Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp	woningbouw, bergingen, parkeergelegenheid en ontsluitingsweg Edward Poppelaan 14
Van:	Ludo van Beckhoven
Telefoonnummer:	4335
Email:	Ludo.vanbeckhoven@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 11 patiowoningen, 12 appartementen, bergingen en de aanleg van parkeergelegenheid en een ontsluitingsweg op het perceel Edward Poppelaan 14.
2. deze ontwerpverklaring te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien tegen de ontwerpverklaring geen zienswijzen zijn ingediend.

Inleiding

Smaak Vastgoed Ontwikkeling verzoekt om medewerking voor de bouw van 11 patiowoningen, 12 appartementen, bergingen en de aanleg van parkeergelegenheid en een ontsluitingsweg op het perceel Edward Poppelaan 14. Op de bijgevoegde verkaveling 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 bestemmingsplan 'Spoorzone Noord' en de bouw van de woningen, bergingen en de aanleg van parkeergelegenheid en een ontsluitingsweg op het perceel Edward Poppelaan 14.

Argumenten

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

Deze ontwikkeling past niet in het geldend bestemmingsplan 'Spoorzone Noord'. Voor de verlening van medewerking is een omgevingsvergunning nodig waarbij wordt afgeweken van het

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 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 perceel Edward Poppelaan 14 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 wil opleveren. De herontwikkeling van het perceel Edward Poppelaan 14 met 12 appartementen voor starters en 11 patiowoningen voor 55-plussers levert hieraan een belangrijke bijdrage. De te realiseren woningen voorzien in een behoefte op de woningmarkt.

1.3 de bouw van de woningen, bergingen en de aanleg van parkeergelegenheid en een ontsluitingsweg voldoen vrijwel helemaal aan de ruimtelijke kaders.

Op 27 juni 2023 stuurden wij uw raad een brief met voorgestelde kaders voor de herontwikkeling van het perceel Edward Poppelaan 14. Door uw raad is niet om behandeling van deze kaders gevraagd. Daarom kunnen de kaders per 14 juli 2023 als vastgesteld worden beschouwd. Deze kaders zijn leidend geweest bij de verdere ontwikkeling van dit plan. Het plan voldoet vrijwel helemaal aan de kaders. Ten aanzien van de parkeernormen stellen wij voor de patiowoningen een iets lagere parkeernorm (1,5 parkeerplaats in plaats van 1,8 parkeerplaats) voor. Argumenten daarvoor zijn maximaal behoud van de bestaande groene ruimte aan de westzijde van het projectgebied en de ligging van het projectgebied nabij goede openbaar vervoersvoorzieningen (bus en trein). In de stationsomgeving zijn tevens op korte afstand parkeervoorzieningen aanwezig (met name in de avonduren en in het weekend). Voor de toetsing verwijzen wij naar de bijlage 'Toetsing aan kaders'.

1.4 de plannen zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Woningbouw met de daarbij behorende voorzieningen zoals bergingen, parkeren en een ontsluitingsweg zijn gebruikelijke functies in het stedelijk gebied. Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat deze ontwikkelingen op het perceel Edward Poppelaan 14 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 op het perceel Edward Poppelaan 14. 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

Er zijn geen kanttekeningen en risico's te vermelden.

Toelichting

- Financiële toelichting

Met Smaak Vastgoed Ontwikkeling is een overeenkomst gesloten. Op basis hiervan worden gemeentelijke kosten doorbelast. Dit betreft ook eventuele planschadevergoedingen. De benodigde onderzoeksrapporten en de ruimtelijke onderbouwing zijn in opdracht en op kosten van de ontwikkelaar opgesteld.

- Juridische toelichting

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 zijn opgenomen in het afdelingsplan 2023.

Duurzaamheid

- People

De woningen voorzien in een volledig woonprogramma op eenzelfde bouwlaag. De woningen zijn dus ook geschikt voor mindervalide mensen.

- Planet

De woningen worden gasloos gebouwd. De woningen zijn zodanig ingepast dat het waardevolle groen zo veel als mogelijk behouden blijft. De locatie ligt dichtbij de openbare vervoersvoorzieningen bus en trein.

- Profit

De woningbouw draagt bij aan deugdelijke huisvesting voor iedereen.

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 eerste kwartaal 2024 te verlenen. Uiteraard kunnen gegronde zienswijzen aanleiding zijn om de plannen aan te passen. Ook dient ons college hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen vanwege het

railverkeer. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder wordt gelijktijdig met voornoemde ontwerpbesluiten ter inzage gelegd.

Communicatie en participatie

- Voor besluitvorming

Intern

intern is er overleg geweest met de vakdisciplines wonen, stedenbouw, milieu, verkeer, grondzaken, civiele techniek en vergunningverlening. Zij kunnen met het voorstel instemmen.

Extern

Extern is er overleg geweest met de ontwikkelende partij zijnde Smaak Vastgoed Ontwikkeling. Daarnaast heeft de ontwikkelaar op 12 januari 2023 een informatieavond gehouden voor belanghebbenden. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij onze brief van 27 juni 2023 naar uw raad gestuurd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen reacties waren op grond waarvan medewerking geweigerd moet worden. Het verslag is nogmaals hierbij gevoegd.

- Na besluitvorming

De ontwerpbesluiten tot afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning, alsmede het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder liggen 6 weken voor iedereen ter inzage met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De bekendmaking vindt plaats in weekblad Etten-Leurse Bode en het gemeenteblad voor overheidspublicaties. Belanghebbenden worden persoonlijk geïnformeerd.

Bijlagen

- ontwerpraadsbesluit
- ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
- verkaveling
- toetsing aan vastgestelde kaders
- verslag informatiebijeenkomst 12 januari 2023

Etten-Leur, 7 november 2023
burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

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