



# Ontwikkeling deelgebied 1 woningbouwlocatie Haansberg-Oost

**Datum: 23 mei 2024**

---

## Aanleiding en introductie in het onderwerp

In Etten-Leur is, zoals in het hele land, een tekort aan – vooral betaalbare – huur- en koopwoningen. Er zijn veel inwoners op zoek naar een woning maar daar zijn vooral voor sociale huurwoningen steeds langere wachttijden voor. Daarom heeft de gemeenteraad de opdracht gegeven om in 2024 circa 100 zogeheten sociale flex-huurwoningen en vanaf 2026 circa 1.400 reguliere woningen te realiseren in Haansberg. Met het realiseren van deelgebied 1 (zie bijlage 1 voor duiding van de locatie) willen we inspelen op de urgentie en de opdracht van de raad. Deelgebied 1 zien we als onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling Haansberg. Tijdens het Haansberg Event van 16 januari jl. Hebben vanuit dat perspectief een aantal omwonenden al vragen gesteld over deze ontwikkeling. Omwonenden zijn erop gewezen dat we doel hebben om nog voor de zomer 2024 de dialoog op te starten.

Deze startnotitie gaat uit van het realiseren van deelgebied 1 met 125 tot 150 woningen en mogelijk een tijdelijke school. Vanwege de omvang van de woningbouw in Haansberg en de te beperkte capaciteit op de nabijgelegen basisscholen is er behoefte aan een nieuwe basisschool. Omdat de wijk Haansberg gefaseerd wordt ontwikkeld is er een behoefte om eerst een tijdelijke school nabij de eerste deelgebieden te realiseren gelijktijdig met de oplevering van de eerste woningen. De beoogde opleverdatum van de eerste woningen in deelgebied 1 is eind 2026

## Doel van de participatie

De gemeente is als eigenaar van de grond initiatiefnemer. De gemeente zorgt dan ook voor de omgevingsdialoog met de omgeving en de direct belanghebbenden. In samenwerking met het schoolbestuur en de beoogde partners zoals de ontwikkelaars/bouwers als BPD en Haansberg BV en woningbouwvereniging Alwel. Het doel van deze dialoog is om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de directe omgeving. En hoe daarbij het gebied wordt ingericht, zoals ruimte voor parkeren en de verkeersafwikkeling. Het gaat hier om het participatieniveau: mening vragen en meedenken in het ontwerp. In de dialoog kunnen alle betrokken partijen inbreng hebben over de ideeën die ze hebben in het plangebied.

## Uitgangspunten

- Een robuuste groenblauwe buffer ten oosten van het plangebied. Zoals is overeengekomen met de omwonende in de dialoofase/planvorming uit 2007-2008 (zie bijlage 2)
- Een verkeersveilige ontsluiting richting de rotonde Kattestraat (door de nog te ontwikkelen wijk Haansberg)
- Een woningbouwprogramma met grondgebonden woningen uitgangspunt bouwhoogte van de woningen tot en met maximaal 3 lagen. Het is onderdeel van de nieuwe wijk waar uiteindelijk in lijn met regionale afspraken een differentiatie van 30% sociale huur, 40% betaalbare middeldure huur- en koop en 30% duurdere woningen van toepassing is
- Een tijdelijke school in 2027 om te voorzien in de behoefte aan basisonderwijs tot het moment dat de permanente school klaar is, met als uitgangspunten;

- Afhankelijk van de doorlooptijd van ontwikkeling woningen wordt uitgegaan van een tijdelijkheid met de duur van 5 tot 10 jaar. Ook in samenhang met de realisatie van de permanente onderwijshuisvesting.
- De tijdelijke schoolvoorziening kan uitlopen in grootte van 4 tot 8 lokalen. Dit moet echter nader worden bepaald en heeft te maken met de daadwerkelijke toestroom van de leerlingen in verhouding tot de gestelde prognose, oplevering van de permanente schoolvoorziening en het uitgangspunt voor bedienen van elk leerjaar.
- Zoeklocatie is kort nabij deelgebied 1, met voorkeur voor situering aan de doorgaande verkeersroute en veilige fietsverbinding. De meest gewenste optie is om aan de zijde te bouwen wat als laatste met woningbouw wordt opgeleverd. Dit mede in verband met de in stand houding tot de permanente voorziening opgeleverd wordt.
- Rekening moet worden gehouden met bewegingsonderwijs voor zowel de tijdelijk als permanente voorziening.
- Na oplevering van een permante school in Haansberg wordt deze locatie ontwikkeld met reguliere woningbouw.
- De leidende thema's in het nog vast te stellen Masterplan Haansberg worden in deelgebied 1 vooruitlopend meegenomen in de planvorming en bij de formele kaderstelling later in het traject vastgesteld.
  - Samen Leven
  - Verplaatsen en Verblijven
  - Het nieuwe Wonen en Werken
  - Gewoon Groen

### Wie zijn er betrokken?

#### *Actief uitnodigen*

- Alle bewoners in af aansluitend op het gebied en rondom het gebied (zie bijlage 3), ontvangen fysieke uitnodiging
- Ontwikkelaars/bouwers Haansberg BV en BPD
- Wijkverenigingen/buurtschappen, kopgroep buitengebied
- Woningcorporatie Stichting Alwel
- Waterschap Brabantse Delta
- Schoolbestuur van Markant-Leersaam
- Provincie Noord-Brabant

#### *Informeren*

- Alle betrokkenen die zich al hebben aangemeld om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen in en rondom Haansberg ontvangen een digitaal bericht
- Leden van de Omgevingstafels worden digitaal geïnformeerd

### In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

#### *Raadsbehandeling en publicaties*

Deze startnotitie routeplanner participatie wordt aangeboden aan de gemeenteraad tegelijk met de raadsbehandeling waarin de uitgangspunten van het Masterplan Haansberg worden toegelicht. Deelgebied 1 zit ook als fase 1 in de Ontwikkelstrategie. Het raadsbesluit wordt via de media en de gemeente bekend gemaakt via de eigen website en een projectpagina op [www.Etten-Leurdoethetge-woon.nl](http://www.Etten-Leurdoethetge-woon.nl) en via de nieuwsbrief Haansberg.

#### *1<sup>e</sup> omgevingsgesprekken en ontwerp-ateliersessies*

#### ***In gesprek met direct omwonende en uitnodiging informatieavond***

Direct na het raadsbesluit neemt de gemeentelijke projectgroep het initiatief in het voeren van gesprekken met direct omwonenden en betrokkenen. We organiseren daarbij ook een bijeenkomst om

alle betrokkenen, inclusief hiervoor genoemde partners/partijen, gezamenlijk bij te praten en te informeren over de voorziene stappen. Naast informeren willen we hun mening op de beoogde ontwikkeling ophalen. Hierbij worden wensen ten aanzien het stedenbouwkundig ontwerp maar ook onderwerpen als civiele inrichting besproken en verkend. Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt en uiterlijk twee weken na de bijeenkomst wordt dit verslag onder de aanwezigen verspreid en online gepubliceerd op de projectpagina van de gemeente.

### ***Deelname aan ontwerpessies***

Daarna volgt er een aantal bijeenkomsten waar we ruimte willen bieden voor het stellen van vragen en met elkaar in zogeheten ontwerpessies de plannen ruimtelijk vormgeven. Van iedere sessie wordt een verslag gemaakt en gepubliceerd op de projectpagina [www.Haansbergetten-leur.nl](http://www.Haansbergetten-leur.nl). Het eindontwerp wordt vervolgens gepubliceerd waarbij de direct betrokkenen ook gelegenheid krijgen hun reactie te geven. Hier willen we ook een concept van de ruimtelijke kaders presenteren met beelden hoe dat er in de praktijk uit zou kunnen zien.

### ***Ter inzage leggen van het ontwerp en ruimtelijke onderbouwing***

Het college stelt vervolgens het ontwerp vast alvorens de ruimtelijke procedure wordt gestart. De ruimtelijke procedure bestaat grofweg uit:

1. kaderstelling (hier kan het ontwerp onderdeel van uitmaken);
2. afwijkingsprocedure functiewijziging (BOPA) voor het gehele gebied;
3. afwijkingsprocedure voor de bouwactiviteiten per deelplan die met de eerste BOPA in overeenstemming zijn (dit zullen meerdere BOPA's zijn).

In de verschillende ruimtelijke procedures wordt eenieder in de gelegenheid gesteld bezwaar te maken, zowel tijdens het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het gehele gebied, als tijdens het verlenen van de omgevingsvergunningen per deelplan.

### **Rol van de gemeenteraad**

De gemeenteraad stelt de locatie en de routeplanner participatie vast. Daarna gaat het college aan de slag met het gekozen participatieniveau en de genoemde betrokkenen. De raad wordt op de hoogte gehouden over de voortgang. In Q1 2025 wordt de raad gevraagd om het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling vast te stellen. Dit is de basis voor de te volgen ruimtelijke procedure. Op basis daarvan kan de locatie gerealiseerd worden.

### **Spelregels participatie**

De gemeente faciliteert en organiseert in samenwerking met Alwel en Ontwikkelaars de dialoog. Het college houdt de regie over het participatieproces. De uitwerking van de plannen en organisatie van wat er tijdens de dialoog wordt besproken ligt in handen van de gemeente.

Er wordt gestreefd naar een gedragen voorstel. Indien dat niet mogelijk blijkt, dan noteren we eventuele minderheidsstandpunten en lichten we toe waarom deze niet konden worden verwerkt in het plan. Uiteindelijk bepaalt de gemeenteraad welk plan gerealiseerd wordt. Alle gemaakte afspraken worden vastgelegd in verslagen, die openbaar worden gedeeld via de projectpagina van de gemeente.

### **Contact**

Willy Gommeren, projectleider

## Proces en planning: de 'routekaart op maat'

 Wanneer?	 Wat?	 Wie?	 Doel/Resultaat
Mei 2024	Startnotitie participatie	College/ Projectgroep	Publicatie en informeren
3 juni 2024	Raad Debatteert & besluit	Raad	Besluit op deze startnotitie
4 juni 2024	Uitnodiging versturen omgevingsdialoog	De betrokkenen	Uitnodigen en activeren van betrokkenen
3 juli 2024	Eerste bijeenkomst	De betrokkenen	Ideeënuitswisseling en informeren
September – oktober 2024	Ontwerpbijeenkomsten periodiek	De betrokkenen	Ontwerpen planidee en meningen ophalen.
Q4 2024	Ruimtelijke kaderstelling Plangebied 1	Raad	Ruimtelijk kader vaststellen als basis voor de publiekrechtelijke procedure
Q1 2025	Onderzoeken nodig voor BoPa	projectgroep	Info genereren t.b.v. BoPa procedure
Q2 2025	BoPa procedure	College	Functiewijziging gebruiksbestemming
Q3 2025	Aanbieding gronden aan marktpartijen Bouwclaim/ aanbesteding/ verkoop bouwkavels	Projectgroep	Verkoop uitgeefbare gronden
Q4 2025	BoPa procedure voor deelgebieden in Plangebied 1 door marktpartijen/ particulieren	Marktpartijen	
Q4 2026	Oplevering 1 <sup>e</sup> woningen	Marktpartijen/Alwel	