



Verslag omgevingsdialogo Stationsplein 45 Etten-Leur

Datum: 28 juni 2022

Aanwezig:

12 omwonenden, 3 vertegenwoordigers Wijkbelang centrum Oost
2 medewerkers van architectenbureau BB uit Breda
Kees Konings, KoningsWonen
Peter de leeuw en Peter Engelvaart gemeente Etten-Leur

Inleiding door Kees Konings

Kees Konings heet de aanwezigen welkom. Hij licht de agenda toe van de avond. Vervolgens stelt hij Peter de Leeuw stedenbouwkundige van de gemeente Etten-Leur en Peter Engelvaart, projectleider van de gemeente Etten-Leur voor. Hij geeft een toelichting op KoningsWonen en het Centrum voor wonen.

Daarna grijpt hij terug op het eerdere plan voor de locatie Stationsplein 45, dat bestond uit 15 grotere appartementen en een commerciële plint. Het bouwvlak in het bestemmingsplan was 100 % en daarvan werd bijna maximaal gebruik gemaakt waardoor de bouwmassa tot 3 meter van de perceelsgrens aan de westzijde kwam. In het nieuwe plan dat is voorbereid en onderwerp is van de omgevingsdialogo zal de bebouwing hoger worden maar wel een stuk verder verwijderd zijn van de achterste (westelijke) perceelsgrens. Ook is rekening gehouden met de privacy. De toegang van de appartementen bevindt zich aan de achterzijde. Aan die zijde komen ook de slaapkamers. De woonkamers zullen zich bevinden aan de zijde van het Stationsplein en de Spoorlaan, waardoor de privacy maximaal is geborgd. Op eigen terrein komen 50 parkeerplaatsen.

Inleiding door Peter de Leeuw

Peter de Leeuw geeft een toelichting op de plannen van het Stationsplein en geeft daarnaast een toelichting op de planning in de Startnotitie. De volgende stap is de raadsvergadering van 5 september a.s. waarin de kaders voor de planontwikkeling worden toegelicht. Uiteraard wordt bij de verdere voorstellen rekening gehouden met hetgeen wordt ingebracht tijdens de omgevingsdialogo.

De aanwezigen hebben vooraf gelijktijdig met toezending aan de gemeenteraad de Startnotitie ontvangen.

Peter de Leeuw verwijst naar de komende ontwikkelingen in het gebied zoals

herontwikkeling Chinees, Spoorlaan 19, Wipakker, Amarant aan de Stationsstraat en de locatie Nobelaer.

Het verslag van de avond wordt aan de aanwezigen toegezonden. Voor de zekerheid zal de eerdere begeleidende brief bij de Startnotitie nogmaals worden meegezonden. Bij het verslag zal tevens de powerpoint presentatie worden gevoegd die vanavond is gebruikt.

Opmerkingen

Het plan zal tot gevolg hebben dat parkeergelegenheid in de omgeving wordt opgeslokt. Het is een gegeven dat de meeste huishoudens meerdere auto's hebben. Als er slechts 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein komt, dan zal dat tot gevolg hebben dat er steeds minder vrije parkeerplaatsen in de wijk zijn. De vraag is of de bewoners ook in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

Peter de Leeuw geeft aan dat hierover nog afspraken moeten worden gemaakt maar de intentie is dat geen parkeervergunningen worden verstrekt. 's Avonds is in de openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid.

De vraag wordt gesteld of het parkeerterrein op de begane grond 's avonds wordt afgesloten.

Dat is inderdaad het geval. Rondom het terrein komt een afsluitbaar hek dat moet voorkomen dat hier een hangplek ontstaat. Het hekwerk zal worden voorzien van groen.

Er wordt gevraagd hoe en in welke mate is rekening gehouden met de privacy van de bewoners aan de Wipakker en de Spoorlaan.

Uitgelegd wordt dat de galerij aan de westzijde komt en dat hier slaapkamers aan de galerij worden gesitueerd. De woonkamerzijde zal aan de zijde van het Stationsplein en de Spoorlaan komen zodat op die manier de privacy maximaal is geborgd. De afstand tussen de westgevel en de terreingrens is aanzienlijk.

Gevraagd wordt naar het programma.

Toegelicht wordt dat het zal gaan om middeldure huur (tussen € 750 en € 1.000) in twee categorieën en betaalbare koop iets boven tot € 200.000,--.

Gevraagd wordt naar een precisering van het aantal lagen.

Aan de hand van de geveltekening wordt dit nader toegelicht.

Een enkele omwonende spreekt over een behoorlijk massaal ontwerp, een volume dat op je af komt.

Peter de Leeuw licht toe dat de afstand ten opzichte van de perceelsgrens en de variatie in de hoogte voorkomt dat het gebouw massaal oogt. Als er sprake zou zijn van één bouwhoogte dan zou het gebouw massaler ogen. Het vorige plan was niet zo hoog. Maar wel meer bouwoppervlakte en veel dichter richting achterkant en balkons aan de achterkant. Aan de hand van een van de sheets wordt dit geïllustreerd. In het vorige plan was de afstand tot de westelijke perceelsgrens 3 meter, in het nieuwe plan 20 meter. Verder was dat plan voorzien van balkons die rechtstreeks uitzicht hadden op de tuinen.

Naar aanleiding van de vragen over de bezonning wordt de desbetreffende tekening nader toegelicht.

Een omwonende geeft aan dat er nog steeds mensen in de tuin kijken, ook al betreft het een galerij situatie. Een omwonende vindt het gebouw te hoog, het huidige kantoorpand is hoog genoeg.

Gevraagd wordt of het bestaande gebouw geheel of gedeeltelijk blijft staan.
Toegelicht wordt dat het bestaande gebouw geheel wordt gesloopt inclusief de kelder.

Gevraagd wordt of bovenop het gebouw een technische ruimte is gepland.
Geantwoord wordt dat dit niet het geval zal zijn. Er komen geen verblijfsruimtes op de platte daken van de lagere lagen. De bovenste laag bevat 3 appartementen.

Gevraagd wordt hoeveel mensen zijn uitgenodigd.
Er zijn circa 50 mensen uitgenodigd.

Gevraagd wordt naar de oppervlakte van de appartementen.
Deze bedraagt 50-65 m². Elke woning heeft een balkon.

Verwacht wordt dat niet hoeft te worden geheid maar dat zal worden geboord. Er zal aandacht worden besteed aan groen aan het gebouw.

De aanwezigen benadrukken nog eens dat er geen parkeervergunningen dienen te worden verstrekt voor Wipakker en Spoorlaan.

Peter de Leeuw licht toe dat er binnenkort extra laadpalen worden geplaatst. De gemeente sluit hiervoor aan bij een gezamenlijk contract met de provincie om de tijdige plaatsing van laadpalen te verzekeren.

Niets meer aan de orde zijnde sluit Kees Konings de bijeenkomst en dankt de aanwezigen voor hun bijdrage.