STARTNOTITIE

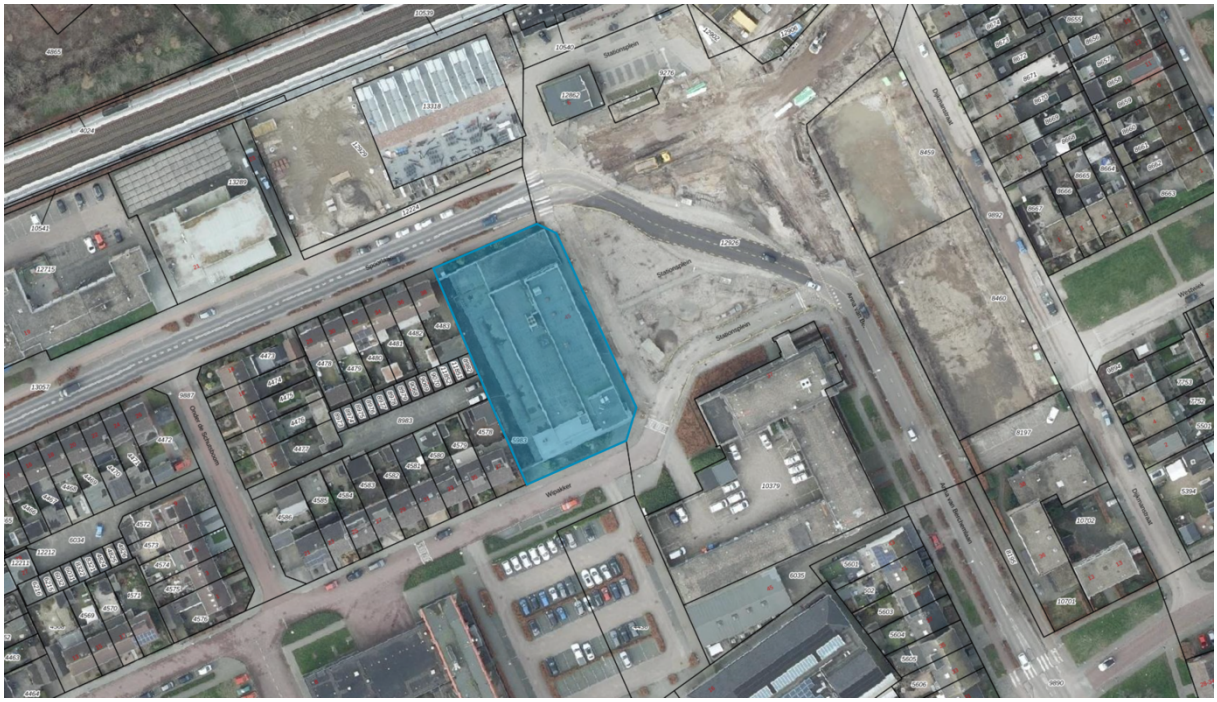
GEMEENTE ETTEN-LEUR

Stationsplein 45, voormalige Rabobank

Datum: 22 april 2022

Aanleiding en introductie in het onderwerp

Aan het Stationsplein 45 te Etten-Leur bevindt zich het voormalige Rabobank gebouw. Het gebouw is eigendom van een ondernemer die het pand wil slopen en vervangen door een nieuw woongebouw. Op onderstaande luchtfoto is de eigendomssituatie in blauw aangegeven



In het geldende bestemmingsplan Sationsplein 45 is voor het perceel de bestemming Gemengd – 2 opgenomen. Dat betekent dat de grond mag worden gebruikt voor persoonlijke en zakelijke dienstverlening, (para)medische dienstverlening en wonen uitsluitend op de verdiepingen. Het bestemmingsplan bepaalt dat niet meer dan 15 woningen mogen worden gebouwd en dat de maximale bouwhoogte 15 meter mag zijn.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



De eigenaar van het pand wil een nieuw plan realiseren met circa 50 woningen op deze locatie. Er zal een afwijking nodig zijn van de toegestane maximale hoogte en van het maximaal aantal woningen. De ondernemer/eigenaar kiest ervoor een groot aantal woningen te gaan realiseren in de middeldure huur en een deel in de betaalbare koop. Het is de bedoeling het pand te laten verspringen in hoogte zodat op een goede manier kan worden gereageerd op het tegenoverliggende Rock-gebouw dat zich eveneens kenmekt door een gedifferentieerde hoogte met een hoogteaccent nabij het station.

Doel van de participatie

De locatie is volledig particulier eigendom. Het maximaal aantal woningen in het geldende bestemmingsplan is 15. Daarvan wil men afwijken om een haalbaar woonprogramma te realiseren. Gebleken is dat een herontwikkeling binnen het geldende bestemmingsplan niet haalbaar is.

Om een plan te kunnen realiseren dat wel aansluit bij de woonbehoefte, is een hoger aantal nodig maar is het verzoek ook om af te wijken van de maximale hoogtemaat in het bestemmingsplan.

De ondernemer heeft een studie gemaakt naar de mogelijkheden op de locatie en wil hierover graag in overleg met omwonenden en andere belanghebbenden.

Het is de bedoeling van de participatie dat samen met belanghebbenden en betrokkenen in de omgeving de meest optimale variant voor een nieuwe woonvoorziening wordt bedacht.

Door de ondernemer zal tijdens een eerste overleg met belanghebbenden en betrokkenen een voorstel worden ingebracht dat in alle openheid zal worden besproken.

Kaderstelling

De gemeenteraad heeft nog geen kaders vastgesteld. Burgemeester en wethouders ondersteunen de gewenste ontwikkeling en nemen de volgende inhoudelijke kaders als uitgangspunt:

Functie: woningen in de betaalbare koop en in de middeldure huur conform de Doelgroepenverordening
Aantal bouwlagen: maximaal 7, aflopend naar 4 aan de zijde van de Wipakker
Aantal woningen: maximaal 50
Bouwoppervlakte: voldoende afstand naar de bestaande woningen
Parkeren: op eigen terrein minimaal 50 parkeerplaatsen.
Burgemeester en wethouders zullen als uitkomst van de participatie een definitief voorstel doen aan de raad om ruimtelijke kaders vast te stellen voor de herziening van het bestemmingsplan.

Het participatieniveau

Het uitgangspunt is duidelijk: de functie wordt Wonen. Voor dit punt is het participatieniveau: informeren.

Ten aanzien van de invulling biedt het plan een ideale kans voor het uitwisselen van ideeën (participatieniveau: adviseren, adviseur beginspraak). Voor de daadwerkelijke vormgeving van het plan willen we aan de voorkant ideeën en voorstellen van inwoners horen zodat de uitwerking van het plan zo goed mogelijk kan aansluiten op de buurt/wijk en een zo groot mogelijk draagvlak voor het plan.

Wie zijn er betrokken?

Wijkvereniging Centrum Oost
Omwonenden/eigenaren Stationsplein, Spoorlaan, Wipakker
Brandweer, politie,

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

De in te zetten middelen zijn nog niet uitgewerkt. In het proces van uitwisseling van ideeën worden in open overleg voorstellen gedaan door de deelnemers aan de participatie binnen de aangegeven kaders (functie wonen). Nadat de diverse voorstellen zijn gedaan en besproken worden deze in mogelijke varianten stedenbouwkundig vertaald en vervolgens opnieuw besproken waarna in het participatie-overleg vanuit de deelnemers een keuze wordt voorgesteld.
De bijeenkomst wordt aangekondigd door middel van een brief naar omwonenden (middel 1) en aanvullend daarop zal ook een melding worden gedaan op de website, in de Bode en op de socials (middelen 2,3 en 4)

Rol van de gemeenteraad

Gemeenteraad stelt Startnotitie vast. Daarmee gaat het college aan de slag met het gekozen participatieniveau en de genoemde betrokkenen. Tussentijds wordt de raad op de hoogte gehouden via informatieberichten en communicatie met de projectleider. Het eindresultaat, namelijk het plan dat met behulp van participatie tot stand is gekomen, legt het college in de vorm van een voorstel voor het vaststellen van ruimtelijke kaders voor ter besluitvorming aan de gemeenteraad.

Spelregels participatie

Uiteindelijke bepaalt de gemeenteraad welke ruimtelijke kaders worden vastgesteld.
De initiatiefnemer organiseert de dialoog. De gemeente faciliteert.
Het college houdt de regie over het participatieproces.

Er wordt gestreefd naar een gedragen voorstel en unanimiteit. Indien dat niet mogelijk blijkt, dan noteren we eventuele minderheidsstandpunten en lichten we toe waarom deze niet konden worden verwerkt in het plan.
Het college zorgt voor vastlegging van de gemaakte afspraken.

Contact

Peter Engelvaart, projectleider

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

Wanneer?	Wat?	Wie?	Doel/Resultaat
Na 7 juni 2022	Uitnodiging versturen voor opstartbijeenkomst	De betrokkenen	Uitnodigen en activeren van betrokkenen
Na 7 juni2022	opstartbijeenkomst	De betrokkenen	Ideeënuitwisseling Meningsvorming
Juni 2022	(digitale) dialoog voor verkavelingsvarianten	De betrokkenen	Verkavelingsvarianten verzamelen en advies over de te stellen ruimelijke kaders door de raad
5 september 2022	Mogelijkheid inspreken tijdens de Raad luistert		
26 september2022	Vaststelling ruimtelijke kaders door de raad	Gemeente	Vertaling geven van de inbreng aan de hand van de (digitale) dialoog
Oktober 2022	Ontwerp omgevingsvergunning of ontwerp bestemmingsplan	iedereen	Procedure Wro of Omgevingswet

Contact

Peter Engelvaart, projectleider.