

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	5 september 2022
Agenda nr:	3
Onderwerp	Vaststellen ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van de locatie Stationsstraat 35 en 37 te Etten-Leur
Van:	Peter Engelvaart
Telefoonnummer:	4450
Email:	Peter.Engelvaart@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. Ruimtelijke kaders vast te stellen voor de herontwikkeling van de locatie Stationsstraat 35-37 te Etten-Leur
2. Ontwerp- verklaring van geen bedenkingen afgeven ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de locatie Stationsstraat 35-37 te Etten-Leur

Inleiding

Door de Stichting Amarant is een voorstel gedaan voor herontwikkeling van deze locatie. Op 25 april 2022 is de Startnotitie participatie behandeld in de raad debatteert en vastgesteld. Ter uitvoering van deze Startnotitie heeft de initiatiefnemer, ondersteund door de gemeente, een omgevingsdialoog gehouden op 18 mei 2022.

Om aan het plan medewerking te kunnen geven, is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft gevraagd om medewerking te verlenen via een uitgebreide omgevingsvergunning. Daarvoor is vereist dat uw raad vooraf een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Beoogd effect en evaluatie:

Een toetsingskader voor de beoordeling van nieuwbouwplannen voor de locatie en randvoorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Het realiseren van de plannen voor woningbouw vergt een afwijking van het bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Markt en omgeving is voor het perceel Stationsstraat 35 de bestemming 'Wonen-zorgwoning' van toepassing. De maximale goothoogte is 6 meter, de maximale bouwhoogte is 10 meter.

Voor het perceel Stationsstraat 37 is de bestemming 'Wonen vrijstaand' van toepassing. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het gebied met de bestemming 'Wonen – vrijstaand' aan de Stationsstraat 37 te wijzigen in de bestemming 'Wonen – zorgwoning'. De maximale goothoogte mag 6 meter bedragen, de maximale nokhoogte 10 meter.

Het bebouwingsvoorstel van Amarant is in strijd met het bestemmingsplan.

1.2 Aan het realiseren van vervangende woningbouw in de vorm van gestapelde woningen ten behoeve van zorgwoningen bestaat een urgente behoefte

Aan het realiseren van zorgwoningen bestaat veel behoefte. De locatie wordt bestemd voor cliënten van Amarant die thans tijdelijk elders woonachtig zijn. Huisvesting zal vooral geboden worden aan inwoners van Etten-Leur.

1.3 Het plan voor woningbouw voorziet in gestapelde bouw in maximaal 3 woonlagen, dat passend is in de omgeving

Zoals aangegeven is de maximale goot- en nokhoogte van de woningen die in het geldende bestemmingsplan is toegelaten, respectievelijk 6 en 10 meter. Aan de zijde van de Stationsstraat zal een bouwhoogte worden gerealiseerd van 2 lagen (plat dak, hoogte 7 meter), aan de zijde van de Anna van Berchemlaan van 3 lagen (plat dak, hoogte 10 meter). Dat betekent dat de maximale hoogte van de bebouwing voldoet aan het bestemmingsplan, maar dat de maximale goothoogte wordt overschreden. Het bouwvlak zal echter worden opgerekt om te kunnen voldoen aan de wens van het te realiseren programma. Dat bestaat uit 34 woningen. Dat aantal moet worden gezien als een minimum aantal om ervoor te zorgen dat de basisvoorwaarden voor een gezonde exploitatie kunnen worden vervuld.

1.5 Over het plan is overeenkomstig de Startnotitie gecommuniceerd met de omwonenden

Op 18 mei 2022 is het plan gepresenteerd aan de omwonenden. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt. Hieruit blijkt dat tijdens deze bijeenkomsten draagvlak is verkregen voor de plannen.

1.6 Door het vaststellen van ruimtelijke kaders wordt een verantwoorde inpassing in de omgeving beoogd

Met de volgende ruimtelijke kaders wordt voorzien in een goede inpassing van de plannen van Amarant

De kaders luiden als volgt:

1. Er mogen maximaal 34 zorgwoningen worden gerealiseerd;
2. De appartementen dienen te passen in het bij deze kaders behorende voorlopige bebouwingsvoorstel;
3. Binnen het plangebied zijn uitsluitend zorgwoningen en daarvoor nodige voorzieningen toegestaan;
4. De parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien. Voldaan dient te worden aan de gemiddelde parkeernorm van de CROW publicatie nummer 381 alsmede het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat 0,6 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd.
5. De appartementen dienen zodanig te worden gesitueerd dat op het gebied van de bezonning en zichtlijnen sprake is van een zo zorgvuldig mogelijke inpassing
6. Initiatiefnemer dient te voorzien in een waterberging welke voldoet aan de eisen die Waterschap Brabantse Delta stelt. De kosten van de aanleg van de waterberging zijn voor rekening van initiatiefnemer.
7. De aanleg van kabels en leidingen dient in overleg met de gemeente afgestemd te worden met de nutsbedrijven. Eventuele kosten daarvan zijn voor zover noodzakelijk als gevolg van de nieuwe woningen voor rekening van initiatiefnemer;
8. Ten behoeve van de uitvoering van het plan dient door initiatiefnemer een capaciteitsberekening van de riolering te worden aangeleverd. De aansluiting op de bestaande riolering dient hierin meegenomen te worden. De kosten van een eventuele capaciteitsaanpassing in de bestaande riolering als gevolg van het voorliggende plan zijn voor rekening van initiatiefnemer;
9. De aanleg van de riolering dient in goed overleg met de gemeente Etten-Leur te gebeuren. De kosten hiervan zijn voor rekening van initiatiefnemer;
10. Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin zal worden geregeld dat alle kosten voor aanpassing van het openbaar gebied voor rekening van initiatiefnemer komen en een grondruil wordt overeengekomen.

2.1 Een raadsbesluit is nodig om een omgevingsvergunning te kunnen afgeven in afwijking van het bestemmingsplan.

Deze ontwikkelingen passen niet in het geldend bestemmingsplan. 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.

2.2 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. Er zijn dan immers geen zienswijzen die de eerdere positieve beoordeling bij de afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, kunnen veranderen. In dat geval mandateert u ons college om namens uw raad te besluiten over de definitieve vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen.

2.3 Het verlenen van een omgevingsvergunning levert tijdwinst op.

Gezien de langdurige leegstand is het belangrijk dat de geaccepteerde herontwikkeling snel kan worden gerealiseerd

2.4 Het toesturen van het raadsvoorstel is een goed vervolg op de zorgvuldige communicatie die heeft plaatsgevonden

Als vervolg op de gehouden informatiebijeenkomst stellen wij voor het concept-raadsvoorstel toe te zenden aan de omwonenden.

Alternatieven/varianten

1. Niet meegaan in de woningbouwplannen

Indien u besluit niet mee te gaan in de bouwplannen en vast te houden aan het vigerende bestemmingsplan, kan de realisatie van gestapelde zorgwoningen niet gerealiseerd worden. De mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, sluiten niet aan bij de behoefte van Amarant en de minimaal gewenste exploitatie.

Kantttekeningen en risico's

Voldoende draagvlak in de omgeving

Op basis van de communicatie met de omgeving is gebleken dat er voldoende draagvlak is voor de plannen.

Aandacht voor Samentuin

Momenteel is een deel van de grond aan de Stationsstraat 35 en 37 door Amarant gratis in gebruik gegeven aan de Samentuin. Aan de Samentuin is toegezegd dat men nog het volledige jaar 2022 van de grond gebruik kan maken, maar dat dit gebruik met ingang van 2023 moet worden beëindigd. Vanuit de gemeente is er aandacht om in overleg met Wijkbelang Oost te bezien waar een goede alternatieve locatie kan worden gevonden.

Toelichting

Financieel: uitgangspunt is dat de kosten van de planologische procedure alsmede de planschade voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

Juridisch: met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij de kosten van de bestemmingsplanprocedure worden verhaald. Tevens worden alle kosten die het gevolg zijn van het plan, zoals infrastructurele kosten op initiatiefnemer verhaald.

Personeel: werkzaamheden maken onderdeel uit van de werkplanning. Ten behoeve van de projectleiding is een externe projectleider ingehuurd.

Duurzaamheid

People

De appartementen die zullen worden gerealiseerd in het plan hebben een volledig woonprogramma op één woonlaag. Deze woningen zijn daarmee geschikt voor zowel senioren als starters en minder valide personen.

Planet

De woningen zullen door de initiatiefnemer gasloos worden uitgevoerd en worden voorzien van een pakket aan duurzaamheidsmaatregelen, gebruik van milieuvriendelijke materialen en andere duurzaamheidsvoorzieningen.

Profit

De bouw van het complex levert regionale werkgelegenheid op. Daarnaast betekent de woningbouw een deugdelijke huisvesting voor degenen die zijn aangewezen op deze zorgwoningen.

Planning

Het is de bedoeling dat de ontwerp omgevingsvergunning nog voor 1 januari 2023 in procedure wordt gebracht na overleg met de initiatiefnemer en de omwonenden.

Communicatie en participatie

1. Communicatie tijdens het besluitvormingsproces

1.1. Intern: alle betrokken interne disciplines op het gebied van stedenbouw, milieu, verkeer en planeconomie

1.2 Extern: met de omwonenden is door de initiatiefnemer samen met de gemeentelijke medewerkers tweemaal gecommuniceerd met de omgeving. Op 18 mei 2022 is het plan gepresenteerd aan de omwonenden. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt. Hieruit blijkt dat tijdens deze bijeenkomsten draagvlak is verkregen voor de plannen.

2. Communicatie na besluitvorming

2.1 Intern: via een interne projectgroep zullen alle uitvoeringsacties worden gecoördineerd

2.2 Extern: omwonenden, initiatiefnemer, vooroverleginstanties

Bijlagen

1. stedenbouwkundige verkenning
2. verslag omgevingsdialoog

Etten-Leur, 5 juli 2022

burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris

Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester