STARTNOTITIE

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Stationsstraat 35 en 37 Etten-Leur huisvesting Amarant

Datum: 21 maart 2022

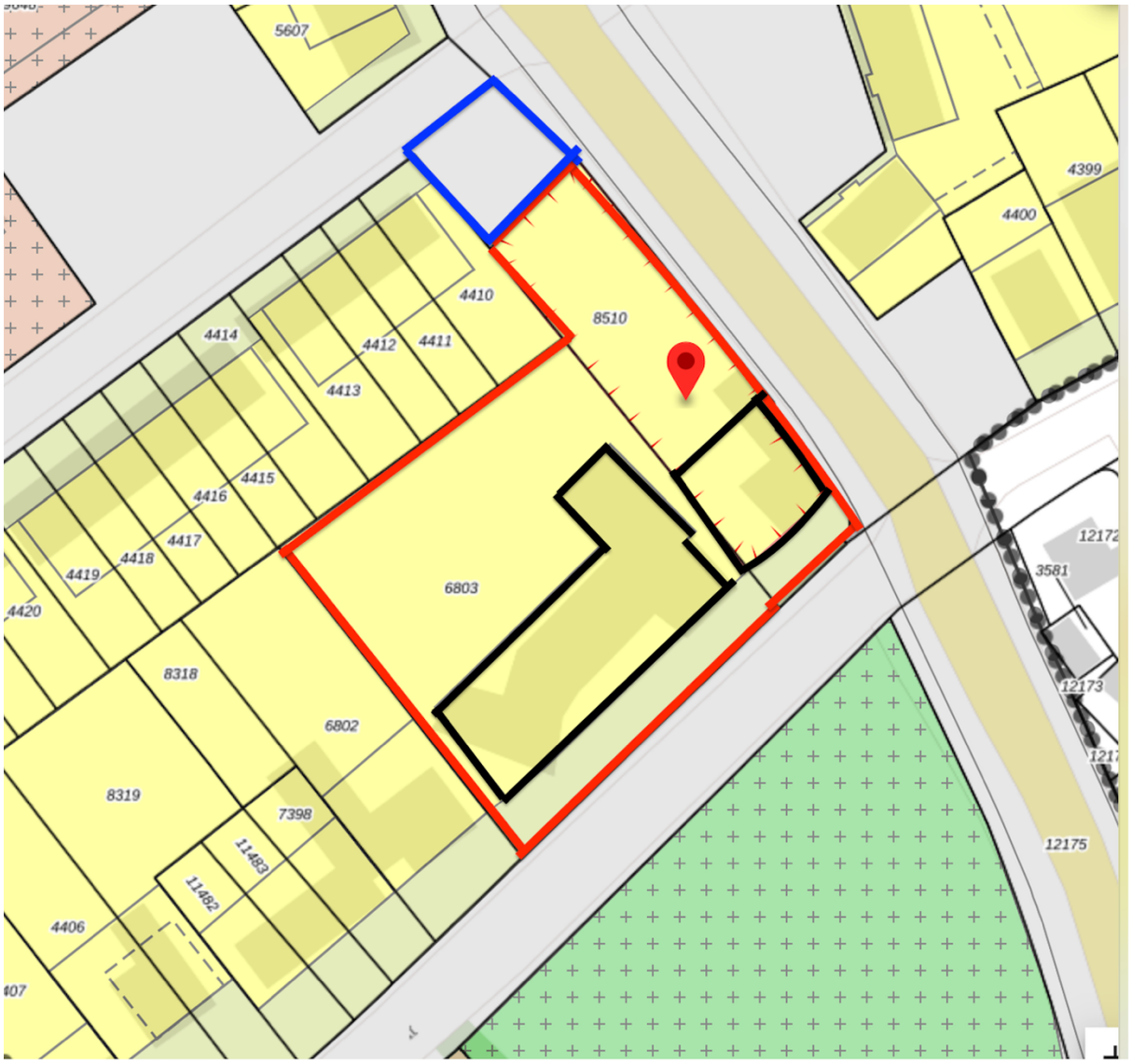
Aanleiding en introductie in het onderwerp

Aan de Stationsstraat 35 te Etten-Leur exploiteert de Stichting Amarant uit Tilburg een woonzorgvoorziening.
Het perceel Stationsstraat 37 is eveneens eigendom van Amarant. Op dit perceel is een vrijstaande woning aanwezig. De achterliggende tuin wordt op dit moment gebruikt door de Stichting samentuin.
Op onderstaande luchtfoto zijn de eigendommen aan de Stationsstraat 35 en 37 met een rode lijn aangegeven. Het blauwe deel is eigendom van de gemeente Etten-Leur.



In het geldende bestemmingsplan Markt en omgeving is voor het perceel Stationsstraat 35 de bestemming ‘Wonen-zorgwoning’ van toepassing. De maximale goothoogte is 6 meter, de maximale bouwhoogte is 10 meter.
Voor het perceel Stationsstraat 37 is de bestemming ‘Wonen vrijstaand’ van toepassing. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het gebied met de bestemming ‘Wonen – vrijstaand’ aan de Stationsstraat 37 te wijzigen in de bestemming ‘Wonen – zorgwoning’. De maximale goothoogte mag 6 meter bedragen, de maximale nokhoogte 10 meter.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. In zwarte lijnen zijn de bouwvlakken opgenomen.Rondom het perceel 8510 (perceel Stationsstraat 35) is een rode stippellijn opgenomen. Binnen dat gebied kan de wijzigingsbevoegdheid van Wonen- vrijstaand naar Wonen – zorgwoning worden gerealiseerd. Vervolgens is bebouwing ook wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, beperkt tot het deel waar nu de woning Stationsstraat 37 aanwezig is.



Amarant wenst de huisvesting van haar cliënten te moderniseren. Sloop van het bestaande gebouw en vervanging door een ander woonconcept is daarvoor noodzakelijk. Het geldende bestemmingsplan biedt beperkingen voor de plannen en om die reden is Amarant in overleg gereden met de gemeente voor aanpassing van het bestemmingsplan.

De gemeente is eigenaar van de locatie die op bovenstaande afbeeldingen in blauw is aangegeven. De inbreng van een deel van het blauwe deel geschiedt onder de voorwaarde dat een deel van de grond die thans in eigendom is van Amarant (het rode deel) wordt ingebracht voor de gewenste verbreding van het wegprofiel van de Anna van Berchemlaan.

Doel van de participatie

De locatie is overwegend eigendom van Amarant. Een deel van de te herontwikkelen locatie is eigendom van de gemeente Etten-Leur. Amarant wil voldoen aan een nieuwe huisvestingsvraag. Die wil zij zoveel mogelijk ontwikkelen binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. De maximale goot- en bouwhoogte alsmede de bouwvlakken die zijn opgenomen in het bestemmingsplan beperken de mogelijkheden voor een nieuwe woonvoorziening.Amarant wil het met blauw omkaderde poerceel gebruiken voor parkeren bij de nieuwe ontwikkeling.

Amarant heeft haar ideeën nog niet definitief uitgewerkt maar wil graag in overleg met omwonenden om diverse mogelijkheden in overleg met de omgeving nader te verkennen en bespreken.

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

Door Amarant 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: zorgwoningen met intensieve zorg
Aantal bouwlagen: 2 aan de zijde van de Stationsstraat (maximaal 7 meter), 3 aan de zijde van de Anna van Berchemlaan (maximaal 10 meter)
Aantal woningen: 34
Bouwoppervlakte: circa 1300 m2
Parkeren: aan de zijde van de Anna van Berchemlaan op het perceel van de thans aanwezige tuin
Burgemeester en wethouders zullen als uitkomst van de participatie een defintief 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 – zorg. 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 Lambertusstraat, Stationsstraat en Anna van Berchemlaan
Bestuur van de Stichting Samentuin
Brandweer

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 - zorg). 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 (Amarant) 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 25 April 2022	Uitnodiging versturen voor opstartbijeenkomst	De betrokkenen	Uitnodigen en activeren van betrokkenen
Na 25 April 2022	opstartbijeenkomst	De betrokkenen	Ideeënuitwisseling Meningsvorming
Mei 2022	(digitale) dialoog voor verkavelingsvarianten	De betrokkenen	Verkavelingsvarianten verzamelen en advies over de te stellen ruimelijke kaders door de raad
25 Juni 2022 (alleen kadernota)	Mogelijkheid inspreken tijdens de Raad luistert		
12 juli 2022	Vaststelling ruimtelijke kaders door de raad	Gemeente	Vertaling geven van de inbreng aan de hand van de (digitale) dialoog
juli -augustus 2022	Ontwerp omgevingsvergunning	iedereen	Procedure Wro of Omgevingswet

Contact

Peter Engelvaart, projectleider.