# Raadsvoorstel

| | |
|---|---|
| Datum Raadsvergadering: | |
| Agenda nr: | |
| Onderwerp: | Ruimtelijke kaderstelling Deelgebied 1 Haansberg |
| Portefeuillehouder(s) | Wethouder Schouw<br>Wethouder De Weert |
| Van: | Willy Gommeren |
| Telefoonnummer: | 4460 |
| Email: | willy.gommeren@etten-leur.nl |

Aan de leden van de raad.

**Voorstel**

De kaders voor de ontwikkeling van Deelgebied 1 Haansberg vast te stellen (zie bijlage 1)

**Inleiding**

Op 11 juni jl. is de startnotitie Haansberg Oost door de gemeenteraad vastgesteld. Afgelopen maanden is de omgevingsdialoog met de omgeving gevoerd, zijn onderzoeken uitgevoerd en is een ruimtelijk kader opgesteld. Deze bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

**Beoogd effect en evaluatie:**

Na de realisering van de Veldbloemenhof is Haansberg Oost de 1e permanente ontwikkeling in Haansberg. Door de kaders voor deze ontwikkeling vast te stellen kan het Omgevingsplan op worden gesteld waarmee de uitvoering mogelijk wordt gemaakt.

**Argumenten**

*1.1. In de ruimtelijke kaders is het gemeentelijk beleid opgenomen en van toepassing verklaard.*

De kaders zijn gespecificeerd voor deze locatie. Daarmee is voor de ontwikkeling van deze locatie, voor nu, voldoende geborgd dat het gemeentelijk beleid op de verschillende onderdelen wordt gerespecteerde en kwalitatief tot zijn recht komt.

*1.2 De omwonenden en belanghebbenden zijn geinformeerd en in de mogelijkheid gesteld om hun reactie te geven*

De resultaten van de omgevingsdialoog zijn in verslagen opgenomen en openbaar gemaakt via de website van de gemeente. Gelet op het belang van de direct aangrenzende eigenaren aan de Haansberg en de Schimmellpennincklaan zijn zij steeds in persoonlijke gesprekken geinformeerd over de voortgang. Met een aantal bewoners zijn we nog serieus in gesprek over de mogelijkheden om achter de woning gronden te verwerven. Bijgaande verkavelingsopzet (bijlage 2) is de verkaveling die 3 december is getoond en die binnen het ruimtelijk kader gerealiseerd kan worden. Nader overleg met omwonenden kan ertoe leiden dat de concrete verkavelingsopzet nog aangepast kan worden maar altijd binnen het ruimtelijk kader.

*1.3 Plannen zijn aangepast aan de hand van de input vanuit de omgeving*

Aan de hand van de input van de omgeving zijn de plannen aangepast. De belangrijkste onderwerpen en argumenten:

- volkshuisvestelijk programma: maximaal 150 woningen waarvan minimaal 20% sociale huurwoningen, minimaal 35% betaalbaar (middeldure huur/koop en goedkope koop) en circa 45% duur. Argumentatie is dat hiermee een balans is gezocht om van een historisch perspectief van 80 dure woningen, te komen tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling met draagvlak vanuit de omgeving.
- Verdeling volkshuisvestelijk programma: vanaf de start van de participatie is door bewoners aan de zuidzijde van het plangebied de wens ingebracht om de betaalbare en sociale huurwoningen beter te verspreiden over het plangebied. Dit kwam ook de 3e informatieavond op 3 december weer terug.
- Woningtypologie: de dure woningen mogen 2 lagen met een kap zijn. De betaalbare woningen maximaal 2 lagen (plat of 1 laag met kap) en de sociale huurwoningen 1 laag plat of 1 laag met kap. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de omgeving om niet te hoog te bouwen (privacy)
- tijdelijke school: realisering aan de entree van de wijk Haansberg en niet in Deelgebied 1. Uitgangspunt is een verkeersveilige omgeving, op afstand van bouwverkeer en financieel acceptabel. De definitieve invulling van de locatie van de tijdelijke school zal na opheffing in overleg met de omgeving worden bepaald. Hierbij is een invulling met reguliere woningbouw en/of maatschappelijke/commerciële voorzieningen denkbaar.
- waterhuishouding: in plaats van het slaan van een damwand tussen het toekomstige gebied (is afspraak met omgeving vanuit het verleden) en de woningen aan de Schimmelpennincklaan kiezen we voor een andere manier om de waterhuishouding op te lossen, meer gericht op het vasthouden van water. Met benodigde groen, verkeersafwikkeling en kabels en leidingen ontstaat op deze manier een groen/blauwe zone tussen de woningen aan de Schimmelpennincklaan en Deelgebied 1.

*1.4 Benodigde parkeerplaatsen kunnen in plangebied gerealiseerd worden conform parkeernormen die we hanteren*

Er is gekozen voor een inrichting van het gebied op basis van STOMP met 2 hoofdlussen op Haansberg, dus 4 ontsluitingen op straat Haansberg. Parkeernorm 1,2 en uitgangspunt dat we ruimte houden om extra parkeerplaatsen aan te leggen als hiervoor aantoonbaar noodzaak bestaat.

**Alternatieven/varianten**

1. Geen woningbouw realiseren. Dit is de wens van een aantal omwonenden.

2. Realiseren van het plan zoals in 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld en waaraan de provincie goedkeuring heeft onthouden. Dit was een plan met 80 dure woningen.

Voor beide varianten geldt dat in de Omgevingsdialoog en de startnotitie Participatie toelichting is gegeven waarom de gemeente voor een andere ruimtelijke ontwikkeling gaat. Naast deze alternatieven kunnen andere keuzes worden gemaakt t.a.v. de volkshuisvestelijke invulling (meer of minder (sociale) betaalbare woningen) en spreiding.

**Kanttekeningen en risico's**

**Kanttekening:**

Na een uitvoerige omgevingsdialoog is het ruimtelijk kader bepaald. Dit neemt niet weg dat er nog een aantal bewoners in de omgeving ontevreden zijn met de uitkomst, zowel aan de Schimmelpennincklaan als aan de Haansberg. Dit kan tot een kleine aanpassing in de planopzet leiden maar heeft geen consequenties voor het ruimtelijk kader.

**Risico:**

Eén van de risico's in realisering van de planontwikkeling is vertraging door bezwaar en beroep, dit risico proberen we te minimaliseren. Enexis heeft bevestigd dat de wijk aangesloten kan worden op het huidige energienetwerk.

**Toelichting**

**Financieel:**

Gelijktijdig met de kaderstelling wordt een exploitatieopzet van Deelgebied 1 aangeboden. Deze sluit positief met het ruimtelijk kader als uitgangspunt.

**Juridisch:**

Het ruimtelijk kader zal als basis dienen voor het op te stellen Omgevingsplan waarmee de ruimtelijke ontwikkeling juridisch mogelijk gemaakt wordt.

**Duurzaamheid**

People: In het totale proces vanaf vaststelling startnotitie, omgevingsdialoog tot vaststelling van het ruimtelijk kader is de balans gezocht tussen People, Planet en Profit. Dit blijft balanceren, omdat de

dialoog is gevoerd met de bestaande omgeving en we doelen hebben die ook vooral gericht zijn op de toekomstige bewoners, een groen ruimtelijk plan met 55% betaalbare woningen.

Planet: Uiteindelijk zijn we gekomen tot een ruimtelijke kaderstelling waarmee het uitgeefbaar percentage t.o.v. de planopzet uit 2008 fors is verkleind (43% versus 68%). Het gebied zal dus in de eindsituatie meer woningen hebben, maar ook veel meer openbaar gebied, blauw en groen. Bovendien wordt een start gemaakt met het actief gebruiken van duurzame biobased materialen in de woningen en aanleg openbaar gebied.

Profit: ook financieel is balans gezocht. Een hoger uitgiftepercentage en meer dure woningen zou een hogere opbrengst genereren voor de gemeente. Daar is niet voor gekozen. Er is nog steeds sprake van een sluitende exploitatieopzet.

**Planning**

Na vaststelling van het ruimtelijk kader door de gemeenteraad zal dit dienen als basis voor het op te stellen Omgevingsplan. Na vaststelling kan het bouwrijp maken eind 2025 worden gestart en de bouw van woningen in 2026.

**Communicatie en participatie**

**Intern:**

Het voorstel is intern besproken in de projectorganisatie Haansberg.

**Extern:**

De omgeving is meegenomen tijdens 2 avonden op 3 juni en 17 september. De laatste bijeenkomst op 3 december waren ook potentiële toekomstige bewoners uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen. link www.haansbergetten-leur.nl/haansbergoost

Alle betrokkenen genoemd in de startnotitie zijn intensief betrokken in dit proces.

**Bijlagen**

1. Kaderstelling
2. Verkavelingsopzet

Etten-Leur, 10 december 2024

burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

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