

Verslag overleg omwonenden d.d. 26 mei 2021

Locatie ORS ZUIT, Trivium 120, aanvang 19.00 uur

Project: locatie Hoge Neerstraat 2 Etten Leur

Aanwezig:

- 8x omwonenden
- 1x Accent adviseurs
- 2x iDea Compact
- 1x Ruimtelijke Ordening gemeente Etten-Leur

Copy:

- Gemeente Etten-Leur
- Omwonenden niet aanwezig

Agenda punten

- | | |
|----|--|
| 1. | Opening en voorstelrondje
Alle aanwezigen worden welkom geheten.
Alle aanwezigen stellen zich voor. |
| 2. | Toelichting plan
Door iDea Compact is een presentatie voorbereid samen met Accent adviseurs. Aan de hand van de presentatie wordt het plan doorgenomen. De volgende onderwerpen worden toegelicht: <ul style="list-style-type: none">a. Vastgestelde Raadskaders herontwikkeling februari 2021b. Toezeggingen College februrari 2021c. Aangepast Ontwerp mei 2021d. Stand ontwerp bestemmingsplan inclusief onderzoekene. Planning |

Aan de hand van impressies, geveltekeningen en situatie wordt door iDea Compact met betrekking tot punt a en b toegelicht wat er reeds al opgenomen is in het gewijzigd ontwerp:

- Bestaand te behouden groen is geïnventariseerd en ingemeten en wordt momenteel door landschapsarchitect ingepast in bouwplan.
- Privacy:
 - Groenstrook toegevoegd aan buurpercelen ter hoogte van achtertuinen Karnhuis en zijtuin Vlaamse Schuur.
 - Hoge haag t.p.v. "boomgaard" links van boerderij Hoge Neerstraat behouden.
 - Woningen Vlaamse Schuur bouwhoogte 9,5 meter in plaats van 12 meter volgens kaders.
 - Vrijstaande woning Hoge Neerstraat bouwhoogte 7 meter in plaats van 8 meter volgens kaders.
 - Vrijstaande woning Hoge Neerstraat geen ramen 1^e verdieping op voor en achtergevel.
 - Achtergevels en zijgevels 2 kappers Vlaamse Schuur 2^e verdieping geen ramen.
 - Zijgevels starterswoningen geen ramen.
- Veiligheid:
Verkeersdrempel wordt aangelegd door ontwikkelaar in Vlaamse Schuur.

iDea Compact legt uit dat het gewijzigde ontwerp voorgelegd zal worden aan de welstandscommissie.

Accent adviseurs legt vervolgens uit dat alle rapportages met betrekking tot bestemmingsplanwijzigingen in concept gereed zijn op onderzoek archeologie na. Zij geven een toelichting op alle rapportages behorende bij het bestemmingsplan zijnde:

- Ontwikkeling
- Bodem
- Geluid
- Parkeren en verkeer
- Water
- Flora en Fauna
- Stikstof
- Archeologie
- Luchtkwaliteit
- Milieuzonering
- Externe veiligheid

Verder lichten zij de planning toe in relatie tot de te nemen stappen van bestemmingsplan tot indiening omgevingsvergunning. De rapportages zullen door de gemeente ter beschikking worden gesteld.

3.**Vragen/opmerkingen**

Tijdens de presentatie zijn de volgende opmerkingen gemaakt / vragen gesteld:

- Kan Vlaamse Schuur aangesloten worden op de bypass van de Parklaan?
Antw: De gemeente licht toe dat deze bypass eerder is onderzocht door de gemeente maar verkeerstechnisch niet wenselijk is. Via het kantorenterrein is aansluiting niet mogelijk daar dit private terreinen betreffen.
- Er wordt een opmerking gemaakt dat opvalt dat de onderzoeken niet verder gaan dan het wettelijk vereiste.
Antw: Door Accent adviseurs wordt aangegeven dat een bestemmingsplan de juridische verantwoording bevat om aan te tonen dat het initiatief op deze locatie kan worden gerealiseerd, rekening houdend met alle voorgeschreven onderwerpen. Daarnaast wordt door iDea Compact aangegeven dat buiten de juridische verantwoording ook naar de omwonenden geluisterd wordt zie bijvoorbeeld de aanpassingen in het ontwerp betreffende veiligheid en privacy. Ook ziet iDea Compact het belang in van behoud en inpassing van groen in het gebied en heeft daarvoor een landschapsarchitect ingeschakeld.
- Hoe is bezoekersparkeren geregeld?
Antw: De norm die gehanteerd wordt voor het te maken aantal parkeerplaatsen is inclusief bezoeker parkeren. Dit is een voorgeschreven norm. Er worden 2 parkeerplaatsen meer gerealiseerd dan de norm voorschrijft.
- Er wordt door Accent adviseurs dieper ingegaan wat voorkeursgrenswaarde wet geluidhinder precies inhoudt.
- Hoe hoog mag de erfafscheiding zijn in de bocht van de Vlaamse Schuur nabij kavel 7?
Antw: De erfafscheiding mag maximaal 1 meter zijn.
- Er wordt door Accent adviseurs nadere uitleg geven hoe de rekenmethodiek is met betrekking tot de stikstofdepositie.
- Er wordt door iDea Compact toegelicht hoe het nu verder gaat met de inrichting van de groenzone. Momenteel wordt er door de landschapsarchitect onderzocht welke bomen behouden zouden kunnen blijven in het plan. Hiervoor is de positie van debomen ingemeten en wordt in kaart gebracht hoe dit zich verhoudt t.o.v. het bouwplan. In het volgend overleg wordt de inventarisatie en oplossing ingebracht en besproken.
- De presentatie wordt aan alle aanwezigen toegestuurd met

een kort verslag van de besproken punten. Ook de belanghebbende omwonenden die niet aanwezig zijn krijgen een kopie van het verslag en de presentatie. Een vervolgoverleg zal ingepland worden door iDea Compact.

Voorstel Volgend Overleg:

Donderdag 01-07-2021 Locatie ORS ZUIT, Trivium 120, aanvang 19.00 uur