

Geachte raadsleden,

Een paar dagen geleden ontving ik pas de uitnodiging voor 'de raad luistert'. Helaas kan ik mijn afspraak niet op deze korte termijn verzetten, waardoor ik met de griffier heb afgestemd dat hij mijn verhaal zal voordragen.

U vraagt wat ik van het voorstel vind en hoe de participatie is verlopen.

I. INHOUD VOORSTEL

Allereerst ben ik het niet eens met het voorstel. Mijn grootste bezwaren zien o.a. op:

1. De gemeente moet haar overeenkomst nakomen;
2. De onveilige verkeerssituatie;
3. De parkeerdrukke;
4. Voorzienbare slechte kwaliteit.

Mocht uw raad deze bezwaren terzijde willen schuiven, wil ik daarnaast nog antwoord op mijn vragen onder het kopje:

5. Opmerkingen bij doorgang plan.

Ik licht dit als volgt toe.

1. Nakoming civiele overeenkomst

Van de gemeente heb ik het perceel Markt 13 gekocht waarbij onderdeel van de overeenkomst is dat de gemeente parkeerterrein zou ontwikkelen op perceel 12758 (oude Aldi locatie).

Ik mocht/mag dan ook op de komst van dit parkeerterrein vertrouwen. Dit blijkt uit alle gevoerde correspondentie bij en voorafgaand aan de aankoop van Markt 13 en uit onderliggende gemeentelijke stukken, zoals:

- de notariële akte van levering van Markt 13 van 5 juli 2018, waarin staat omschreven: "door verkoper aan te leggen parkeerterrein" op perceel 12758.
- de voorafgaande brief van 19 december 2017, waarin uw raad een brief heeft ontvangen van B&W waarin om toestemming wordt gevraagd voor de aankoop van Markt 17, met als doel detailhandel te saneren. Onderdeel van deze aankoop was de herontwikkeling van de locatie achter Markt 9 t/m 15 / Dreef, namelijk: "parkeerplaatsen voor het centumparkeren en omwonenden".

Mijn belang tot nakoming is groot. Markt 13 is namelijk ontwikkeld naar een appartementencomplex met vier appartementen waarbij ik en de architect ervan uit zijn gegaan dat daarachter een parkeerplaats kwam. De architect heeft derhalve de indeling, de buitenruimte/terrassen met hun zichtlijnen op die basis ontwikkeld en gebouwd. Als ik dit eerder had geweten, had mijn architect een heel ander ontwerp van het pand gekozen.

Ik verzoek de gemeente dan ook om nakoming. Komt de gemeente niet na, dan handelt de gemeente in strijd met haar verplichtingen en stel ik haar bij deze voorhand aansprakelijk.

2. Onveilige verkeerssituatie

Er ontstaat een zeer onveilige en onwenselijke verkeerssituatie bij het plan. Dit op grond van het volgende en onderstaande tekening:

- a) Barricades: Het is aannemelijk dat de parkeerplaatsen bij de woningen snel vol zullen staan. Daardoor is ook een barricade op de weg waarschijnlijk. Bijvoorbeeld 'even' parkeren voor de boodschappen, pakketjes etc. Dit leidt onherroepelijk tot confrontaties tussen bewoners van Markt 11 en 13 en de toekomstige bewoners/gebruikers van het beoogde project.
- b) Poort voor nieuwe project: Deze kans op barricades en conflicten wordt vergroot doordat bij het project kennelijk een poort (voor auto's?) wordt gerealiseerd. Ook is daar de toegang tot de bergingen. Het is zeer waarschijnlijk dat deze smalle toegangsweg gebruikt wordt om 'even' een auto weg te zetten of fietsen waardoor niet meer gekomen kan worden van en naar Markt 13/11.
- c) Gevaarlijke situatie: Ik ben ervan overtuigd dat het verkeerstechnische aspect van de ontsluiting en bereikbaarheid van Markt 11 en 13 niet voldoet aan de daar te stellen eisen/normen. Vanaf Markt 13 of 11 is in het geheel niet te zien of er een auto om de hoek komt gereden. Dit kan voor gevaarlijke situaties zorgen en moet worden voorkomen.
- d) Draaicirkel: Verder ontbreekt ook elke afmeting van de nieuwe situatie ten opzichte van de oprit van Markt 13. Hoe groot is de draaicirkel vanaf ons bestaande hek? Kan überhaupt wel gekomen worden met een auto en eventueel aanhanger of een camper in deze nieuwe beoogde situatie? Hoe ziet het dwarsprofiel eruit van onze ontsluitingsweg met ook alle afmetingen? Is het wel te bereiken voor brandweer en andere hulpdiensten?



3. Onwenselijke parkeerdrukke

De gemeente betoogt dat er geen behoefte zou zijn aan parkeergelegenheid. Ook zegt de gemeente dat de situatie nu anders zou zijn dan bij de plannen in 2017/2018. Dit bestrijd ik ten zeerste. Allereerst is er niets veranderd aan de parkeermogelijkheden. Daarbij staan op dit moment de parkeervakken regelmatig goed gevuld. Als er dan 21 nieuwe woningen worden gerealiseerd met maar een paar extra parkeerplaatsen, creeërt dat vanzelf meer parkeerdrukke op de bestaande parkeerplaats door de bezoekers van het buurtcentrum, en de vaak vele tweede auto's bij de bewoners van het beoogde project alsmede hun bezoekers. Voor mij onbegrijpelijk dat zo'n enorme transformatie opgeslot wordt met een parkeernorm van 1 van alleen de woningen waarbij het parkeren van het buurthuis helemaal buiten beschouwing wordt gelaten.

Het is voorzienbaar dat niet meer of nauwelijks kan worden geparkeerd op de bestaande parkeersplaats achter de Markt/Dreef. Hier ondervinden de omliggende eigenaren en de bezoekers van de naastgelegen panden nadeel van. Wat gaat u hieraan doen?

4. Haalbaarheid kwaliteitstandaarden?

Het gaat om een locatie in hartje centrum Etten-Leur. Er wordt aangegeven dat het zal gaan om middeldure huur. Ervanuitgaande dat de gemeente het puntenstelsel zal gaan/moeten hanteren (zie laatste uitspraken van minister Hugo de Jonge om huur tot € 1.000,- aan banden te leggen) vrees ik dat het appartementen gaan worden met een hoog "verloop" gehalte. Immers om een nieuw appartement van € 850,- rendabel te maken zal worden gekort op kwaliteit en vierkante meters. Het zal daarom een komen en gaan worden van mensen. Draagt deze ontwikkeling dan nog wel bij aan een passend woonklimaat voor de woon/werkomgeving van de bestaande omwonenden?

Vervolgens maak ik me dus ook zorgen omtrent de kwaliteit van het bouwwerk en dat er straks een zeer eenvoudig prefab gebouw wordt gerealiseerd alleen maar om het zogenaamde maatschappelijk belang te dienen van het aantal van 21 woningen, maar volledig voorbij gaan aan de kwaliteitseisen die ook voor deze bijzondere plek, letterlijk "het hartje" van Etten-Leur zou moeten gelden.

5. Relevante opmerkingen bij doorgang plan

Voor zover de plannen dan toch door moeten gaan, vind ik naast de al genoemde parkeersdrukke, gevaarlijke verkeerssituatie en kwaliteitsstandaarden de volgende punten belangrijk die de raad zou moeten meenemen.

- 1) Aanzicht gebouw: Belangrijk is dat de gebouwen bedekt worden met hoge bomen die minimaal zo hoog zijn als de gebouwen. Dit zodat vanaf de terrassen en zicht vanuit Markt 13 zo min mogelijk nadeel wordt ondervonden van deze ontwikkeling.
- 2) Toegang tijdens de bouw: Ook lees ik nergens terug hoe het zit als er gebouwd gaat worden. Van essentieel belang is dat wij daar zo min mogelijk nadeel van ondervinden en ten alle tijden ons eigen pand kunnen bereiken. Dus hoe wordt omgegaan met omwonenden tijdens de bouwtijd?

II. VERLOOP PARTICIPATIE

Het hele proces is slecht verlopen. Onder andere de volgende elementen kloppen niet naar mijn mening:

- A. **Informatie over ontwikkeling.** In januari heb ik via de burens het rondschrjven van de gemeente in mijn bezit gekregen dat er achter Markt 13 op de oude Aldi locatie een voornemen is om Tiny houses te plaatsen, waarvoor we spoedig een uitnodiging zouden ontvangen en dat de gemeente verwacht in de 1^e helft 2022 tot overeenstemming te komen inzake een "kansrijke" herontwikkeling op Markt 9. Vervolgens blijkt later dat in december 2021 er al een notitie op de website van uw gemeenteraad is geplaatst dat er sprake is van een duo ontwikkeling achter Markt 11, 13 en 17. Mijns inziens: een heel andere "kansrijke" ontwikkeling en een bijzonder vreemde en vooral onvolledige wijze van communiceren!
- B. **Aantal bouwlagen.** Er wordt nu gedaan alsof van 4 naar 3 bouwlagen wordt gegaan. Dat is onjuist omdat altijd al van 3 bouwlagen is uitgegaan.
- C. **Financieel risico gemeente.** In het raadsvoorstel wordt duidelijk gemaakt dat de gemeente financieel risico loopt: *"Er bestaat een risico gezien de huidige woningbouwmarkt 9bouwprjzen) dat het plan financieel niet haalbaar blijkt te zijn. Een risico voor de intiatiefnemer en gemeente (...)"* Kan de gemeente dit toelichten?
- D. **Levering gronden achter Markt 11 en 13.** Ook blijkt uit het raadsvoorstel dat de gemeente de gronden achter Markt 11 en 13 (perceel 12758) wil leveren aan de ontwikkelaar in de vorm van grondruil met het overblijvend perceel achter de ontwikkeling in de tuin van Markt nummer 9. Dus gemeenteground/bouwgrond wordt ter beschikking gesteld in ruil voor openbaar gebied? Vervolgens kan de ontwikkelaar alle parkeerplaatsen ten behoeve van Markt 9 realiseren op het huidige perceel van de gemeente? Waarom dit faciliteren voor deze ontwikkeling?
- E. **Termijnen.** Vijf dagen van tevoren weet ik dat deze avond is, terwijl ik via via begrijp dat dit al veel langer bekend is en bijvoorbeeld de raad een week eerder is uitgenodigd. Het mag duidelijk zijn dat dit niet als positief wordt ervaren.

Verzoek

Ik verzoek de raad om tegen het raadsvoorstel te stemmen. Mocht de raad daar wel in willen meegaan, verzoek ik haar om mijn punten onder 2 en 3 zoveel als mogelijk mee te nemen in de definitieve besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

Frans Heijblom