



Herontwikkeling Dreef/Markt 9

Datum: 21-12- 2021

Aanleiding en introductie in het onderwerp

De grond met daarop het pand van de voormalige Aldi, aan de Dreef, is door de gemeente Etten-Leur gekocht en gesaneerd. Aan de zijde van de Markt is een kleinschalig appartementenblok gerealiseerd. Het resterende terrein ligt braak. Gemeente is van plan om hier te experimenteren met een vernieuwende woonvorm, namelijk: Tiny Houses (maximaal 8, waarvan 5 te realiseren door Alwel). De omgeving en belanghebbenden zijn hier inmiddels over geïnformeerd. Aan het einde van 2021 is het rijksmonument aan de Markt 9 van eigenaar gewisseld. Het gaat om een historische locatie in Etten-Leur, met een rijksmonument en een diepe tuin met beschermd groen.

Genius Homes heeft zich over de herontwikkelingsopgave gebogen en is hiervoor in overleg getreden met de gemeente Etten-Leur. Met name omdat de braakliggende locatie van de gemeente nodig is om tot een goede ruimtelijke invulling te komen. Deze ontwikkeling is een kans om de wijkfunctie van wijkvereniging Centrum West (thans gehuisvest in de Drempel aan de Halewijnstraat) naar de Dreef te verplaatsen. Gemeente en Ontwikkelaar willen graag het komende jaar met alle belanghebbenden in gesprek om samen een mogelijke (nieuwe) invulling met wijkfunctie te komen en daarbij de toevoeging van een geschikte combinatie van woningen te bedenken. Er staat op dit moment nog niks vast.

Doel van de participatie

De focus voor de herontwikkelingsopgave ligt op het in oude glorie herstellen van het rijksmonument aan de Markt 9. Om deze investering te kunnen doen is herontwikkeling van het achterterrein noodzakelijk. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken is goede participatie benodigd met direct belanghebbenden en overige geïnteresseerde personen die zich ook willen mengen in deze opgave.

Bij de participatie zullen een aantal zaken in ieder geval aandacht krijgen:

1. het transformeren van het rijksmonument naar meerdere appartementen
2. behoud van het beschermde groen tussen bioscoop, Markt en Dreef (toevoegen aan openbaar gebied)
3. Verplaatsen van de wijkfunctie naar de Dreef
4. het toevoegen van een diversiteit aan betaalbare woningbouw met een gepaste aansluiting in hoogte en afstand op de omgeving
5. een aansluiting zoeken met het bestaande parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Hier ligt een kans om het mobiliteitsplan (parkeren, fietsen, elektrische palen) geschikt te maken voor winkelend publiek en (toekomstige) bewoners.

Kaderstelling

De gemeenteraad heeft nog geen ruimtelijke kaders vastgesteld. In de omgevingsvisie die door de gemeenteraad is vrijgegeven voor inspraak is het centrumgebied opgenomen als één van de belangrijkste plekken van ontmoeting. Het toevoegen van betaalbare woningen in het centrum draagt bij aan de volkshuisvestelijke opgave, temeer omdat dit gecombineerd kan worden met de wijkfunctie voor de wijk Centrum West.

Het participatieniveau

Voor de invulling van het gebied bieden we met een goede participatie de mogelijkheid aan personen en bedrijven om ideeën uit te wisselen over onderwerpen, zoals het gebruik van het parkeerterrein, de invulling van de wijkfunctie en positionering en programmering van betaalbare woningen. En voor de daadwerkelijke vormgeving van de herontwikkelingsopgave willen we vóórdat de plannen gemaakt worden al ideeën van inwoners en ondernemers opvragen, zodat we die bij de uitwerking van de plannen al zo goed mogelijk kunnen laten aansluiten op de buurt en daarmee zoveel mogelijk draagvlak kunnen creëren. Het participatieniveau dat hierbij aansluit is niveau 3: Betrokkenen denken mee en adviseren. De rol van de gemeente is dat zij deze input zoveel mogelijk meeneemt, maar uiteindelijk de beslissing neemt.

Wie zijn er betrokken?

1. bewoners appartementen Veemarktstraat
2. omwonenden Dreef
3. omwonenden Markt
4. ondernemers Markt / Dreef
5. wijkvereniging Centrum West
6. en overige geïnteresseerde personen en bedrijven.

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

De participatie wordt in drie stappen georganiseerd. De aankondiging van de bijeenkomsten wordt gepubliceerd in de krant en op de sociale media kanalen van de gemeente. In hoeverre de bijeenkomsten fysiek en/of online zijn is afhankelijk van de Covid maatregelen die op dat moment van toepassing zijn. We starten in februari 2022 met de gesprekken door goed te luisteren en vragen te stellen. Eind maart 2022 zal met dezelfde groep belanghebbenden wederom het gesprek worden gevoerd, waarbij de opmerkingen waar mogelijk zijn meegenomen in het ontwerpproces. Op dat moment kan een concept van de ruimtelijke kaders worden gepresenteerd met beelden hoe dat er in de praktijk uit zou kunnen zien. Scenario's worden besproken en uitkomsten worden vastgelegd voor een goede omgevingsdialoog. In april 2022 komt mogelijk nog een finale bijeenkomst met de stakeholdersgroepen. Op deze wijze kunnen aanvullende zaken nog goed worden besproken. Natuurlijk vinden, waar nodig, individuele of gecombineerde gesprekken plaats met betrokkenen, als de impact van de ontwikkeling dat voor hen noodzakelijk maakt.





Rol van de gemeenteraad

De gemeenteraad stelt deze startnotitie vast. Daarmee gaan de gemeente en Ontwikkelaar van Markt 9 aan de slag met het gekozen participatieniveau conform onderstaande planning met de genoemde betrokkenen. Het eindresultaat, namelijk het ruimtelijke kader dat met behulp van de participatie tot stand is gekomen, legt het college ter besluitvorming in het tweede kwartaal van 2022 voor aan de gemeenteraad.

Contact

Willy Gommeren, projectleider.

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

 Wanneer?	 Wat?	 Wie?	 Doel/Resultaat
24 januari 2022	Raad debatteert	Raad	Besluit over de startnotitie routeplanner participatie.
Februari 2022	Eerste bijeenkomst	Omgeving	Ideeënuitswisseling en informeren
Begin maart 2022	Tweede bijeenkomst	Omgeving	Presentatie resultaat planidee en meningen ophalen.
April 2022	Derde bijeenkomst	Omgeving/ individuen	Eindpresentatie planidee en ruimtelijk kader
Mei 2022	Raad Luistert	De betrokkenen	Bespreken planidee en toetsen draagvlak
Juni 2022	Raad debatteert en besluit	De betrokkenen en andere belangstellenden	Kaderstellend
NTB en indien nodig	Opstelling bestemmingsplan	Gemeente	Vertaling van de gestelde ruimtelijke kaders en de verkaveling