TOETSING BESTEMMINGSPLAN ‘ANNA VAN BERCHEMLAAN 2-4’ AAN VASTGESTELDE KADERS

INLEIDING

In de Raad debatteert van 30 november 2020 is uitgebreid gesproken over de kaderstelling van de herontwikkeling aan de Anna van Berchemlaan 2-4 (terrein Nieuwe Nobelaer). Naar aanleiding van de voorstellen die zijn gedaan in aanvulling op de voorgestelde kaders heeft het college op 9 december 2020 een brief gestuurd aan de raad met de uitgangspunten voor het participatieproces en de ruimtelijke invulling van het gebied. De uitgangspunten in deze brief beschouwen wij als de vastgestelde kaders voor de ontwikkeling. De brief is als bijlage 1 bijgevoegd. Hierna is het bestemmingsplan ‘Anna van Berchemlaan 2-4’ getoetst aan deze kaders.

De ontwikkeling bestaat uit de bouw van 89 appartementen verdeeld over vier appartementengebouwen en zes grondgebonden woningen. Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein (onder andere in een half verdiepte parkeergarage) en in openbaar gebied. Het openbaar gebied rondom de appartementengebouwen zal groen worden ingericht waarbij rekening gehouden wordt met de omgeving. De bomen langs de Anna van Berchemlaan en Oranjelaan die op de beschermde bomenlijst staan blijven op één na behouden. Voor deze beschermde boom geldt een herplantplicht.

TOETSING AAN KADERS

A. Participatie

Er dient sprake te zijn van een door de directe omgeving gedragen programma, waarbij op vooraf benoemde momenten in het ontwikkelingsproces een zorgvuldige communicatie en afstemming met belanghebbenden plaatsvindt.

Toetsing

De participatie is direct na formulering van de kaders opgepakt conform de denkrichting van de gemeenteraad. Er zijn vele gesprekken gevoerd en er is een klankbordgroep gevormd met omwonenden uit de omgeving en een vertegenwoordiging van de wijkvereniging. Er zijn meerdere scenario’s uitgewerkt en uiteindelijk is door een grote meerderheid van de klankbordgroep en omgeving gekozen voor vier appartementengebouwen en zes grondgebonden woningen.

De ruimtelijke ontwikkeling heeft een juridische vertaling gekregen in het ontwerpbestemmingsplan. De klankbordgroep is regelmatig bijgepraat over de voortgang van het project. Vlak voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een toelichting gegeven op het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken. De notulen van de bijeenkomsten van de klankbordgroep zijn toegevoegd als bijlagen 18 t/m 22 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

In het participatieproces met de omgeving was vooral de hoogte van de bebouwing een belangrijk thema. De gekozen variant waarvoor draagvlak is in de omgeving heeft minder woningen dan in de geformuleerde ambitie door het schrappen van één bouwlaag van het appartementengebouw op de hoek Anna van Berchemlaan-Oranjelaan (zie hierna onder kopje ‘Getalsmatig’).

Over het ontwerpbestemmingsplan is uiteindelijk één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is nauwkeurig beoordeeld en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op één punt aangepast. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van de gekozen variant waarvoor een breed draagvlak bestaat.

B. Getalsmatig

Er moet sprake zijn van een gezonde mix van woningen qua prijzen en doelgroepen.

1. *Ten minste 100 woningen.*

Toetsing

Op nadrukkelijk verzoek van de klankbordgroep is het minimum aantal van 100 woningen losgelaten. De klankbordgroep gaf aan de hoogte van het appartementengebouw op de hoek van de Anna van Berchemlaan en de Oranjelaan niet passend te vinden in de omgeving en als een te groot volume te ervaren. Gekozen is daarom voor het schrappen van een bouwlaag (van 6 bouwlagen naar 5 bouwlagen) waardoor niet langer aan het minimum aantal woningen wordt voldaan. Door het schrappen van een bouwlaag vervallen vijf woningen. Een gedragen plan werd gedurende het participatieproces echter zwaarder gewogen dan een extra bouwlaag om aan het vooraf gestelde uitgangspunt te voldoen. De raad is per brief van 15 juni 2022 geïnformeerd dat het aantal woningen is bijgesteld van 100 naar 95. Deze brief is bijgevoegd als bijlage 2.

Het aantal woningen is vastgelegd in artikel 6.2.1 onder b (aaneengesloten woningen) en artikel 7.2.1 onder b (gestapelde woningen) van de regels van het bestemmingsplan.

2. *Minimaal 20 betaalbare koopwoningen van €220.000,- tot €270.000,-, waarbij het anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht zal gelden.*

Toetsing

De ontwikkeling bestaat uit 95 woningen. In het programma zitten:
- 20 betaalbare koopwoningen tot maximaal €270.000,- met een zelfbewoningsplicht;
- 20 middeldure huurwoningen (klasse 1 Doelgroepenverordening);
- 6 rijwoningen;
- 46 koopappartementen;
- 3 huurwoningen in de vrije sector.

Medio 2022 is de Doelgroepenverordening gewijzigd. Daarbij zijn ook de bedragen voor betaalbare koopwoningen aangepast tot maximaal € 355.000,- (zie begrip 1.48). De 20 betaalbare koopwoningen in voorliggend plan voldoen hieraan. In de regels van het bestemmingsplan zijn de 20 betaalbare koopwoningen vastgelegd in artikel 7.3.3 onder b. De woningen dienen ook minimaal 10 jaar als zodanig te worden gebruikt.

De zelfbewoningsplicht is in de koopakte opgenomen zoals deze met de ontwikkelaar is afgesloten. Er is bewust niet gekozen voor een combinatie van zelfbewoning en anti-speculatiebeding vanwege de risico's die hieraan verbonden zijn. Bij het opnemen van een anti-speculatiebeding is de vrees dat bij een bezwaar hiertegen, gelet op de geldende jurisprudentie, ook de zelfbewoningsplicht die in

dezelfde akte is opgenomen, tevens vervalt. De raad is hiervan per brief van 15 juni 2022 op de hoogte gesteld (zie bijlage 2).

3. *Minimaal 20 middeldure huurwoningen (klasse 1 Doelgroepenverordening tot €850,- per maand).*

Toetsing

Zoals beschreven onder de toetsing van uitgangspunt 2 zitten er 20 middeldure huurwoningen (klasse 1 Doelgroepenverordening) is het totale programma. De realisatie van deze woningen is geborgd in artikel 7.3.3 onder a van de regels van het bestemmingsplan. Deze woningen dienen minimaal 20 jaar als zodanig te worden gebruikt.

4. *Overige woningen middeldure en dure koop.*

Toetsing

Zoals beschreven onder de toetsing van uitgangspunt 2 bestaan de overige woningen uit 46 koopappartementen, zes rijwoningen (koop) en drie huurwoningen in de vrije sector. Deze laatste drie dure huurappartementen zijn als laatste aan het plan toegevoegd om de diversiteit van het woningaanbod verder te vergroten. Dit is in de brief aan de raad van 15 juni 2022 aangegeven (zie bijlage 2).

5. *Doelgroepen: een mix van starters (koop), senioren, gezinnen en alleenstaanden, waarbij tenminste 25% van de aangeboden woningen geschikt is voor jonge gezinnen en starters op de woningmarkt. Voor de doelgroep senioren geldt dat levensloopbestendige woningen worden gebouwd.*

Toetsing

Met het beschreven woningbouwprogramma wordt voorzien in de behoefte aan woningen voor de verschillende doelgroepen. Er worden appartementen aangeboden met een gebruiksoppervlakte variërend van 73 m2 tot 173 m2 en grondgebonden woningen. Appartementen beschikken over 2 tot 3 slaapkamers en zijn geschikt voor zowel starters, jonge gezinnen als senioren.

C. RUIMTELIJK

In de ruimtelijke kaders worden een aantal uitgangspunten benoemd die bij de uitwerking van een concept bestemmingsplan meegenomen worden.

6. *Het hele terrein aan de Anna van Berchemlaan 2-4 is aangewezen voor de bouw van woningen.*

Toetsing

Het terrein van de voormalig cultuurcentrum Nieuwe Nobelaer is in zijn geheel opgenomen als plangebied in het bestemmingsplan ‘Anna van Berchemlaan 2-4’. Aan het plangebied zijn vier bestemmingen toegekend: ‘Wonen’ (aaneengesloten en gestapeld), ‘Groen’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer-Verblijf’. De tuinbestemming heeft betrekking op de voortuinen van de zes grondgebonden rijwoningen. De verkeers- en groenbestemming staat ten dienste van de geplande woningen. Andere functies zijn niet toegestaan.

7. *Uitgangspunt is een kwalitatief goed plan met een balans tussen verstening (bebouwing en verharding) en groen. Er wordt niet gewerkt met een vooraf vastgestelde groennorm per woning. In de uitwerking is verbinding met het nabij gelegen Oderkerkpark wenselijk.*

Toetsing

De appartementengebouwen krijgen een plekje in het groen. Dit komt tot uitdrukking door de groenbestemming die voor het grootste deel van het plangebied geldt. De hoofdfunctie van de gronden met deze bestemming is 'plantsoenen, bermen en overige openbare groenvoorzieningen' (artikel 3.1 onder a van de regels bij het bestemmingsplan). Om het groen rond de appartementen-gebouwen te borgen worden de parkeerplaatsen voor de appartementen in de duurdere prijscategorie half verdiept en deels onder de appartementengebouwen langs de Anna van Berchemlaan aangelegd. De groene uitstraling, met name aan de zijde van de Anna van Berchemlaan vormt de directe link met het Oderkerkpark. Daarnaast blijven de karakteristieke bomen langs de Anna van Berchemlaan behouden zodat het karakter van deze straat (en daarmee de link met het aan de overzijde gelegen park) niet verandert.

8. *Uitgangspunt is circulair slopen en streven naar circulair bouwen, alsmede gasloos bouwen en voldoen aan BENG-normen.*

Toetsing

Bij de aanbesteding van de werkzaamheden was circulaire sloop het uitgangspunt. In april 2022 is met de sloopwerkzaamheden gestart. Inmiddels is het cultuurcentrum Nieuwe Nobelaer op de locatie Anna van Berchemlaan volledig gesloopt.

Alle aanvragen omgevingsvergunning moeten sinds 1 januari 2021 aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen) voldoen. Daarnaast is het per 1 juli 2018 verplicht om gasloos te bouwen. Alle beoogde appartementen en woningen voldoen daarom aan BENG en worden zonder gasaansluiting gebouwd.

9. *Uitgangspunt bij gestapelde woningen is 4 woonlagen. Voor deze centraal gelegen locatie is afwijking tot maximaal 6 woonlagen aanvaardbaar indien er gewerkt wordt met terugvallende bouwlaag op de hoogste verdieping. Hierbij wordt gedacht aan het deel langs de Anna van Berchemlaan en de kop van de Oranjelaan.*

Toetsing

De twee appartementengebouwen aan de Anna van Berchemlaan bestaan uit 4,5 respectievelijk 5,5 bouwlagen. De half verdiepte parkeergarage onder deze gebouwen zorgt voor een halve bouwlaag op de begane grond. Daarbovenop is sprake van 4 respectievelijk 5 bouwlagen. De bovenste bouwlaag komt iets terug te liggen ten opzichte van de gevel. Het appartementengebouw aan de Oranjelaan bestaat uit 4 bouwlagen en het gebouw op de hoek van de Oranjelaan en de Van den Elsenstraat bestaat uit maximaal 4 bouwlagen. Daarmee wordt aan het gestelde kader voldaan. De mogelijkheid die binnen de kaders wordt geboden voor een extra bouwlaag langs de Anna van Berchemlaan en op de kop van de Oranjelaan is geschrapt na reactie van de klankbordgroep.

Zowel de maximum hoogtematen als het maximum aantal bouwlagen zijn vastgelegd op de verbeelding bij het bestemmingsplan.

10. *Voldaan dient te worden aan de parkeernormen van de gemeente Etten-Leur gebaseerd op de parkeercijfers uit CROW publicatie 381 'Toekomst bestendig parkeren'. Voor de gestapelde bouw van koopwoningen geldt het uitgangspunt, half verdiept parkeren. Daarnaast is er ruimte binnen het plangebied om parkeren voor de totale herontwikkeling op te vangen. Op deze wijze wordt parkeeroverlast in de directe omgeving voorkomen.*

Toetsing

Alle benodigde parkeerplaatsen worden binnen het plangebied gerealiseerd.

Paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat een toetsing aan de door de gemeente Etten-Leur gehanteerde parkeernormen welke zijn gebaseerd op de genoemde CROW-publicatie. De totale parkeerbehoefte voor de verschillende woonvormen is berekend op 140 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden ook 140 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.

11. *Behoud van de toekomstbestendige bomen aan de Oranjelaan.*

Toetsing

De bomen langs de Oranjelaan blijven op één na behouden. De te verwijderen boom staat te dicht op het beoogde appartementengebouw op de hoek Anna van Berchemlaan-Oranjelaan. Aanpassing van het ontwerp om de boom te behouden werd niet wenselijk geacht uit stedenbouwkundig oogpunt zonder afbreuk te doen aan het beoogde woningbouwprogramma.

Voor de te verwijderen boom is een kapvergunning benodigd. Aan deze vergunning worden voorwaarden gesteld voor herplant.

12. *Voldoende afstand tussen het nieuwe complex en de bomenrij langs de Anna van Berchemlaan.*

Toetsing

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de (beschermde) bomen langs de Anna van Berchemlaan. Er is voldoende afstand tussen deze bomen en de twee appartementengebouwen zodat de bomen langs de Anna van Berchemlaan die op de beschermde bomenlijst staan behouden blijven.

13. *Het plan wordt ontsloten via de Oranjelaan en de Anna van Berchemlaan.*

Toetsing

De geplande ontsluiting van het plangebied is beschreven in 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan: het plangebied wordt via twee aansluitingen ontsloten, via de westzijde op de Anna van Berchemlaan en via de zuidzijde op de Oranjelaan. Daarmee is het plangebied goed bereikbaar en kan de toename aan verkeersbewegingen goed worden verdeeld over de ontsluitingswegen.

14. Tussen het Hof van Ballaert en het plan wordt een (brom)fietsdoorsteek gerealiseerd. Er komt geen verbinding voor autoverkeer.

Toetsing

Tussen het plangebied en het Hof van Ballaert wordt een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd (zie figuur 2.7 in de toelichting van het bestemmingsplan voor een impressie). Deze doorsteek is niet toegankelijk voor autoverkeer.

D. OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

Deze woningbouwlocatie gaat onderdeel uitmaken van het bestaand stedelijk weefsel. Belangrijk is dat de parkeervraagstukken en de verkeersafwikkeling in zijn totaliteit bezien worden. Ontwikkelaar zal de openbare ruimte inrichten conform kwaliteit en elementen die wij hier standaard voorschrijven en vervolgens terugleveren aan de gemeente.

Toetsing

De strategische ligging van het plangebied ten opzichte van het centrum is onderkend bij het uitvoeren van alle onderzoeken. Specifiek op het gebied van verkeer en parkeren zijn voldoende parkeergelegenheid en het voorkomen van knelpunten in de verkeersafwikkeling meegenomen in de planvorming. In de parkeervraag wordt volledig binnen het plangebied voorzien. Onder de toetsing van uitgangspunt 2 is al aangegeven dat de verkeerstoename als gevolg van de woningbouw gering is en niet zal leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

De gemeente draagt zorg voor de inrichting van het openbaar gebied. Abusievelijk is hier in de brief d.d. 15 juni 2022 niet op ingegaan. Aanvankelijk was het de bedoeling dat ontwikkelaar het hele plangebied zou verwerven en zou zorgdragen voor inrichting van het openbaar gebied. Uiteindelijk is afgesproken dat de gemeente het openbaar gebied aanlegt en de ontwikkelaar alleen de uitgeefbare m2 voor bouwen koopt. Dit is vastgelegd in de koopovereenkomst.

CONCLUSIE

Het plan voldoet grotendeels aan de gestelde kaders die in de brief van 9 december 2020 met de raad zijn gedeeld (zie bijlage 1). Aan de getalsmatige kaders zijn hierop drie uitzonderingen: het aantal woningen, drie extra (dure) huurappartement in plaats van koopwoningen en het anti-speculatiebeding. Deze uitzonderingen zijn in de brief van 15 juni 2022 (zie bijlage 2) met de raad gedeeld en beargumenteerd.

Ruimtelijk wordt vrijwel volledig voldaan aan de gestelde kaders. Als resultaat van het stedenbouwkundige denkproces moet één beschermde boom langs de Oranjelaan worden gekapt. Voor de kap van deze boom geldt een herplantplicht welke bij de vergunningaanvraag wordt vastgelegd.

Zowel wat betreft participatie als de overige aandachtspunten zijn de beschreven denkrichtingen gevolgd. De resultaten hiervan zijn te vinden in (de bijlagen van) het bestemmingsplan.

Tot slot draagt niet de ontwikkelaar, maar de gemeente zorg voor inrichting van het openbaar gebied.

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Brief aan raad d.d. 9 december 2020 (kaders herontwikkeling)

Bijlage 2 – Brief aan raad d.d. 15 juni 2022 (toezegging herontwikkeling)

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Gemeente Etten-Leur
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T: 14 076
E : info@etten-leur.nl
I : www.etten-leur.nl

Aan de leden van de raad

Contactpersoon : Willy Gommeren
Doorkiesnummer : (076) 502 4460

Onderwerp : herontwikkeling terrein Nieuwe Nobelaer (Anna van Berchemlaan 2-4)

Etten-Leur, 9 december 2020

Beste leden van de raad,

In de Raad Debatteert van 30 november jl. is uitgebreid gesproken over de kaderstelling van de herontwikkeling aan de Anna van Berchemplaan 2-4 (terrein Nieuwe Nobelaer). De gemeente is eigenaar van deze grond en heeft een Intentie overeenkomst gesloten met Aannemersbedrijf Van Agtmaal om dit gebied opnieuw in te richten. Dit terrein is één van de laatste inbreidingslocaties in het Centrum. Op verzoek van de Raad zijn de volgende uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd. In deze brief informeren wij u over deze uitgangspunten.

Participatie
Er dient sprake te zijn van een door de directe omgeving gedragen programma, waarbij op vooraf benoemde momenten in het ontwikkelingsproces een zorgvuldige communicatie en afstemming met belanghebbenden plaats vindt.

- Er wordt een communicatieplan in de vorm van een "routekaart" opgesteld, waarin per fase wordt benoemd hoe en op welke momenten de belanghebbenden worden betrokken bij de planvorming.
- De uitkomsten van overleg met belanghebbenden wordt schriftelijk vastgelegd door de gemeente en daarover worden belanghebbenden in kennis gesteld.
- In het huidige pand van de Nieuwe Nobelaer wordt een ruimte ingericht waarbij belangstellenden kennis kunnen nemen van de stand van zaken omtrent de planvorming. Ook worden daarbij belangstellenden uitgenodigd om hun reactie op de plannen te delen met de projectgroep
- Er wordt uit de groep omwonenden een klankbordgroep geformeerd, die bij belangrijke stappen in het ontwikkelproces van het plan wordt geconsulteerd. Het gaat om omwonenden uit Hof van Ballaert, Bredaseweg (hoek Anna van Berchemlaan), Van den Elzenstraat, Oranjelaan en Anna van Berchemlaan.

Getalsmatig
Er moet sprake zijn van een gezonde mix van woningen qua prijzen en doelgroepen. Op dit moment gaan we uit van:

- Tenminste 100 woningen
- Minimaal 20 betaalbare koopwoningen van € 220.000,- tot € 270.000,-, waarbij het anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht zal gelden
- Minimaal 20 middeldure huurwoningen (klasse 1 Doelgroepenverordening tot € 850,- per maand)
- Overige woningen middeldure en dure koop
- Doelgroepen: een mix van starters (koop), senioren, gezinnen en alleenstaanden, waarbij tenminste 25% van de aangeboden woningen geschikt is voor jonge gezinnen en starters op de woningmarkt. Voor de doelgroep senioren geldt dat levensloopbestendige woningen worden gebouwd.

Ruimtelijk
In de ruimtelijke kaders worden een aantal uitgangspunten benoemd die bij de uitwerking van een concept bestemmingsplan meegenomen worden

- Het hele terrein aan de Anna van Berchemlaan 2-4 is aangewezen voor de bouw van woningen
- Uitgangspunt is een kwalitatief goed plan met een balans tussen verstening (bebouwing en verharding) en groen. Er wordt niet gewerkt met een vooraf vastgestelde groennorm per woning. In de uitwerking is verbinding met het nabij gelegen Oderkerkpark wenselijk.
- Uitgangspunt is circulair slopen en streven naar circulair bouwen, alsmede gasloos bouwen en voldoen aan BENG-normen
- Uitgangspunt bij gestapelde woningen is 4 woonlagen. Voor deze centraal gelegen locatie is afwijking tot maximaal 6 woonlagen aanvaardbaar indien er gewerkt wordt met terugvallende bouwlaag op de hoogste verdieping. Hierbij wordt gedacht aan het deel langs de Anna van Berchemlaan en de kop van de Oranjelaan.
- Voldaan dient te worden aan de parkeernormen van de gemeente Etten-Leur gebaseerd op de parkeercijfers uit CROW publicatie 381 'Toekomst bestendig parkeren'. Voor de gestapelde bouw van koopwoningen geldt het uitgangspunt, half verdiept parkeren. Daarnaast is er ruimte binnen het plangebied om parkeren voor de totale herontwikkeling op te vangen. Op deze wijze wordt parkeeroverlast in de directe omgeving voorkomen.
- Behoud van de toekomstbestendige bomen aan de Oranjelaan
- Voldoende afstand tussen het nieuwe complex en de bomenrij langs de Anna van Berchemlaan
- Het plan wordt ontsloten via de Oranjelaan en de Anna van Berchemlaan.
- Tussen het Hof van Ballaert en het plan wordt een (brom)fietsdoorsteek gerealiseerd. Er komt geen verbinding voor autoverkeer.

<u>Overige aandachtspunten</u>
Deze woningbouwlocatie gaat onderdeel uit maken van het bestaand stedelijk weefsel. Belangrijk is dat de parkeervraagstukken en de verkeersafwikkeling in zijn totaliteit bezien worden.
Ontwikkelaar zal de openbare ruimte inrichten conform kwaliteit en elementen die wij hier standaard voorschrijven en vervolgens terugleveren aan de gemeente.

Heeft u nog vragen?
Het kan zijn dat u na het lezen van deze brief nog vragen heeft. Neem dan gerust contact op met Willy Gommeren van de afdeling Ruimte en Economie. Hij is te bereiken op telefoonnummer 076-5024460 of via email: willy.gommeren@etten-leur.nl

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris

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

Aan
de leden van de gemeenteraad

Gemeente Etten-Leur
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T: 14 076
E : info@etten-leur.nl
I : www.etten-leur.nl

Kenmerk : 417602
Contactpersoon : Willy Gommeren
Doorkiesnummer : (076) 502 4460
Uw brief van :
Onderwerp : Toezegging herontwikkeling Anna van Berchemlaan 2-4

Etten-Leur, 15 juni 2022

Beste raadsleden,

In de raadsvergadering van 30 november 2020 is een uitgebreide discussie gevoerd over de ruimtelijke kaderstelling voor de locatie Anna van Berchemlaan 2-4 (herontwikkeling Nobelaerterrein). In onze brief van 9 december 2020 is de uiteindelijke denkrichting die door de gemeenteraad is meegegeven, verwoord. In voorliggende brief doen wij mededeling hoever we hierin zijn gekomen.

Participatie
De participatie is begin vorig jaar opgepakt conform de denkrichting van de gemeenteraad. Er zijn vele gesprekken gevoerd en er is een klankbordgroep gevormd met omwonenden uit de omgeving en een vertegenwoordiging van de wijkvereniging. Er zijn meerdere scenario's uitgewerkt en uiteindelijk is door een grote meerderheid van de klankbordgroep en omgeving gekozen voor een ruimtelijke ontwikkeling zoals weergegeven in bijlage 1. Deze ruimtelijke ontwikkeling krijgt een juridische vertaling in een ontwerp-bestemmingsplan. De klankbordgroep is regelmatig bijgepraat over de voortgang van het project. Het eerstvolgende overleg zullen we toelichting geven op het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken, voordat deze ter inzage worden gelegd.

Getalsmatig
In het participatieproces met de omgeving was vooral de hoogte van de bebouwing een belangrijk thema. De variant waarvoor draagvlak is in de omgeving heeft hierdoor 95 woningen in plaats van de in de denkrichting geformuleerde ambitie van minimaal 100 woningen. In het programma zitten:

- 20 betaalbare koopwoningen tot maximaal 270.000 euro met een zelfbewoningsplicht[1]
- 20 middeldure huurwoningen (klasse 1 Doelgroepenverordening);
- 6 rijwoningen;
- 46 koopappartementen;
- 3 huurappartementen in de vrije sector.

[1] Er is bewust niet gekozen voor een combinatie van zelfbewoning en anti-speculatiebeding vanwege de risico's die hieraan verbonden zijn. Bij het opnemen van een anti-speculatiebeding is de vrees is dat bij een bezwaar hiertegen, gelet op de geldende jurisprudentie, ook de zelfbewoningsplicht die in dezelfde akte wordt opgenomen, tevens vervalt. Nadere info hierover kunt u verkrijgen bij de projectleider

Ruimtelijk
Ruimtelijk wordt volledig voldaan aan de denkrichting die is geformuleerd in de brief van 9 december 2020. Uiteindelijk is gekozen voor een woningbouwontwikkeling met 4 appartementenblokken, waarvan 1 blok met 4,5 woonlagen, 1 blok met 5,5 woonlagen (beide met een terugliggende bovenste laag), 1 blok met 4 woonlagen en een blok verdeeld over 3 en 4 woonlagen. Het uitgangspunt van halfverdiept parkeren is van toepassing voor de gestapelde bouw in de prijscategorie duur. Dit is niet van toepassing op de gestapelde bouw van middeldure huur- en betaalbare koopappartementen.

Circulaire sloop
Begin april 2022 is de circulaire sloop van het pand na een aanbesteding gegund aan A.Jansen BV. De sloopwerkzaamheden zijn inmiddels gestart.

Voortgang
Door middel van deze brief verzoeken wij u om eventuele op- of aanmerkingen binnen 14 dagen na datering van de brief kenbaar te maken, danwel aan te geven of u de inhoud wil agenderen voor behandeling in een raadsvergadering.
De volgende stap in dit project is dat we het voornemen tot verkoop van de locatie gaan publiceren. Nog voor de zomervakantie zullen we de klankbordgroep informeren over de laatste stand van zaken en het ontwerp-bestemmingsplan. Dit ontwerp-bestemmingsplan zal vervolgens na de zomervakantie ter inzage worden gelegd. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt later nog ter besluitvorming aan uw gemeenteraad voorgelegd.

Tot slot
Het kan zijn dat u nog vragen hebt. Daarvoor kunt u contact opnemen met Willy Gommeren van de afdeling Leefomgeving. Hij is te bereiken op telefoonnummer 076-5024460 of via mail: willy.gommeren@etten-leur.nl

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris

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

Bijlage:

1. Brief d.d. 9 december 2020
2. Scenario met draagvlak omgeving