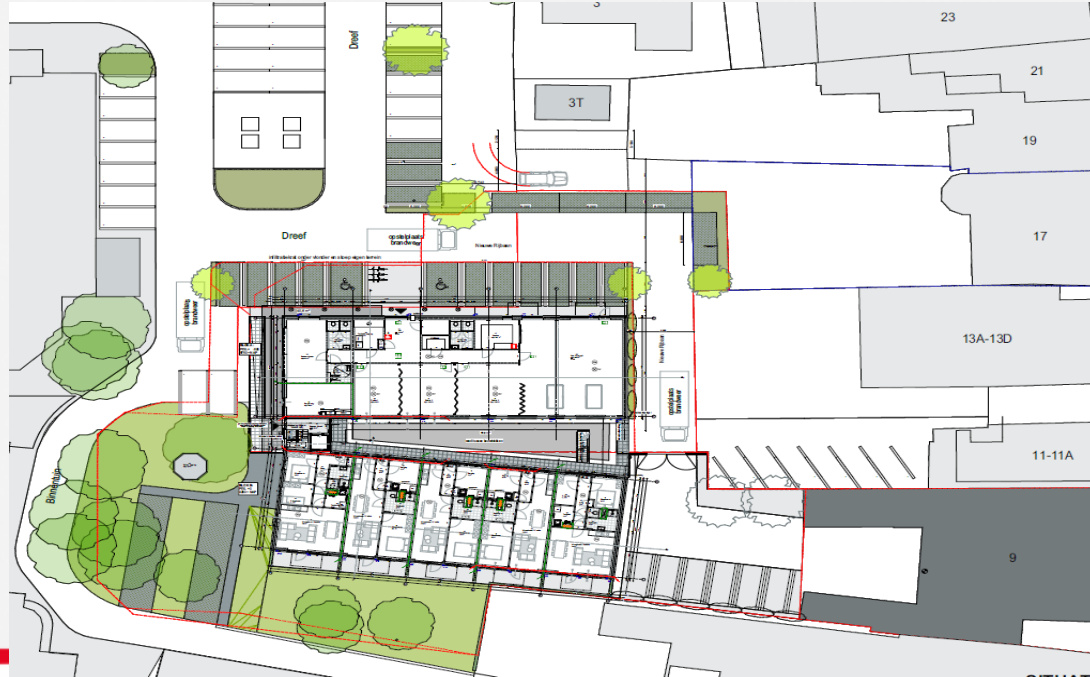
INHOUD PRESENTATIE

1. Het project
2. Voorgeschiedenis
3. Zienswijzen over ontwerp verklaring van geen bedenkingen
4. Conclusie en voorstel
5. Vervolg

PROJECTGEBIED



HET PROJECT



4 Dreef/Markt 9, afgifte definitieve vvgb

HET PROJECT

- Niet passend binnen bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.';
- Aanvraag ingediend vóór 1-1-2024: 'oude' wetgeving (Wabo) van toepassing;
- Medewerking via uitgebreide omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan;
- Verklaring van geen bedenkingen van gemeenteraad nodig:
alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

WAT GING ER VOORAF?

• 2 september 2024	Afgifte ontwerp verklaring van geen bedenkingen;
• September 2024 – januari 2025	Vergunningaanvraag gereed maken;
• 16 januari 2025 t/m 26 februari 2025	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen en ontwerp omgevingsvergunning ter inzage;
• 3 zienswijzen over ontwerp vvgb	2 zienswijzen van eigenaren van een pand aan de Markt en 1 zienswijze van Heemkundekring Jan uten Houte.

ZIENSWIJZEN (1)

Zienswijze 1 (eigenaar pand aan de Markt)	Reactie
Reclamant is aangewezen op parkeren in openbare ruimte; Conclusie dat er geen parkeerproblemen worden verwacht is niet goed onderbouwd; Het parkeeronderzoek uit 2022 is niet actueel en niet raadpleegbaar. Dit laatste geldt ook voor de Nota parkeernormen Etten-Leur.	Reclamant heeft werknemersvergunning > parkeren aan Dreef en Roosendaalseweg; De parkeerbehoefte en de parkeeroplossing zijn beter onderbouwd. Onderbouwing opnemen in ruimtelijke onderbouwing. Bezien of parkeermogelijkheden moeten worden verruimd/aangepast; De parkeeronderzoeken waren raadpleegbaar bij de ruimtelijke onderbouwing en zijn nog bruikbaar. De Nota parkeernormen is gedeeld met reclamant.

ZIENSWIJZEN (2)

Zienswijze 2 (Heemkundekring Jan uten Houte)	Reactie
Aandacht voor mogelijke archeologische vondsten en gedegen uitvoering van proefsleuvenonderzoek;	Vanaf begin aandacht voor archeologie. Advisering door regioarcheologen Regio West-Brabant;
Aandacht voor bouwkundig onderhoud prieel en vrijwaring van vandalisme;	Het prieel wordt opgeknapt en goed afsluitbaar gemaakt;
Aandacht voor behoud van de eeuwenoude beukenboom.	Vanwege hoogteverschil en ter voorkoming van wortelschade komt er een vlonderconstructie nabij de beukenboom.

ZIENSWIJZEN (3)

Zienswijze 3 (eigenaar pand aan de Markt)	Reactie
Bepaalde afspraken over voorliggende ontwikkeling worden niet nagekomen. Tevens wordt verwezen naar eerdere correspondentie met bestuur en ambtenaren van de gemeente. Contact met reclamant: reclamant wil een groene gevel om de kopgevel van het nieuwe gebouw aan het zicht te onttrekken.	Reclamant heeft eerder exact dezelfde reactie bij de raad ingediend. Sindsdien geen gewijzigde omstandigheden voor een ander standpunt van de raad; Aanvankelijk bedoeling om leilindes te planten. Ruimtelijk niet mogelijk om plantvakken te maken waar bomen vol tot wasdom kunnen komen. Daarom klimplanten tegen de kopgevel. Hiermee wordt afdoende invulling gegeven aan groene gevel.

CONCLUSIE EN VOORSTEL

Conclusie zienswijzen:

de zienswijzen geven geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen in het belang van een goede ruimtelijke ordening te weigeren.

Voorstel:

- de Nota beantwoording zienswijzen Ontwikkeling Dreef/Markt 9 vast te stellen;
- een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor Ontwikkeling Dreef/Markt 9.

VERVOLG

- Verlenen omgevingsvergunning na afgifte van definitieve verklaring van geen bedenkingen;
- Ter inzageligging omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen (beroepstermijn van 6 weken);
- Na onherroepelijke omgevingsvergunning: bouwrijp maken en start bouw.

VRAGEN?



www.etten-leur.nl

t 14 076