

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp Vaststellen kaders voor de herontwikkeling van Stationsplein 3

Van: Angelique van Damme

Telefoonnummer:

Email: Angelique.vanDamme@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. Kaders vast te stellen voor de herontwikkeling van de locatie Stationsplein 3 te Etten-Leur (zie bijlage)

Inleiding

Namens de eigenaar van het perceel Stationsplein 3 is een voorstel gedaan voor de herontwikkeling van deze locatie. Op 8 mei 2023 is de bijgestelde Startnotitie participatie behandeld in de raad debatteert. Ter uitvoering van deze Startnotitie heeft de initiatiefnemer, ondersteund door de gemeente, een omgevingsdialoog gehouden op 27 juni 2023. De kaders, zoals opgenomen in de bijlage, voor de herontwikkeling van Stationsplein 3 worden hierbij ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Beoogd effect en evaluatie:

Door de kaders voor deze ontwikkeling vast te stellen kan er worden overgegaan op de verdere uitwerking van de plannen. Deze kaders vormen het uitgangspunt voor de te sluiten anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en het toetsingskader voor het beoordelen van de uitgebreide omgevingsvergunning en de daarbij behorende onderzoeken.

Argumenten

- 1.1. *In de kaders is het gemeentelijk beleid t.a.v. de herontwikkeling opgenomen en van toepassing verklaard.*

De kaders zijn gespecificeerd voor deze locatie. Daarmee is voor de ontwikkeling van deze locatie, voor nu, voldoende geborgd dat het gemeentelijk beleid op de verschillende onderdelen wordt

gerespecteerde en kwalitatief tot zijn recht komt. Basis voor de kaders zijn onder andere de doelgroepenverordening van de gemeente Etten-Leur, de randvoorwaarden meerlaags bouwen en de hemelwaterverordening.

1.2 Middeldure huur en goedkope koopappartementen past in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente

Er is zoals bekend eerder besloten af te zien van de bouw van sociale huur op deze locatie. In de wijk Centrum Oost is nu al bovengemiddeld veel (circa 40%) sociale huur. In deze wijk is er een behoefte aan meer differentiatie, waaronder middeldure en betaalbare koopappartementen. De behoefte aan middeldure huur appartementen en goedkope koopappartementen (categorie 'laag') blijkt ook uit het uitgevoerde onderzoek van het bureau In.Fact.

1.3 Er wordt voldaan aan de doelgroepenverordening

De appartementen in het plan dat nu aan uw raad wordt voorgelegd dienen te voldoen aan de doelgroepenverordening. Op basis van de nu geldende kwaliteitscriteria doelgroepenverordening en indeling komt dit uit op

- Gemiddeld € 230.000 voor de koopappartementen (categorie 'laag') van circa 50 m2 en
- Circa € 900 voor de middeldure huurappartementen van circa 65 m2.

1.4 De omwonenden en belanghebbenden zijn geïnformeerd en in de mogelijkheid gesteld om hun reactie te geven

De omgeving is op verschillende momenten en manieren geïnformeerd over het plan. Een overzicht inclusief de relevante verslagen is opgenomen in bijlage 3. De resultaten van de omgevingsdialog zijn in verslagen opgenomen, gedeeld met de aanwezigen en openbaar gemaakt.

1.5 De input van de omgeving is, grotendeels, meegenomen in de kaders

Bij de omgevingsdialogen waren circa 20 personen aanwezig. Door een deel van de aanwezigen zijn inhoudelijke zorgen geuit ten aanzien de ontwikkeling in relatie tot mogelijke verkeershinder, parkeerhinder, schaduwwerking, windhinder, weerkaatsing geluid, aantasting privacy, angst voor schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden en angst voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De inhoudelijke zorgpunten zijn meegenomen in de kaders en onderzoeken.

Enkele aanwezigen hebben aangegeven principiële bezwaren te hebben tegen 8 bouwlagen in het stationsgebied. De positionering, indeling en de ligging van de loggia's van het gebouw is aangepast. Dit zodat de invloed op de zichtlijnen vanuit de Dijkmanstraat wordt beperkt en het ontwerp beter ingepast is in de omgeving. In bijlage 2 is dit weergegeven. De combinatie van 8 lagen aan de stationszijde en 6 bouwlagen aan de zijde van de Dijkmanstraat wordt daarmee als stedenbouwkundig passend beoordeeld.

De aansluiting van Stationsplein 3 op de Spoorlaan is aangepast. Dit naar aanleiding van verwachte hinder door omwonenden van kerende auto's. Deze aanpassing is verkeerskundig getoetst door de gemeente.

1.6 De parkeerbehoefte voor bewoners van de appartementen kan op eigen terrein worden opgelost

In het plan zijn 26 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Het parkeerterrein wordt afgesloten met een hekwerk. Tevens is de locatie gelegen naast het station en de bushalte.

Alternatieven/varianten

1.1 Een plan met minder bouwlagen

Eerder was er een plan met 7 bouwlagen. Dit leggen wij niet voor, omdat bij het huidige plan het bouwvlak is versmald en meer richting het Stationsplein is verschoven. Tevens is een differentiatie aangebracht door 8 lagen bij het Stationsplein en 6 lagen nabij de Dijkmanstraat. Hiermee is de invloed voor de omgeving minder dan het eerdere plan met maximaal 7 bouwlagen. Volledig minder bouwlagen leidt tot minder appartementen en tot een hogere huur- en verkoopprijs per appartement, waardoor het plan niet meer haalbaar is binnen de gestelde kaders.

1.2 Niet meegaan in de woningbouwplannen

In dat geval ligt de huidige locatie langer braak en komen er minder middeldure huur en goedkope koopwoningen beschikbaar.

Kanttekeningen en risico's

1. Stationsomgeving in ontwikkeling

In de stationsomgeving wordt er hard gewerkt aan meerdere ruimtelijke herontwikkelingsplannen en wegreconstructies. Dit heeft een impact voor de bewoners, ondernemers en gebruikers in deze wijk op gebied van verschillende invalshoeken als de sociale cohesie, de verdichting, verkeer, parkeren enzovoorts.

In het stationsgebied wordt parkeerhinder ervaren. Recent is de scanauto in gebruik genomen. Hierdoor kan beter gehandhaafd worden op parkeerders zonder vergunning of die niet betalen. Daarnaast komt hiermee ook inzicht in de daadwerkelijke parkeerdruk. Aanvullend wordt, nadat de werkzaamheden aan de Spoorlaan gereed zijn, een specifiek parkeeronderzoek in het stationsgebied uitgevoerd. Doel hiervan is naast de parkeerdruk ook de herkomst van de geparkeerde voertuigen aan te tonen. Hiermee bepalen we toekomstig parkeerbeleid voor dit gebied.

Van belang is het om projecten op elkaar af te stemmen en omwonenden te informeren. De bouw wordt in de basis vanaf eigen terrein uitgevoerd. De ontwikkelaar van Stationsplein 45 en Stationsplein 3 is dezelfde partij. Voor start bouw dient een zogenaamd BLVC-plan (bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) ingediend te worden. Voor gebruik van het openbaar gebied dient een objectvergunning verkregen te worden. Voor aanvraag van de uitgebreide vergunning en voor start bouw worden omwonenden en ondernemers nader geïnformeerd over de bouwplannen en de samenhang tussen de diverse ontwikkelingen.

2. Invoering omgevingswet

Per 1 januari wordt de omgevingswet ingevoerd. Dit betekent dat voor dit plan een zogenaamde BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit) dient te worden aangevraagd. Hierin wordt het ruimtelijk deel (nu bestemmingsplanwijziging) en het technisch deel (nu bouwvergunning) gecombineerd. Voor bouwplannen met meer dan 3 woningen binnen de bebouwde kom dient de raad een bindend advies af te geven. Hierbij wordt het plan behandeld in de raad. Verwachting is dat Stationsplein 3 een van de eerste plannen zal zijn onder deze procedure. In planning wordt daarom rekening gehouden met een langere doorlooptijd.

Toelichting

Financieel: uitgangspunt is dat de kosten van de planologische procedure alsmede de planschade voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

Juridisch: met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij de kosten van de bestemmingsplanprocedure worden verhaald. Tevens worden alle kosten die het gevolg zijn van het plan, zoals infrastructurele kosten op initiatiefnemer verhaald.

Personeel: werkzaamheden maken onderdeel uit van de werkplanning.

Duurzaamheid

People: Deze middeldure huur en betaalbare koopappartementen voorzien in woonruimte waar dringend behoefte aan is. De appartementen zijn zowel geschikt is voor senioren, starters als voor doorstromers. Het uitgangspunt is dat de appartementen leiden tot doorstroming vanuit sociale huur.

De invulling van de plint leidt tot levendigheid en sociale veiligheid van het stationsplein.

Planet: Uitgangspunt vormt gasloos bouwen en voldoen aan de eisen voor een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Bij de verdere uitwerking zal bekeken worden welke andere maatregelen op het gebied van duurzaamheid worden toegevoegd. Voldaan dient te worden aan de Hemelwaterverordening.

Profit: De bouw levert regionaal werkgelegenheid op.

Planning

De vastgestelde kaders vormen de basis voor de ruimtelijke procedure. Het grootste deel van de onderzoeken is reeds uitgevoerd. Verwachting is dat de uitgebreide omgevingsvergunning onder de Omgevingswet begin 2024 wordt aangevraagd. Voorafgaande aan de aanvraag van de vergunning wordt de omgeving geïnformeerd.

Afhankelijk van de doorlooptijd van de vergunning is beoogde start bouw najaar 2024.

Communicatie en participatie

1. Communicatie voorafgaande aan kaderstelling

1.1. Intern: alle betrokken interne disciplines waaronder verkeer, stedenbouw, ruimtelijk en milieu

1.2 Extern: Er heeft diverse communicatie met belanghebbenden plaatsgevonden. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen inclusief verslagen.

2. Communicatie na besluitvorming

Minimaal voorafgaande aan de aanvraag van de uitgebreide vergunning en voor start bouw wordt de omgeving geïnformeerd.

Bijlagen

1. Kaders voor ontwikkeling Stationsplein 3
2. Artist impression Stationsplein 3
3. Omgevingsdialoog inclusief bijlagen

Etten-Leur, 7 november 2023
burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

Mw. drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
burgemeester