

Herontwikkeling Edward Poppelaan 14 Etten-Leur

Datum: 15 oktober 2022

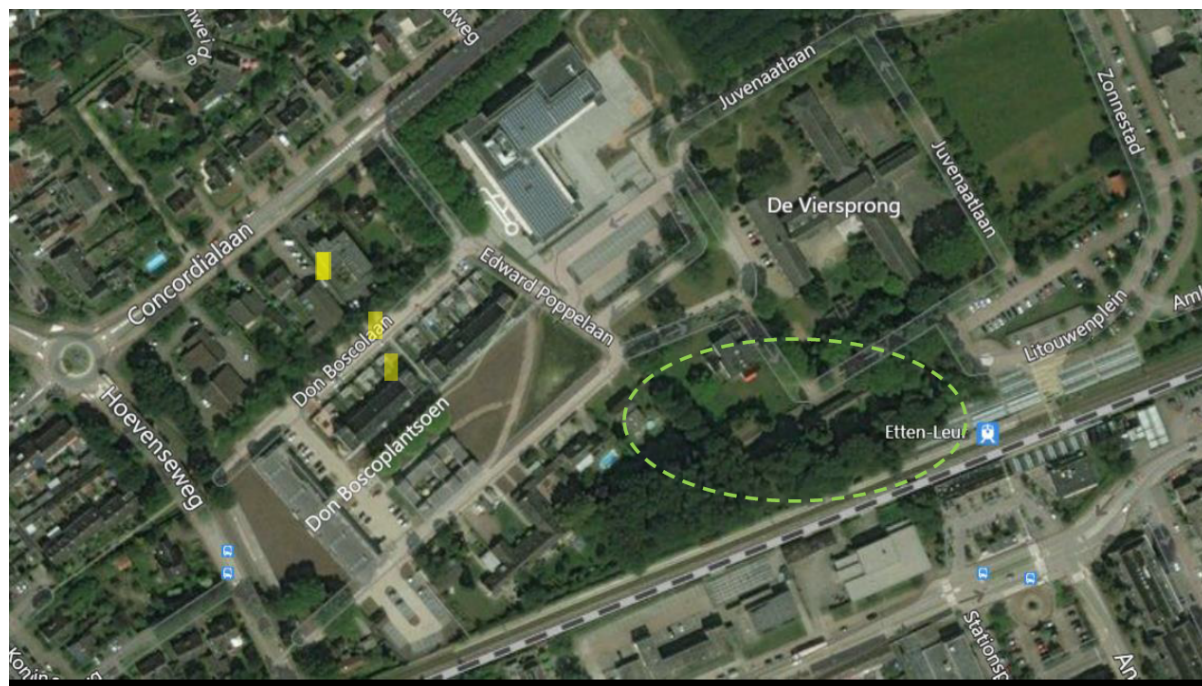
Aanleiding en introductie in het onderwerp

Met het vertrek van de laatste twee broeders uit het paviljoen gelegen aan de Edward Poppelaan 14 is deze locatie vrijgekomen. De locatie is aangekocht door de ontwikkelcombinatie “Het Jacobusbos Etten-Leur BV” met als doel deze te herontwikkelen naar een nieuw woonmilieu.

De ruim 7500 m2 aan oppervlakte heeft een groen karakter hetgeen tijdens de planvorming centraal zal staan. Als aanvulling op de gestapelde woningbouw die op dit moment op de locatie “Het Juvenaat” wordt toegevoegd is het voorstel om voor deze ontwikkeling juist te kiezen voor een grondgebonden woningbouwprogramma.

Het groen karakter van het gebied zal worden voortgezet in de herontwikkeling waarbij de nieuw te bouwen volumes worden ingepast in het landschap. Hierbij wordt gedacht aan patiowoningen en starterswoningen. Door de keuze voor een mix van doelgroepen, verwachte leeftijd bewoners patiowoningen 55+ en starterswoningen tussen 20 en 30 jaar, ontstaat er een dynamisch woonmilieu.

De dynamiek tussen deze doelgroepen met als doel, omkijken naar elkaar, zal worden gestimuleerd door delen van het terrein als gemeenschappelijk groen in te richten.



Voor een ontwikkeling zal het bestaande bestemmingsplan aangepast moeten worden.

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



Doel van de participatie

Met deze herontwikkeling wordt de volledige herstructurering van het gebied rondom Het Edward Poppe internaat op een fraaie wijze afgerond.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een goede participatie nodig die door initiatiefnemer al informeel is ingezet met de direct naastgelegen bewoners. Hier is positief gereageerd op de voorgenomen planontwikkeling die zal bijdragen aan een opwaardering van het gebied.

De direct omwonenden juichen een snelle aanpak toe aangezien er nu veel overlast, vandalisme en ongeregelde plaatsen vinden op het bestaande terrein van Edward Poppelaan nummer 14.

Ook de ontwikkelaar van het Juvenaat (NBU) is reeds door initiatiefnemer op de hoogte gebracht van de voorgenomen plannen.

Uiteraard zal initiatiefnemer naast het reeds opgestarte informele proces de formele participatie opstarten. Tijdens dit traject zullen een aantal zaken de aandacht krijgen:

1. Behoud van het groene karakter van het gebied "Het Jacobus Bosje";
2. Toevoegen van een woonmilieu met toegevoegde waarde voor haar bewoners maar ook voor de omgeving;
3. Toevoegen van betaalbare woningen en patio's voor senioren;
4. Verkeerstromen en gekozen parkeeroplossing.

Kaderstelling

Gezien de ligging in de nabijheid van het centrum en het station is de locatie uitermate geschikt voor woningbouw. Hierbij gaan wij uit van 20 à 28 woningen voor de doelgroepen starters en senioren. Voor starters zal conform de doelgroepenverordening de maximale vrij op naam prijs €270.000,-- bedragen.

De bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter.

De parkeernorm zal conform de gemeentelijke parkeernotitie gerealiseerd worden.

Het participatieniveau

Gezien de positieve houding van de direct omwonenden op de voorgenomen plannen is de verwachting dat het participatie traject voorspoedig doorlopen kan worden. Uiteraard krijgen ook overige belanghebbenden de gelegenheid om ideeën uit te wisselen over de diverse onderwerpen. Graag willen we ideeën van omwonende ophalen, zodat we deze bij de verder uitwerking van de plannen zo goed mogelijk kunnen laten aansluiten op de buurt en daarmee zoveel mogelijk draagvlak kunnen creëren.

Het aantal direct omwonenden is redelijk beperkt en ook de omvang van het plan is t.o.v. van de reeds in uitvoering zijnde herontwikkeling van het Juvenaats van beperkte omvang.

Het participatieniveau dat hierbij aansluit is niveau 3. De rol van de gemeente is dat zij de input vanuit het traject zoveel mogelijk meeneemt, maar uiteindelijk de beslissing neemt.

Wie zijn er betrokken?

1. Bewoners van de Edward Poppelaan.
2. Bewoners Don Boscoplantsoen / Don Boscolaen
3. Ontwikkelaar NBU (toekomstige kopers/ huurders Juvenaats)
4. Prorail
5. Overige geïnteresseerde

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

De participatie wordt in twee of drie stappen georganiseerd, exacte aantal afhankelijk van de uitkomst van de eerste sessie. Gezien de ervaring in het voortrekt is de verwachting met twee sessies te kunnen volstaan.

Direct betrokkenen worden persoonlijk uitgenodigd en daarnaast zal een aankondiging van de bijeenkomsten wordt gepubliceerd in de krant en op de sociale mediakanalen van de gemeente. Het participatie traject is voorzien in het eerste kwartaal van 2023.

Binnen dit traject kan een concept van de ruimtelijke kaders worden gepresenteerd met beelden hoe dat er in de praktijk uit zou kunnen zien. Scenario's worden besproken en uitkomsten worden vastgelegd voor een goede omgevingsdialog.

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

De gemeenteraad stelt deze startnotitie vast. Daarmee gaan de gemeente en ontwikkelaar van Edward Poppelaan 14 aan de slag met het gekozen participatieniveau conform onderstaande planning met de genoemde betrokkenen. Het eindresultaat, namelijk het ruimtelijke kader dat met behulp van de participatie tot stand is gekomen, legt het college ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

Het college zorgt voor vastlegging van de gemaakte afspraken.

Contact

Peter de Leeuw projectleider

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

 Wanneer?	 Wat?	 Wie?	 Doel/Resultaat
1 november 2022	Raad debatteert	raad	Besluit startnotitie
Januari 2023	Eerste bijeenkomst	omgeving	Ideeënuitswisseling/planpresentatie/ Meningsvorming
Januari 2023	2 ^e bijeenkomst	omgeving	Presentatie planidee en ruimtelijke kaders
1 ^e kwartaal 2023	Raad luistert	Raad en omgeving	Bespreken kaders
1 ^e kwartaal 2023	Raad debatteert	Gemeente	Vaststelling ruimtelijke kaders door de raad
2 ^e kwartaal 2023	Opstellen omgevingsplan	initiatiefnemer	Vertaling van gestelde kaders en verkaveling.