STARTNOTITIE PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Onderwerp: Oprichten appartementencomplex Brabantlaan 1

Datum: 2 september 2025

Aanleiding en introductie in het onderwerp

De projectlocatie Brabantlaan 1 is gelegen op de hoek van de Concordialaan met de Brabantlaan en is met zijn bestemming 'gemengd' daarom enigszins een vreemde eend in de bijt. Momenteel is het perceel ingevuld met een bedrijfspand van 1 bouwlaag met parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Aanleiding voor de voorgestelde herontwikkeling is het feit dat het huidige pand zowel bouwkundig als energetisch sterk verouderd is. Het vraagt een behoorlijke investering om het pand op te waarderen naar de huidige standaard eisen waarbij de toekomstbestendigheid binnen de huidige functie zeer beperkt is. Daarom is er door de initiatiefnemer met een frisse blik naar de mogelijkheden van deze locatie gekeken met de woonvisie van Etten-Leur als uitgangspunt. De gemeente Etten-Leur ondersteunt dit initiatief en ziet woningbouw op deze locatie als een gewenste ontwikkeling.

Appartementencomplex

De hoofdopzet is een L-vormig appartementencomplex van 3 bouwlagen met een galerijontsluiting en centrale entree, gelegen aan de Brabantlaan. In totaal worden er 19 appartementen gerealiseerd; 10 appartementen met een oppervlakte van maximaal 75 m² en 9 appartementen met een oppervlakte van 75-100 m².

Of het complex volledig huur of volledig koop wordt of een mix van beiden is mede afhankelijk van marktontwikkelingen. De maximale huur en koopprijzen uit de doelgroepenverordening worden aangehouden.

Geen 30-40-30 verdeling

Deze locatie, ook die aan de Concordialaan grenst, ligt in de wijk de Baai. In deze wijk is al meer dan 30% sociale huur aanwezig, zelfs na verkoop van de huurwoningen aan het Markenland.

De wijk de Baai is bovendien een wijk waar op basis van diverse scans is vastgesteld dat er juist een impuls moet worden gegeven aan de bestaande woningvoorraad en de leefbaarheid. Dit vraagt onder andere om meer differentiatie van woningtypen en samenstelling van huishoudens. Initiatiefnemer wordt daarom niet verplicht om in zijn plan ook een gedeelte sociale huurwoningen toe te voegen.



Privacy en parkeren

Het L-vormig volume op deze locatie zorgt voor afstand tot de bestaande bebouwing. Met het oog op privacy richting omliggende buren is ervoor gekozen om de ontsluiting van de appartementen aan de achterzijde te situeren en de leef- en buitenruimtes aan de buitenzijde, richting het openbaar gebied. Het parkeren wordt ingevuld op het binnenterrein waar 20 parkeerplaatsen worden aangelegd, Deze parkeerplaatsen worden ontsloten via de Luikstraat.

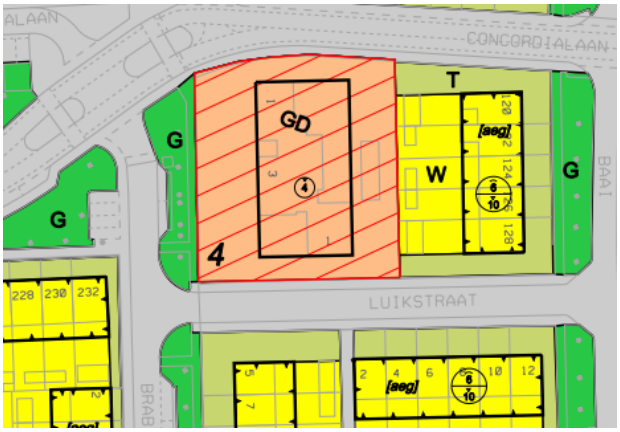


Strijd met Omgevingsplan

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 perceel ligt binnen het bestemmingplan ‘Kom Leur’ en heeft daarin de bestemming ‘Gemengd’. De gronden zijn bestemd voor zakelijke en maatschappelijke

dienstverlening en de bouwhoogte is maximaal 4 meter. De maximale bouwhoogte van de aangrenzende woonbestemming is 10 meter met een goothoogte van maximaal 6 meter.

Alle omliggende percelen kennen een woonbestemming met een maximale bouw- en goothoogte van 10 en 6 meter. Gelet op de hoeklocatie is een accent in de vorm van een hoger bouwvolume voorstelbaar.



Wijzigingsgebied
Verder geldt er een gebiedsaanduiding ‘Wro-zone -Wijzigingsgebied 4’. Ter plaatse van deze aanduiding zijn burgemeester en wethouders bevoegd de gronden te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’. Gestapelde woningen zijn uitgesloten.

Het beoogde plan past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid en de overige regels van het bestemmingsplan Kom Leur. Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevings-planactiviteit (Bopa) kan alsnog medewerking worden verleend aan het plan.

Doel van de participatie

Het doel van de participatie is om de belanghebbenden op de hoogte te brengen van het plan en te horen wat zij hiervan vinden. Het bespreken van mogelijke dilemma's of vragen vanuit de buurt en vervolgens daar waar mogelijk, het plan hierop aan te passen leidt uiteindelijk tot een verrijking van het plan.

Uitgangspunten bij de participatie

Als de initiatiefnemer met belanghebbenden en belangstellenden een omgevingsdialoog gaat voeren, is het belangrijk van tevoren duidelijk te maken waarover meegepraat kan worden, en ook: waarover niet.
Een aantal gegevens liggen namelijk al vast en het is belangrijk hierover van tevoren al duidelijkheid over te bieden. Waar kan over worden meegedacht en wat is er al besloten? Door dit in deze startnotitie, in de uitnodiging aan de belanghebbenden en bij de start van de dialoog, expliciet en duidelijk te vermelden, voorkomen we dat achteraf de verkeerde verwachting is gewekt dat alle inbreng kan worden gerealiseerd in de plannen.

Uitgangspunten die vast liggen zijn:

- Initiatiefnemer gaat in 3 lagen bouwen.
- Het gebouw heeft een oppervlakte van ca. 183 m² (11 bij 15,4 meter) en een hoogte van maximaal 10 meter.
- De koop- en of huurprijzen van de appartementen passen binnen de doelgroepen-verordening.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Waarover wel meegepraat kan worden is bijvoorbeeld het aan te planten groen. Ook kijken we met omwonenden naar maatregelen om inkijk te voorkomen en het voorkomen van overlast in de bouwfase. Voor de rest worden zij geïnformeerd over het plan en de verwachtte tijdsplanning.

Waar met name de ruimte voor inbreng van belanghebbenden zit is:

- Waar zitten eventuele pijnpunten voor belanghebbenden en kunnen deze door kleine aanpassingen of toevoegingen van het plan worden verkleind of weggenomen?
- Wat leeft er in de omgeving? Waar dient rekening mee te worden gehouden?
- Is de privacy van omwonenden voldoende geborgd of zijn er nog extra voorzieningen nodig?

Participatieniveau

Het niveau van de participatie is niveau 2: belanghebbenden worden gevraagd wat zij vinden van het plan. Vragen en opmerkingen van belanghebbenden worden afgewogen. Indien mogelijk kan het plan hierop worden aangepast.

Wie zijn er betrokken?

De belanghebbenden zijn doelgroepen uit de directe omgeving: de omwonenden. Hierbij specifiek bedoeld de omwonenden die binnen een straal van 200 meter van het plangebied wonen.

De Initiatiefnemers zijn de eigenaar van het pand en Smaak Vastgoed Ontwikkeling B.V. Vanuit de gemeente is er een omgevingsadviseur bij het plan betrokken. Gewoon architecten heeft een ontwerp gemaakt. De initiatiefnemer is leidend in het participatieproces. De rol van de gemeente is hierbij te ondersteunen en te adviseren.

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

Er wordt ingestoken op interactieve presentatie tijdens een informatieavond. Belanghebbenden worden uitgenodigd per e-mail en per brief om op de informatieavond aanwezig te zijn.

Ook zal informatie geplaatst worden op de website www.Etten-Leurmakenwesamen.nl. Verder zal een persbericht worden gestuurd naar de media door initiatiefnemer. De opgehaalde informatie bij de bijeenkomst zal worden opgenomen in het participatieverslag.

Rol van de gemeenteraad

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. Dit geldt onder andere bij plannen, waarbij sprake is van toevoeging van meer dan drie woningen binnen de bebouwde kom. De gemeenteraad heeft adviesrecht bij dit

project. De uiteindelijke aanvraag met het participatieverslag zal ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd.

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

In onderstaande tabel volgt een **'routekaart op maat'**. Belanghebbenden kunnen hier in een oogopslag zien wie waar en wanneer betrokken wordt.

Wanneer?	Wat?	Wie?	Doel/Resultaat
2 september 2024	Startnotitie naar het college	Omgevingsadviseur	Informeren
Begin september 2025	Versturen bewonersbrieven	Buren, omwonenden	Informeren belanghebbende over startnotie
Half september 2025	Raad informeren over startnotitie	Omgevingsadviseur	Raad wordt geraadpleegd
Eind september 2025	Uitnodigingen versturen	initiatiefnemer	Uitnodigen belanghebbende
Begin oktober 2025	Bijeenkomst omgevingsdialoog	Omwonenden	informeren en meningen verzamelen
Begin oktober 2025	Maken van een verslag	initiatiefnemer	Leren/conclusie
December 2025	Indienen concept aanvraag	initiatiefnemer	Vergunningprocedure starten
Oktober 2026	Start sloop	Initiatiefnemer	Slopen
September 2026	Start bouw	initiatiefnemer	Bouwen

Contact

Smaak vastgoed Ontwikkeling/ Michiel Kint
Coen Marijnissen Omgevingsadviseur coen.marijnissen@etten-leur.nl