

Bijlage 8.1 Advies afwegingstafel SRBT Haansberg, Etten-Leur

Besluit voor de bestuurlijk overleg van 4 december 2024:

- 1 Het bestuurlijk overleg SRBT neemt kennis van de bijeenkomst van de afwegingstafel SRBT op 11 september 2024 ten behoeve van de visie op de toekomstige woonwijk Haansberg in Etten-Leur.
- 2 Het bestuurlijk overleg SRBT constateert dat er voldoende regionale afstemming heeft plaatsgevonden als het gaat over de regionale afspraken (SRBT ontwikkelstrategie, M3P en Woondeal) in relatie tot de aanscherping van de uitgangspunten en ambities voor de visie op de toekomstige woonwijk Haansberg in Etten-Leur
- 3 Het bestuurlijk overleg SRBT geeft de gemeente Etten Leur de volgende adviezen mee om het plan verder te versterken en (nog) beter aan te laten sluiten op de actuele regionale ambities en opgaven zoals verwoord in de Ontwikkelstrategie SRBT:
Deze kansrijke locatie draagt bij aan de opgave van de regio en hanteert veel van de ontwikkelprincipes die onderdeel zijn van de afspraken die we gemaakt hebben in de Ontwikkelstrategie SRBT.
Op een aantal punten adviseert de afwegingstafel echter een nadere uitwerking, versterking en een aanscherping van de uitgangspunten.
Het gaat hierbij om:
 - Het intensiveren van het woningbouwprogramma, en meer specifiek de hoeveelheid woningen, het type woningen (voor welke doelgroepen) en het type programma/voorzieningen; het mag meer en in een hogere dichtheid met meer effect op de bestaande woningvoorraad gebouwd worden (zowel lokaal, sub-regionaal als regionaal). Een belangrijk effect is het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt (het beter benutten van de bestaande voorraad en meer bouwen voor 1 en 2 persoonshuishoudens). Sluit daarbij aan bij de opdracht vanuit de provincie om er voor te zorgen dat kwalitatieve woningbouwprogrammering (sub) regionaal aansluit op de afspraken in de SRBT Woondeal (Kwalitatief herprogrammeren).
 - Het borgen van het waterbergingsstelsel in het hele gebied in relatie tot de waterbergingscapaciteit bovenstrooms en benedenstrooms; er is voldoende ruimte gereserveerd in het plan, maar de inrichting moet daar uiteindelijk wel op worden aangepast. Doe geen concessie op het water- en bodemsysteem, bijvoorbeeld in het licht van het advies hierboven om het woningbouwprogramma te intensiveren. Dit mag niet ten koste gaan van hoe het watersysteem nu bedacht is;
 - Het voldoende investeren in de landschappelijke zone aan de westzijde van het gebied door daarin ook op te nemende bestaande erven en landschappelijke kwaliteit van de erven en aansluiting te zoeken bij natuurgebieden in de nabijheid (recreatieve verbindingen en het verlichten van de recreatie druk).
 - Werk de relatie tussen deze nieuwe ontwikkeling en de bestaande wijken verder uit in programmatische zin maar ook in ruimtelijke zin, wat zijn de verbindingen door het bestaande lint en de bestaande lintbebouwing met de omliggende wijken en welke voorzieningen zijn er al en welke nieuwe zijn nodig;
 - Besteed expliciet aandacht aan de fysieke relatie met het station als het gaat om langzaam verkeersverbindingen, doelgroepen, bereikbaarheid OV, verkeersveiligheid op bestaande wegen en parkeernormen.

- Zet in dit plan nog meer in op de mobiliteitstransitie om de kracht van het station te ondersteunen en andere wijken daarin mee te nemen. Hier ligt ook een nadrukkelijke relatie met een intensiever woningbouwprogramma met hogere dichtheid.
- Gebruik de nieuw te bouwen woningen als hefboom voor het versterken van de voorzieningen in de bestaande gebieden en in omliggende woonwijken. Uit de presentatie blijkt dat daaraan is gedacht maar het is niet expliciet opgenomen als doel of ambitie
- Overweeg om ook nu al het noordelijk onderdeel te laten zijn van het plan, zodat er een masterplan ontstaat voor het gehele gebied inclusief het noordelijk deel (toekomstig deel) en de landschappelijke overgangszone.

Advies afwegingstafel SRBT op de visie voor Haansberg Etten Leur

Aanleiding

In het bestuurlijk overleg van 17 mei is besloten om een afwegingstafel SRBT in te richten. De afwegingstafel wordt benut om als regio vinger aan de pols te houden als het gaat om; doen we de goede dingen vanuit regionaal perspectief en onze ontwikkelprincipes. Daarnaast gebruiken we de afwegingstafel voor de regionale afstemming, die nodig is bij ruimtelijke initiatieven waar de provincie om vraagt.

Op 17 mei is tevens afgesproken om eerst een aantal pilots uit te voeren alvorens het werkproces van de afwegingstafel vast te stellen. Het doel hiervan is om eerst een beter gevoel te krijgen bij hoe deze afwegingstafel zou kunnen werken en om vervolgens een efficiënt en effectief proces te kunnen inrichten. Met deze afwegingstafel geeft de SRBT uitvoering aan het 'strategisch overleg' zoals is bedoeld in het ontwikkelperspectief stedelijk Brabant 2040. Uit de evaluatie van de pilots zal blijken of er sprake is van een zorgvuldig strategisch overleg.

De afwegingstafel voor Landgoed Driessen in Waalwijk is al geweest en in het bestuurlijk overleg van 13 september is het advies van de afwegingstafel voor Waalwijk vastgesteld en vrijgeven om verder mee de planologische procedure te volgen. De regio doet dit van uit de pilot gedachte, om te toetsen/ondervinden of onze regionale afstemming ook voldoet aan de verwachtingen van de provincie/verordening van de provincie

Het advies van de afwegingstafel is te beschouwen als een toetsing aan regionaal overeengekomen principes en uitgangspunten, met als doel om gebiedsgericht tot oplossingen te komen voor ruimtelijke uitdagingen. Met het advies moet duidelijk worden in hoeverre het beoordeelde plan bijdraagt aan de regionale opgaven van de SRBT en recht doet aan onze gezamenlijke ontwikkelprincipes. Het is daarna aan de gemeente en de andere overheden om daar in hun rol op een eigenstandige manier mee om te gaan.

De Pilot

Inleiding

De tweede proef met de afwegingstafel vond plaats op 11 september in Etten-Leur aan de hand van de visie op de ontwikkeling van Haansberg, in de gemeente Etten-Leur. Haansberg betreft een woningbouwontwikkeling in een gebied van ongeveer 1 km bij 1km aan de Noord-westkant van Etten-Leur, direct grenzend aan de bestaande wijk Sanderbanken en Grient en het lint langs de Hoevensweg, de Oude Grind en de Haansberg en het buitengebied . Deze ontwikkeling bestaat uit 3 fases. In de eerste twee worden 1400 woningen gebouwd, inclusief enkele voorzieningen en een woonwagen kamp. Onderdeel van de locatie is ook Veldbloemenhof waar nu een tijdelijke woonwijk wordt gebouwd voor 100 huurwoningen (voor woningzoekenden vanaf 18 jaar, Spoedzoekers en Statushouders).

Ondanks dat het hier een uitleglocatie betreft, is Haansberg in de SRBT-Woondeal 2022-2030 aangemerkt als kansrijke locatie waar nog afstemming over moet plaats vinden maar waarvan de verwachting is dat het wel snel tot ontwikkeling kan komen.

Met de afwegingstafel wordt beoogd om ruimtelijke initiatieven van een integraal advies te

voorzien om een zo goed als mogelijke aansluiting tussen de Ontwikkelstrategie SRBT en de initiatieven tot stand te brengen.

Proces

Er is een voorgesprek gehouden om de belangrijkste thema's voortkomend vanuit de ontwikkelprincipes te benoemen en de samenstelling van de groep te kunnen bepalen. Gezien de voorliggende opgave én beoogde programma is ervoor gekozen om voor Haansberg de volgende onderwerpen te spiegelen aan de ontwikkelprincipes van de SRBT:

- **Wonen**, draagt het bij aan de SRBT opgave;
 - Huisvestingsbehoefte en doorstroming op de woningmarkt, Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp, het ontwikkelprincipe de juiste woningen op de juiste plek.;
 - hoe gaat het plan/uitgangspunten om met demografie (vergrijzing en ontgroening),
 - woningbouwprogramma van nu of voor de toekomst, voldoende 1 en 2 persoonshuishoudens;
 - Om voldoende sociale woningbouw toe te voegen.

Adviseurs : *Wonen Provincie en sub-regio Baronie*

- **Mobiliteit:**
 - dicht genoeg bij OV-knooppunten, zodat gebruik kan worden gemaakt van onbenutte ruimte
 - worden andere randvoorwaarden zoals parkeernormen en fiets voorzieningen daar op aangepast

Adviseur: *verkeerskundige van een gemeente van vergelijkbare schaal*

- **Bodem en water**
 - wat betekent de voorgenomen ontwikkeling voor de waterhuishouding
 - toekomstbestendigheid

Adviseur : *1 van de waterschappen en 1 landschapper*

- **Voorzieningen**
 - draagt de woningbouw bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van omliggende wijken
 - hoe zit het met de leefbaarheid in de wijk zelf

Adviseur: *stedenbouwkundige ontwerpteam SRBT*

- **Observant:** iemand die meekijkt met het proces van alle drie de pilots en daar een evaluatie van maakt

Adviseur: *kernteam SRBT*

Aanwezig waren,

- RO algemeen: provincie
- Landschap: Tilburg
- Water: Waterschap Brabantse delta
- Integrale strategie SRBT: ontwerpteam SRBT en projectleider uitvoeringsagenda SRBT
- Observant: programmamanager SRBT

De Afwegingstafel

Proces:

De gemeente Etten-Leur heeft een presentatie gehouden over de historie van het plan, een schets van de context en de visie op de ontwikkeling van het gebied en de ambitie en uitgangspunten die worden gehanteerd en die zijn besproken met de raad en bewoners.

Gedurende de presentatie werd vanuit de groep vragen gesteld aan gemeente over dit initiatief. Hierdoor ontstond het gesprek over de locatie met vragen over en weer. Na de presentatie heeft de groep van de afwegingstafel in een apart gesprek gesproken over de regionale afweging op verschillende onderdelen aan de hand van de ontwikkelprincipes SRBT. Hiervan is een later stadium het advies samengesteld, dat ter aanvulling is rondgestuurd aan de verschillende deelnemers ter aanvulling en verificatie.

Visie op Haansberg:

Voor Haansberg zijn recentelijk de ambitie en uitgangspunten voor een visie opgesteld, deze zijn gedeeld met de raad en in verschillende sessies besproken met de inwoners van Etten-Leur .

Het gesprek over de toekomst en ontwikkeling van het gebied wordt gevoerd langs 5 thema's:

- 1 Dit is Haansberg, identiteit van het gebied
- 2 Gewoon groen
- 3 Samen leven
- 4 Het nieuwe wonen en werken
- 5 Verplaatsen en verblijven

Aantal fysieke kenmerken:

Haansberg is een gebied van 1km bij 1km aan de noord westkant van Etten-Leur, ten noorden van het spoor en het centrum. Aan de oost- en zuidkant wordt Haansberg begrenst door het lintbebouwing aan de Hoevenseweg, de oude Grind en de Haansberg en door de wijken Sanderbanken en de Grient

Aan de westkant vormt de locatie de overgang van de kern van Etten-Leur naar het buitengebied in het plan is een ruime groene overgangszone in geruimd rond de Bankenstraat en de Goorstraat

De visie voor het gebied bestaat uit 3 deelgebieden, het eerste deelgebied is Haansberg- Oost, het nog opvullen van een rand aan de bestaande wijk Sander Banken. Een smalle strook tussen het lint van de Haansberg en de wijk.

Een tweede deelgebied is het zuidelijk deel van het plangebied waar nu samen met Haansberg Oost een visie voor wordt uitgewerkt voor de periode van 2026 tot 2032

Het derde deelgebied is het noordelijk deel van het gebied. Dit wordt pas na 2032 verder ontwikkeld wordt.

Het programma van het eerste en tweede deel van de wijk is 1400 woningen. Het bestaat uit een mix van woningbouw (grondgebonden en gestapeld), in een wijk waar de auto te gast is met een sterke centraal gelegen groenstructuur als de basis voor de wijk.

Het volkshuisvestelijke programma is 30/40/30 waarvan minimaal 25% gestapeld. Het gestapelde programma wordt voornamelijk gepositioneerd langs de hoofdgroenstructuur.

Ook is er plaats voor 8 woonwagen standplaatsen. In de zuidwest hoek van het plan wordt nu al een tijdelijke woonwijk gerealiseerd met 100 huurwoningen, voor woningzoekende vanaf 18 jaar, Spoedzoekers en Statushouders.

Aan de westrand van het gebied is een ruim opgezette landschappelijke overgangszone naar het buitengebied, als afronding van de wijk en de kern van Etten-Leur. Hierin is een groot deel van de waterberging gesitueerd en is ruimte voor een aantal (maatschappelijke) voorzieningen.



Beeld fasering (bron ontwerpteam SRBT)

Het advies:

De visie voor Haansberg is een goed doordachte visie als het gaat om een groen opgezette wijk waarin in de beginfase belangrijke uitgangspunten als samenleven, het duurzaam inrichten van de omgeving en het inpassen van verkeer en mobiliteit op een mooie manier zijn meegenomen en vertaald naar ruimtelijke principes. De afwegingstafel prijst de uitgangspunten die worden gehanteerd: leefbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid. En adviseert de gemeente hier in de verdere uitwerking aan vast te houden en hierop geen concessies te doen.



Visie op het gebied (bron gemeente Etten leur bewerkt ontwerpteam SRBT)

Bodem en water sturend

Het waterstelsel in de visie en de structuur voor de wijk zit goed in elkaar door de vrije afwatering, het vasthouden van water in het gebied en het peilbeheer. Door de vele leemlagen en laagtes in het gebied en de gevoeligheid voor wateroverlast van het gebied eromheen, is het van belang dat - door ontwikkelingen van het plan en de uiteindelijke bouw - de uitgangspunten voor bodem en water overeind blijven.

We adviseren de uitgangspunten voor het thema water (eventueel in samenwerking met het waterschap) stevig te borgen in de visie, ook voor de latere fase in het noorden. Het

is belangrijk vanwege de bijzondere positie van de locatie ten opzichte van het omringende watersysteem. Mocht dit door betaalbaarheid onder druk komen te staan dan adviseren we geen concessies te doen op het water en bodemsysteem, maar het programma van de wijk te intensiveren. Dit kan conflicteren met de parkeervraag. Het inzetten op de mobiliteitstransitie (het terugdringen van de autogebruik en ruimte beslag van de auto, stimuleren van fiets en OV) is daarmee een must.

In een groot deel van het westen en noorden van het plangebied is in de visie aangewezen als overgangsgebied naar het landschap en uitloopgebied voor de woonwijk. Er is ruimte voor verschillende maatschappelijke voorzieningen met een groen karakter. Omdat nagenoeg het hele gebied in eigendom is van de gemeente is de verwachting dat dit gebied ook wel gevrijwaard blijft van al te veel verstedelijking maar toch adviseren we om een scherpere (landschappelijke) visie te ontwikkelen op dit deel van het gebied, gericht op het creëren van een 'zachte' rand tussen de ontwikkellocatie en het landschap.

We adviseren om in deze visie het gebied al meer te programmeren, gekoppeld aan de wateropgave, de mogelijkheden voor het transformeren van het lint en de daaraan gelegen boeren erven. Daarnaast kan in de aangescherpte visie op dit deel van het plangebied de relatie met de omliggende natuurgebieden verder worden uitgewerkt, het routenetwerk worden versterkt en zo mogelijk de recreatiedruk daar te verlichten.

Volkshuisvesting

Het uitgangspunt van de visie voor de twee deelgebieden tot 2032 is 1400 woningen (met een dichtheid van 35 woningen per ha). Gezien de opgave in de regio en de aanduiding van de locatie als kansrijke locatie adviseert de afwegingstafel, vanwege de samenhang met de verschillende onderdelen, om de dichtheid van het plan, specifiek voor Haansberg fase 1, te verhogen en dus ook het aantal woningen op te schroeven. Dit betekent naar het idee van het team van de afwegingstafel niet per definitie dat er meer gestapeld moet worden gebouwd maar kleinere woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens, minder privé tuinen en meer collectieve oplossingen uitkomst kunnen bieden. Het kiezen voor een andere invulling van het programma én het toevoegen van meer kleinere woningen vergroot tevens de bijdragen aan de opgave op het gebied van doorstroming en bouwen voor de sociale opgave in de omliggende woonwijken van Sander Banken en Griend. Intensivering mag echter niet ten koste gaan van ruimte voor groen en water. De doorstroming die daarmee zal ontstaan biedt ruimte voor gezinnen in de bestaande wijken waar de nodige voorzieningen al aanwezig zijn. Hiermee is Haansberg geen op zichzelf staande ontwikkeling, maar draagt het meer bij aan de woningbouw en leefbaarheid opgaven van een groter gebied. Dit komt in het vraaggesprek wel naar voren, maar blijkt niet uit de presentatie en de stukken. Dit zou sterker kunnen worden verankerd in de visie en zal de keuze voor programma positief kunnen beïnvloeden.

We adviseren om de component sociale woningbouw, doelgroepen, de verschillende bedachte voorzieningen in de wijk en de woningbouw verdeling (30/40/30) in relatie tot de omliggende wijken en het station nog eens kritisch te bekijken op de kansen en mogelijkheden die het kan bieden voor de bestaande voorraad. We vragen ons af of de verdeling 30/40/30 ten opzichte van de bestaande voorraad en het effect daarvan op bijvoorbeeld doorstroming op de bestaande voorraad logisch is.

Voorzieningen

We adviseren de gemeente Etten-Leur in relatie tot het voorgaande nog eens scherp te kijken naar de doelgroepen en het effect van deze woonwijk op de omliggende woonwijken. Treedt er geen verdringingseffect of uitholling van bestaande voorzieningen op? We denken daarbij aan voorzieningen zoals scholen, maatschappelijke en zorgvoorzieningen. Juist hierbij kan een intensiever (woningbouw)programma bijdragen aan het draagvlak voor bestaande en mogelijke nieuwe voorzieningen.

We adviseren het plan hierop door te ontwikkelen en elementen toe te voegen die de hefboomwerking versterken.

De rol van de bestaande lintbebouwing met name langs de Hoevenseweg, de oude Grind en de Haansberg vragen om meer visie en uitwerking om de verbindingen met omliggende wijken te versterken. Zij bieden ook ruimte voor andersoortig programma, andere woonvormen en langzaam verkeersverbindingen tussen de bestaande wijken en de nieuwe woonwijk. En de linten bieden meer mogelijkheden voor directere en aangenaamere verbindingen met het station.

De intentie van parkeren in hubs en het koppelen van deze hubs met allerlei werkplekken, maatschappelijk programma, energie- en andere voorzieningen is een interessant en waardevol onderdeel van deze visie. En kan in die zin een inspiratiebron zijn voor andere wijken in onze regio.

Mobiliteit

De locatie heeft op het gebied van mobiliteit veel potentie om bij te dragen aan de mobiliteitstransitie van de regio. Door de ligging nabij de voorzieningen in het centrum en de nabijheid van werklocaties. En door een gunstige ligging tov het station. Het plan kan bijdragen door voldoende/meer programma toe te voegen, te bouwen in hogere dichtheid (we adviseren daarbij compacter te bouwen en niet perse de hoogte in te gaan met hogere gebouwen of gebouwen met meer lagen dan nu gepland) en dit programma beter te oriënteren op de toekomstige mobiliteitsambitie (terugdringen auto verplaatsingen, lagere parkeernormen, meer fiets en Ov vervoer). Haansberg is aanleiding/kan aanleiding zijn om de mobiliteitsverbinding met het centrum (OV-knooppunt) te verstevigen; De afwegingstafel adviseert om de ambities voor mobiliteit en de versterking van het station Etten-Leur (als belangrijk hub in het Daily Urban

system van de regio) steviger te onderzoeken én te verkennen hoe Haansberg (ook de fase na 2032) daaraan kan/moet bijdragen. M.a.w. wat is er nodig om het station van Etten-Leur intensiever te gaan benutten én welke mogelijke bereikbaarheidsvraagstukken in en rond het gebied of in de kern van Etten-Leur kunnen we met een positieve beïnvloeding van mobiliteitstransitie oplossen? Intensivering hier kan ontspanning brengen op ander locaties.

Proces advies

Gezien de potentie van de locatie en de kwaliteiten die de gemeente ambieert in haar visie vindt het team van de afwegingstafel het een gemiste kans/ jammer dat het noordelijk deel van Haansberg nu niet (of beperkt) is meegenomen in deze visie vorming. Er is begrip voor een gefaseerd ontwikkeling, maar de afwegingstafel is van mening dat dit vanuit een totaalplan veel meerwaarde zou hebben.

We adviseren dan ook om dit als nog te doen in een soort masterplanachtige vorm (met verschillende fasering of scenario's) en op hoofdlijnen ook een aantal uitgangspunten voor het noordelijk deel mee te nemen, op zijn minst op structuur niveau. Om de potentie van de plek in relatie tot station, centrum, omliggende wijken en het buitengebied optimaal te benutten. Hierin kan dan ook een verder uitgewerkte visie op de overgangszone naar de natuurgebieden en het buitengebied worden opgenomen.