

Kaders herontwikkeling Stationsplein 45

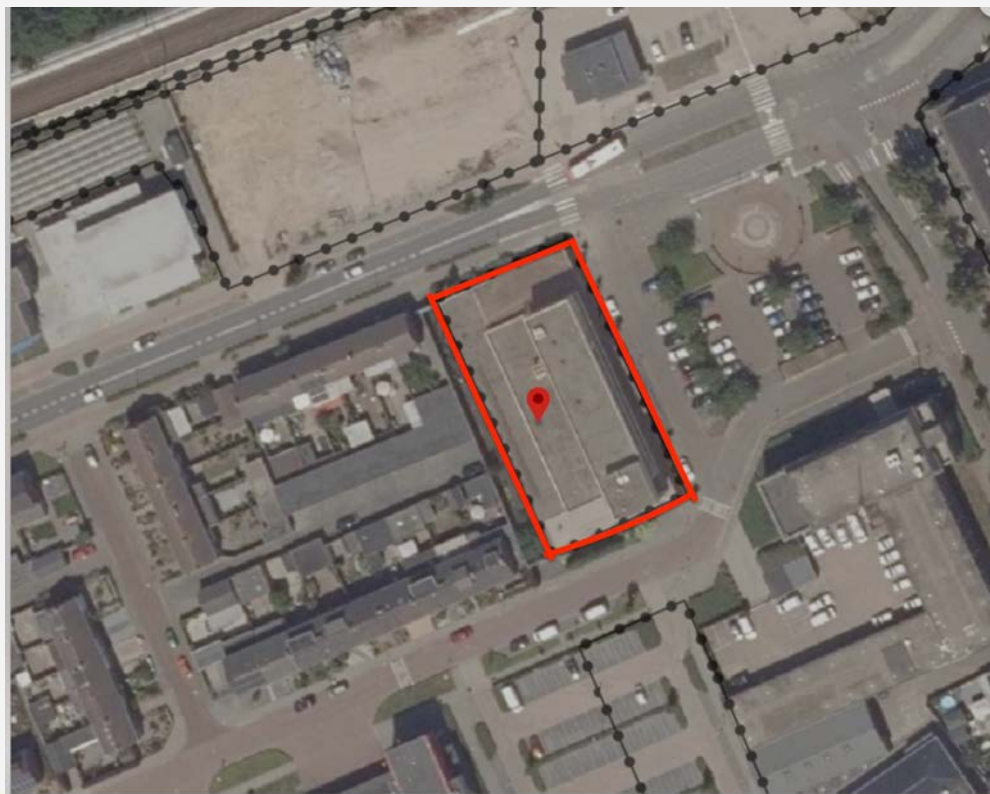
De raad luistert 5 september 2022



Onderwerpen

1. Geldend bestemmingsplan
2. Terugblik op proces
3. Inhoud van het plan
4. Resultaten omgevingsdialoog
5. Voorstel ruimtelijke kaders
6. Planning procedure

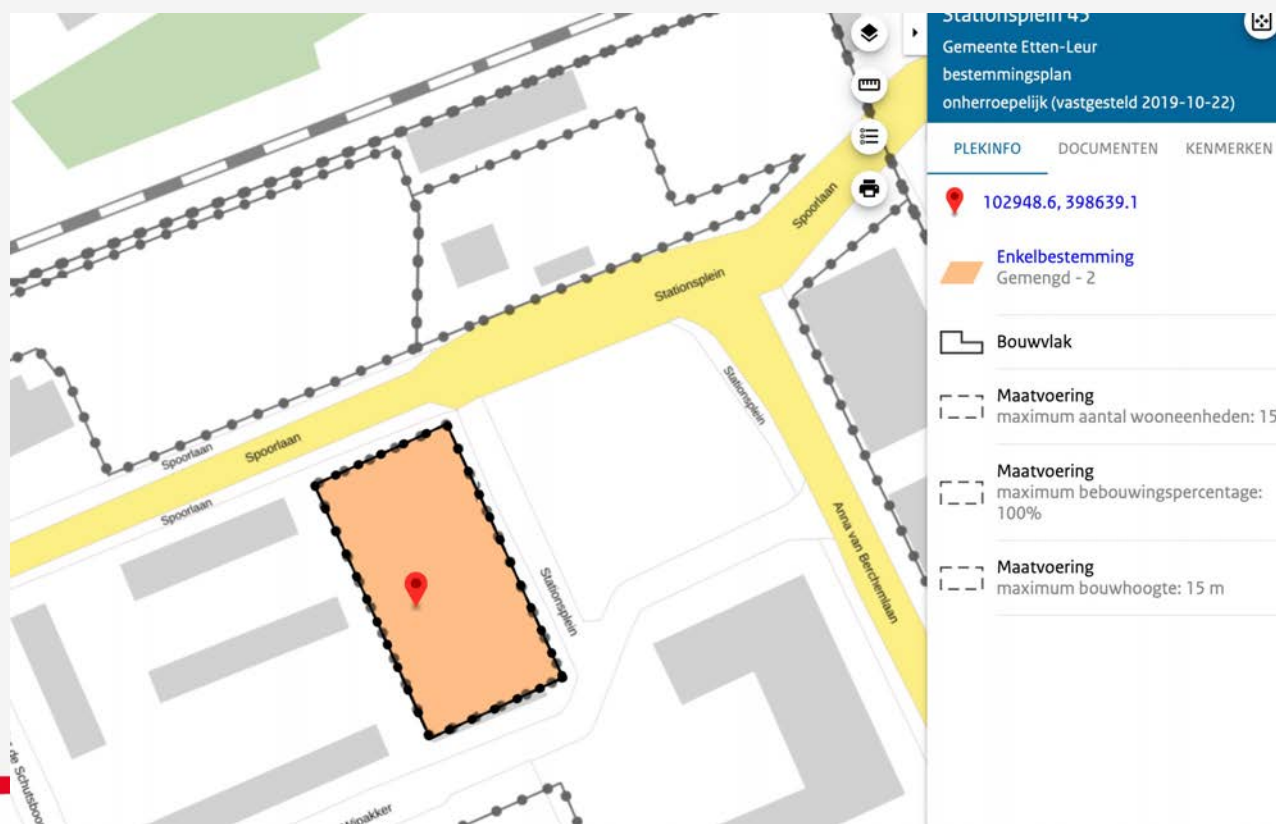
Luchtfoto locatie



3

Kaders herontwikkeling Stationsplein
45

1. Geldend bestemmingsplan



4 Bestemmingsplan Stationsplein 45

Strijd met bestemmingsplan

- Bouwhoogte
- Programma begane grond: geen zakelijke dienstverlening en paramedische functies
- Aantal woningen

Kaders vastgesteld op 4 juni 2018

- Maximaal aantal woningen 15 op de verdiepingen: in de regels
- Koopsector: is privaatrechtelijk opgenomen in de anterieure overeenkomst
- Zakelijke dienstverlening en medische en paramedische functies: opgenomen in de regels
- Parkeren: 6 parkeerplaatsen op eigen terrein: verplichting opgenomen in bestemmingsplan
- Bezoekersparkeerplaatsen: blauwe zone: wordt maatregel in te stellen door gemeente
- Parkeervergunning voor de bewoners die niet op eigen terrein kunnen parkeren
- Voldaan moet worden aan de Welstandsnota van de gemeente
- Kosten begeleiding en planschade voor rekening van ontwikkelaar: in anterieure overeenkomst

2. Terugblik proces

- 7 juni 2022: startnotitie participatie vastgesteld in raad
- 28 juni 2022: omgevingsdialoog

3. Inhoud plan

8

Kaders herontwikkeling Stationsplein
45



















Verkeersveiligheid

- Ontsluiting niet via de Spoorlaan maar via de Wipakker
- Privacy: ontsluiting via galerij aan de achterzijde. Wonen gericht op Stationsplein en Spoorlaan

4. Resultaten omgevingsdialoog

- Veiligheid: parkeerterrein wordt afsluitbaar
- Massaliteit gebouw: differentiatie in bouwhoogte, voldoende afstand naar de omliggende woningen
- Parkeren: geen parkeervergunningen
- Privacy: ruime afstand woonkamers aan de zijde van Stationsplein

5. Voorstel ruimtelijke kaders

- Programma:
 - 11 goedkope koopwoningen
 - 12 middeldure huurappartementen: € 850
 - 27 middeldure huurappartementen: € 950
 - 50 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Voorlopig bebouwingsvoorstel
- Zelfbewoningsplicht
- Verhuurd of verkocht aan mensen uit de doelgroep die in een sociale of middeldure huurwoning wonen

6. Planning procedure

- Ontwerp ter inzage na vaststelling kaders en verlening ontwerp vvgb
- Verlening vergunning en vvgb
- Beroep bij rechtbank
- Hoger beroep Raad van State

Tot slot

- Plan dat voldoet aan uitgangspunten woningbouwbeleid
- Draagvlak in omgeving
- Stedenbouwkundig passend binnen de geformuleerde ruimtelijke kaders

www.etten-leur.nl

t 14 076