Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp	Kaderstelling herontwikkeling Spoorlaan 19
Van:	Stijn Schouwenaars
Telefoonnummer:	4429
Email:	Stijn.Schouwenaars@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De kaders voor de herontwikkeling Spoorlaan 19 vast te stellen. (Zie bijlage 1)

Inleiding

SoMa Vastgoed is van plan het huidige schoolgebouw aan de Spoorlaan 19, wat volledig in hun eigendom is, te herontwikkelen naar circa 32 appartementen in 4 bouwlagen. De gemeenteraad heeft op 11 september de startnotitie routekaart participatie vastgesteld. De omgevingsdialoog is zorgvuldig verlopen. Omwonende en belanghebbende zijn geïnformeerd en in de mogelijkheid gesteld om te reageren, waaronder op de informatieavond op 20 oktober 2021. Er zijn diverse suggesties en aanbevelingen uit de omgeving opgehaald die worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. De kaders, geïncludeerd in de bijlage, voor de herontwikkeling van Spoorlaan 19 worden hierbij ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Beoogd effect en evaluatie:

Door de kaders voor deze ontwikkeling vast te stellen kan er worden overgegaan op de verdere uitwerking van de plannen.

Argumenten

1.1 *In de ruimtelijke kaders is het gemeentelijke beleid ten aanzien van 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 gemeentelijke beleid op de verschillende onderdelen wordt gerespecteerd en kwalitatief tot zijn recht komt.

1.2 *De omwonende en belanghebbende zijn, door de initiatiefnemer, geïnformeerd en in de mogelijkheid gesteld om hun reactie te geven.* De resultaten van de omgevingsdialoog zijn in een verslag opgenomen en openbaar gemaakt via onder andere de projectwebsite van de ontwikkelaar en de website van de gemeente.

Alternatieven/varianten

1.1 *Een plan met 1 bouwlaag minder, van 4 terug naar 3 bouwlagen*.

Reactie van omwonende op de informatieavond. In dat geval komt er een te grote druk op de financiële haalbaarheid van het plan en het realiseren van de gewenste woningbouwopgaven. De ontwikkeling met 4 bouwlagen wordt door ons beoordeeld als passend voor dit gebied.

1.2 *Een plan met een andere ruimtelijke opzet.*

In het plan is ervoor gekozen om de bestaande rooilijn aan te houden wat passend is in het straatbeeld en daarmee het parkeren ook aan de achterzijde te houden. Het gebouw verder van de weg af is mede vanwege het spoor ongewenst. Het vloeroppervlak van de nieuwe ontwikkeling komt grofweg overeen met het bestaande gebouw. Het verschuiven daarvan levert afwegende geen (kwaliteit)winst op voordeel op.

Kanttekeningen en risico's
1.Uitstellen van de procedure is niet gewenst

De afgelopen maanden is er hard gewerkt aan dit plan en met oog op de nood voor dit type woningen. Er kan snel geschakeld worden nadat de raad akkoord gaat met deze kaders.

2.Stationsomgeving in ontwikkeling

In de stationsomgeving wordt er hard gewerkt aan meerdere ruimtelijke herontwikkelingsplannen en wegreconstructies. Dit heeft een impact voor de omwonende in deze wijk op gebied van verschillende invalshoeken als de sociale cohesie, de verdichting, verkeer, parkeren enzovoorts. Het college acht het van belang de bewoners, ondernemers en belanghebbende goed te blijven informeren. Op projectniveau maar ook in samenhang. Hiervoor worden diverse acties ondernomen waaronder een informatieavond in januari-februari om informatie rondom de ruimtelijke herontwikkelingen overzichtelijk en in samenhang met elkaar te bespreken.

3.(Financiële) haalbaarheid van het plan

Er bestaat een risico gezien de huidige woningbouwmarkt (bouwprijzen) dat het plan financieel niet haalbaar blijkt te zijn. Een risico voor de initiatiefnemer maar een die ook van belang is voor de woningbouwopgaven van de gemeente. Er zijn diverse (koop)regelingen die het mogelijk maken om de appartementen tot 250.000 euro te kunnen realiseren. De gesprekken en afspraken daarover worden op basis van deze kaderstelling nader uitgewerkt. De haalbaarheid van het plan is ook mede afhankelijk van de resultaten van lopende onderzoeken en gesprekken, in het bijzonder die met ProRail.

Toelichting
De afspraken m.b.t. de inrichting/ aansluiting van het (openbaar) gebied, bestemmingsplanprocedure etc. worden op de gebruikelijke wijze vastgelegd in een anterieure overeenkomst met Ontwikkelaar. De ontwikkeling vindt geheel op eigen terrein plaats.

Duurzaamheid
People

De koopappartementen worden aangeboden in de prijsklasse tot 250.000euro (goedkope koop) en ze zijn daardoor uitermate geschikt voor o.a. starters.

Planet

Uitgangspunt is circulair slopen en het streven naar een circulaire bouw. Uitgangspunt vormt gasloos bouwen en voldoen aan de eisen voor BENG. Bij de verdere uitwerking zal bekeken worden welke andere maatregelen op het gebied van duurzaamheid worden toegevoegd.

Profit

De bouw levert regionaal werkgelegenheid op. SoMa is een regionale ontwikkelaar met bouwbedrijfstak.

Planning
De vastgestelde kaders vormen de basis van het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Spoorlaan 19. We streven ernaar om deze in de "oude" procedure nog te doorlopen. Daarvoor dient het plan vóór 1 juli ter inzage te liggen. Het bestemmingsplan wordt daarna ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Communicatie en participatie
Zoals aangegeven heeft er op 20 oktober een informatieavond plaatsgevonden. Het verslag van deze avond kunt u terugvinden in de bijlage of via de website van de initiatiefnemer SoMa via www.spoorlaan19ettenleur.nl 'omwonende'. Er heeft een goede dialoog plaatsgevonden over de herontwikkeling van het gebouw waar informatie is verstrekt, alle vragen zijn gesteld en diverse suggesties voor een goede inpassing zijn gedaan. De bewoners op de informatieavond hebben unaniem aangegeven tevreden te zijn dat er woningbouw komt maar er zijn ook zorgen geuit over de hoogte, het parkeren, het verkeer en de weerkaatsing van geluid. Er heeft een goede dialoog plaatsgevonden met hoor en wederhoor waarbij alle vragen zijn voorzien van een antwoord. De initiatiefnemer heeft in het verslag alle reacties opgenomen, voorzien van een antwoord en aangegeven welke invloed het heeft op de kaderstelling en/of hoe ze ermee omgaan in de nadere planvorming. Mocht u besluiten akkoord te gaan met deze kaders zal er begin 2022 nog een informatieavond georganiseerd worden om het uiteindelijke ontwerp nogmaals te bespreken voordat de formele inspraakprocedure wordt ingezet.

Bijlagen
Bijlage 1 Kaders voor herontwikkeling Spoorlaan 19

Bijlage 2 Verslag informatieavond Spoorlaan 19

Etten-Leur, 23 november 2021
Burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



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