

VERSLAG INFORMATIEBIJENKOMST ONTWIKKELING SPOORLAAN 19 ETTEN-LEUR



1. Algemene informatie

Onderwerp: Woningbouwontwikkeling 32 appartementen aan de Spoorlaan 19
te Etten-Leur

Datum informatiebijeenkomst: 28 maart 2023

Locatie informatiebijeenkomst: De Linde, Wipakker 16 te Etten-Leur

Bijlagen:

- Bijlage 1 – Verslag eerste informatiebijeenkomst d.d. 20-10-2021
- Bijlage 2 – Powerpoint presentatie informatiebijeenkomst d.d. 28-03-2023
- Bijlage 3 – Uitnodiging informatiebijeenkomst d.d. 28-03-2023
- Bijlage 4 – Bezorgbereik uitnodigingen informatiebijeenkomst d.d. 28-03-2023

2. Aanleiding

SoMa Vastgoed B.V. is voornemens de locatie aan de Spoorlaan 19 te herontwikkelen tot een wooncomplex bestaande uit 32 appartementen. Het huidige gebouw (oude basisschool) wordt daarbij gesloopt om ruimte vrij te maken voor de nieuwbouw van het appartementencomplex.

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.' (vastgesteld op 11 juni 2013), waarbij de gronden bestemd zijn als 'Maatschappelijk'. Aanvullend is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen.

Het beoogde woningbouwinitiatief is in strijd met de geldende maatschappelijke bestemming. De gemeente Etten-Leur staat in beginsel positief tegenover de ontwikkeling en heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Op 20 oktober 2021 heeft er een eerste informatiebijeenkomst plaatsgevonden om omwonenden te informeren over het initiatief vooruitlopend op de officiële bestemmingsplanprocedure. Het verslag van deze informatiebijeenkomst is toegevoegd als bijlage 1.

Op 28 maart 2023 heeft er een tweede informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Doel was om de omgeving te informeren over het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorlaan 19'. Dit plan ligt van 16 maart tot en met 26 april 2023 ter inzage. Tijdens de informatieavond werden belangstellenden en direct omwonenden aan de hand van een centrale presentatie (bijlage 2) geïnformeerd over de ontwikkeling. Na afloop van de presentatie was er de mogelijkheid om de gepresenteerde informatie te bekijken aan de hand van de presentatieborden. Tevens is er de mogelijkheid geboden om individueel de vragen te stellen of om een reactie te geven op de beoogde ontwikkeling.

De genodigden hebben op maandag 13 maart 2023 per brief een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst ontvangen (bijlage 3). In bijlage 4 is het gebied aangeduid waarbinnen de uitnodigingen zijn verstuurd.

3. Verslag omgevingsdialoog

Tijdens de informatieavond werden de aanwezigen door initiatiefnemer, architect en planologisch adviseurs aan de hand van een centrale digitale presentatie en presentatiepanelen geïnformeerd over de plannen.

Tijdens de centrale presentatie heeft de initiatiefnemer de volgende onderwerpen behandeld:

- Aanleiding van de informatieavond
- Wat betekent de ontwikkeling voor de omgeving / wijk
- Terugblik informatieavond 20 oktober 2021
- Toelichting aangepast ontwerp architect
- Verbeelding bestemmingsplan
- Planning
- Invulling groen

De slides van de presentatie zijn opgenomen in bijlage 3. Tevens zijn deze geplaatst op de website www.spoorlaan19ettenleur.nl

De presentatiepanelen bevatten de volgende informatie:

- Situatietekening
- Gevelaanzichten
- Doorsneden
- 3D-impresies exterieur
- Verbeelding bestemmingsplan
- Invulling groen

Voor de invulling van het groen is de aanwezigen gevraagd om hun persoonlijke voorkeur aan te geven op de afgebeelde groeninvullingen:

- Strak en gecultiveerd of Weeldering en natuurlijk
- Diverse boomsoorten

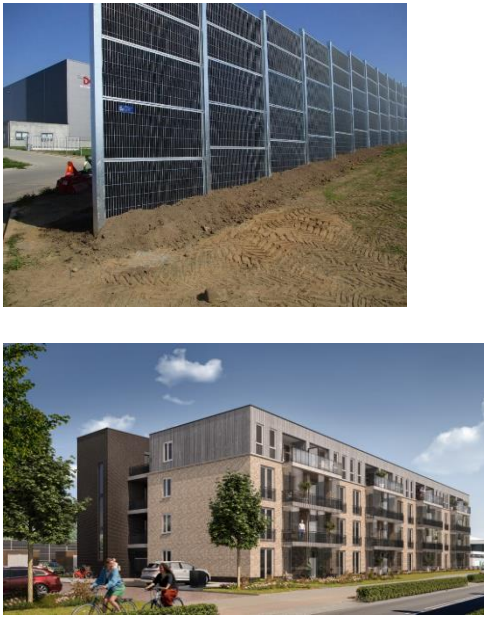
De informatieavond is bezocht door circa 25 personen. Teven waren diverse afgevaardigden van de gemeente Etten-Leur aanwezig. Vanuit Alwel waren 2 personen aanwezig mede als vertegenwoordiger van toekomstige kopers.

De sfeer tijdens de informatieavond was over het algemeen positief. De presentatie en de architectonische uitwerking werden overwegend positief ontvangen. Wel zijn door enkele omwonenden zorgen geuit omtrent geluidweerkaatsing, schaduwwerking en verminderde privacy. Hierop is deels tijdens de informatieavond een nadere toelichting gegeven en desbetreffende omwonenden ontvangen nog persoonlijk nadere specifieke toelichting.

Na afloop van de informatieavond was er de mogelijkheid om feedback te geven of vragen te stellen middels een formulier. De daarin opgenomen vragen / opmerkingen inclusief reactie zijn opgenomen in onderstaande tabel.

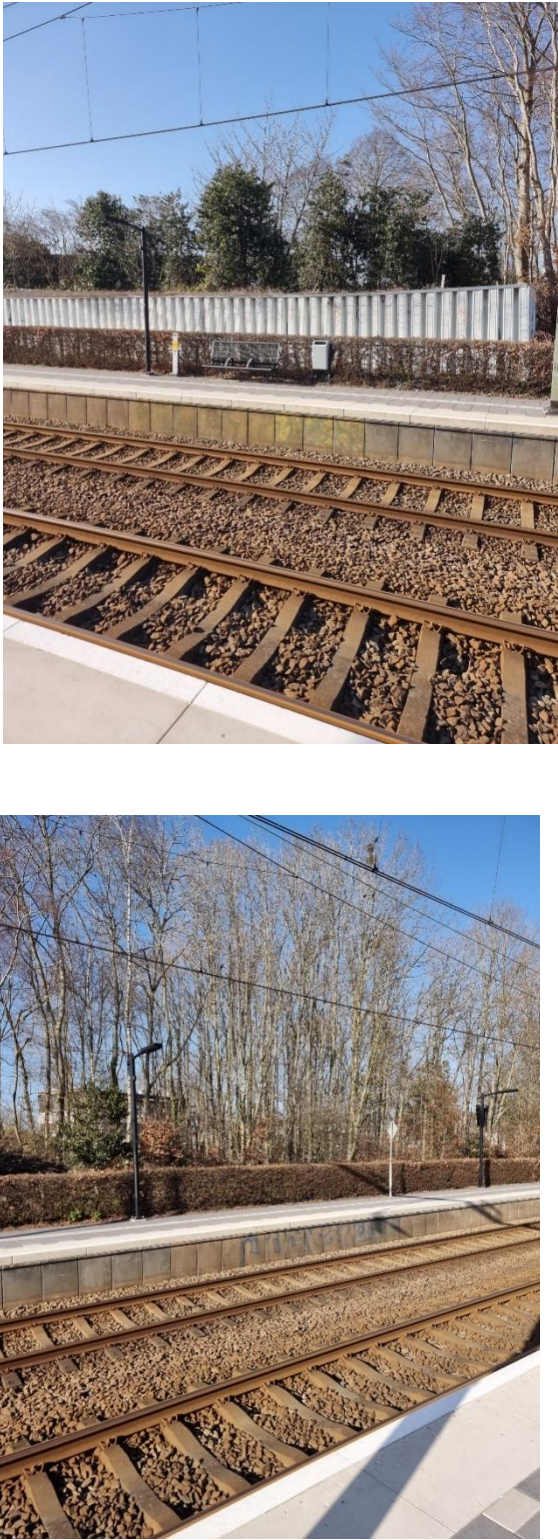
Ook kunnen na afloop nog vragen gesteld worden via info@spoorlaan19ettenleur.nl of via de website www.spoorlaan19ettenleur.nl.


Nr.	Reacties uit feedbackformulieren	Antwoord SoMa Vastgoed	Opvolging
1	<p>Wat is de invloed van de dichte loggia's op de weerkaatsing van het geluid voor de woningen aan de overzijde van het appartementencomplex aan de zijde van de Spoorlaan?</p>	<p>De reflectie van de gevel van het nieuwe gebouw op de woningen aan de overzijde is berekend. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het akoestisch onderzoek gevelbelasting, welke als bijlage bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Spoorlaan 19' te raadplegen is (bijlage 3e).</p> <p>Uit deze berekening blijkt dat de maximale toename als gevolg van reflectie maximaal 0,15 dB bedraagt. Dit verschil is niet hoorbaar. Hiermee kan gesteld worden dat geen significante toename aan geluidsbelasting ontstaat bij de bestaande woningen gelegen aan de Spoorlaan.</p> <p>De reflectie voor de woningen aan de overzijde is niet separaat berekend voor de loggia's. Deze toename in geluidbelasting zal niet tot nauwelijks veranderen indien de loggia's in de berekening worden meegenomen. De glazen afdichting van de loggia's zal namelijk niet tot meer reflectie leiden.</p>	<p>Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen in het plan. Er zal geen aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Het antwoord wordt ook rechtstreeks teruggekoppeld aan de vraagsteller.</p>
2	<p>Het sluiten van de loggia's is nodig om aan de geluidsnorm te voldoen?</p>	<p>Om te voldoen aan de regelgeving dient er een verhoogde borstwering aanwezig te zijn. Voor deze situatie hebben wij gekozen om een glazen geluidsscherm toe te passen. Daarmee wordt voldaan aan de regelgeving. Het is aan de bewoners of zij een deel van het glazenscherm open willen zetten.</p>	<p>Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen in het plan.</p>
3	<p>Inkijk vanuit het appartementencomplex in woningen/tuinen tegenover gelegen woningen aan de Spoorlaan?</p> <p>De afstand van het nieuwbouwapartementencomplex ten opzichte van de woningen aan de overzijde is te kort.</p>	<p>De afstand tussen het nieuwe appartementencomplex en de bestaande woningen bedraagt circa 21 meter gemeten van voorzijde loggia/balkon tot de tegenover gelegen gevel/zijtuin. Ter vergelijking de afstand tussen de gevels van de woningen gelegen aan 'Onder de Schutsboom' en de zijtuin is circa. 15 meter.</p>	<p>Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen in het plan. Er zal een aanvullend gesprek plaatsvinden met de bewoners van de zijtuin.</p>
4	<p>Kunnen bewoners ook een reguliere parkeervergunning krijgen?</p>	<p>Het parkeerterrein aan de achterzijde van het appartementencomplex is specifiek bedoeld voor de toekomstige bewoners en bezoekers van de appartementen. Daarnaast komen er aan de</p>	<p>Dit aandachtspunt wordt aangegeven bij de betrokken ambtenaar van de</p>

Nr.	Reacties uit feedbackformulieren	Antwoord SoMa Vastgoed	Opvolging
		<p>achterzijde van het naastgelegen fitness centrum 11 stuks parkeerplaatsen voor de leden van de sportschool. In de basis dienen bewoners op eigen terrein te parkeren en komen zij niet direct in aanmerking voor een parkeervergunning. Aangezien bewoners op eigen terrein bij hun woningen kunnen parkeren is het niet de verwachting dat zij in openbaar gebied gaan parkeren.</p>	<p>gemeente maar staat verder los van de ontwikkeling.</p>
5	<p>Wat is de invloed van het nieuwbouw appartementencomplex met betrekking tot schaduwwerking?</p>	<p>De verwachting is dat de schaduwwerking van het pand op de omliggende woningen beperkt zal zijn. Zekerheidshalve laten we een zonnestudie uitvoeren. Zodra de resultaten hiervan bekend zijn, zullen wij deze delen met de indieners van de opmerking.</p>	<p>Terugkoppeling resultaten aan direct omwonenden welke opmerking hebben aangegeven.</p>
6	<p>Wat is de hoogte en materialisatie van de geluidswal?</p>	<p>De geluidsscherm is ca. 4 meter hoog en bestaat uit een gaasvulling waartussen een isolerend sandwich paneel is aangebracht. Voor de geluidswal worden de bergingen geplaatst. Deze hebben een hoogte van circa 3 meter. Tussen de bergingen komen groenvakken. De geluidswal zal vanaf de naastgelegen woningen / straatzijde minimaal zichtbaar zijn.</p> <p>Zie onderstaande referentiebeelden:</p> 	<p>Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen in het plan.</p>

Nr.	Reacties uit feedbackformulieren	Antwoord SoMa Vastgoed	Opvolging
7	Wat voor soort groenbeplanting kunnen we verwachten?	Een combinatie van lage groenbeplanting en drie stuks nieuwe bomen ter vervanging van de drie bestaande bomen voor de huidige bebouwing van Spoorlaan 19. Soort groen is nog nader uit te werken. Hierbij wordt rekening gehouden met de beheersbaarheid en de verkregen input tijdens in de informatieavond.	Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen in het plan.
8	Voetgangersoversteekplaats	<p>Uit het reactieformulier is niet geheel duidelijk op te maken wat hiermee bedoeld wordt. Wij nemen aan dat hiermee bedoeld wordt of er een voetgangersoversteekplaats komt ten behoeve van de bewoners. Aan de voorzijde van het appartementencomplex is een trottoir aanwezig. Ter hoogte van het station, circa 150 naar het oosten, is een voetgangersoversteekplaats aanwezig. Een extra voetgangersoversteekplaats is om die reden niet noodzakelijk.</p> <p>Mondeling is tijdens de informatieavond benoemd dat oversteken van de spoorlaan soms lastig is door snel fietsverkeer of doordat aan de verkeerde kant van de weg gefietst wordt. Deze zorg wordt kenbaar gemaakt bij de gemeente maar vormt verder geen onderdeel van de ontwikkeling aan Spoorlaan 19.</p>	Deze zorg wordt kenbaar gemaakt bij de gemeente maar vormt verder geen onderdeel van de ontwikkeling aan Spoorlaan 19.
9	<p>Verzoek om de berkenboom tegenover Spoorlaan 13 te kappen. Graag een nieuwe boom plaatsen in lijn met de nieuwbouw, daarbij passend.</p> <p>De berkenbomen voor Spoorlaan 13 en 15 zorgen voor overlast. Tegels liggen los en overal dode takken en beschadigde auto's. Kunnen deze bomen plaats maken voor meer passende bomen?</p>	De betreffende berkenbomen waar naar wordt verwezen staan in openbaar gebied. Deze bomen maken geen onderdeel uit van het plangebied. De opmerking wordt kenbaar gemaakt aan de gemeente. Door de gemeente zal gekeken worden wat de staat van de bomen is en of aanvullende maatregelen of vervanging van de bomen wenselijk is.	Onderzoek vindt plaats naar de status van de bomen en/of aanvullende maatregelen of vervanging van de bomen wenselijk is.
10	Wederom 4 hoog, de straat is al heel erg druk. Veiligheid met het woonverkeer gaat problemen geven.	De hoogte van het gebouw is reeds onderdeel van de kaderstelling zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Wat betreft het verkeer hebben wij een onderzoek laten uitvoeren voor de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie. Daarbij is gerekend met een verkeersgeneratie per 'goedkoop' koopappartement van 3,9 (minimaal)	Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen in het plan.

Nr.	Reacties uit feedbackformulieren	Antwoord SoMa Vastgoed	Opvolging
		<p>en 4,7 (maximaal) motorvoertuigen per etmaal. De toename van de verkeersgeneratie als gevolg van het nieuwbouw appartementencomplex, ten opzichte van de bestaande situatie betreft tussen de circa 24 en 32 motorvoertuigen per dag en wordt daarmee als een beperkte toename gezien die geen effect heeft op de verkeersafwikkeling. Gezien de doelgroep (appartementen in het goedkope koopsegment) en de relatief beperkte afstand ten opzichte van het treinstation / centrum van Etten-Leur, is de algehele verwachting dat bewoners minder van de auto gebruik zullen maken.</p>	
11	<p>Is de weerkaatsing van het geluid onderzocht op de panden aan de Edward Poppelaan.</p> <p>Welke meetpunten zijn gebruikt voor het geluidsonderzoek op de gevel van het adres Edward Poppelaan 6.</p>	<p>Het akoestisch onderzoek gevelbelasting is als bijlage bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Spoorlaan 19' te raadplegen. In bijlage 3f van het onderzoek is een figuur opgenomen met daarin de beoordelingspunten ter plaatse van de Edward Poppelaan. Specifiek voor de Edward Poppelaan 6 betreft het de rekenpunten bb2 en bb3. De verschillende geluidbelastingen (incl. reflectie) van de bestaande en beoogde situatie zijn eveneens in bijlage 3f weergegeven. De berekeningen zijn conform het Standaard reken en meetvoorschrift uitgevoerd. De toename van de geluidbelasting vanwege reflectie tegen het beoogde plan bedraagt op de betreffende woning maximaal 0,99 dB (Edward Poppelaan 6). Op basis van de hindertabel uit het Handboek Hinderwet kan geconcludeerd worden dat deze toename als 'geen hinder' gekwalificeerd kan worden.</p>	<p>Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen in het plan.</p>
12	<p>Inkijk in de achtertuinen van de woningen aan de Edward Poppelaan.</p>	<p>De afstand tussen het appartementencomplex en de woningen aan de Edward Poppelaan bedraagt minimaal 60 meter. Tussen de achtergevel van het appartementencomplex en de achtertuinen van de woningen aan de Edward Poppelaan ligt het parkeerterrein van de bijbehorende appartementen, een perron, spoorlijn en een forse bomenrij die behoorlijk begroeid is. Onderstaand een aantal foto's genomen vanaf het perron op de achterzijde van de woningen aan de Edward Poppelaan. Door de aanwezige bebouwing en bebossing zal de inkijk vanaf de galerij zeer beperkt blijven.</p>	<p>Het antwoord wordt ook rechtstreeks teruggekoppeld aan desbetreffende bewoners.</p>

Nr.	Reacties uit feedbackformulieren	Antwoord SoMa Vastgoed	Opvolging
			

Nr.	Reacties uit feedbackformulieren	Antwoord SoMa Vastgoed	Opvolging
			
13			
	<p>Er zit ruimte tussen het perron en de geluidswal. Wat is hiervan de reden en hoe wordt voorkomen dat hier rotzooi / oneigenlijk toegang komt?</p>	<p>De haag aan de zijde van het perron is eigendom van Prorail, evenals het hekwerk waar de haag voor staat. Tussen het hekwerk en het geluidsscherm bevindt zich ruimte voor plaatsing van het geluidsscherm en voor onderhoud. Deze ruimte is alleen bereikbaar vanaf het perceel behorend bij het appartementencomplex. Het geluidsscherm staat op de erfrens, hierdoor is het niet mogelijk om het hekwerk korter op het hekwerk van Prorail te plaatsen.</p>	<p>Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen in het plan.</p>
14	<p>In de omgeving van het station staan op dit moment geen prullenbakken en wordt zwerfvuil geconstateerd</p>	<p>Dit aandachtspunt wordt doorgegeven aan de gemeente.</p>	<p>Aangeven bij de gemeente.</p>

Na afloop van de centrale presentatie hebben wij de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om hun persoonlijke voorkeur aan te geven ten aanzien van de invulling van het groen. Aangezien de definitieve uitwerking van het groen nog bepaald dient te worden en wij de omgeving hier graag in mee willen laten denken. Daarbij kon er een keuze gemaakt worden uit:

- Weelderig en natuurlijk groen;
- Strak en gecultiveerd;

De aanwezigen mochten middels het plakken van een sticker hun persoonlijke voorkeur aangeven.

Ditzelfde hebben we gedaan voor de soort bomen, ter vervanging van de 3 stuks bestaande bomen die gekapt moeten worden.

Onderstaand de resultaten hiervan:





De aanwezigen hebben een duidelijke voorkeur voor 'weelderig en natuurlijk groen'.

Van de bomen hebben de volgende 2 soorten de voorkeur:

- Prunus Umineko (Chinese Kers)
- Acer Rubrum Brandywine (Rode Esdoorn)

Mondeling is de voorkeur aangegeven voor smalle bomen die niet te hoog worden en die een kleurige bloesem hebben. Deze wens wordt meegenomen bij het bepalen van de nieuwe bomen. Voor de strook voor de woningen is de insteek een combinatie van lage bodembedekkende beplanting in combinatie met bijvoorbeeld bloembollen. De inrichting van het groen wordt in een latere fase uitgewerkt in samenwerking met de beheerafdeling van de gemeente.

4. Bijlagen

Bijlage 1 – Verslag eerste informatiebijeenkomst d.d. 20-10-2021

Bijlage 2 – Powerpoint presentatie informatiebijeenkomst d.d. 28-03-2023

Bijlage 3 – Uitnodiging informatiebijeenkomst d.d. 28-03-2023

Bijlage 4 – Bezorgbereik uitnodigingen informatiebijeenkomst d.d. 28-03-2023

Bijlage 1 – Verslag eerste informatiebijeenkomst d.d. 20-10-2021

Verslag informatieavond Spoorlaan 19 Etten-Leur

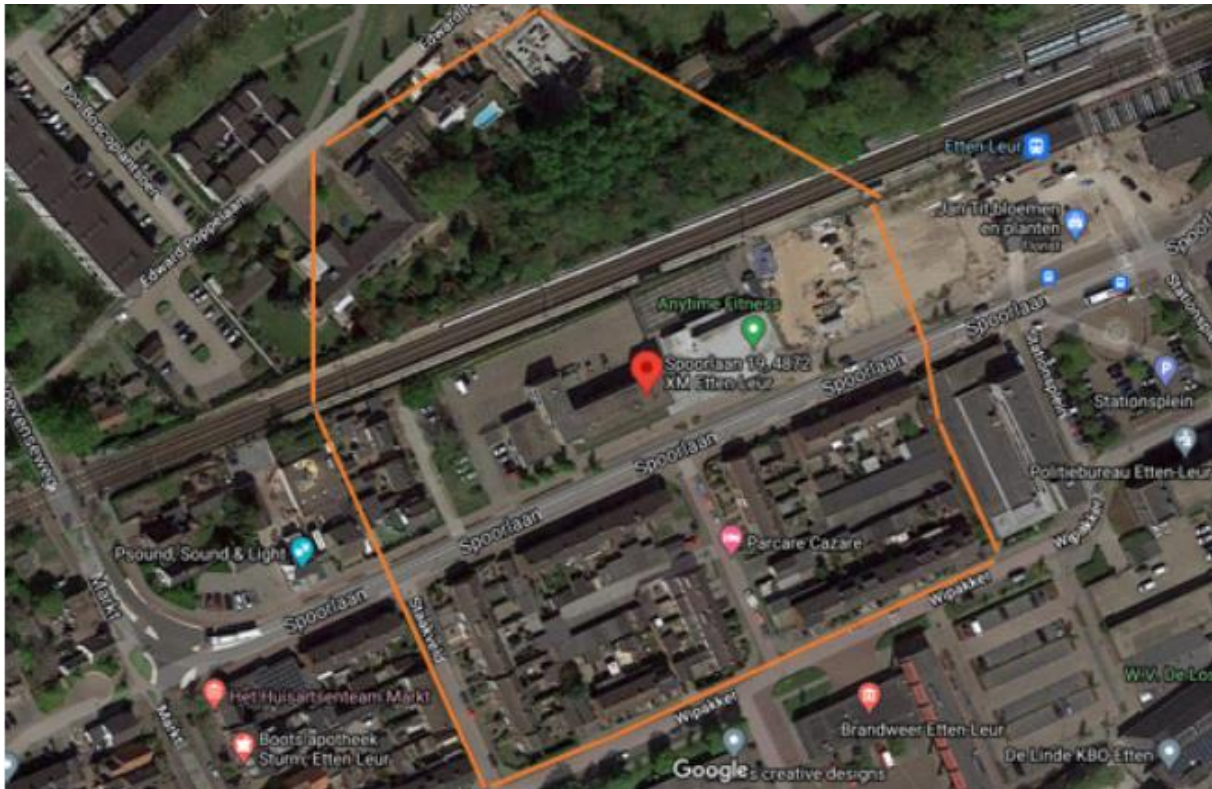
Kennismaking, aanleiding en introductie van de plannen

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.

Bijlage 2 – Powerpoint presentatie informatiebijeenkomst d.d. 28-03-2023

Informatiebijeenkomst Spoorlaan 19

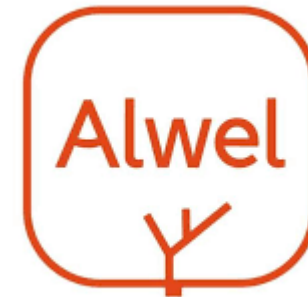
28-03-2023



Even voorstellen



• R E A L E S T A T E •



Inhoudsopgave

- Voorstel rondje
- Aanleiding
- Wat betekent dit voor de wijk?
- Terugblik vorige informatiebijeenkomst
- Huidig ontwerpuitwerking
- Aansluitend individuele vragen/reacties bij de borden

Aanleiding

- Vorige omgevingsdialog 20-10-2021
- Ontwerp BP ligt momenteel ter inzage
- Informeren van de omgeving over het plan
- Reactie omgeving ophalen



Wat betekent dit voor de wijk?

- Huidig gebouw
- Nieuwbouw



SPOORLAAN 19
ETTEN-LEUR

Wat betekent dit voor de wijk?

- Doelgroep starters / doorstromers
- Zorgt voor doorstroming binnen de wijk



Wat betekent dit voor de wijk?

- Ontwikkeling stationsgebied Etten-Leur



Wat betekent dit voor de wijk?

Voordelen en kansen

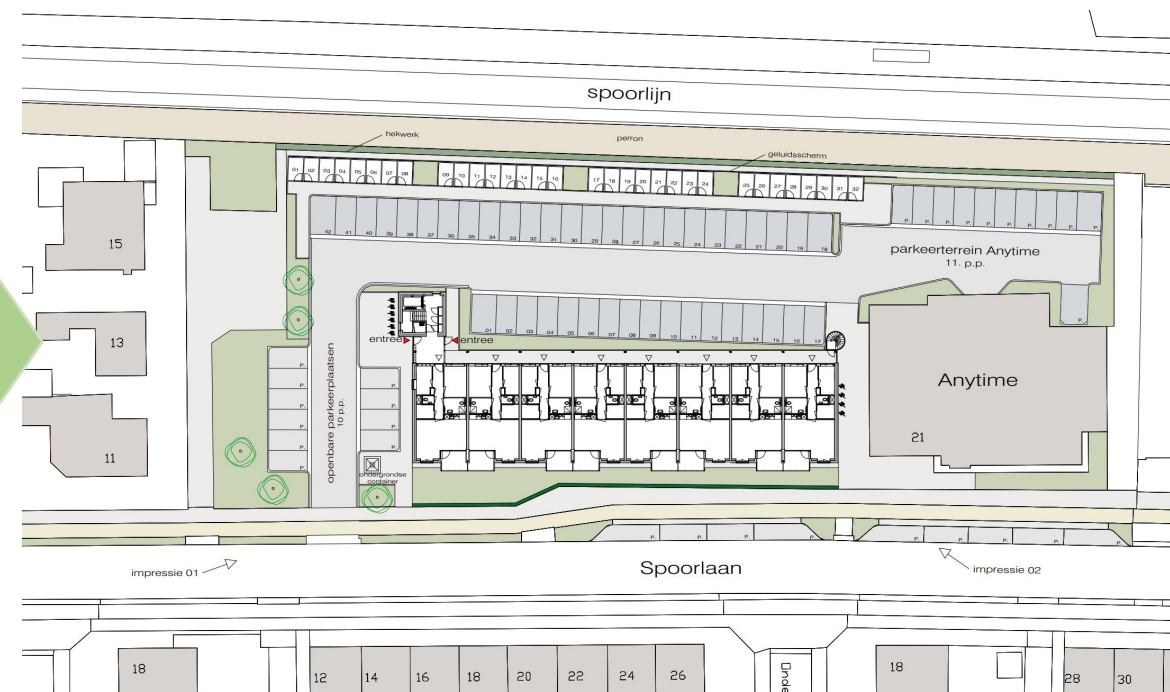
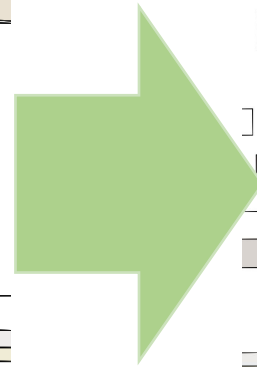
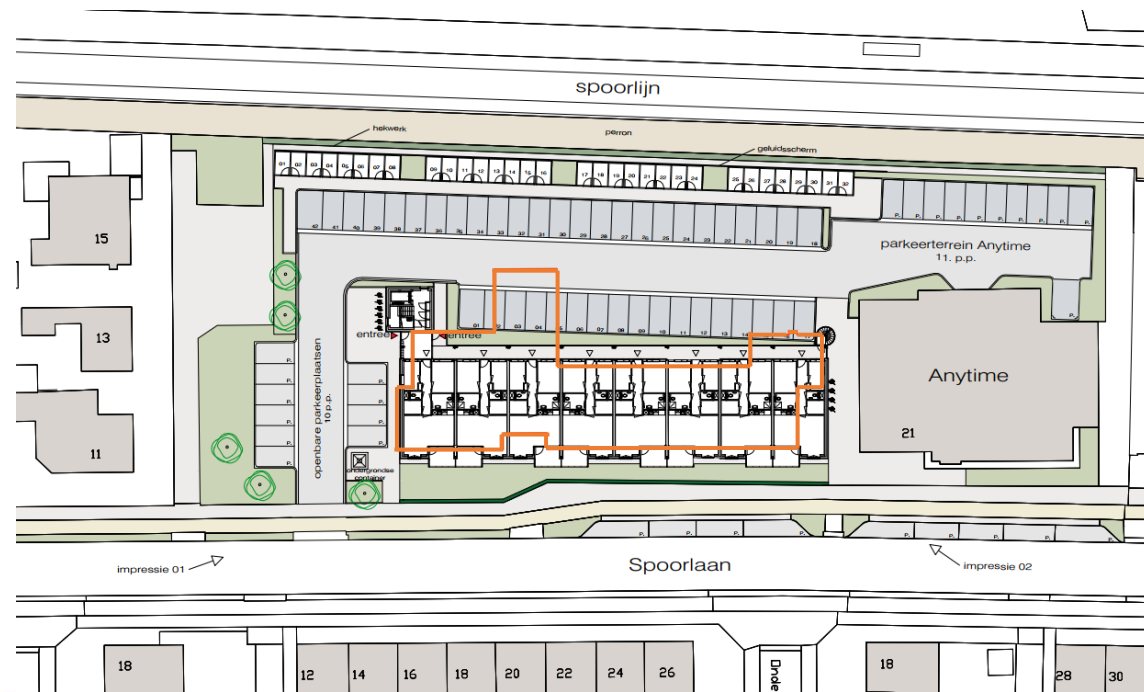
- Verbetering leefomgeving
- Meer sociale controle (in de avond)
- Duurzame invulling
- Kans starters en doorstromers
- Verbetering straatbeeld en uitstraling gebouw

Terugblik informatieavond 20 oktober 2021

- Hoogte gebouw
- Weerkaatsing geluid
- Uitstraling gebouw, passend in de omgeving
- Parkeren
- Groen in het plan

Toelichting aangepast ontwerp architect

- Situatie



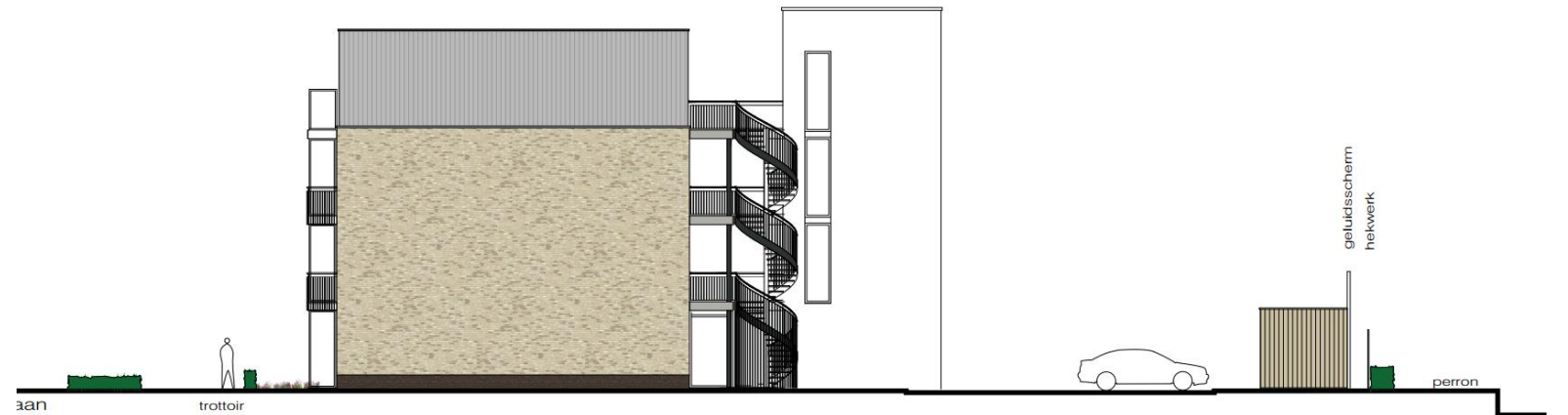
Toelichting aangepast ontwerp architect

- Gevelaanzichten



Toelichting aangepast ontwerp architect

- Gevelaanzichten



Toelichting aangepast ontwerp architect

- Uitstraling



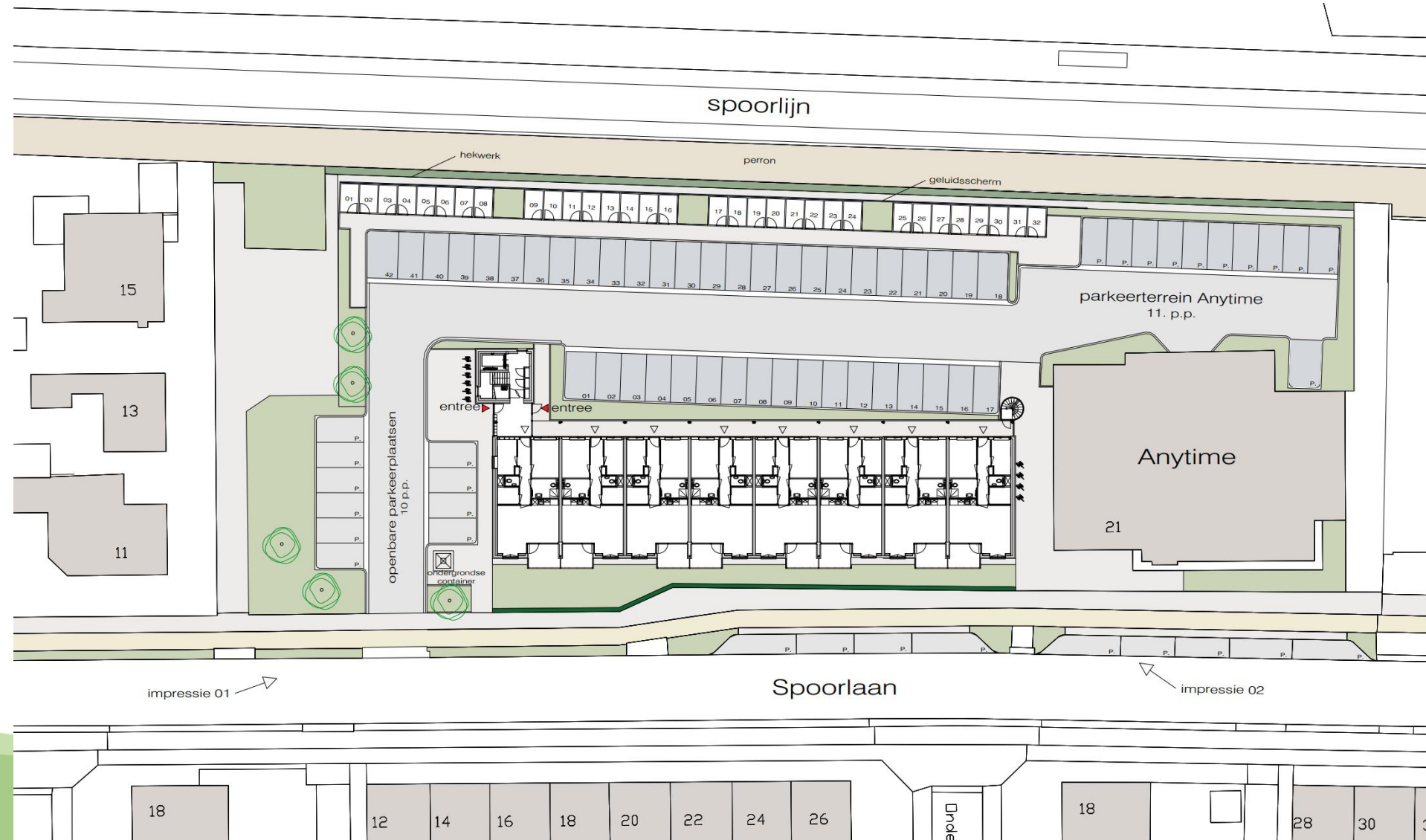
Toelichting aangepast ontwerp architect

- Uitstraling

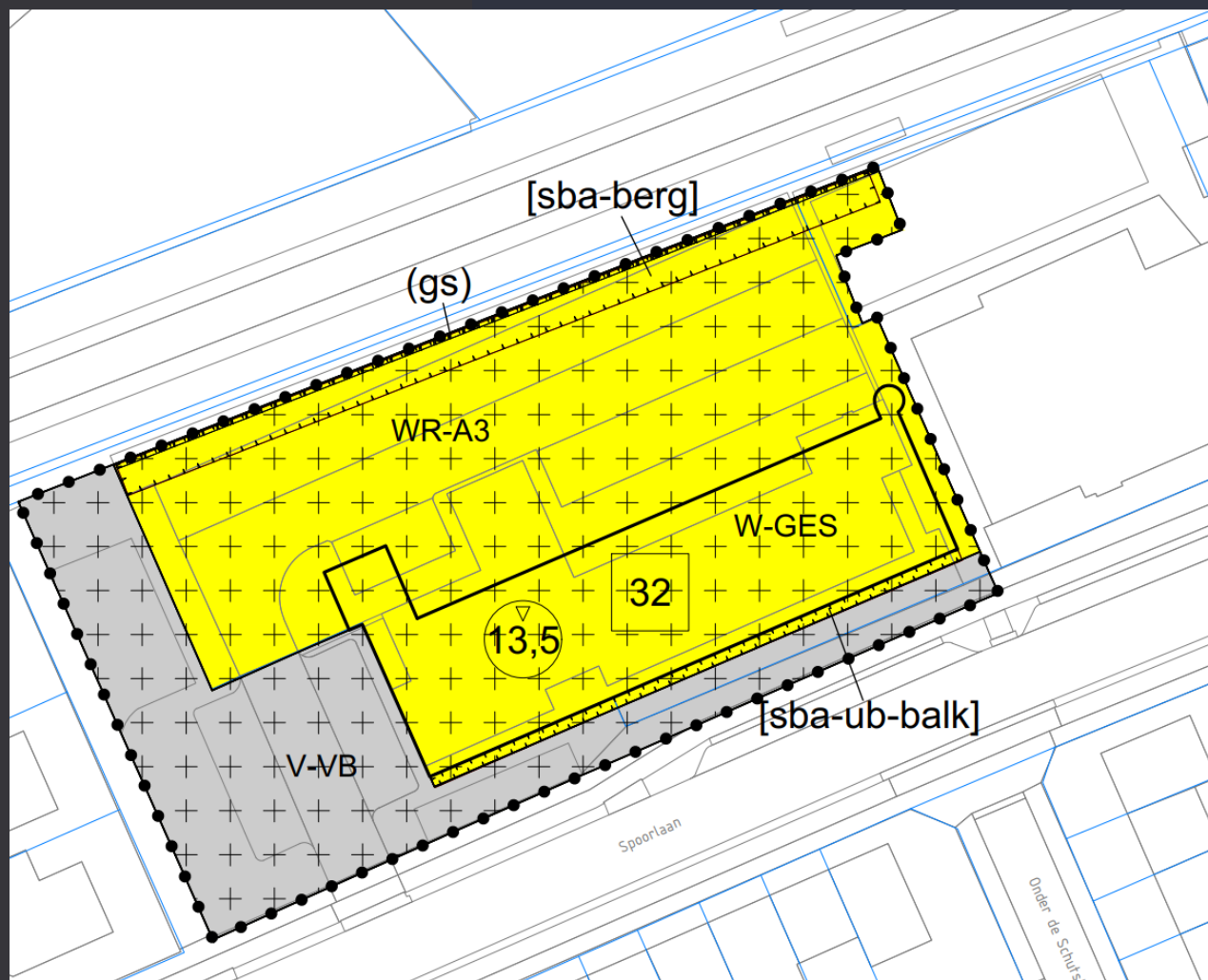


Toelichting aangepast ontwerp architect

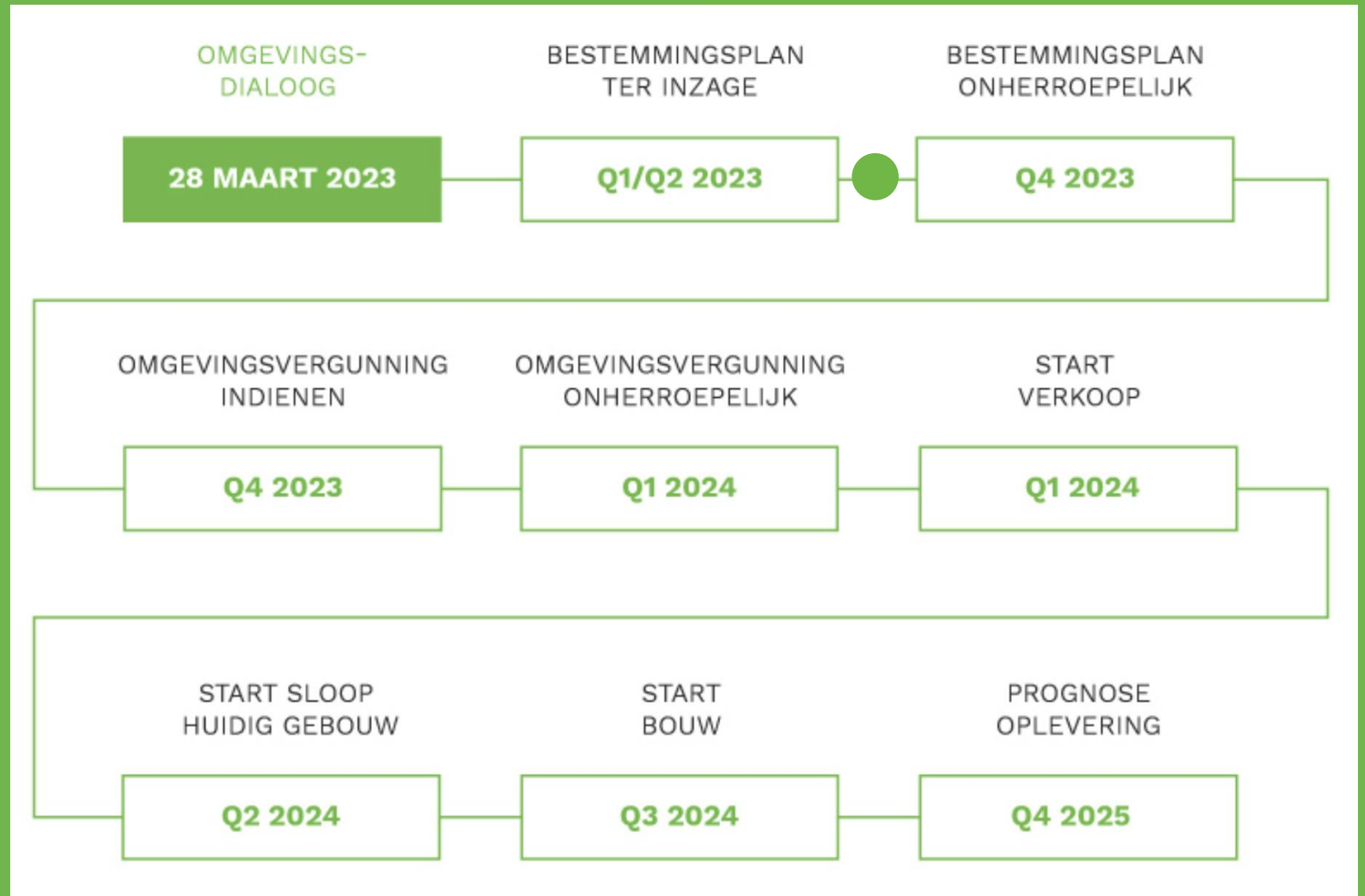
- Parkeren
- Groen



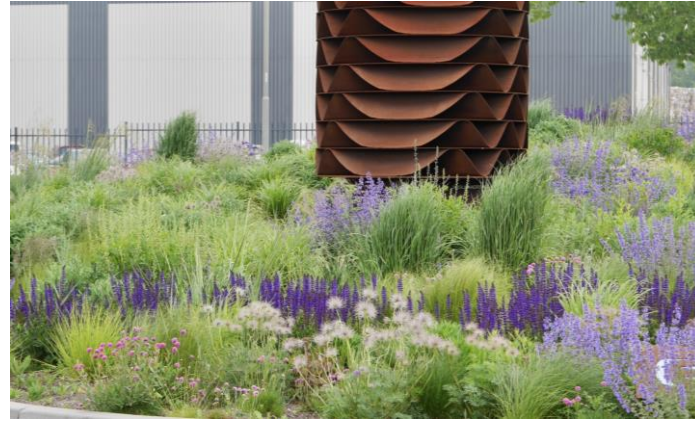
Verbeelding bestemmingsplan



Planning



Invulling groen



Weelderig en
natuurlijk

Strak en gecultiveerd

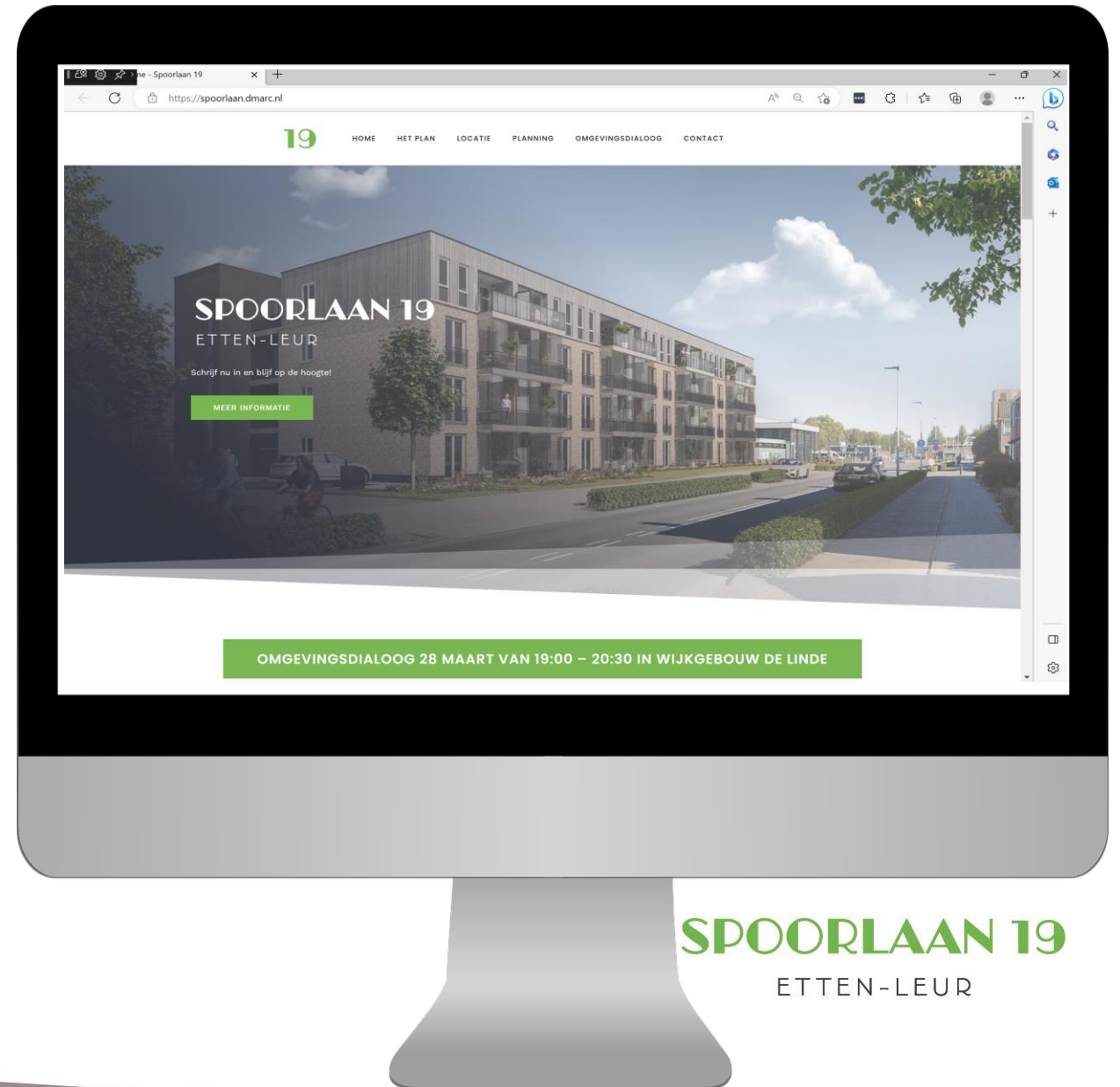


Invulling groen



Communicatie met omgeving

- www.spoorlaan19ettenleur.nl
- info@spoorlaan19ettenleur.nl
- Verslag informatiebijeenkomst
- Presentatie
- Publicatie besluit
bestemmingsplan Bode



SPOORLAAN 19
ETTEN-LEUR

Afsluiting

- Vragen stellen of reactie geven kan via de borden. Verzoek om reactie te delen op het reactieformulier
- Communicatie via website

Informatiebijeenkomst Spoorlaan 19 Etten-Leur



Bijlage 3 – Uitnodiging informatiebijeenkomst d.d. 28-03-2023



Aan de bewoner(s) van dit adres

BEZOEKADRES:

DE AMBACHTEN 31 T 076 5975200 www.maasjacobs.nl
4881 XZ ZUNDERT info@maasjacobs.nl

betreft : Uitnodiging informatieavond nieuwbouwplan
Spoorlaan 19 Etten- Leur

datum : 13 maart 2023
onze ref : Informatieavond_Spoorlaan 19-
Etten Leur_2023

Geachte heer, mevrouw,

Aan de Spoorlaan 19 ontwikkelt Soma Vastgoed B.V. een appartementencomplex. Aangezien u in de directe omgeving van deze locatie woont, nodigen wij u graag uit voor een informatieavond over dit plan.

Wat ging vooraf?

Op 20 oktober 2021 organiseerden wij een informatieavond om omwonenden te informeren over het plan. Sindsdien hebben wij samen met de gemeente het ontwerp van het gebouw en het bestemmingsplan uitgewerkt. Op 14 februari 2023 keurden burgemeester en wethouders het voorlopige plan goed om ter inzage te leggen. Dat betekent dat u het ontwerpbestemmingsplan kunt inzien, vragen kunt stellen en uw reactie kunt geven.

Informatieavond

Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 16 maart 2023 tot en met 26 april 2023 ter inzage bij de gemeente Etten-Leur. Tijdens de informatieavond informeren wij u graag persoonlijk over de ontwikkeling op het perceel Spoorlaan 19. U bent van harte welkom bij de informatieavond op dinsdag **28 maart 2023** in Buurtcentrum de Linde, aan de Wipakker 16 in Etten-Leur. De avond duurt van **19:00 uur tot 20:30 uur**. Wij starten om 19.15 uur met een presentatie waarin wij een korte toelichting op het plan geven. Na afloop van de presentatie heeft u de gelegenheid om de informatie te bekijken, uw vragen te stellen en uw reactie te geven. De gemeente is ook aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden. Na de informatieavond zal het verslag van de informatieavond met u gedeeld worden.

Wij hopen van harte u op 28 maart te mogen begroeten.

Met vriendelijke groet,

Soma Vastgoed B.V

Bijlage 4 – Bezorgbereik uitnodigingen informatiebijeenkomst d.d. 28-03-2023

