

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Kaders verplaatsing Intratuin Lage Vaartkant, in combinatie met woningbouw

Portefeuillehouder(s) Wethouder Schouw

Van: Marcel van Miert

Telefoonnummer: 0614794939

Email: marcel.vanmiert@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

In te stemmen met de kaders voor dit plan.

Inleiding

Lage Vaart Beheer B.V., bekend als het tuincentrum Intratuin, wil het huidige tuincentrum aan de Lage Vaartkant 11 verplaatsen door een nieuw tuincentrum te realiseren op de hoek van de Bredaseweg-Lage Vaartkant. Daarnaast slaan Maas-Jacobs uit Zundert en Van Agtmaal uit Oudenbosch de handen ineen om de huidige locatie van het tuincentrum inclusief omliggende percelen te herontwikkelen tot een woningbouwplan. Deze initiatieven vormen samen de aanleiding voor de herontwikkeling aan de Lage Vaartkant. De huidige bestemmingen in het gebied variëren tussen wonen, tuin, bedrijfsmatig en agrarisch. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden aangepast.

Op 22-01-2024 is de startnotitie door de raad behandeld. Vervolgens heeft participatie plaatsgevonden en zijn de kaders nader uitgewerkt en heeft een eerste toets op haalbaarheid plaatsgevonden.

Beoogd effect en evaluatie:

Door de kaders voor deze ontwikkeling vast te stellen kan er worden overgegaan op de verdere uitwerking van de plannen. Deze kaders vormen het uitgangspunt voor de te sluiten anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en de op te stellen wijziging van het omgevingsplan.

Argumenten

1.1. Het provinciaal beleid is opgenomen in de kaders en de provincie heeft ingestemd met de kaders

Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in gebied wat nu nog tot het buitengebied behoort, dient voldaan te worden aan het relevante beleid uit de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant. Dit is meegenomen in de kaders en bevestigd door de Provincie.

1.2. Het beleid van het waterschap is opgenomen in de kaders en het waterschap heeft ingestemd met de kaders

De ontwikkeling vindt plaats in het inundatie (overstroom)gebied van de Brandsche Vaart. Tevens is de grondwaterstand hoog. Het inundatiegebied wordt aangepast / vergroot. In de ontwikkeling wordt door ophoging geborgd dat woningen en wegen buiten het overstromingsgebied liggen. Tevens wordt hemelwaterberging in lijn met beleid van het waterschap en de gemeente meegenomen in het plan.

1.3. In de kaders zijn het gemeentelijk beleid t.a.v. de herontwikkeling 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 gerespecteerd en kwalitatief tot zijn recht komt. Onder voorwaarden neemt de gemeente wadi's in het openbaar gebied over.

1.4. De woningdifferentiatie sluit aan bij de ontwikkelingen in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente

In lijn met het lokale en regionale beleid dient 70% van de woningen in de categorie betaalbaar te vallen. Daaraan wordt per saldo voldaan. Wel geven we, gelet op uitdrukkelijke wensen van de raad en met verwijzing naar de opgaven van de Woonzorgvisie 2024-2029, op deze locatie iets meer ruimte aan betaalbare koopwoningen. Woningen waarvan een deel specifiek voor starters wordt gerealiseerd.

In de huur wordt totaal 35% gerealiseerd. Hiervan is 27% sociale huur voor met name 1 en 2 persoonshuishoudens. We gaan ervanuit dat ontwikkelaars in ieder geval voor het totale huursegment tot afspraken komen met Alwel.

Verder is het een plus dat de ontwikkelaars ruimte willen bieden aan een seniorenhof, mogelijk in de vorm van een Knarrenhof waarvoor al enkele jaren een geschikte locatie wordt gezocht. Daarmee voldoet het programma aan onze eisen van de huidige doelgroepenverordening. Dat wil zeggen de eisen met betrekking tot prijzen en kwaliteiten, die het college begin 2025 heeft vastgesteld. Eisen, zie (bijlage 3), die door de ontwikkelaars zijn onderschreven.

1.5. De kaders sluiten aan bij het mobiliteitsbeleid

In de kaders is aandacht voor het stomp-principe waarbij de nadruk ligt op de duurzame vormen van mobiliteit. Er dient een goede en veilige ontsluiting voor langzaam verkeer naar de woningen en de

Intratuin te komen en bij de woningen worden de parkeerplaatsen zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken. De parkeernormen voldoen aan de laatste publicatie parkeerkencijfers van de CROW richtlijnen. De locatie ligt dichtbij de snelweg en wat verder van het station waardoor het verlagen van de parkeernormen onwenselijk wordt geacht. Wel wordt bij de appartementen de mogelijkheid onderzocht om niet direct alle parkeerplaatsen aan te leggen.

1.6. Er is rekening gehouden met de samenhang tussen verschillende ontwikkelingen aan de Bredaseweg

De nieuwe ontsluiting van de woningbouwontwikkeling en de Intratuin op de Bredaseweg wordt op basis van toekomstige intensiteiten ontworpen. Afhankelijk van de toekomstige verkeersstromen wordt het type kruispunt of rotonde ontworpen. Hierbij wordt rekening gehouden met de beoogde oostelijke randweg en de belangen van de ondernemers op het Trivium.

1.7. Hoogte

De hoogte van de woningen is maximaal 11 meter. Voor de appartementen is gekeken naar wat stedenbouwkundig passend is en hoe geborgd wordt dat het geluid van de snelweg geen belemmering vormt. Uitkomst hierbij is maximaal 18 meter. Wel wordt nog onderzocht of een hoogteaccent kan worden aangebracht.

De plannen zijn toegelicht aan omwonenden via informatie-avonden en digitaal en input is meegenomen in de totstandkoming van de kaders.

Er hebben meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden. Tevens was het ook mogelijk om de plannen digitaal in te zien en reactie te geven. Het eindverslag van het participatietraject is opgenomen als bijlage 3.

Alternatieven/varianten

1.1 Niet meegaan in de woningbouwplannen

In dat geval komen er geen extra woningen in dit gebied, kan de Intratuin niet uitbreiden en wordt het gebied langs de Brandsche Vaart niet natuurvriendelijk en recreatief herontwikkeld.

1.2 Een plan met maximaal met slechts 100 woningen

Een beperkter plan is mede door hogere bouwkosten, hogere ontwikkelkosten per woning, de betaalbaarheidseisen en de ruimtelijke vereisten niet haalbaar. Het gepresenteerde plan is stedenbouwkundig passend binnen het gebied.

1.3 Andere hoogte van de appartementen

Vanwege het geluid van de snelweg is gekozen voor dit ontwerp van het zuidelijk appartementencomplex. Dit dient als geluidswerende constructie om zo een prettig leefklimaat voor de toekomstige bewoners te borgen. Hoger wordt ook stedenbouwkundig niet als passend gezien. Daarnaast leidt meer woningen ook tot meer parkeerplaatsen en behoefte aan meer groen. Dit is ruimtelijk niet inpasbaar. Wel wordt gekeken om nog een hoogteaccent toe te voegen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Verkrijgen van definitieve overeenstemming met Provincie en Waterschap

Er is goed overleg met de Provincie en het Waterschap en beiden hebben ook ingestemd met de kaders. Met name de exacte invulling van de kaders kan nog leiden tot interpretatieverschillen.

1.2 Raakvlakken met ontwikkelingen in de omgeving

Zowel in relatie tot verkeer als in relatie tot water spelen meerdere ontwikkelingen in het gebied. Deze hebben de aandacht maar hieruit kunnen onvoorziene zaken naar voren komen met invloed op de ontwikkeling aan de Lage Vaartkant.

Toelichting

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

Juridisch: met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de voorwaarden en verplichtingen van partijen worden vastgelegd zodra de kaders zijn vastgesteld. Ook worden alle planologische en andere (infrastructurele)kosten die het gevolg zijn van het plan, op initiatiefnemer verhaald in deze overeenkomst.

Personeel: werkzaamheden maken onderdeel uit van de werkplanning.

Duurzaamheid

People: Deze ontwikkeling zorgt voor meer woningen in de verschillende segmenten. Daarnaast wordt het gebied langs de Brandsche Vaart toegankelijker voor omwonenden. Bij de inrichting van de wijk is gekeken naar de leefbaarheid door het toepassen van veel groen en extra aandacht voor de ontsluiting van langzaam verkeer.

Planet: Binnen het ontwikkelgebied dient te worden voldaan aan de vereisten vanuit het groenbeleid, de hemelwateropvang en het beleid van de Provincie en het Waterschap. Het gebied langs de Brandsche Vaart wordt natuurvriendelijk ingericht. De woningen worden conform wetgeving Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de vrijstaande woningen Energie Neutraal Gebouw (ENG) worden en dat de kopers van de overige woningen dit als optie wordt aangeboden. Bij de verdere uitwerking zal bekeken worden welke andere maatregelen op het gebied van duurzaamheid kunnen worden meegenomen.

Profit: De bouw levert regionaal werkgelegenheid op.

Planning

De vastgestelde kaders vormen de basis voor de ruimtelijke procedure. Voor deze ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan nodig. De planning hiervan dient nog nader uitgewerkt te worden. De huidige verwachting is dat medio 2026 de wijziging van het omgevingsplan kan worden vastgesteld. Als het plan onherroepelijk is wordt gestart met de bouw van de Intratuin en de verkoop van de woningen. Verwachting is dat de eerste woningen medio 2028 worden opgeleverd.

Uitgangspunt is dat de Bredaseweg tussen het kruispunt met de Lage Vaartkant en de ontsluiting van de wijk is aangepast voordat de Intratuin en de eerste woningen worden opgeleverd.

Communicatie en participatie

In lijn met de startnotitie is het participatietraject doorlopen. Het “Eindverslag participatie-bijeenkomst Lage Vaartkant 09-09-2024” is toegevoegd als bijlage.

Tijdens de laatste informatiebijeenkomsten in juni/juli 2024 was het zuidelijk gelegen appartementencomplex iets anders van opzet. Ten tijde van de omgevingsdialoog was het geluidsonderzoek vanuit verkeer van de snelweg nog niet afgerond. Daaruit is gebleken dat hoe hoger het gebouw, hoe zwaarder de geluidsbelasting. Om die reden is het L-vormig gebouw gewijzigd in een Z-vormig gebouw, met een hoogteaccent (geen woning) op de kop. De huidige bouwhoogte is lager dan eerder gecommuniceerd werd met de omgeving.

Ook is tijdens de laatste participatiesessies gesproken over 250 woningen binnen het plangebied dat samenhangt met de verplaatsing van Intratuin en de omliggende gronden. Daarnaast zijn ca. 25 woningen gepland langs het lint van de Lage Vaartkant en achter de beoogde landwinkel, waar nu de aardappelverkoop plaatsvindt. Nieuw is, dat er serieus wordt gekeken naar het inpassen van een seniorenhof van ca. 25 woningen. Hiermee komt het totale aantal woningen op ca. 300.

Mede naar aanleiding van afstemming met bewoners aan de Lage Vaartkant is het woningtype achter hen aangepast van 2 bouwlagen met kap, naar 1,5 bouwlaag met kap (levensloopbestendig).

Bijlagen

Kaders Lage Vaartkant

Kaartje plangebied

Verslag participatie

Notitie prijzen en kwaliteiten nieuwbouw 2025

Etten-Leur, 6 mei 2025

burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

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