

Bouw patiowoningen Herbergierstraat en vrijstaande woning Lange Brugstraat

Datum: 2 september 2024

Aanleiding en introductie in het onderwerp

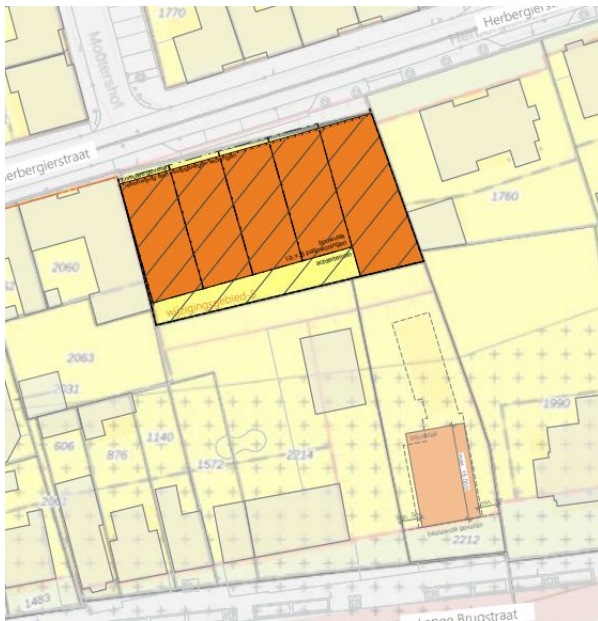
Het initiatief heeft betrekking op het bouwen van vijf patiowoningen aan de Herbergierstraat en een vrijstaande woning aan de Lange Brugstraat. De locatie betreft kadastraal perceel D 2213 (1035 m²) en perceel D 2212 (672 m²).

Één procedure voor beide projecten

Bij het aanvragen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving worden aangeleverd (GoFlo). Dit werd voorheen de ruimtelijke onderbouwing genoemd. De onderzoeken en onderbouwingen die onderdeel zijn van de GoFlo voor het initiatief van de patiowoningen zijn (vrijwel) gelijk aan de onderzoeken en onderbouwingen die moeten worden aangeleverd voor het realiseren van de vrijstaande woning. Het ligt daarom voor de hand om beide initiatieven in één aanvraag met één bijbehorende GoFlo te verwerken.



Afbeelding 1: huidig ruimtelijk kader



Afbeelding 2: beoogd ruimtelijk kader



afbeelding 3: invulling beoogd ruimtelijk kader

Uitgangspunten

Vrijstaande woning Lange Brugstraat

Initiatiefnemer wil op *perceel D 2212* een vrijstaande woning bouwen. Op het perceel geldt een vrijstaande woonfunctie. Het perceel beschikt echter niet over een bouwvlak. In het voormalige bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor burgemeester en wethouders bevoegd zijn om een bouwvlak toe te voegen onder de volgende voorwaarden:

1. Er mag maximaal 1 vrijstaande woning toegevoegd worden, mits passend in de regionale afspraken voor het woningbouwprogramma.
2. De voorgevel van de woning ligt in een gevellijn op minimaal 3,0 meter afstand van de weg.
3. De bouwdiepte van het bouwvlak bedraagt maximaal 15,0 meter.
4. De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 5,0 meter. De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 9,0 meter.
5. De overige regels uit 'Artikel 17 Wonen - vrijstaand' zijn van toepassing:
 - a. De afstand tussen de woning en de zijdelings bouwperceelsgrenzen bedraagt aan beide zijde 3,0 meter.
 - b. De breedte van een woning bedraagt minimaal 5,4 meter.
6. De oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen in overeenstemming wordt gebracht met de regels uit 'Artikel 17 Wonen - Vrijstaand';
7. Er wordt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd;
8. Er wordt voldaan aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, flora- en faunawet en economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast zal er rekening gehouden moeten worden met de regelgeving omtrent de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 1' op het perceel.

Patiowoningen Herbergierstraat

Op *perceel D 2213* zijn vijf patiowoningen beoogd. Ook hier geldt een vrijstaande woonfunctie. Het huidige voormalige bestemmingsplan geeft hiervoor geen mogelijkheden om de vijf patiowoningen mogelijk te maken vanwege het ontbreken van een bouwvlak. De beoogde patiowoningen sluiten ruimtelijk wel aan bij de eerder gerealiseerde patiowoningen ten oosten van het projectgebied. De regelgeving van deze woningen is leidend geweest voor de beoogde invulling op de projectlocatie.

Voor verkoop van de patiowoningen geldt een verkoopprijs van maximaal € 390.000. Bij verkoop gelden de regels van de Doelgroepenverordening. Verder moeten de woningen maximaal 10 jaar in stand worden gehouden als een betaalbare koopwoning. Dat leggen we net als de zelfbewoningsplicht vast in een anterieure overeenkomst.

Doel van de participatie

(Een deel van) het initiatief past niet binnen het voormalige bestemmingsplan 'Schoenmakershoek' dat nu onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan Etten-Leur. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken, moet een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking worden verleend (BOPA). Alvorens deze procedure wordt opgestart zal er, in samenspraak met de gemeente, door middel van overleg met de omgeving en de direct belanghebbenden een participatietraject opgestart worden. Doel van de participatie is om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de directe omgeving. En hoe daarbij omgegaan wordt met de inrichting van het gebied en dan met name parkeren en de verkeersafwikkeling. Het gaat hier om het participatieniveau: informeren

Wie zijn er betrokken?

Direct omwonenden zullen worden betrokken. Omwonenden die zullen worden uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst betreffen de volgende adressen:

- Lange Brugstraat 75, 77, 79, 68/68A en 70
- Herbergierstraat 6, 10, 7 en 9
- Moutershof 1 en 2

In de wijk is een wijkvereniging actief. De wijkvereniging zal ook voor de informatiebijeenkomst worden uitgenodigd. Vanuit de gemeente sluit de wijkmanager aan bij de informatiebijeenkomst.

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

Direct omwonenden en de wijkvereniging zullen uitgenodigd worden voor een informatiebijeenkomst. Zij zullen hiervoor een uitnodigingsbrief ontvangen. Op deze avond worden de plannen uitgelegd en worden vragen en reacties van de aanwezigen besproken. De gemeente is als toehoorder aanwezig op deze avond.

Op basis van de uitkomsten van de omgevingsdialoog wordt een concreter plan van de geplande woningbouw gemaakt. Deze plannen worden vervolgens voorgelegd aan de raad voor het bindend advies (adviesrecht bij meer dan drie woningen binnen de bebouwde kom). De direct betrokkenen krijgen dan ook gelegenheid hun reactie te geven.

Rol van de gemeenteraad

De gemeenteraad behandelt de Startnotitie/routekaart in de vergadering van de Raad Debatteert. Hij bespreekt of hij zich kan vinden in de participatie aanpak van het project, of hij aanvullingen heeft op de inhoudelijke of procesmatige kaders en of hij nog een specifieke rol voor zichzelf ziet in de participatie. Daarna gaat de initiatiefnemer, in samenspraak met de gemeente, aan de slag met het gekozen participatieniveau en de genoemde betrokkenen. De raad zal ook uitgenodigd worden voor de informatieavond.. Vervolgens zal de raad om bindend advies worden gevraagd op basis waarvan een omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

Spelregels participatie

Initiatiefnemer faciliteert de participatie. Het college houdt de regie over het participatieproces. De uitwerking van de plannen en organisatie van wat er tijdens de dialoog wordt besproken ligt in handen van initiatiefnemer. Er wordt gestreefd naar een gedragen voorstel. Indien dat niet mogelijk blijkt, dan noteren we eventuele minderheidsstandpunten en lichten we toe waarom deze niet konden worden verwerkt in het plan. Uiteindelijk bepaalt de gemeenteraad welk plan gerealiseerd wordt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in verslagen.

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

Afsluitend een overzicht van de planning van het participatieproces met duidelijkheid over wie wanneer meepraat en wat wanneer besloten wordt. En: wanneer wordt er geëvalueerd? De bevindingen van de participatie worden verwerkt in de GoFlo (goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving), voorheen was dit de ruimtelijke onderbouwing.

Dit is eigenlijk een 'routekaart op maat'. Belanghebbenden kunnen hier in een oogopslag zien wie waar en wanneer betrokken wordt. Zie onderstaande tabel:

 Wanneer?	 Wat?	 Wie?	 Doel/Resultaat
Tot 2 september	Omwonenden informeren over raadsbehandeling startnotitie	Initiatiefnemer	Alle betrokkenen gelijktijdig informeren
2 september	Behandeling startnotitie raad Debatteert	Gemeenteraad	Akkoord starten omgevingsdialoog
September 2024	Uitvoeren omgevingsdialoog	Initiatiefnemer	Peilen reactie omwonenden
September/ oktober 2024	Beoordelen reacties/ maken verslag omgevingsdialoog	Initiatiefnemer	Meningen verzamelen over Voorlopig lu
Oktober/november 2024	Planuitwerking/ opstellen GoFlo	Initiatiefnemer	Definitief project

December 2024	Indienen GoFlo	Initiatiefnemer	Beoordelen effecten op de fysieke leefomgeving
Januari 2025	Beoordelen GoFlo	Gemeente	Beoordelen effecten op de fysieke leefomgeving
Januari 2025	Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Initiatiefnemer	Omgevingsvergunning
Afhankelijk van verdere planning	Mogelijkheid inspreken tijdens de Raad Luistert	De betrokkenen en andere belangstellenden	Meningsvorming en beïnvloeding gemeenteraad
Afhankelijk van verdere planning	Afgeven bindend advies door de gemeenteraad	Gemeenteraad	Bindend advies
Afhankelijk van verdere planning	Vergunning verlening en ter inzagelegging	Gemeente	Definitieve vergunning en mogelijkheid bezwaar
Afhankelijk van verdere planning	Realiseren patiowoningen en vrijstaande woning	Initiatiefnemer	Realisatie

Contact

Jordy Oomen, jurist omgevingsrecht.

Jordy.oomen@etten-leur.nl