

Stationsplein 3_Herontwikkeling

Datum: 27-09- 2021

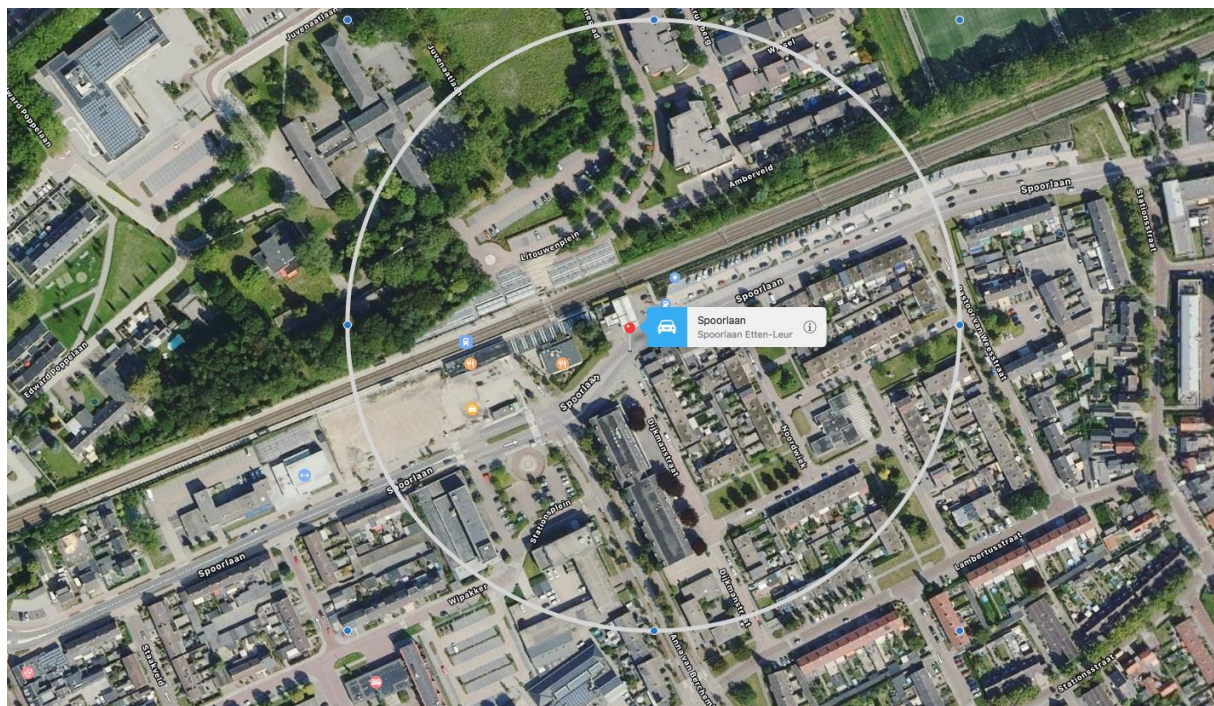
Aanleiding en introductie in het onderwerp

De locatie Stationsplein 3 betreft de locatie van het voormalig chinees restaurant Mei Wah naast het NS-station in Etten-Leur. Het betreft hier een particulier initiatief dat in eigendom is van Invest Company BV met een ontwikkeling geheel op eigen terrein. Invest Company BV heeft destijds deze locatie gekocht met als doel deze te herontwikkelen. Daarvoor is het bestaande gebouw inmiddels ontmanteld en milieuvriendelijk gesloopt.

Eigenaar heeft de ambitie om hier woningbouw te realiseren in de vorm van sociale huurappartementen van zeven bouwlagen inclusief een bescheiden horecavoorziening in de plint aan de representatieve stations zijde. De ontwikkeling biedt mogelijkheden om daarmee een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave van Etten-Leur. Bijkomende voordelen vormen:

- De snelle(re) afronding van de zuidzijde van het stationsgebied,
- De samenhang met omliggende woningbouwontwikkelingen stationsomgeving,
- het vormgeven van een belangrijke entree van Etten-Leur.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening zal in overleg met de omgeving en direct belanghebbenden gesproken worden over deze herontwikkeling.



Afbeelding 1_ Luchtfoto Projectgebied met contour betrokkenen

Doel van de participatie

Het doel van de participatie is om de omgeving en betrokkenen vroegtijdig te informeren en gezamenlijk te komen tot een gedragen voorstel voor ontwikkeling dat uiteindelijk aan de gemeenteraad gepresenteerd kan worden. Uitwerking en voorbereiding van de avonden zal door Invest Company BV worden verzorgd en in nauw overleg met de gemeente plaatsvinden.

Kaderstelling

De gemeenteraad heeft voor dit plan nog geen kaders vastgesteld. Stationsplein 3 ligt in het bestemmingsplangebied Markt-Centrum e.o. De kaders voor de herziening van het bestemmingsplan, legt het college later in het traject ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad van Etten-Leur heeft op diverse momenten benadrukt dat hij meer ruimte wil bieden voor betaalbare woningen. De eigenaar kiest voor een plan met sociale huurwoningen.

Het beoogde plan, sluit aan bij transformatie en herontwikkeling van het stationsgebied Het vroegere kantoorgebouw “de Vier Leeuwen” en het voormalige kantoor van de Rabobank zijn of worden aangewend voor woningbouw. Even verderop Spoorzone-Juvenaat en langs het spoor richting Breda is het terrein van de voormalige melkfabriek “De Hoop” inmiddels volop in gebruik als woonlocatie. En zeer recent heeft de gemeenteraad ingestemd met de startnotitie participatie rondom de omzetting van Spoorlaan 19, het vroegere schoolgebouw “De Arend”, naar wonen.

Het uitgangspunt voor de eigenaar vormt een kostendekkende exploitatie van het gebied en expliciet bouwen voor sociale huur. Dat zal nog de nodige inzet en creativiteit vergen, gezien het aankoopbedrag van het gebied en de complexiteit en de verwachte lange duur van de planontwikkeling. Ondanks de ligging aan het spoor zal er toch ook voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gevraagd gaan worden, een veilige toegang tot en vanaf het terrein en een binnen het klein-stedelijke karakter van de ontwikkelingen ter plekke, passend en duurzaam ontwerp. Gezien de in het oog liggende plek zal een fraaie en tijdloze uitstraling qua architectuur worden gevraagd.

Het participatieniveau

Informeren, mening vragen en ideeën ophalen.

De omgevingsdialoog gaat uit van twee avonden:

1^e bijeenkomst

De eerste avond start met een kennismaking waarbij er nader wordt ingezoomd op de locatie. De avond is enerzijds informierend over de ontwikkeling en anderzijds informatie ophalend vanuit de omgeving ten behoeve van de verdere vormgeving van de plannen. Doel van deze dialoog is om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de directe omgeving. Op de avond worden de uitgangspunten voor herontwikkeling besproken en zullen de aanwezigen op de avond voorstellen kunnen doen en ideeën kunnen aandragen voor de invulling van de diverse opgaven en uitwerkingen.

2^e bijeenkomst

Op basis van de resultaten uit de 1^e bijeenkomst worden de plannen nader uitgewerkt en geconcretiseerd in stedenbouwkundige beelden die op de 2^e bijeenkomst worden besproken met dezelfde groep bewoners.

De gemeenteraad bepaalt

Het resultaat van deze avonden wordt verwerkt in een concreet voorstel dat wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Omwonenden en direct betrokkenen worden in de gelegenheid gesteld om hier hun reactie te geven. Er wordt gestreefd naar een gedragen voorstel en unanimiteit. Indien dat niet mogelijk blijkt, worden minderheidsstandpunten weergegeven en wordt toegelicht waarom deze niet konden worden verwerkt in het plan. De Raad zal vervolgens gevraagd worden een besluit te nemen op het planidee waarmee het kader voor het op te stellen bestemmingsplan wordt bepaald.

Wie zijn er betrokken?

- Omwonenden en grondeigenaren ontwikkelgebied (zie afbeelding 1, pagina 1)
- Gebruikers en ondernemers in die straten
- Wijkvereniging Centrum Oost
- ProRail, NS Vastgoed en BP Benzinstation
- Gemeente Etten-Leur

Op de eerste plaats zullen de omwonenden aan Spoorlaan (middendeel), Dijkmanstraat, en deel van de “wieken”, het zuidelijke deel van Wissel, het zuidwestelijk deel van het Amberveld worden geïnformeerd (zie kaartje, straal van ong. 100 m.). En ook met wijkvereniging Centrum-oost zal overleg worden gevoerd. Daarnaast zullen de aangrenzende zakelijke partners in de directe omgeving worden uitgenodigd: Bloemenwinkel “Jan Tit”, ALWEL, BP benzinstation, de exploitant van de Stationsrestaurant, Politie en Brandweer. Ook vindt er in deze fase overleg plaats met ProRail en NS. De gemeente Etten-Leur blijft actief betrokken.

In de stationsomgeving zijn er meerdere ontwikkelingen gaande. In het voorgenomen participatietraject wordt hier rekening mee gehouden door o.a. de bewonersavonden niet op dezelfde avond te laten plaatsvinden.

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

Er worden twee (bij voorkeur fysieke) bijeenkomsten georganiseerd door Invest Company BV. De bijeenkomsten worden aangekondigd door middel van een brief aan omwonenden en aanvullend daarop zal ook een melding worden gedaan op de website, in de Bode en op de sociale kanalen.

Van de avonden wordt er een uitgebreid verslag gemaakt dat openbaar gemaakt zal worden.

Rol van de gemeenteraad

De gemeenteraad stelt deze Startnotitie vast. Daarmee gaat de initiatiefnemer en het college in samenspraak met het participatieoverleg. Als het proces lang duurt, wordt de raad tussentijds op de hoogte gehouden worden via informatieberichten.

Het eindresultaat dat met behulp van participatie tot stand is gekomen, wordt door het college ter kennis gebracht aan de gemeenteraad. En vervolgens vastgesteld.

Contact

Stijn Schouwenaars, projectleider.

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

	Wanneer?		Wat?		Wie?		Doel/Resultaat
---	----------	---	------	---	------	---	----------------

22 november 6 december	Raad Luistert Raad debatteert	Raad	Besluit over de startnotitie routeplanner participatie.
December2021 Januari 2022	Uitnodiging versturen omgevingsdialoog	De betrokkenen	Uitnodigen en activeren van betrokkenen
Januari 2022	Eerste bijeenkomst	De betrokkenen	Ideeënuitswisseling en informeren
Februari-maart 2022	Tweede bijeenkomst	De betrokkenen	Presentatie resultaat planidee en meningen ophalen.
Maart 2022	Raad Luistert	De betrokkenen	Bespreken planidee en toetsen draagvlak
Maart/april 2021	Raad debatteert en besluit	De betrokkenen en andere belangstellenden	Kaderstelling
Q2/Q3 2022	Opstelling bestemmingsplan	Gemeente	Vertaling van de gestelde ruimtelijke kaders en de verkaveling
Q3/Q4 2022	Terinzage ontwerp-bestemmingsplan	College	Wettelijke procedure met de mogelijkheid van zienswijzen
Q4 2022	Vaststelling bestemmingsplan	Raad	Onderlegger voor uitwerking van de plannen en toetsing of voldoende aan de gestelde kaders is voldaan