

Teteringen, 23 november 2020

College van B&W gemeente Etten-Leur
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur

Onderwerp: Herontwikkeling locatie van Geloven Hoge Neerstraat 2 te Etten Leur

Geacht College,

Bij dezen willen wij u op de hoogte brengen betreffende de stand van zaken van de herontwikkeling van locatie van Geloven aan de Hoge Neerstraat 2 te Etten-Leur, kadastraal bekend als sectie P 2613/2614. Inmiddels hebben wij een omgevingsdialoog gehouden met de omwonenden, de gemaakte afspraken, voorvloeiende acties en vervolgstappen brengen wij hierbij in chronologische volgorde in beeld.

Informatie vanuit de omgeving en gemeente

De volgende stappen zijn gezet om de omgevingsdialoog vorm te geven en de omwonenden en belanghebbenden zo correct mogelijk te informeren:

- Op 11 februari 2020 is er een informatieavond geweest in restaurant De Hoge Neer voor de genodigde omwonenden waar het plan gepresenteerd is gedateerd 11/02/20. De aanwezigheidslijst vindt u terug in bijlage 1, de schriftelijke reacties in bijlage 2
- Het plan is gepresteerd aan de gemeente en er heeft overleg plaatsgevonden met het college van B&W waarin door de gemeente is aangegeven de voorkeur m.b.t. woningprogrammering van maximaal 12 woningen waarvan 3 starterswoningen.
- Aan de hand van de opmerkingen van de gemeente en de omwonenden is er een aangepast plan gemaakt (met totaal 11 woningen waarvan 3 starterswoningen) gedateerd 09 juli 2020
- In de periode augustus t/m oktober is het plan van juli persoonlijk bij omwonenden toegelicht en zijn vragen beantwoord.
- In overleg met gemeente en omwonenden is er Flora en Fauna onderzoek verricht op 22 september jl., de resultaten zijn vastgelegd in de rapportage van Aeres milieu, zie bijlage 5

Acties vanuit omgevingsdialoog

Vanuit de omgevingsdialoog zijn acties naar voren gekomen, hierbij per item een uiteenzetting van deze acties en de resultaten.

De informatieavond d.d. 11 februari 2020 werd goed bezocht, zoals gebruikelijk bij plan inbreidingsvoorstellen en gebiedsontwikkelingen waren er kritische, sceptische maar ook positieve reacties omtrent de getoonde plannen. We hebben gevraagd aan aanwezigen om opmerkingen te noteren, de reacties en inzichten die naar voren zijn gekomen zijn terug te brengen tot vier kernvragen:

- 1) Privacy voornamelijk aan de Hoge Neerstraat en Karnhuis
- 2) Verdwijnen groen op te ontwikkelen perceel en aan te kopen gemeentegrond.
- 3) Bouwhoogte aan de Hoge Neerstraat en Vlaamse Schuur
- 4) Verkeersveiligheid aan de Vlaamse Schuur

Met deze opmerkingen zijn wij aan de slag gegaan en hebben het plan op de volgende punten aangepast:

Ad 1+2) Privacy en groen;

Dit is een combinatie van twee punten die niet los van elkaar gezien kunnen worden. In het gepresenteerde plan op 11 februari veronderstelden wij vanwege een goed passende verkaveling om de groenstrook tussen de huidige boerderij en de achterzijde van de woningen aan het Karnhuis en de twee ondereenkapwoning nummer 32 aan de Vlaamse Schuur te laten vervallen. Verschillende omwonenden gaven echter aan dat door het verdwijnen van deze groenstrook hun privacy verstoord zou worden. Een drietal omwonenden gaf bovendien schriftelijk aan interesse te hebben in aankoop van een strook achter hun perceel om enerzijds groen en anderzijds hun privacy te behouden; zie bijlage 2 reacties en bijlage 3 oplossing met groenstrook.

In het aangepaste plan van 10 juli is een strook van het bestaande groen met een breedte van circa 3 meter gehandhaafd tussen de woningen aan de karnhuis en Hoge Neerstraat 4/Vlaamse Schuur 32. Deze strook wordt om niet toegevoegd (notarieel vastgelegd als eigendom) aan de kavels grenzend aan deze strook. (bijlage 4 pijl 1) Hiermee wordt zowel de privacy als groenbeleving gewaarborgd. De breedte van 3 meter is evenredig gecorrigeerd op de breedte van de kavels 1 t/m 7 van het door ons voorgestelde plan. Er zal een passende afscheiding (voorstel hoogte en

uitvoering en exacte plaats vanwege bestaand groen door (landschapsarchitect)ten laste van de ontwikkelaar op de nieuwe perceelgrens geplaatst worden voor aanvang bouwwerkzaamheden. Ook de groene haag grenzend aan het fietspad in het verlengde van de Hoge Neerstraat en een deel van de huidige boomgaard (passende binnen de geschetste parkeerplaatsen) blijft gehandhaafd (bijlage 4 pijl 4) zodat ook aan de privacy van bewoners van het Melkhuis en de Hoge neerstraat tegemoet wordt gekomen.

De voortuinen van de geplande woningen aan de Vlaamse Schuur komen gedeeltelijk op aan te kopen grond van de gemeente wat nu nog groenstrook is voorzien van struiken en bomen, een aantal bewoners geeft aan verbaasd te zijn dat de gemeente deze "groene grond" opgeeft ten faveure van woningbouw. De gemeente heeft de ontwikkelaar echter aangegeven mee te willen werken aan het plan ondanks het verdwijnen van deze groenstrook. Vanuit het flora en fauna-onderzoek (bijlage 5) zijn de consequenties aangegeven van het wijken van dit groen door de beoogde planinvulling, bij nadere planuitwerking zal de door ontwikkelaar ingeschakelde landschapsarchitect mede invulling geven aan het beoogde groen in de nieuwe plannen.

Ad 3) Bouwhoogte aan de Hoge Neerstraat en Vlaamse Schuur;

Nadat ook het college van B&W zijn visie heeft gegeven op het plan m.b.t. woonprogrammering is van dit punt een combinatie gemaakt met de geuite bezwaren vanuit de omgeving. Het college heeft aangegeven dat het plan maximaal 12 woningen mag bedragen en waarbinnen er minimaal 3 starterwoningen moeten worden gerealiseerd. Het huidige plan (juli 2020) bestaat uit 11 woningen waarvan 3 starterswoningen. Deze 3 starterswoningen (max €250.000, - v.o.n.) links ten westen van de bestaande boerderij komen in de plaats van de eerder op 11/02/20 gepresenteerde hoge twee-onder-een-kapwoningen en hebben een maximale goothoogte van 4.100 mm en een maximale nokhoogte van 7.500 mm (bijlage 4 pijl 3). Dit is lager dan de nok van de huidige schuur die zich nu bevindt ter plaatse van de geplande starterswoningen. De 6 parkeerplaatsen voor deze woningen worden gesitueerd aan de zijde van de Hoge neerstraat op de ontwikkelen locatie (bijlage 4 pijl 4). De bouwhoogte van de geplande woningen aan de Vlaamse Schuur en mogelijke inkijk naar woningen aan de Karnhuis vormen nog een punt van aandacht bij nadere uitwerking van de plannen.

Ad4) Verkeersveiligheid

Verkeersveiligheid aan de Vlaamse schuur wordt ook heden al als groot probleem ervaren door de buurt. Idea Compact neemt hiervoor contact op met de gemeente om een verkeerskundige hier naar te laten kijken om hier verbetering in aan te kunnen brengen.

Persoonlijke gesprekken omwonenden

Bovengenoemde wijzigingen zijn voor zover mogelijk verwerkt in de aangepaste situatietekening d.d. 9 juli 2020 (bijlage 4) en toegezonden aan de direct betrokkenen. Naar aanleiding van de toegezonden stukken zijn er persoonlijke gesprekken geweest met de bewoners van de volgende adressen;

Karnhuis 1-3-5-7-9 / Vlaamse schuur 32 / Hoge neerstraat 4 / Melkhuis 7 / Turfhuis 8 en Olympiade 2.

Uit deze gesprekken zijn de volgende zaken nog naar voren gekomen;

- Ondanks de logische sceptische reacties bij het wijzigen van een vertrouwde omgeving door nieuwbouw zijn de reacties positief op de doorgevoerde wijzigingen in het aangepaste plan door behoud van meer groen dan oorspronkelijk en aanpassing aan situering en bouwhoogte aan de Hoge Neerstraat. Bovendien blijkt er vanuit een vijftal bewoners interesse voor eventuele aankoop van een voorgesteld kavel met bouwplan. Wat wel meerdere malen wordt genoemd is waarom er een selectie is gemaakt bij het benaderen van omwonenden en niet de gehele buurt is benaderd. Samen met de gemeente is de selectie van genodigden bepaald, wij staan echter terdege achter onze plannen en zeker niet onwelwillend tegenover een plenaire presentatie in samenwerking met de gemeente van de plannen aan een groter gezelschap, wij gaan dit aan de gemeente voorleggen.
- De bouwhoogte, mogelijke inzicht en vormgeving van de twee-onder-een-kapwoningen aan de Vlaamse Schuur (met name kavel 1 en 2) vormen nog een belangrijk punt bij nadere uitwerking. Hier zullen we bij nadere uitwerking rekening mee houden en ook voorleggen bij de Welstandscommissie.
- De hoogte en vormgeving van de woning op kavel 8 zien met name de bewoners van de Hoge Neerstraat en Olympiade het liefst uitgevoerd in laagbouw vanwege privacy en inzicht. Deze woning zullen wij in de

uitwerking meenemen als laagbouw en zo ook voorleggen bij de Welstandscommissie

- Bij een aantal bewoners was nog niet duidelijk of de groenstrook hun eigendom zou worden, dit hebben wij bevestigd.
- De bewoners van Karnhuis 1 en 3 en Vlaamse Schuur 32 zouden de groenstrook liever breder zien dan 3 meter.
- De bewoners van Karnhuis 1 en 3 maken zich zorgen over de waterhuishouding naar aanleiding van de plannen, zij geven aan nu ook al wateroverlast te hebben bij hevige regenbuien.
- Diverse bewoners maken zich zorgen om de impact op de flora en fauna vanwege het verdwijnen van groen naar aanleiding van de plannen.
- Diverse bewoners willen zekerheid over het blijven bestaan van de groene haag ter hoogte van de fietspad en zoveel als mogelijk handhaven van de boomgaard aan de Hoge Neerstraat.
- Omwonenden maken zich zorgen over de verkeerveiligheid op de Vlaamse Schuur.
- Hoe zal de definitieve vorm en hoogte afscheiding tussen woningen Karnhuis / Vlaamse Schuur 32 en Hoge Neerstraat 4 zijn.
- Wat is de planning en de vervolprocedure van de plannen? Na de omgevingsdialog en de schriftelijke uitkomstterugkoppeling aan de buurt, zal de bestemmingsplanprocedure opgestart worden in overleg met de gemeente, het flora en fauna onderzoek (onderdeel van de bestemmingsplanprocedure) is vanwege de vele vragen uit de buurt reeds uitgevoerd. In de bestemmingsplanprocedure worden verder onderzocht en onderbouwd archeologie, stikstofdepositie, invloedwegverkeerslawaaï op nieuwbouw en bodemonderzoek. Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure wordt de procedure omgevingsvergunningaanvraag opgestart. Als beide zijn gelopen (doorlooptijd vanaf heden circa één jaar) en goedgekeurd zou bouw kunnen aanvangen met een doorlooptijd van ongeveer 15 maanden.
- Planschade, waardevermindering, nulmeting, hoe gaat iDea Compact hiermee om? Indien bewoners achten planschade/waardevermindering te ondervinden ten gevolge van de beoogde plannen dan zullen zij dit zelf in kaart moeten brengen. Voor start bouw zal iDea aan huizen van de omliggende kavels in "het risicogebied" een nulmeting laten verrichten door een erkend expertisebureau zodat verzekeringstechnisch eventuele vervolgschade ten gevolge van bouwwerkzaamheden voor de bewoners gewaarborgd is. Voor het heisysteem van de woningen gaan wij vooralsnog uit van een in de grond gevormd trillingvrij systeem, dat zal natuurlijk na de grondonderzoeken nog worden getoetst en onderbouwd door een constructiebureau.

Op de voorliggende vragen/opmerkingen hebben wij als volgt gereageerd mits hiervoor nog niet behandeld;

- Met betrekking tot flora en fauna is er een QuickScan opgesteld Natuurwetgeving Vlaamse Schuur te Etten-Leur (bijlage 5) d.d. 07-10-2020. Hieruit komen een aantal aandachtspunten naar voren maar deze vormen geen bijzondere belemmeringen voor de herontwikkeling. Het rapport zal worden gedeeld met de omgeving.
- Wij hebben afgesproken in de dialoog met omwonenden dat er in het vervolg traject een deskundige (landschapsarchitect) ingeschakeld wordt om met name de groenstrook van 3 meter waar nodig juist vorm te geven en het overige groen in te passen in de plannen.
- Waterhuishouding maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en zal worden onderzocht, het onderzoek en de eventuele voortvloeiende acties zullen worden opgenomen in de rapportage behorende bij het bestemmingsplan.
- De groene haag aan Hoge Neerstraat blijft gehandhaafd nader af spreken hoe onderhoud (openbaar gebied) vorm te geven dit geldt ook voor de 6 parkeerplaatsen, ook hier kan de landschapsarchitect een rol spelen.
- Verkeersveiligheid aan de Vlaamse schuur is heden al een probleem volgens bewoners van de wijk zoals al eerder is genoemd, er wordt hard gereden en door de bosschages is er weinig overzicht. Het weghalen van het groen aan de Vlaamse schuur vanwege de voorgestelde bouwplannen zal ons inziens het overzicht niet verslechteren, goed is het om met verkeerskundige van de gemeente dit te onderzoeken en te onderbouwen.

Conclusie en verzoek

Conclusie uit bovengenoemde opsomming is onzes inziens dat genoemde bezwaren tegen de geplande planontwikkeling important doch oplosbaar zijn. Wij vragen bij deze dan ook toestemming om de procedure voor de wijziging van de huidige bestemming naar de nieuwe bestemming op te starten. Graag verzoeken wij het college om hiermee in te stemmen.

Met vriendelijke groet,

namens iDea Compact BV,

Edwin Smits – Ivo van Beek



Kopie:

Bijlage 1 aanwezigheidslijst d.d. 11-02-2020

Bijlage 2 reacties d.d. 11-02-2020

Bijlage 3 situatie presentatie d.d. 11-02-2020

Bijlage 4 aangepaste situatie d.d. 09-07-2020

Bijlage 5 QuickScan Natuurwetgeving d.d. 07-10-2020