

Aan de leden van de raad

Gemeente Etten-Leur
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T: 14 076
E : info@etten-leur.nl
I : www.etten-leur.nl



Contactpersoon : Willy Gommeren
Doorkiesnummer : (076) 502 4460

Onderwerp : herontwikkeling terrein Nieuwe Nobelaer
(Anna van Berchemlaan 2-4)

Etten-Leur, 9 december 2020

Beste leden van de raad,

In de Raad Debatteert van 30 november jl. is uitgebreid gesproken over de kaderstelling van de herontwikkeling aan de Anna van Berchemlaan 2-4 (terrein Nieuwe Nobelaer). De gemeente is eigenaar van deze grond en heeft een Intentie overeenkomst gesloten met Aannemersbedrijf Van Agtmaal om dit gebied opnieuw in te richten. Dit terrein is één van de laatste inbreidingslocaties in het Centrum. Op verzoek van de Raad zijn de volgende uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd. In deze brief informeren wij u over deze uitgangspunten.

Participatie

Er dient sprake te zijn van een door de directe omgeving gedragen programma, waarbij op vooraf benoemde momenten in het ontwikkelingsproces een zorgvuldige communicatie en afstemming met belanghebbenden plaats vindt.

- Er wordt een communicatieplan in de vorm van een "routekaart" opgesteld, waarin per fase wordt benoemd hoe en op welke momenten de belanghebbenden worden betrokken bij de planvorming.
- De uitkomsten van overleg met belanghebbenden wordt schriftelijk vastgelegd door de gemeente en daarover worden belanghebbenden in kennis gesteld.
- In het huidige pand van de Nieuwe Nobelaer wordt een ruimte ingericht waarbij belangstellenden kennis kunnen nemen van de stand van zaken omtrent de planvorming. Ook worden daarbij belangstellenden uitgenodigd om hun reactie op de plannen te delen met de projectgroep
- Er wordt uit de groep omwonenden een klankbordgroep geformeerd, die bij belangrijke stappen in het ontwikkelproces van het plan wordt geconsulteerd. Het gaat om omwonenden uit Hof van Ballaert, Bredaseweg (hoek Anna van Berchemlaan), Van den Elzenstraat, Oranjelaan en Anna van Berchemlaan.

Openingstijden stadskantoor: zonder en met afspraak van ma t/m vrij van 9.00-12.00 uur en op ma van 17.00-19.00 uur en uitsluitend op afspraak van ma t/m vrij van 12.00-17.00 uur.

U vindt ons ook op twitter (www.twitter.com/gem_ettenleur), facebook (www.facebook.com/gemeente.ettenleur) en youtube (www.youtube.com/gemeenteettenleur).

Getalsmatig

Er moet sprake zijn van een gezonde mix van woningen qua prijzen en doelgroepen. Op dit moment gaan we uit van:

- Tenminste 100 woningen
- Minimaal 20 betaalbare koopwoningen van € 220.000,- tot € 270.000,-, waarbij het anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht zal gelden
- Minimaal 20 middeldure huurwoningen (klasse 1 Doelgroepenverordening tot € 850,- per maand)
- Overige woningen middeldure en dure koop
- Doelgroepen: een mix van starters (koop), senioren, gezinnen en alleenstaanden, waarbij tenminste 25% van de aangeboden woningen geschikt is voor jonge gezinnen en starters op de woningmarkt. Voor de doelgroep senioren geldt dat levensloopbestendige woningen worden gebouwd.

Ruimtelijk

In de ruimtelijke kaders worden een aantal uitgangspunten benoemd die bij de uitwerking van een concept bestemmingsplan meegenomen worden

- Het hele terrein aan de Anna van Berchemlaan 2-4 is aangewezen voor de bouw van woningen
- Uitgangspunt is een kwalitatief goed plan met een balans tussen versterking (bebouwing en verharding) en groen. Er wordt niet gewerkt met een vooraf vastgestelde groennorm per woning. In de uitwerking is verbinding met het nabij gelegen Oderkerkpark wenselijk.
- Uitgangspunt is circulair slopen en streven naar circulair bouwen, alsmede gasloos bouwen en voldoen aan BENG-normen
- Uitgangspunt bij gestapelde woningen is 4 woonlagen. Voor deze centraal gelegen locatie is afwijking tot maximaal 6 woonlagen aanvaardbaar indien er gewerkt wordt met terugvallende bouwlaag op de hoogste verdieping. Hierbij wordt gedacht aan het deel langs de Anna van Berchemlaan en de kop van de Oranjelaan.
- Voldaan dient te worden aan de parkeernormen van de gemeente Etten-Leur gebaseerd op de parkeercijfers uit CROW publicatie 381 'Toekomst bestendig parkeren'. Voor de gestapelde bouw van koopwoningen geldt het uitgangspunt, half verdiept parkeren. Daarnaast is er ruimte binnen het plangebied om parkeren voor de totale herontwikkeling op te vangen. Op deze wijze wordt parkeeroverlast in de directe omgeving voorkomen.
- Behoud van de toekomstbestendige bomen aan de Oranjelaan
- Voldoende afstand tussen het nieuwe complex en de bomenrij langs de Anna van Berchemlaan
- Het plan wordt ontsloten via de Oranjelaan en de Anna van Berchemlaan.
- Tussen het Hof van Ballaert en het plan wordt een (brom)fietsdoorsteek gerealiseerd. Er komt geen verbinding voor autoverkeer.

Overige aandachtspunten

Deze woningbouwlocatie gaat onderdeel uit maken van het bestaand stedelijk weefsel. Belangrijk is dat de parkeervraagstukken en de verkeersafwikkeling in zijn totaliteit gezien worden.

Ontwikkelaar zal de openbare ruimte inrichten conform kwaliteit en elementen die wij hier standaard voorschrijven en vervolgens terugleveren aan de gemeente.

Heeft u nog vragen?

Het kan zijn dat u na het lezen van deze brief nog vragen heeft. Neem dan gerust contact op met Willy Gommeren van de afdeling Ruimte en Economie. Hij is te bereiken op telefoonnummer 076-5024460 of via email: willy.gommeren@etten-leur.nl

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester