

Verslag informatieavond Spoorlaan 19 Etten-Leur

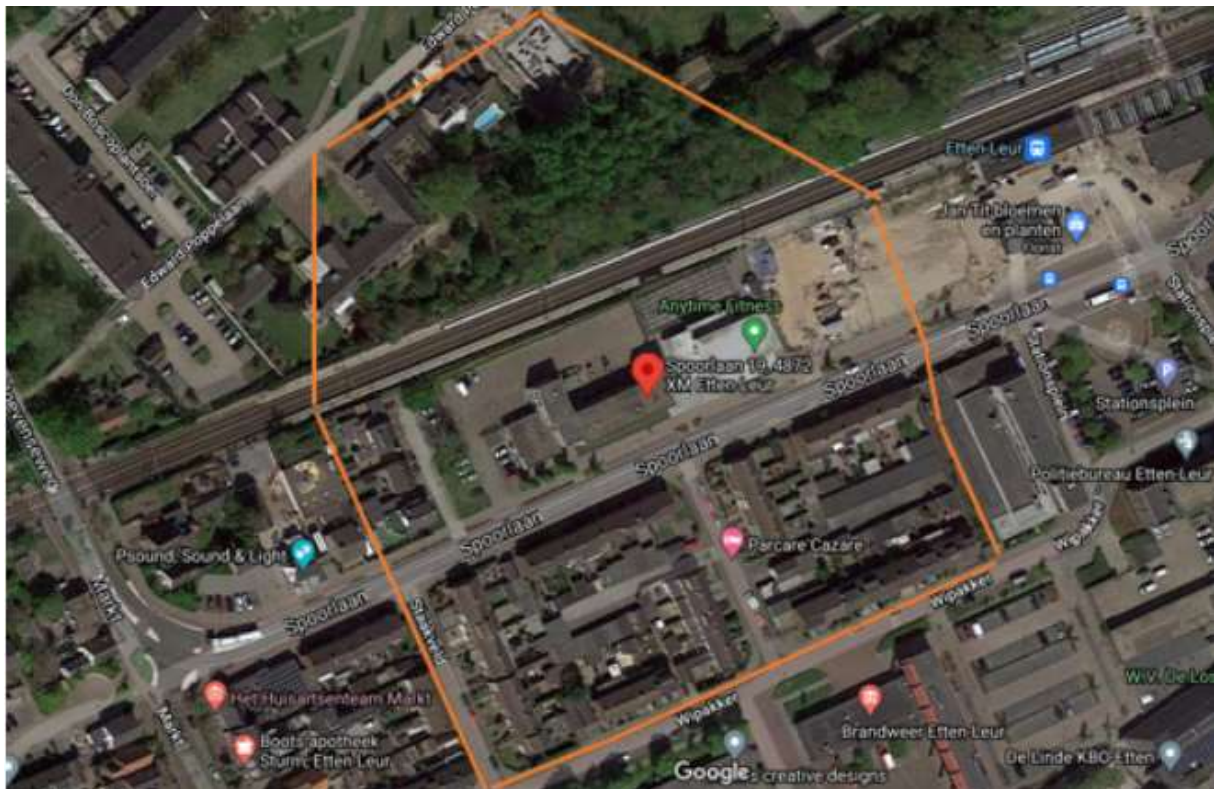
Kennismaking, aanleiding en introductie van de plannen

Voor omwonenden van het plan Spoorlaan 19 te Etten-Leur is op 20 oktober 2021 door SoMa Vastgoed een informatieavond georganiseerd tussen 19:00 en 20:30 uur in het oude schoolgebouw op de locatie. Deze informatieavond vond plaats vooruitlopend op de officiële bestemmingsplanprocedure. Het doel van avond was het vroegtijdig informeren van de omwonenden en belanghebbenden, hen de mogelijkheid te bieden vragen te stellen en input te leveren. SoMa Vastgoed heeft middels een kort presentatie (zie bijlage) de plannen en procedure toegelicht, waarna aanwezigen vragen konden stellen en hun advies konden geven.

Genodigden voor de dialoog

In overleg met de gemeente is het verspreidingsgebied bepaald (zie afbeelding). Al deze bewoners hebben een schriftelijke uitnodiging voor de inloopavond ontvangen. De uitnodiging is tevens gestuurd aan de wijkvereniging Wijkbelang Centrum Oost.

De avond is door 10 mensen uit de buurt bezocht. Dit waren voornamelijk bewoners die vanuit hun woning direct zicht hebben op de locatie.



Na de plenaire presentatie hebben we gezamenlijk alle vragen en aandachtspunten van de omwonenden besproken. Ook zijn er drie reactie formulieren ingevuld. Een weergave van het gesprek en de uitkomsten van de dialooggesprekken zijn terug te vinden in de bijlage van dit verslag.

Nr.	Reacties uit feedbackformulieren	Antwoord SoMa	Hoe hiermee omgaan in de verdere ontwikkeling?
1	Men vindt een gebouw met 4 bouwlagen te hoog. Men wil maximaal 3 bouwlagen om privacy van huidige bewoners in de omgeving te beschermen. Tussen bestaande laagbouw is geen gebouw van 4 bouwlagen aanwezig. Niet alle aanwezigen vinden 4 bouwlagen te hoog.	De vierde bouwlaag is uitgebreid aan het bod gekomen op de avond. Twee van de aanwezigen vond dit te hoog. Naar inzicht van de initiatiefnemer passen 4 bouwlagen in de omgeving. Het straatbeeld van de Spoorlaan met het brede wegprofiel en de aanwezigheid van meer gebouwen met 4(+)bouwlagen. Omdat het perceel verder weinig ruimte biedt voor bebouwing (i.v.m. benodigde afstand tot spoorlijn en benodigde ruimte voor parkeren) zijn 4 bouwlagen nodig om een rendabele ontwikkeling te creëren.	De architect gaat aan het werk om het gebouw passend in het straatbeeld te krijgen. Het gebouw wordt op dezelfde plek gesitueerd als het bestaande gebouw, waardoor de afstand tot de bestaande woningen gelijk blijft.
2	Hoe wordt omgegaan met weerkaatsing geluid van de Spoorlaan door het nieuwe gebouw met 4 bouwlagen?	De initiatiefnemer begrijpt uw zorg. Er wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarmee de effecten van geluidweerkaatsing in beeld worden gebracht. Dit onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Op een volgende informatieavond staat dit onderwerp op de agenda.	Indien uit het onderzoek blijkt dat maatregelen nodig zijn worden die toegepast Tevens kijkt de initiatiefnemer naar de mogelijkheden voor het toepassen van geluid-absorberend materiaal.
3	Hoofdingang graag situeren aan de achterzijde, zodat voorzijde niet teveel belast wordt en een mooier uitzicht heeft. Denk eventueel ook aan het bouwen in een L-vorm.	De meeste bewoners zullen het pand aan de achterzijde (Spoorlijn/parkeerplaats) betreden. Een hoofdingang aan de voorzijde is nog wel een optie.	De initiatiefnemer de opmerking mee in de nadere uitwerking van het gebouw.
4	Appartementen qua architectuur en uitstraling inpassen in de omgeving.	De architectonische uitwerking (kleur, materiaal etc.) heeft zeker nog nadere uitwerking.	De architect houdt hierbij rekening met de bestaande omgeving en past kleur en materiaal hier op aan.
5	Zijkant gebouw (westzijde) voorzien van mooi aanzicht (incl. ramen) i.p.v. gesloten betonnen bouwblok, zodat dit aanzicht mooier is.		Dit voorstel wordt meegenomen de architectonische uitwerking.
6	Op de vraag van de initiatiefnemer of men tevreden is om hier woningbouw te realiseren is men het unaniem	Dat is fijn om te horen! Bedankt voor uw reactie.	Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen in het plan.

	eens dat dit een positieve ontwikkeling is.		
7	Parkeren vormt een probleem aan de Spoorlaan. Huidige bewoners parkeren met parkeervergunning aan de Spoorlaan, bezoekers sportschool gaan 'illegaal' op deze plekken staan	Met een mobiliteitsplan maken we inzichtelijk hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Daarbij blijven de bestaande parkeerplaatsen in openbaar gebied gehandhaafd (in ieder geval te gevolge van dit plan).	Er wordt gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
8	Aanwezigen zien graag dat bestaand groen behouden blijft.	Dit zien wij ook graag.	Omdat het gebouw op het bestaande bouwvlak gesitueerd wordt trachten we het bestaande groen te behouden.
9	Gebouw past op deze manier niet in de omgeving, "het is er tussen gepropt".	Naar inzicht van de initiatiefnemer is hier geen sprake van. Het gebouw is qua oppervlakte niet groter dan het huidige schoolgebouw. De massa van het gebouw past in het straatbeeld.	Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen in het plan.
10	Zorg voor voldoende fietsbergingen die sociaal veilig zijn (dus niet in een kelder)	De initiatiefnemer deelt dit aandachtspunt en zorgt voor bergingen die dichtbij het complex staan zodat ze eenvoudig te bereiken en zichtbaar zijn.	Uitgangspunt voor het ontwerp is dat de bergingen dichtbij het complex staan zodat ze eenvoudig te bereiken en zichtbaar zijn.
11	Bouw voor jong en oud, zorg voor een gezonde mix van bewoners	De initiatiefnemer heeft nog geen specifieke leeftijdscategorie in gedachte. Dit aandachtspunt wordt meegenomen.	De initiatiefnemer kijkt naar mogelijkheden om het gebouw bereikbaar voor iedereen te maken.
12	Hoe wordt omgegaan met de privacy van huidige bewoners, indien balkons aan de Spoorlaan gerealiseerd worden?	Balkons zullen inderdaad aan de Spoorlaan gerealiseerd worden. De afstand tot de bestaande woningen blijft hetzelfde als de afstand van het huidige gebouw tot bestaande woningen. Met de tussenliggende Spoorlaan wordt voldoende afstand tot de woningen gehouden om privacy te borgen. Vanaf de balkons wordt tegen de voorzijde van de woningen aangekeken en niet in de achtertuin.	Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen in het plan.

Vervolg

Op de informatieavond is stilgestaan bij het proces en de mogelijkheden waarop omwonende kunnen reageren. De opgehaalde input is verwerkt in de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling. Deze kaders gaan bevatten de bouwhoogte, de locatie van de ontsluiting, bouwvlak etc. De ruimtelijke kaders voor het plan worden samen met dit verslag voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad beslist dan begin 2022 of op basis van deze ruimtelijke kaders de bestemmingsplanprocedure opgestart mag worden.

Daarna werkt de initiatiefnemer het plan verder uit. Dit gebeurt in nauwe samenspraak met de gemeente, architect en andere adviseurs. Gedurende de bestemmingsplanprocedure wordt er nogmaals een inloopavond georganiseerd om de plannen aan de omgeving te presenteren en vindt er een formele inspraakprocedure plaats.