

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Bindend advies realisatie zes woningen Markt 89

Portefeuillehouder(s) Wethouder Schouw
Wethouder De Weert

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 realisatie 6 seniorenwoningen aan de Markt 89.

Inleiding

Er is op 3 april 2026 een omgevingsvergunning aangevraagd om de realisatie van 6 seniorenwoningen aan de Markt 89. 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 6 woningen.

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.

1.2 Bindend advies is nodig van de gemeenteraad

De ontwikkeling past niet in het omgevingsplan voor Etten-Leur waar het bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.' onderdeel van uitmaakt. Voor de herontwikkelingslocatie geldt de activiteit 'Gemengd - 2'. Deze activiteit maakt het mogelijk om woningen, persoonlijke en zakelijke dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke dienstverlening, kantoren, detailhandel, horeca tot en met categorie 2, museum, een smederij of een bedrijfswoning te realiseren. De locatie kent daarbij een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - smederij'.

Het realiseren van woningen op het achterterrein is hierin niet mogelijk. Een buitenplanse afwijking op het Omgevingsplan (Bopa) is daarom noodzakelijk.

Voor het verlenen van medewerking voor de realisatie van de 6 woningen is een omgevingsvergunning nodig voor een BOPA. Het verlenen van deze omgevingsvergunning is een bevoegdheid van ons college. Op 24 januari 2022 heeft de toenmalige raad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor bindend advies nodig is voordat een omgevingsvergunning mag worden verleend. Bindend advies is onder meer benodigd voor meer dan drie woningen binnen 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 op 20 maart 2025 een informatiebijeenkomst georganiseerd. De reacties tijdens de informatieavond waren overwegend positief. Het verslag is terug te vinden in bijlage 10 van de onderbouwing.

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 de 6 woningen. 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.

Kantttekeningen 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 verzwaaard, 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 de onderhavige 6 woningen 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 zes seniorenwoningen geeft invulling aan een evenwichtige combinatie van **People, Planet en Profit**. Het plan versterkt de leefbaarheid door een passend woningaanbod voor senioren, 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 en voldoen aan de BENG-normen (**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. De participatie 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

- ontwerp-raadsbesluit
- goede ruimtelijke onderbouwing van de effecten op de leefomgeving met bijlagen

Etten-Leur, 28 april 2026

burgemeester en wethouders,

N.J. (René) Reijngoudt
gemeentesecretaris

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

