

Herontwikkeling Markt 89

Datum: 10 december 2024

Aanleiding en introductie in het onderwerp

Het perceel Markt 89 betreft een woonhuis met op het achtergelegen terrein een bedrijfsloods. Ten zuiden van de bedrijfsloods ligt een braakliggend perceel.

Op de locatie was voorheen constructiebedrijf Baselier gevestigd, maar er worden al langere tijd geen bedrijfsactiviteiten meer ontplooid. De loods staat al geruime tijd leeg.

Transformatie naar woonfunctie

De locatie is centraal gelegen in Etten-Leur nabij de (winkel) voorzieningen en wordt aan zowel de oostzijde, als de zuid- en westzijde begrensd door bestaande woningen en bijbehorende achtertuinten. Een transformatie van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie lijkt dan ook passend. Het betreft een ontwikkeling binnen stedelijk gebied binnen bestaand ruimtebeslag.

Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouderen. Dit zorgt tevens voor doorstroming op de woningmarkt. Verder is woningbouw op deze locatie gewenst.

Gezien de ligging in de nabijheid van het centrum van Etten-Leur is de locatie uitermate geschikt voor woningbouw. Vanwege de situering van de nieuwe woningen, in het binnen gebied van een bestaand woongebied met direct aangrenzende achtertuinten van de omliggende woningen zal de nieuwe bebouwing in maximaal één bouwlaag met kap worden gerealiseerd. Ontsluiting van het nieuwe hofje is aan de voorzijde aan de Markt. Er wordt uitgegaan van zes levensloopbestendige woningen in een u-vormig hofje.

Kleinschalig woonhofje

Met een kleinschalig woonhofje wordt een nieuwe kwaliteit aan de plek toegevoegd en kan specifiek worden voorzien in woningen voor ouderen. Inspiratie kan gevonden worden in het Sint-Paulushofje, ten zuiden van de locatie, verderop aan de Markt.

Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- De nieuwe woningen worden in een u-vorm gesitueerd rondom een besloten groen hofje, een nieuw begijnhofje;
- Bebouwing in één bouwlaag met kap;
- Woningen voor de doelgroep senioren;
- Woningen hebben geen privé buitenruimte zijn gericht de collectieve groene ruimte;
- Brede ondiepe woningen, vanwege lichttoetreding, ca. 7,5 x 8 meter;
- Bestaande poort kan behouden worden, deze leidt naar het intieme hofje;

- Kwaliteitsimpuls toegang/zijkanten van achtertuinen door toepassen van tuinmuren en groen;
- Collectieve (fietsen)berging in de hoeken van de u- opzet.

Verkoopprijs woningen

De woningen zullen als vrije sector koopwoningen in de markt worden gezet. Drie levensloop bestendige woningen met een maximale prijs van V.O.N. € 390.000,- en drie woningen met een maximale prijs van € 400.000,-.

Parkeren

Voor de parkeernorm wordt uitgegaan van een norm van 1:1. Het parkeren voor 6 woningen zal op eigen terrein worden voorzien aan de voorzijde. Dit betreft ca. 8 parkeerplaatsen (ca. 1,3 parkeerplaats per woning). Bezoekers moeten in de openbare ruimte parkeren.

Opvangen van hemelwater

Het plan dient te voldoen aan de Hemelwaterverordening.

[Hemelwaterverordening Etten-Leur | Lokale wet- en regelgeving](#)

Strijd met Omgevingsplan

Met het inwerkingtreden van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Etten-Leur van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan voor de gemeente Etten-Leur. Het beoogde gebruik past niet binnen het bestemmingsplan Markt-Centrum e.o. Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) kan medewerking worden verleend aan het plan.

Het perceel ligt binnen het bestemmingplan Markt -Centrum e.o. heeft daarin de bestemming Gemengd – 2 met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - smederij'. Binnen deze bestemming zijn woningen enkel toegestaan binnen een bouwvlak.

Aan de voorzijde van het perceel ligt een woning in een bouwvlak en aan de achterzijde is als bijbehorend bouwwerk, een grote bedrijfsloods aanwezig. Aan de achterzijde van het perceel is geen bouwvlak aanwezig. Het toevoegen van extra woningen in daarom op grond van het Omgevingsplan niet mogelijk.

Waarde-archeologie

Verder geldt er een dubbelbestemming waarde -archeologie. Wanneer het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m. is tevens een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.

De aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden zullen of kunnen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.

Om de bouw van extra woningen buiten het bouwvlak mogelijk te maken moet er een BOPA procedure gevoerd worden.



Voorlopig stedenbouwkundig plan

Advies van de Raad nodig

De gemeenteraad heeft gevallen van categorieën aangewezen waarin het college niet zomaar van het omgevingsplan kan afwijken en een vergunning kan verlenen. In die gevallen wordt de Raad om bindend advies gevraagd. Bij woningbouwplannen binnen de bebouwde kom, wanneer het aantal toe te voegen woningen meer dan drie bedraagt en bij het toevoegen van woningen buiten de bebouwde kom, wil de Raad gebruik maken van hun adviesrecht. Omdat met het plan meer dan drie woningen worden toegevoegd, is advies van de Raad noodzakelijk.

Doel van de participatie

Het doel van de participatie is om de omwonenden te betrekken bij het plan. Enerzijds worden zij geïnformeerd over het plan. Verder worden zij in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan. Reacties worden meegenomen in het uiteindelijke plan.

De meerwaarde van participatie in het traject is dat bewoners het plan ondersteunen en dat straks in de toekomst geen zaken tegen worden gekomen die vooraf voorkomen hadden kunnen worden door het plan op bepaalde punten aan te passen.

Uitgangspunten

Uitgangspunten waaraan het plan moet voldoen en die dan ook niet ter discussie staan in de participatie, zoals over parkeren, staan omschreven bij de introductie van het onderwerp.

Het participatieniveau

Het niveau van de participatie is niveau 2 van de participatieladder. Direct belanghebbenden worden gevraagd wat zij vinden van het plan. Zij worden geïnformeerd over het plan maar kunnen ook hun mening geven over bepaalde zaken. Initiatiefnemer kan op basis hiervan zijn plan nog aanpassen. De rol gemeente is ondersteunen en reguleren stimuleren.

Wie zijn er betrokken?

De initiatienemer is bouwbedrijf van Zundert. Zij hebben via de intake tafel een plan ingediend voor het realiseren van 6 woningen op de planlocatie. Vanuit de gemeente is er een omgevingsadviseur die het proces begeleidt. Het plan zal worden besproken op de omgevingstafel. De belanghebbenden uit de omgeving zijn de directe burens aan de Markt en de Atrechtstraat en de eigenaren van de garageboxen van het aangrenzende perceel.

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

Er wordt een bijeenkomst georganiseerd om direct belanghebbenden te informeren en om met hen het plan te bespreken. Dit zal plaatsvinden op de locatie zelf, in de voormalige bedrijfsloods. Dit biedt een mooie gelegenheid om iedereen te informeren en de plannen duidelijk uit te leggen en de meningen te peilen.

Rol van de gemeenteraad

Met deze startnotitie informeert het college de raad over het plan en de te volgen participatie. Omdat het gaat over de realisatie van meer dan drie woningen zal de gemeenteraad om advies worden gevraagd. Het plan dat met behulp van participatie tot stand is gekomen, wordt door het college aan de gemeenteraad voorgelegd.

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

 Wanneer?	 Wat?	 Wie?	 Doel/Resultaat
Tweede week december 2024	Startnotitie naar het college	omgevingsadviseur	goedkeuren
Eerste week van januari 2025	Versturen bewonersbrieven	Initiatiefnemer	Informeren
20 Januari 2025	De raad besluit	omgevingsadviseur	goedkeuren
Eind januari 2025	Bijeenkomst participatie	Initiatiefnemer	Informeren belanghebbende
Begin februari 2025	Omgevingstafel	omgevingsadviseur	Overleg alle betrokken afdelingen gemeente
Februari 2025	Evaluatie participatie	omgevingsadviseur	Leren en verbeteren
Februari 2025	Indienen plan via vooroverleg	initiatiefnemer	Concept vergunning
Maart 2025	Indienen verzoek Bopa	initiatiefnemer	Vergunning verlenen

Contact

Coen Marijnissen coen.marijnissen@etten-Leur.nl