

De directie van iDea compact
t.a.v. de heer E. Smits
Nispensestraat 106
4707 CZ Roosendaal

Gemeente Etten-Leur

Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T: 14 076
E : info@etten-leur.nl
I : www.etten-leur.nl



Kenmerk : OW/
Contactpersoon : Peter Engelvaart
Doorkiesnummer : (076) 502 4450
Uw brief van :
Onderwerp : kaders herontwikkeling Couperuslaan 18 te Etten-Leur Etten-Leur, xxxxx2018

Beste directie,

U heeft verzocht om planologische medewerking te verlenen voor de herontwikkeling van de locatie Couperuslaan 18 te Etten-Leur. Het is de bedoeling dat de tennishal ter plaatse gaat verdwijnen en naar een nieuwe locatie gaat verhuizen aan het Trivium te Etten-Leur.

Op 7 juni jl. heeft een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden. Tijdens die informatieavond heeft u uw plannen getoond en toegelicht. Een aantal omwonenden heeft opmerkingen gemaakt. Naar aanleiding van die opmerkingen heeft nader bilateraal overleg plaatsgevonden. U heeft daarbij geprobeerd om tot overeenstemming te komen met de desbetreffende omwonenden door waar mogelijk bezwaren weg te nemen.

Op 20 augustus jl. is uw plan gepresenteerd tijdens een vergadering van “de raad luistert”. Op 25 augustus jl. heeft u het plan aanvullend gepresenteerd aan de omwonenden. Naar aanleiding van de reacties tijdens de raad luistert hebben wij besloten de aanvankelijk gestelde ruimtelijke kaders niet door te zetten en na overleg met u deze op het punt van de bouwhoogte te wijzigen.

Wij hebben met u vervolgens gesproken over de realisering van 4 woongebouwen in 4 lagen. Daarbij hebben wij de wens uitgesproken dat een deel van het programma wordt uitgevoerd met middeldure huur. U heeft aangegeven dat het plan dan niet voldoende rendement oplevert om tot realisatie over te gaan. Een uitvoering in 4 lagen met middeldure huurwoningen gaat ten koste van de stedenbouwkundige opzet en u bent niet bereid om in te leveren op het stedenbouwkundige concept zoals het er nu ligt. Wij hebben kennis genomen van uw mededeling dat wanneer wordt voldaan aan de voorwaarde van 4 lagen, dit betekent dat bij handhaving van de stedenbouwkundige

Openingstijden stadskantoor: zonder en met afspraak van ma t/m vrij van 9.00-12.00 uur en op ma van 17.00-19.00 uur en uitsluitend op afspraak van ma t/m vrij van 12.00-17.00 uur.

U vindt ons ook op twitter (www.twitter.com/gem_ettenleur), facebook (www.facebook.com/gemeente.ettenleur) en youtube (www.youtube.com/gemeenteettenleur).

verschijningsvorm, de toevoeging van middeldure huur uit een oogpunt van financiële haalbaarheid, niet mogelijk is. Wij vinden het belangrijk dat de plannen voorzien in een substantieel aantal middeldure huurwoningen. Om die reden kunnen wij akkoord gaan met een bouwplan met 5 lagen mits voorzien van een set back, zodat de meest gewenste stedenbouwkundige verschijningsvorm wordt benaderd en toch voldoende ruimte wordt geboden voor middeldure huurwoningen.

Wij hebben de gemeenteraad voorgesteld om gewijzigde ruimtelijke kaders vast te stellen voor de herontwikkeling van het plangebied.

Kaders herontwikkeling

De kaders luiden als volgt:

- er mogen maximaal 92 appartementen worden gerealiseerd;
- de appartementen mogen worden gerealiseerd in maximaal 4 woongebouwen van maximaal 5 lagen (4 lagen met een terugspringende vijfde laag);
- op het terrein mag ruimte worden geboden voor een extra programma van circa 1000 m² ten behoeve van een fysio-therapieruimte te realiseren op de begane grond of bovenop een eventueel halfverdiepte parkeerplaats;
- minimaal 26 appartementen dienen als middeldure huur te worden gerealiseerd en beschikbaar te blijven voor een periode van minimaal 15 jaar. Het gaat daarbij om huurwoningen met een maximale huurprijs van € 1000,-- per maand. Wij stemmen graag nader met u af over de verhouding woonprogramma en huurprijs voor deze woningen. De overige appartementen worden gerealiseerd in de koopsector;
- De parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien. Daarbij geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor een fitnessstudio geldt een norm van 4,3 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.
- De parkeerplaatsen voor de bewoners (1 per woning) dienen te worden opgenomen in een ondergrondse parkeergarage, de overige 0,8 parkeerplaats per woning krijgen een plekje op het maaiveld;
- De situering van de 4 appartementengebouwen dient plaats te vinden op een zodanige wijze dat op het gebied van bezonning en zichtlijnen naar de omgeving toe een zorgvuldige inpassing kan plaatsvinden;
- De ontsluiting dient plaats te vinden via de Couperuslaan via maximaal één ontsluiting;
- Het (ontwerp) bestemmingsplan en de vereiste planologische onderzoeken worden voor uw rekening en risico aangeleverd bij de gemeente. Wij zullen de planologische procedure voeren en de zienswijzen en eventuele beroepen behandelen. Ten behoeve van de gemeentelijke begeleiding alsmede eventuele wijziging van de infrastructuur buiten de locatie wordt met u een anterieure overeenkomst gesloten;
De planschade als gevolg van de bestemmingsplanherziening is voor uw rekening. Met u zal een planschadeovereenkomst worden gesloten. U dient vooraf een planschaderisico-analyse op te stellen. Voor het bedrag aan planschade dat uit de planschaderisicoanalyse blijkt, dient door u een bankgarantie te worden gesteld.

Raadsprogramma

Op bladzijde 34 van het Raadsprogramma 2018-2022 is het volgende opgenomen: “De initiatiefnemer zorgt in dialoog met de omgeving voor een ruimtelijk aanvaardbaar plan. Voorwaarde is wel dat cultuurhistorische bebouwing, sfeervolle panden, straten en pleinen behouden worden als onderdeel van het behouden van het dorpse karakter van Etten-Leur. Ook willen we geen hoogbouw. Dat betekent dat de maximale bouwhoogte beperkt blijft tot vier bouwlagen, uitgezonderd centraal gelegen binnenstedelijke locaties waar een iets hogere bouwhoogte stedenbouwkundig verantwoord is.”

Zoals onder het kopje “communicatie” is opgenomen, bent u de dialoog aangegaan met de omgeving. Ten aanzien van de bouwhoogte zijn door een aantal omwonenden opmerkingen gemaakt.

Wij zijn van mening dat voor de locatie Couperuslaan 18 een uitzondering op het uitgangspunt dat de maximale bouwhoogte bij nieuwbouw beperkt moet blijven tot 5 lagen gerechtvaardigd is. Er is voldoende afstand naar de woningen in de directe omgeving, de bouwblokken zijn zodanig gedraaid ten opzichte van het eerdere voorstel dat die rechtstreekse inkijk in de woningen en op de percelen in de omgeving minder voor de hand ligt en op deze locatie, aan een invalsweg van Etten-Leur in de buurt van het centrum is een bouwhoogte van 5 lagen acceptabel

Communicatie

U heeft in het bijzijn van vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie een informatieavond gehouden met de omgeving op 7 juni jl. U heeft toegezegd dat aan een aantal opmerkingen nadere aandacht wordt besteed. In bijgevoegd voorstel heeft u er blijk van gegeven met deze opmerkingen rekening te hebben gehouden. Vanuit de omgeving is vooral aandacht gevraagd voor de privacy alsmede bezonning en bouwhoogte in hun achtertuinen. Wij hebben kennis genomen van uw voorstel en voegen bij deze de door u aangepaste tekening toe aan de gestelde randvoorwaarden.

Instemming raad

De raad heeft bovengenoemde kaders vastgesteld. Deze zijn uitgangspunt voor de opstelling van een ontwerp-bestemmingsplan. De opstelling van het ontwerp-bestemmingsplan dient in nauw overleg met u en de omwonenden plaats te vinden.

Tot slot

In deze brief hebben wij u op de hoogte gesteld van de kaders voor de herontwikkeling van het perceel Couperuslaan 18, de communicatie en het verdere planproces. Het kan zijn dat u nog vragen hebt. Daarvoor kunt u contact opnemen met Peter Engelvaart van de afdeling Ontwikkeling. Hij is te bereiken op telefoonnummer (076)5024450 of via email: peter.engelvaart@etten-leur.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Dhr. C.M. Martens
wnd. gemeentesecretaris

Mw. M.W.M. de Vries
burgemeester