AGENDAVOORSTEL DE RAAD DEBATTEERT OP:
MAANDAG 1 FEBRUARI 2021
AANVANG 19.30 UUR D.M.V. EEN TEAMSVERGADERING
VOORZITTER: DHR. L. ROKS
1.Opening

2. Vaststelling agenda
3. Mededelingen uit de regio
4. Raadsvoorstel notitie ‘Omgevingsvisie: bouwlocatiekeuze en wegvarianten’ **Clasien**

Wat vinden we als Leefbaar Etten-Leur van de denkrichting zoals voorgesteld in het voorliggende voorstel. Als we terugkijken dan heeft het college sinds 20 mei 2019 alleen gekeken naar de hoeveelheid woningen die ze willen bouwen. 600 woningen die moeten worden gerealiseerd en de Hoge Haansberg is de locatie die gedeeltelijk gaat worden volgebouwd. Tijdens het debat van 20 mei zijn een groot aantal kanttekeningen gezet en het college denkt die te hebben beantwoord en onderbouwd door rapporten op te laten stellen. Een aantal zaken vinden we niet terug, arbeidsmigranten zoals al eerder door Leefbaar is voorgesteld bij de bedrijven op het bedrijventerrein. Overleg met IKE over de in de toekomst gewenste uitbreiding bedrijven. Een oplossing voor verkeersafwikkeling in geheel Etten-Leur want Etten-Leur slibt dicht.

Al met al, veel leesvoer en er worden ten aanzien van het belangrijkste item de verkeersafwikkeling in geheel Etten-Leur lapmiddelen voorgesteld. Zetten we we hier tegenover de eventuele kosten en opbrengsten dan komt Leefbaar tot de conclusie: dit had veel beter gekund. Frijado terrein, jawel we benoemen het nog maar eens. Een mooie locatie voor woningbouw, goede infrastructuur en dicht bij centrum. Door een grote groene buffer zou dit een mooie nieuwe wijk kunnen worden. Waarom hiervoor niet wordt gekozen, dat antwoordt moeten we nog krijgen, toch wethouder? Kom niet aan dat dit voor bedrijven bestemd is. Ook het feit dat het de functie bedrijventerrein heeft is te wijzigingen, als je maar wilt. Heeft de gemeente gecontroleerd hoe het met de vervuiling zit van het beekdal aan de Lage Vaartkant?
We kregen ook te horen dat de markt het bouwen van woningen niet oppakt. Een vraag aan de wethouder: stel de gemeenteraad besluit op 3 locaties woningen te willen bouwen, Lage Vaartkant, Frijado terrein en Hoge Haansberg. Is er dan genoeg ambtelijke capaciteit om dit realiseren?

Voor dat we 20 mei 2019 het : plan-MER omgevingsvisie,
notitie 'Reikwijdte en detailniveau' op de agenda van de raad kregen is er een avond belegd waarbij veel inwoners hun mening konden geven over het plan-Mer tellen we daarbij de insprekers van de raad luistert dan komen we tot een aantal sleutelwoorden. Veiligheid, leefbaarheid en gezondheid. Leefbaar vind dat je deze drie niet apart kunt zien en de voorgestelde denkrichting daar op moet toetsen. Leefbaar zou graag zien dat in geheel Etten-Leur de verkeersafwikkeling wordt opgelost. Het

doortrekken van de Aletta Jacobslaan is een lapmiddel en dat geld kun je beter uitrekken voor een randweg.

Waarom kiest het college er niet voor:

1. **Kleinere locaties zoals het frijado terrein als woonwijk omvormen.**
2. **Ontwikkelingen aan de rand van de Grauwe Polder tegenover de wijk. Hier staan panden te verpauperen terwijl deze locaties perfect zijn om in woningen om te zetten en dit sluit aan aan de bebouwing die er al is.**
3. **Keuzes maken voor een betere en toekomstbestendige infrastructuur, randweg en door kleinschalige ontwikkeling van andere locaties, spreiding van de verkeersafwikkeling.**
4. **Arbeidsmigranten huisvesten bij de bedrijven ook op het bedrijventerrein.**
5. **Nieuw vestigingen van kleine bedrijven en absoluut geen palletpaleizen meer. Eventueel de locatie Bankenstraat west inrichten als klein bedrijventerrein met woningen erbij. Voorbeeld Attelaken.**
6. **Ruimte behouden voor agrarische activiteiten en glastuinbouw.**
7. **Leefbaarheid, veiligheid en gezondheid gaan voor het bouwen van woningen.**
8. **Subsidie aanvragen bij Provincie en Rijk, zij willen tenslotte ook dat er woningen worden gebouwd. We bouwen tenslotte niet alleen voor inwoners van Etten-Leur.**

Wat Leefbaar nog het meest heeft verbaasd dat de wethouder na afloop van de raad luistert aangaf dat na vaststelling van de denkrichting er nog van alles staat te gebeuren omtrent de gekozen weg variant en de bouwlocatie van de 600 woningen. Leefbaar laat zich niet met een kluitje in het riet sturen. Stemmen we in met deze denkrichting dan is de bouwlocatie Hoge Haansberg en de doortrekking van de Aletta Jacobslaan een voldongen feit.

Tot zover eerste termijn

Tekst 20 mei 2019

8. Voorstel over de vaststelling van de notitie "reikwijdte en detailniveau milieu effectrapportage omgevingsvisie Etten-Leur"

slibt Etten-Leur verkeerstechnisch niet dicht, door nieuwe woningbouwlocaties en nieuwe bedrijventerreinen. Wat wij dus missen in deze visie, hoe houden we Etten-Leur bereikbaar en hoe kunnen de inwoners Etten-Leur in en uit rijden zonder dat het overal vaststaat of veel overlast veroorzaakt. Eerst de verkeersstructuur op orde brengen en dan pas stappen zetten voor uitbreiding nieuwe woningbouwlocaties en nieuwe bedrijventerreinen. Bij de ontwikkeling van het van Bergenpark hebben we dit ook al gezegd.
Nieuw bedrijventerrein zou nodig zijn omdat er en ik citeer: ‘’vanwege de (sub) regionale logistieke vraag is in de gemeente Etten-Leur sprake van een ruimtevraag

van circa 10 hectare, die niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Uitbreiding is nodig om in de vraag te kunnen voorzien''.
Ik ga ervan uit dat jullie de tekst van het raadsprogramma allemaal kennen. Het college stapt wel heel makkelijk af van andere locaties, waarom niet opnieuw overleg met gemeente Rucphen, kan de portefeuillehouder hier iets over zeggen?
Als we nu kijken wat er vrij ligt op het grondgebied van Etten-Leur dan waren de gronden bij de Grauwe polder zeer geschikt. De vrijgekomen gronden van een tuinder stonden te koop en heeft een omvang van 10 hectare. Waarom heeft het college hier niet actief op ingezet? Graag een reactie.
Willen dat er alleen nog maar grote logistieke bedrijven bijkomen in Etten-Leur en dat dit ten koste gaat van landbouwgronden? Leefbaar vindt dat er genoeg grote logistieke bedrijven zijn en denkt dat die bedrijven beter ergens anders geplaatst kunnen worden. Het vraagstuk van huisvesting arbeidsmigranten is nog niet opgelost, dus ook hier zou volop aandacht voor moeten zijn. Eerst oplossingen en dan, indien nodig grote logistieke bedrijven erbij.
Leefbaar heeft het gevoel dat als we hierin instemmen, het een vrijbrief is voor dit college om dan ook tot uitvoering over te gaan. Groei is mooi en levert geld op, maar er zijn grenzen.

Dus volgens Leefbaar eerst oplossingen voor:

1. Verkeer
2. Arbeidsmigranten
3. Nut en noodzaak logistieke bedrijven.
4. Overleg opnieuw opstarten met Rucphen.

Tekst uit raadsprogramma
Op de bedrijventerreinen hebben herontwikkeling en revitalisering de hoogste prioriteit. We volgen daarbij de regionale afspraken met de provincie over de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.
Zolang we via herontwikkeling van bestaand bedrijventerrein aan de vraag kunnen voldoen, hoeven we niet over te gaan tot de aanleg van nieuw bedrijventerrein. Bieden revitalisering en herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen onvoldoende ruimte, dan is uitbreiding van bedrijventerrein mogelijk voor de doorgroei van Etten-Leurse bedrijven en bedrijfsvestigingen in kansrijke sectoren. Bij het realiseren van een nieuw bedrijventerrein en bij revitalisering van bestaande delen van het bedrijventerrein, gaan we uit van een actief grondbeleid.

5. Raadsvoorstel instemming kaders en uitgevoerde participatie om te starten met ruimtelijke procedure ontwikkeling Hoge Neerstraat 2 **Jake**

Vragen en antwoorden
VRAGEN LEEFBAAR ETTEN-LEUR

1. Wordt er een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en een planschadeverhaalsovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten?
In het bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling worden aangetoond. Om de financiële uitvoerbaarheid van het project aan te kunnen tonen, zal de gemeente de ontwikkelaar om een planschaderisicoanalyse vragen. Hieruit blijkt hoeveel schade iemand naar verwachting leidt door het nieuwe bestemmingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling nodig is. Op basis van de planschaderisicoanalyse beoordeelt de gemeente onder welke voorwaarden zij wil meewerken aan het plan. Het planschaderisico wordt doorgelegd naar de ontwikkelaar door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst. Deze maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar wordt afgesloten.

2. Geldt voor de drie starterswoningen een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding?
De zelfbewoningsplicht kent de gemeente Etten-Leur (nog) niet. Ambtelijk wordt momenteel een notitie voorbereid met de vraag of deze ingevoerd kan/moet worden. In de anterieure overeenkomst kan worden opgenomen dat er een anti-speculatiebeding komt op de drie starterswoningen.

3. Raadsvoorstel 1.3: gemeente neemt geen grond terug in beheer vanuit het ontwikkelgebied? Hoe zit het met de openbare ruimte binnen dit ontwikkelgebied? Wie gaat dat beheren en hoe is dat verzekerd?
In eerste instantie zou de gemeente de openbare groenstrook langs de Vlaamse Schuur verkopen zonder op een andere plek grond terug in beheer te nemen. De winstpotentie van het ontwikkelgebied zou anders verloren gaan. Het is aan de ontwikkelaar om de ontwikkeling van de gronden binnen het plangebied te organiseren. Vanwege de nu voorgestelde inrichting ligt het voor de hand dat de inrichting van de parkeergelegenheid, de inrit naar de parkeerplaatsen en het groen rond het parkeerterrein door de ontwikkelaar wordt aangelegd en vervolgens voor een symbolisch bedrag wordt overgedragen aan de gemeente. Het beheer en onderhoud van de ingerichte openbare ruimte is vervolgens een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Na afronding van de omgevingsdialoog zullen hier concrete afspraken over worden gemaakt die in de af te sluiten anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

4. De strook van drie meter (groen) die aan de huidige bewoners zal toekomen: welke voorwaarden worden hierbij gehanteerd? Denk aan verplichting om groen intact te laten en verbod op bebouwing, en hoe wordt hierop gehandhaafd?
De strook zal gratis worden overgedragen aan de bewoners van het Karnhuis. De strook dient ter verlenging van de tuinen aan het Karnhuis vanwege privacy-redenen en vanwege de mogelijkheid om het plangebied een meer groene uitstraling te geven. In eerste instantie is het aan de bewoners van het Karnhuis hoe zij deze strook in willen vullen. De ontwikkelaar heeft aangeboden een landschapsarchitect in de arm te nemen om de groenstrook waar nodig/ gewenst juist vorm te geven. Daarnaast zal op de nieuwe perceelsgrens in overleg met de landschapsarchitect een passende afscheiding worden geplaatst. Met de ontwikkelaar zal hier nader invulling aan worden gegeven.

Dankuwel Voorzitter,

De Raad Luistert van twee weken geleden met omwonenden en insprekers liet goed zien hoe we als raad om moeten en kunnen gaan met dergelijke ontwikkelingen, al was het wel jammer dat er door collega- raads- en burgerleden al vrij inhoudelijk aan politiek werd gedaan deze avond. Dat heb ik in ieder geval voor vanavond bewaard.
Leefbaar Etten-Leur is tevreden met de uitgebreide en goed toegelichte omgevingsdialoog. Naar onze mening heeft de projectontwikkelaar de omgevingsdialoog, gelet op de geringe omvang van de beoogde ontwikkeling, juist vormgegeven en afgestemd. Dat er bewoners van de wijk zijn die vinden dat aan hen voorbij is gegaan snappen wij, maar dat vinden we niet de juiste conclusie. Wat Leefbaar Etten-Leur wél bevreemdt is de mate van betrokkenheid van de wethouder in het vroege stadium van dit proces. We zijn dan ook benieuwd wat hier de achterliggende reden van is geweest. (2e termijn: Kunnen we verwachten dat de wethouder dit bij iedere ontwikkeling in dit stadium gaat doen?)
Veel vragen en opmerkingen tijdens De Raad Luistert gingen over de verkeersveiligheid in de bocht van de Vlaamse Schuur. Leefbaar Etten-Leur is echter van mening dat de beoogde ontwikkeling de verkeersveiligheid in deze straat en specifieke bocht kan verbeteren. Momenteel is de bocht erg onoverzichtelijk. Het perceel waar de oude schuur en boerderij staat is namelijk omringd door een hoge, ondoorzichtige groene haag. Wanneer aan deze kant van de straat voortuinen en uitritten ontstaan, verdwijnt de metershoge haag. Aan de voorzijde van woningen mag een haag of erfafscheiding namelijk niet hoger zijn dan één meter. Hierdoor wordt de onoverzichtelijkheid van de weg en bocht weggenomen, en door de uitrittenstructuur zal het verkeer anders reageren op de straat, een situatie zoals aan de Concordialaan te Etten-Leur, waar eenzelfde situatie bestaat.
Leefbaar Etten-Leur spreekt zijn dank uit aan de behandelend ambtenaar voor de beantwoording van onze technische vragen. Goed om te zien dat er ook bij redelijk kleinschalige woningbouwontwikkelingen rekening gehouden wordt met het realiseren voor de doelgroep starters, een doelgroep die nauwelijks bediend wordt binnen de huidige (koop)woningmarkt, maar waar veel potentie in zit voor een levendige gemeente als Etten-Leur. Uit de beantwoording blijkt tevens dat een anti-speculatiebeding KAN worden opgenomen. Hierin laat het college geen ambitie of durf zien, en we horen dan ook graag van de wethouder waarom dit niet als eis, maar als mogelijkheid genoemd wordt. Echter, met alleen een anti-speculatiebeding ben je er nog niet. Zonder zelfbewoningsplicht als eis in de anterieure overeenkomst bestaat er een grote kans dat deze woningen opgekocht worden door en beleggingsmaatschappij, en dan de verhuur in gaan. Dit is uitdrukkelijk niet de bedoeling met starterswoningen, dan wordt het doel van deze woningen nog niet bereikt. Leefbaar Etten-Leur vindt het dan ook een gemiste kans dat het college ervoor kiest om voor de realisatie van deze starterswoningen geen gebruik te maken van een zelfbewoningsplicht.
Het behoud van de groenstrook lijkt ons een bijzonder discutabel iets. Aan de ene kant geeft het college in het voorstel aan (1.3) ‘Ter compensatie van het verwijderen van de groenstrook wordt het behoud vaneen 3 meter brede groene buffer tussen Hoge Neerstraat 2 en Karnhuis voorgesteld.’. Er is hier echter geen sprake van behoud, aangezien de strook aan de bewoners van het Karnhuis overgedragen wordt. Goed om te zien dat men hiermee probeert tegemoet te komen aan de bezwaren van deze bewoners, maar deze

uitgangspunten snijden elkaar wél degelijk. Leefbaar Etten-Leur is dan ook benieuwd naar de creativiteit van de wethouder in deze kwestie.
Tevens staat in het raadsvoorstel dat de ontwikkelaar een strook groen van de gemeente zal kopen voor deze ontwikkeling. Hiervoor wordt een bedrag gehanteerd conform de verkopen bij snippergroen. Echter is in dit geval natuurlijk helemaal geen sprake van snippergroen, en is het beleid rond snippergroen helemaal niet bedoeld voor dit soort projecten. Leefbaar Etten-Leur vindt het dan ook vreemd dat een private onderneming deze grond koopt met het doel om winst te maken bij de verkoop van de woningen, maar dat dan een prijs wordt afgesproken die daar niet bij past. In de nota grondbeleid wordt zelfs gezegd dat grond naar marktwaarde verkocht wordt, dat is voor woningbouw toch een andere waarde dan voor snippergroen. Met de beoogde grondverkoop voor de prijs van het snippergroen project handelt het College in strijd met de door de Gemeenteraad vastgestelde Nota Grondbeleid 2018-2021. Wellicht komt hier ook nog ongeoorloofde staatssteun om de hoek kijken, gezien de bedragen waar het om gaat bij de verkoop van zo'n 700m2. We horen graag van de wethouder hoe hij tegen deze twee kwesties aankijkt. (2e termijn: Zelfbewoningsplicht starterswoningen als wisselgeld voor grondprijs)
Voorzitter, ik rond af. Leefbaar Etten-Leur staat positief tegenover de beoogde ontwikkeling. Echter de kaders zoals deze geschetst worden in het raadsvoorstel zijn onduidelijk, missen het doel en zijn in strijd met eerder vastgesteld beleid. We zijn dan ook zéér benieuwd naar de beantwoording door de wethouder. Tot zover.

Positief te stemmen maar wel een stemverklaring af te leggen aangaande de genoemde pijnpunten (zelfbewoningsplicht, anti-speculatie, grondprijs).
Negatief te stemmen met een stemverklaring dat jullie de ontwikkeling toejuichen maar de door het college voorgestelde kaders afwijzen.
Wat heeft jullie voorkeur?

6. Raadsvoorstel Beheerkader openbare verlichting **Jake Van agenda gehaald**

7. Raadsvoorstel Verordening beslistermijn schuldhulpverlening **Clasien**

Voor ons ligt een wettelijk besluit vanuit het Rijk, de gemeente moet die uitvoeren echter een landelijk rekeninstrument is niet voorhanden. Heeft het college het college contact opgenomen met het Rijk dat dit niet kan en vriendelijke verzoek eerst alle zaken op orde te hebben voordat het Rijk een wettelijke regeling over de schutting gooit?

We kunnen akkoord gaan.

Rondvraag
Sluiting