
ONTWIKKELING JACOBUSBOS, EDWARD POPPELAAN 14 ETTEN-LEUR

VERSLAG PARTICIPATIEAVOND 12 JANUARI 2023

Ontwikkelcombinatie “Het Jacobusbos Etten-Leur BV” is voornemens een nieuw woonmilieu mogelijk te maken op de locatie aan Edward Poppelaan 14 te Etten-Leur. In het kader van deze herontwikkeling, bekend onder de noemer ‘Jacobusbos’, heeft bij basisschool D’N OVERKANT op donderdagavond 12 januari 2023 een participatieavond plaatsgevonden. De genodigden, te weten direct omwonenden, belangstellenden, ondernemers en afgevaardigden vanuit de gemeenteraad en verenigingen, hebben hiervoor eind december 2022 per brief een uitnodiging ontvangen.

WAT ZIJN DE PLANNEN?

Tijdens deze avond werden aanwezigen aan de hand van presentatiepanelen (bijlage 1) persoonlijk geïnformeerd en was ruimte voor specifieke vragen en dialoog. De toelichting werd verzorgd door de initiatiefnemer, architect en juridisch-planologisch adviseur. Ook de projectleider van de gemeente Etten-Leur was tijdens deze avond aanwezig. Tijdens de avond werd in algemene zin de volgende planinformatie toegelicht:

- Met deze herontwikkeling zal de volledige herstructurering van het gebied rondom ‘Het Edward Poppe Internaat’ worden afgerond.
- Als aanvulling op de gestapelde woningbouw van de locatie “Het Juvenaat” is gekozen voor een kleinschalig woningbouwprogramma.
- Uitgangspunt is om een woonmilieu toe te voegen met meerwaarde voor haar bewoners, maar ook voor de omgeving. Hierbij wordt ingezet op 12 betaalbare appartementen voor starters én 10 patiowoningen voor senioren.
- Door de keuze voor een mix van doelgroepen, verwachte leeftijd bewoners patiowoningen 55+ en starterswoningen tussen 20 en 30 jaar, ontstaat er een dynamisch woonmilieu.
- Deze dynamiek tussen deze doelgroepen met als doel, ‘omkijken naar elkaar’, zal worden gestimuleerd door delen van het terrein als gemeenschappelijk groen in te richten.

- De planlocatie is ca. 7500 m² groot en heeft een groen karakter door de aanwezigheid van ‘Het Jacobus Bos’. Het groene karakter van het gebied zal worden voortgezet in de herontwikkeling waarbij de nieuw te bouwen volumes worden ingepast in het landschap.
- Bij de ruimtelijke inpassing van het programma wordt enerzijds ingezet op de begeleiding van de bestaande stedelijke structuur en verkeerstromen langs ‘Het Juvenaat’. Anderzijds zijn de bouwblokken van de verschillende programma’s dusdanig gepositioneerd dat er onderling een intiem karakter ontstaat. Verder zijn in de basis de posities van de bestaande opstallen aangehouden. Daarmee wordt ingezet op zoveel mogelijk behoud van de bestaande vegetatie, bomen en de vijver, kortom de kwaliteiten van ‘Het Jacobusbos’.
- Het parkeren wordt eenduidig aan de westelijke zijde van het plangebied geconcentreerd. Daarmee blijft het open en groene karakter van de rest van de locatie gewaarborgd.
- De bouwhoogte van zowel de patiowoningen als de startersappartementen bedraagt maximaal twee bouwlagen.

RESPONS VANUIT AANWEZIGEN

De informatieavond is bezocht door circa 30 huishoudens/aanmelders (circa 45 personen). Over het algemeen stelden aanwezigen dat het straatbeeld zeer zeker op kan knappen ten opzichte van de bestaande situatie en een kwalitatieve impuls aan het gebied kan geven. Ook de beoogde doelgroepen, en het daarmee samenhangende dynamisch woonmilieu, is positief ontvangen.

Tijdens de gesprekken zijn verschillende opmerkingen gemaakt die als aandachtspunten gezien kunnen worden. Hierna worden de aandachtspunten beschreven.

Verkeer en parkeren

Met name direct omwonenden geven aan dat er op een aantal momenten van de dag momenteel al een erg hoge verkeersintensiteit rondom het plangebied heerst. Deze hoge verkeersintensiteit is het gevolg van de aanwezigheid van de basisschool, welke ervoor zorgt dat op diverse momenten kinderen met auto's gebracht en gehaald worden. De beoogde ontwikkeling zorgt ervoor dat dat nieuwe verkeersbewegingen worden toegevoegd en dat het dus in bepaalde mate drukker wordt.

De positie van de inrit richting de parkeerplaatsen van de beoogde ontwikkeling dient dan ook zorgvuldig te worden gepositioneerd zodat een vlotte doorstroming van het verkeer gewaarborgd blijft en waar mogelijk verbeterd wordt. Ook geven aanwezigen de aanbeveling om na te denken over de bereikbaarheid voor hulp- en afvalophaaldiensten, inclusief positionering klike's.

Vijver / openbaar groen

Een wandeling langs de vijver en door het Jacobusbos wordt door diverse aanwezigen als waardevol ervaren. Vraag is of dit gedeelte toegankelijk kan blijven voor omwonende om een ommetje te blijven maken.

Erfafscheidingen

Vanuit enkele omwonenden kwam de wens om op verschillende grenzen van het terrein goed naar de erfafscheidingen te kijken in het kader van geluid, privacy, uitzicht en (zon)lichtinval. Dit geldt met name voor de overgang tussen het parkeren en de aangrenzende tuin van Edward Poppelaan 8-10.

De initiatiefnemer zal de aanbevelingen van de avond meenemen in de verdere planuitwerking. Indien noodzakelijk of gewenst blijft initiatiefnemer met omwonenden en betrokkenen in overleg. Het streven is om de aanvraag omgevingsvergunning, met daarin de ruimtelijke onderbouwing voor afwijken van het bestemmingsplan, voor de zomer van 2023 in te dienen bij de gemeente Etten-Leur. In de ruimtelijke onderbouwing dient op sectoraal, milieukundig en beleidsmatig vlak gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling haalbaar is en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Naar verwachting zal het plangebied dan in het vierde kwartaal van 2023 bouwrijp worden gemaakt, waarna in het eerste kwartaal van 2024 kan worden gestart met de nieuwbouw. Het gehele plan zal dan eind 2024 gereed kunnen zijn.

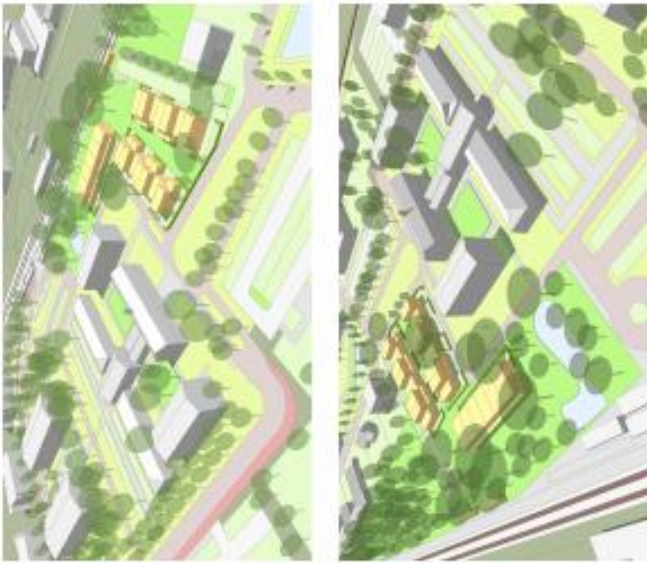
TOT SLOT

Wij danken nogmaals alle aanwezigen en betrokkenen voor hun enthousiasme en inbreng en zullen u op de hoogte houden van de verdere stappen in het proces.

Mocht u in een later stadium nog vragen hebben over het plan dan hebben kunt u contact opnemen met Michiel Kint (Smaak Vastgoed Ontwikkeling) of met Hidde Maas (Rho adviseurs voor leefruimte).

Met vriendelijke groeten,
Ontwikkelingscombinatie Het Jacobusbos Etten-Leur

BIJLAGE 1: PRESENTATIEPANEEL



HET JACOBUSBOS

