Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp:	Bindend advies realisatie veertien beneden-bovenwoningen en twee twee-onder-een-kapwoningen Brabantlaan 1
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Schouw
Van:	Kim Foesenek
Telefoonnummer:	0627231249
Email:	kim.foesenek@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. op grond van artikel 16.15a lid b onder 1 van de Omgevingswet, een positief advies te geven voor de sloop van het bestaande bedrijfspand en het realiseren van 14 beneden-bovenwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen aan de Brabantlaan 1.

Inleiding

geWOON architecten B.V. heeft op (datum) een omgevingsvergunning aangevraagd voor de sloop van het bestaande bedrijfspand en het realiseren van 14 beneden-bovenwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen aan de Brabantlaan 1. Het plan past niet in het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente. Afwijken van het omgevingsplan kan door het afgeven van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afgekort BOPA).

Op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een BOPA is bindend adviesrecht vanuit uw raad van toepassing. Aan uw raad wordt gevraagd een positief bindend advies af te geven.

Beoogd effect en evaluatie:

Positief bindend advies uitbrengen zodat via een omgevingsvergunning (BOPA) planologische medewerking verleend kan worden aan de 14 beneden-bovenwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen.

Argumenten

1.1 Het plan is vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) aanvaardbaar.
Een vereiste bij het aanvragen van een omgevingsvergunning (Besluit kwaliteit leefomgeving) is dat er in de toekomstige situatie sprake blijft van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'

(ETFAL). Bij de aanvraag is een 'goede ruimtelijke onderbouwing van de effecten op de leefomgeving'(GoFlo) - voorheen goede ruimtelijke onderbouwing - opgenomen. De afweging van activiteiten en belangen op en rond de locatie zijn opgenomen in de ingediende GoFlo (bijlage 1 bij het voorstel). Uit de GoFlo blijkt dat met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Provincie en Waterschap hebben bovendien positief geadviseerd.

1.2 Bindend advies is nodig van de gemeenteraad.
De ontwikkeling past niet in het omgevingsplan van Etten-Leur waar het bestemmingsplan 'Kom-Leur' onderdeel van uitmaakt. De huidige planologische situatie bestaat uit een gemengde bestemming waarbinnen ter plaatse een bedrijfspand aanwezig is. Het gewenste initiatief van 14 beneden-bovenwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen is niet toegestaan binnen de agrarische bestemming. Voor het verlenen van medewerking voor de realisatie van 14 beneden-bovenwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen is een omgevingsvergunning nodig voor een BOPA. Het verlenen van deze omgevingsvergunning is een bevoegdheid van ons college. Op 20 januari 2025 heeft de raad de lijst met gevallen aangepast waarvoor geen bindend advies nodig is vastgesteld. Bindend advies is wel benodigd voor het toevoegen van een maatschappelijke voorziening buiten de bebouwde kom. Als uw raad negatief adviseert, mag ons college de omgevingsvergunning niet verlenen. Argumenten moeten betrekking hebben op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.3 De aanvraag is in lijn met de uitkomsten van het participatietraject
De initiatiefnemer heeft drie informatiebijeenkomsten georganiseerd.

Op 23 september 2025 heeft de eerste participatieavond plaatsgevonden. De start van de communicatie rondom het project werd door veel van de aanwezigen als slecht ervaren. Dit kwam doordat de startnotitie eerder bij de gemeenteraad behandeld was, als dat de omwonenden geïnformeerd waren.
Een tweede punt was dat de participatienota volgens de aanwezigen weinig ruimte voor dialoog leek te geven.
Inhoudelijk werden opmerkingen gemaakt over het bouwvolume, verkeer en parkeren, groen en veiligheid.

Op 19 november 2025 heeft een tweede participatieavond plaatsgevonden.
Per onderwerp is onderzocht op wat voor manier invulling gegeven kon worden aan de reacties vanuit de omwonenden. Wederom zijn de onderwerpen bouwvolume, verkeer en parkeren, groen en veiligheid besproken.

In navolging van de participatie bijeenkomsten gehouden in september en november in 2025 heeft initiatiefnemer, vanwege het ontbreken van voldoende draagkracht in de buurt, onderzocht of een alternatieve ontwikkeling op de locatie mogelijk is.
Tijdens de inloopavond van 26 maart 2026 is het alternatieve plan door initiatiefnemer en architect toegelicht.
Hierop zijn overwegend positieve reacties gekomen die geleid hebben tot dit plan wat nu voorligt.

Alternatieven/varianten
Het advies van uw raad omtrent het verlenen van medewerking is bindend. Indien u niet instemt met het initiatief zal geen vergunning verleend kunnen worden voor de realisatie van 14 beneden-bovenwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen. Een negatief is alleen mogelijk indien naar uw oordeel geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij een negatief advies 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 aan het voorstel voor bindend advies.

Toelichting
Financiële aspecten
Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente. De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van dit plan worden verhaald op basis van de gesloten anterieure overeenkomst. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan gemeentelijke beleid (Nota kostenverhaal). Voor het behandelen van de omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.

Juridische aspecten
Een positief advies van uw raad vormt een juridische basis voor afgifte van de omgevingsvergunning.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De nieuwe wet vervangt onder meer de Wet ruimtelijke ordening. Onder de Wet ruimtelijke ordening gold het principe van de Verklaring van geen bedenkingen (VVGB): om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan was een besluit (VVGB) van de raad nodig. Deze VVGB kon slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wel mochten er door de raad voorschriften of voorwaarden aan de VVGB worden verbonden, die door het college vervolgens aan de vergunning tot afwijking van het bestemmingsplan werden verbonden.

De VVGB is vervallen onder de Omgevingswet. Daarvoor in de plaats is het adviesrecht van de raad gekomen voor bepaalde gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dat is een verzwaard, bindend adviesrecht voor de gemeenteraad. Het college mag daar niet van afwijken. Het gaat daarbij om die buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (vergelijkbaar met het eerdere afwijken van het bestemmingsplan), waarvan de raad vooraf heeft vastgesteld hiervoor gebruik te willen maken van het adviesrecht.

Op 24 januari 2022 heeft de toenmalige gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor bindend advies van de raad nodig is om een vergunning te kunnen verlenen. Voor de realisatie van 14 beneden-bovenwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen is bindend advies van uw raad nodig. Als uw raad een negatief advies geeft mag het college de omgevingsvergunning niet verlenen. Uw raad mag alleen een negatief advies geven binnen de juridische kaders. Anders dan onder de Wet ruimtelijke ordening (goede ruimtelijke ordening), beoordeelt uw raad bij bindend advies of sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Voor de ETFAL-toets is bijgevoegde 'goede onderbouwing van de effecten op de leefomgeving'(GoFlo) opgesteld. De GoFlo geeft daarmee de basis voor uw bindend advies. U kunt alleen negatief adviseren als er naar uw oordeel geen sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Duurzaamheid
Het initiatief voor de sloop van het bestaande bedrijfspand en het realiseren van 14 beneden-bovenwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen geeft invulling aan een evenwichtige combinatie van **People, Planet en Profit**. Het plan versterkt de leefbaarheid door een passend woningaanbod, waardoor doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd en sociale cohesie in de wijk toeneemt (**People**). Tegelijkertijd wordt aandacht besteed aan een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving: de woningen worden gasloos gebouwd, voldoen aan de BENG-normen en worden voorzien van zonnepanelen en warmtepompen. Sedumdaken, extra groen en infiltratievoorzieningen dragen bij aan waterberging, verkoeling en biodiversiteit (**Planet**). Economisch levert het project meerwaarde door betaalbare woningen en lagere energielasten, en het stimuleert lokale werkgelegenheid (**Profit**). Daarmee draagt het initiatief bij aan een toekomstbestendige woningmarkt en een aantrekkelijke woonomgeving, in lijn met de Omgevingsvisie Etten-Leur en provinciale duurzaamheidsdoelen

Planning
Nadat uw raad heeft ingestemd met het initiatief (positief advies afgegeven), zal de omgevingsvergunning worden verleend en op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tegen de verleende omgevingsvergunning kan bezwaar worden gemaakt bij ons college.

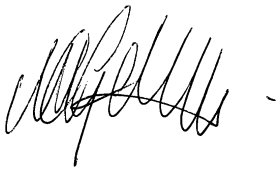
Communicatie en participatie
Zoals in argument 1.3 is toegelicht is er een participatieproces doorlopen. Het participatieverslag maakt onderdeel uit van de 'goede ruimtelijke onderbouwing van de effecten op de leefomgeving'(GoFlo).

Het besluit en de uiteindelijke omgevingsvergunning worden gecommuniceerd via de reguliere kanalen. Daarnaast zal de directe omgeving, ook door initiatiefnemer, geïnformeerd worden over het vervolg.

Bijlagen
Etten-Leur BOPA onderbouwing.

Etten-Leur, 27 oktober 2026
burgemeester en wethouders,





N.J. (René) Reijngoudt
gemeentesecretaris

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