

Datum
raadsvergadering : Agenda nr. :
Onderwerp : vaststelling kaders Couperuslaan 18

Aan de leden van de raad.

Voorstel

Ruimtelijke kaders vast te stellen voor de herontwikkeling van het plangebied Couperuslaan 18, zoals aangegeven in dit raadsvoorstel en concept raadsbesluit en het college op te dragen deze kaders in overleg met de omgeving en de ontwikkelaar uit te werken in een ontwerp bestemmingsplan

Inleiding

De eigenaar van het tenniscentrum Top Shot, gevestigd aan de Couperuslaan 18 te Etten-Leur heeft aangegeven het tenniscentrum te willen verplaatsen naar een kavel aan het Trivium te Etten-Leur. Daarbij komt de locatie vrij voor woningbouw. Het bedrijf heeft een voorstel gedaan voor bebouwing van de locatie met 98 appartementen in de vorm van vier appartementengebouwen van 6 lagen hoog. Ook wil men ruimte houden voor een fitnesscentrum op de begane grond.

De eerste plannen zijn voorgelegd aan de omgeving in het bijzijn van gemeentelijke medewerkers op 7 juni jl. Tijdens deze bijeenkomst zijn vragen gesteld en is de mogelijkheid geboden om schriftelijke en mondelinge zienswijzen in te brengen. Van deze avond is een verslag gemaakt door de ontwikkelaar en aangevuld door de gemeente.

Op 20 augustus jl. zijn de ruimtelijke kaders gepresenteerd aan de gemeenteraad tijdens een vergadering van "de raad luistert". Tijdens deze vergadering heeft een aantal buurtbewoners ingesproken. Op basis van de informatie in "de raad luistert" heeft op 25 augustus jl. een nadere presentatie plaatsgevonden door de ontwikkelaar. Hieruit is gebleken dat geen draagvlak aanwezig is onder de bewoners voor het oorspronkelijke plan. Met de ontwikkelaar is nader overlegd en naar aanleiding van dit overleg willen wij u voorstellen om te opteren voor een plan van 5 lagen, waarvan de 5e laag terugspringend is. In de bijgaande concept-brief zijn gewijzigde ruimtelijke kaders opgenomen die wij u hierbij ter vaststelling aanbieden.

Beoogd effect en evaluatie:

Een toetsingskader voor de beoordeling van nieuwbouwplannen voor de locatie en randvoorwaarden voor de grondverkoop en de herziening van het bestemmingsplan

Samenvatting ruimtelijke kaders

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 bvo.
 - 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 rekening en risico van de ontwikkelaar 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 een anterieure overeenkomst gesloten;
- De planschade als gevolg van de bestemmingsplanherziening is voor uw rekening. Met de ontwikkelaar zal een planschadeovereenkomst worden gesloten. De ontwikkelaar dient vooraf een planschaderisico-analyse op te stellen. Voor het bedrag aan planschade dat uit de planschaderisicoanalyse blijkt, dient door de ontwikkelaar een bankgarantie te worden gesteld.

Argumenten

1. *Vaststellen van gewijzigde ruimtelijke kaders is gewenst om de uitgangspunten voor een ontwerp bestemmingsplan vast te leggen*

Het bestemmingsplan voor de locatie Couperuslaan 18 maakt woningbouw niet mogelijk. Dat betekent dat een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld. De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Het is belangrijk dat aan het begin van het proces uitgangspunten worden vastgesteld voor de inhoud van het bestemmingsplan. Zo wordt de vaststelling van het bestemmingsplan minder onvoorspelbaar. Dit geeft duidelijkheid naar de initiatiefnemer. Hij kan nu opdracht geven voor een bestemmingsplan.

2. *Het vaststellen van ruimtelijke kaders is een antwoord op het verzoek om planologische medewerking en bevat de gemeentelijke prioriteiten*

Het realiseren van vervangende woningbouw op de locatie Couperuslaan 18 is gewenst. Er is behoefte aan nieuwe woningen in onze gemeente. Verder is aantoonbaar behoefte aan appartementen in de koopsector maar ook in de middeldure huursector. Het aanvankelijke plan bestond uit 66 koopappartementen en 32 huurappartementen die worden afgezet bij een belegger.

In het raadsprogramma is aangegeven dat de hoogte van woongebouwen in principe maximaal 4 lagen mag zijn. Er is een uitzondering gemaakt voor het centrum en directe omgeving en er is ruimte voor maatwerk. In de brief van 9 oktober 2018 aan uw raad berichtten wij u dat een nader standpunt van ons college inzake meerlaags bouwen begin 2019 aan u zal worden aangeboden, maar dat we de planontwikkeling voor de Couperuslaan niet willen uitstellen.

Stedenbouwkundig is eerder positief geadviseerd over het oorspronkelijke plan. 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 inijk 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 6 lagen acceptabel.

3. Het aanvankelijke voorstel kan niet op draagvlak rekenen in de omgeving

De omgeving heeft zich naar aanleiding van de vergadering van "de raad luistert" krachtig verzet tegen het oorspronkelijke plan en hecht eraan dat ook voor deze locatie het maximum van 4 lagen wordt aangehouden.

4. Een plan voor 4 lagen is mogelijk maar in dat geval is de ontwikkelaar niet bereid om te voorzien in middeldure huurwoningen

Wij hebben met de ontwikkelaar gesproken over de realisering van 4 woongebouwen in 4 lagen. Daarbij is de wens uitgesproken dat een deel van het programma wordt uitgevoerd met middeldure huur. Ten aanzien van de huurnorm wordt uitgegaan van huidig beleid. De ontwikkelaar 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 de ontwikkelaar is niet bereid om in te leveren op het stedenbouwkundige concept zoals het er nu ligt. Als uw raad kiest voor maximaal 4 lagen, dan is het niet mogelijk om ruimte te bieden aan middeldure huurwoningen. Noch de ontwikkelaar noch wij willen uw college in overweging geven om te kiezen voor een andere stedenbouwkundige opzet, aangezien dat ten koste gaat van de stedenbouwkundige kwaliteit. U treft bij dit voorstel een brief aan van de ontwikkelaar waarin het een en ander nader is uiteengezet. Het standpunt van de ontwikkelaar is duidelijk. Het opnemen van een verplichting om middeldure huurwoningen te realiseren in een variant van 4 lagen zal leiden tot het niet doorgaan van het initiatief.

5 Een plan voor 5 lagen kan aan de aanvankelijk geformuleerde uitgangspunten voldoen. Bij een plan van 4 lagen moeten we noodzakelijkerwijs inleveren op één of meer aspecten

Bij het aanvankelijk ingediende voorstel van de ontwikkelaar zijn drie aspecten door ons positief beoordeeld:

- a. stedenbouwkundige openheid
- b. vereiste minimale opbrengst
- c. een gewenst minimaal aantal vrije sector huurwoningen

ad a. stedenbouwkundige openheid

Het plan voor 6 lagen bevatte een ruime openheid ten opzichte van de omgeving. Het plan bevatte ruime zichtlijnen en stond op voldoende afstand van de omgeving. Alternatief voor een dergelijke opstelling bij gelijkblijvende bouwmassa en een hoogte van maximaal 4 lagen zou een gesloten front zijn richting Couperuslaan of richting Guido Gezellelaan. Een dergelijke gesloten front is stedenbouwkundig niet aan te bevelen en het handhaven van de eerder

gekozen ruimtelijke opzet met 4 woongebouwen op een betrekkelijk ruime afstand van elkaar verdient de voorkeur.

ad b. vereiste minimum opbrengst

De eigenaar van het perceel verlangt een bepaalde minimale grondopbrengst omdat anders onvoldoende middelen aanwezig zijn om de gewenste verplaatsing van het tenniscentrum mogelijk te maken. Dat betekent dat een bepaalde minimale opbrengst gerealiseerd moet worden. De ontwikkelaar kan vanuit een oogpunt van minimale opbrengst genoeg nemen met 80 koopappartementen in 4 lagen.

ad c. een gewenst minimaal aantal vrije sector huurwoningen

Zoals uit de Fakton rapportage blijkt alsmede uit de aanbevelingen die zijn gedaan blijkt, is er in onze gemeente behoefte aan meer vrije sector huurwoningen. Om die reden hebben wij ons in de voorbereiding sterk gemaakt voor een minimaal aantal vrije sector huurwoningen. Als het plan wordt teruggebracht tot 5 lagen (4 lagen plus terugspringende laag) met 5 woningen per laag dan kan de stedenbouwkundige opzet van 4 woongebouwen los van elkaar, een minimaal vereiste grondopbrengst en ook een plan van 66 koopwoningen en 26 vrije sector huurappartementen worden gerealiseerd. Om dit te kunnen bereiken, dienen de gebouwen dan wel te worden voorzien van een vijfde terugspringende laag.

Wij kiezen ervoor om u voor te stellen vanwege de gewenste woningdifferentiatie vast te houden aan een programma met vrije sector huurwoningen.

6. Een fysio-ruimte maakt onderdeel uit van het initiatief en wordt nader geëxpliciteerd in bijgaande reactie.

Hierin is expliciet aangegeven dat Centrum Fit een organisatie is die voorziet in sporten onder begeleiding in combinatie met fysio. De klanten bestaan met name uit mensen met een sport- of werkbleesure of klanten die onder begeleiding willen sporten. Centrum Fit biedt ruimte aan mensen die individueel of in beperkte groepen onder begeleiding sporten. De parkeernorm die hiervoor geldt is hierop afgestemd.

7. Wij willen expliciet aan uw raad voorstellen de kaders vast te stellen

Eerder hebben wij bij de beoordeling van het oorspronkelijke plan zelf de kaders vastgesteld en uw raad de gelegenheid geboden om deze kaders te bespreken. Wij kiezen thans voor een ander proces waarbij wij expliciet de kaders aan uw raad ter vaststelling aanbieden. De omwonenden hebben wij via een brief op de hoogte gesteld van ons raadsvoorstel en het proces van behandeling via "de raad luistert".

Bij dit voorstel gaat een concept-brief aan de ontwikkelaar, waarin de vastgestelde kaders zijn opgenomen.

Alternatieven/varianten

Terugbrengen tot 4 lagen in een opzet van 4 woongebouwen

Als vastgehouden wordt aan 4 lagen, dan willen we in dat plan graag dat er een mix ontstaat van koop- en middeldure huurwoningen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat een dergelijke mix niet kan worden gerealiseerd bij een maximum van 4 lagen in het gekozen stedenbouwkundige beeld. Naar zijn opvatting kunnen in die situatie onvoldoende opbrengsten worden gerealiseerd om de verplaatsing mogelijk te maken. In dat geval zal dus volstaan moeten worden met 80 koopappartementen en worden op deze locatie geen middeldure huurwoningen gerealiseerd.

Terugbrengen tot 4 lagen door middel van wandvorming

Het is in theorie mogelijk om af te zien van de gekozen stedenbouwkundige opzet van 4 van elkaar losstaande woongebouwen. Daardoor ontstaat ruimte om toch de gewenste combinatie van koop- en middeldure huurwoningen te realiseren. De ontwikkelaar wenst een dergelijk beeld niet te realiseren en ook wij vinden dit stedenbouwkundig niet gewenst.

Handhaving van het plan van 6 lagen

Het plan voor handhaving van 6 lagen kan niet rekenen op draagvlak in de omgeving.

Kanttekeningen en risico's

Onvoldoende draagvlak in de omgeving

Bij vaststelling van de in bijgaande concept-brief geformuleerde ruimtelijke kaders wordt afgeweken van het principe van maximaal 4 lagen zoals uitgangspunt is in het collegeprogramma. Door de omwonenden is hierop gewezen en is gevraagd om vast te houden aan dit maximale aantal lagen ook op deze locatie. Vanwege het stedenbouwkundige beeld en de wens voor een mix van koop- en middeldure huurwoningen hebben wij desondanks aan uw raad het voorstel gedaan van maximaal 5 lagen, waarbij de vijfde laag een terugspringende moet zijn.

Toelichting

Financieel: Uitgangspunt is dat de kosten van de planologische procedure alsmede de planschade voor rekening zijn van de ontwikkelaar

Juridisch: Met de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij de kosten van de bestemmingsplanprocedure worden verhaald

Personeel: werkzaamheden maken onderdeel uit van de werkplanning. Ten behoeve van de projectleiding is een externe projectleider ingeschakeld.

Wijkgericht werken

Na vaststelling door uw raad dienen de kaders nader te worden uitgewerkt in een ontwerp-bestemmingsplan. Deze uitwerking zal in goed overleg met ontwikkelaar en omwonenden moeten plaatsvinden

Wmo-proof paragraaf

Bij de concrete ontwikkeling van de bouwplannen krijgt de toegankelijkheid van de gebouwen de aandacht. Bij de inrichting van de openbare ruimte zal extra worden gekeken naar maatregelen om mensen met gezondheidsklachten ook buitenshuis in staat te stellen zo goed mogelijk te functioneren. Verder is in de kaders voorgeschreven dat de woningen levensloopbestendig dienen te worden uitgevoerd. Bijzondere aandacht gaat uit naar de toegankelijkheid van de woongebouwen en de bruikbaarheid van gezamenlijke ruimten in het gebouw. Hier mogen geen belemmeringen zijn.

Planning

Het is de bedoeling dat het ontwerp-bestemmingsplan na de raadsbehandeling in procedure wordt gebracht na overleg met ontwikkelaar en omwonenden.

Communicatie en participatie

1. Communicatie voorafgaand en tijdens het besluitvormingsproces

1.1. *Intern:* alle betrokken interne disciplines op het gebied van stedenbouw, milieu, verkeer en planeconomie

1.2. *Extern:* regionale brandweer

2. Communicatie na besluitvorming

2.1 *Intern:* via een interne projectgroep zullen alle uitvoeringsacties worden gecoördineerd

2.2 *Extern:* omwonenden, ontwikkelaar, vooroverleginstanties

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Concept-brief aan ontwikkelaar

Etten-Leur, 06-11-2018
burgemeester en wethouders,


Dhr. C.M. Martens,
Wvd. gemeentesecretaris



Mw. M.W.M. de Vries
burgemeester