

Gemeente Etten Leur
T.a.v. De Heer Peter Engelvaart
Postbus 10.100
4870 GA Etten Leur

Datum : 12-10-2018
Ons kenmerk : es
Uw kenmerk :
Betreft : Herontwikkeling Couperuslaan 18 te Etten Leur

Geachte heer Engelvaart,

Hierbij de onderbouwing/afweging hoe wij gekomen zijn tot de diverse varianten voor de invulling van de Topschot locatie.

In mei 2016 hebben wij een plan gepresenteerd aan de gemeente en op verzoek van de gemeente voor 80 koop appartementen gebouwd in 4 woonblokken van 5 lagen. Op basis van dit plan zijn de berekeningen gemaakt of het voor Dhr.H.Remie interessant is om het huidige sportcomplex aan de Couperuslaan te verplaatsen naar het Trivium.

Met deze uitgangspunten is een overeenkomst gesloten over de aankoop van de grond op het Trivium + aankoop parkeerplaatsen.

In het vervolg traject is door de gemeente de wens uitgesproken om ook middel dure huur op te nemen in de plannen. Hiervoor is door ons in maart dit jaar een voorstel gedaan waarbij we samen met de gemeente gekozen hebben voor 4 woonblokken van 6 lagen. Dit plan is in de omgeving niet goed gevallen.

In overleg met u hebben we 2 varianten uitgewerkt;

- Variant 1, 4 lagen van 5 appartementen in 4 woonblokken alle koop (80 eenheden) + 800 m2 maatschappelijk bestemming (centrum fit)
- Variant 2, 4 lagen van 5 appartementen + set back met 2 appartementen in 3 woonblokken koop en 4 lagen van 6 appartementen + set back met 2 appartementen in 1 woonblok huur.
Totaal 92 woningen + 800m2 maatschappelijke bestemming (centrum fit)

Met beide plannen is de verplaatsing van het Top sport centrum mogelijk te maken.



Als in variant 1 ook de wens van middel dure huur ingebracht moet worden zijn de plannen niet haalbaar voor de verplaatsing naar het Trivium. In het oorspronkelijke plan hadden we 4 appartementen per laag in variant 1 is dit 5 woningen per laag om aan de wens van maximaal 4 lagen te voldoen. Deze omschakeling is voor de verkoopopbrengst niet positief daar er in ieder blok per laag een minder courant appartement zit. Het inbrengen van 1 blok middel dure huur is voor de verkoopopbrengst niet positief daarnaast is het voor de belegging een minder interessant object geworden daar het minder eenheden zijn van 36 naar 26 eenheden.

Nadere uitleg over Centrum Fit,
Centrum Fit is een organisatie die voorziet in sporten onder begeleiding in combinatie met Fysio. De klanten bestaan met name uit mensen met een sport of werk blessure of klanten die onder begeleiding willen sporten.

Uiteraard zijn wij bereid e.e.a. nader aan u mondeling toe te lichten.

Vertrouwende u hiermede juist te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

iDea Compact BV

Edwin Smits