

Inleiding

Voorzitter, leden van de raad, vertegenwoordigers van het college, vertegenwoordigers van Unifore, belangstellende toehoorders
Dank voor deze gelegenheid.

Vanaf 2022 tot en met 6 oktober De Raad Luistert heb ik namens de VvE Ethatia diverse malen onze bezwaren kenbaar gemaakt en tevens een oplossing voorgesteld.

27 oktober De Raad Debatteert; alle fracties eens; kaders niet mogelijk; onvoldoende informatie

Opdracht aan Unifore om huiswerk opnieuw te doen, rekening te houden met bezwaren, adviezen mee te nemen.

18 november overleg tussen de raad en het college; ruimtelijke kaders aangescherpt
Wie waren bij dit overleg aanwezig/betrokken?

Resultaat: Raadsvoorstel 16 december

2 aspecten: setback en parkeerdruk

Setback

Al in 2022 voorstel gedaan: 10 meter naar achteren bouwen EN getrap
Dat in juni 2025 herhaald en in gesprek van met Unifore op 17 juli toegelicht
Citaat uit het verslag van dat overleg:

“De VvE wil meer ruimte tussen de woningen uit deelplan 1 en de huidige woningen van Hof van den Houte, en bij voorkeur trapsgewijs.”

In De Raad Luistert van 6 oktober heb ik dat nogmaals aangegeven en toegelicht.
Toen viel de term setback; voor mij nieuw
Verbazing en vooral teleurstelling over voorstel aangescherpte kaders
Setback wordt onderzocht maar hier blijkt getrapte bouwen geen onderdeel van te zijn

Voorstel kader: “opnemen dat er een setback komt met aanvullende randvoorwaarden, inclusief afwijkingsmogelijkheid als het aantoonbaar niet haalbaar is met terugkoppeling naar de gemeenteraad”

Dit geeft de ontwikkelaar alle mogelijkheden om vanuit hun deskundigheid en expertise argumenten te vinden om hiervan af te wijken
Is er deskundigheid om deze naar hun waarde te beoordelen?

Verder:

- Het onderzoek betreft slechts een deel van de te bouwen woningen 57%
- In raadsvoorstel:
 - ` ontwikkelaar en gemeente kiezen binnen de in de aangescherpte kaders geformuleerde randvoorwaarden om de bouwmassa aan de Hof van den Houte iets naar achteren te verplaatsen. `
 - Wat is iets? 1 meter? Of nog minder?

Dus:

- Twijfelachtig of setback haalbaar is

- Getrapt bouwen is geen onderdeel
- Onderzoek betreft slechts 57% van de bouwmassa
- Het gaat om een klein stukje naar achteren

Conclusie: onze bezwaren blijven volledig in stand.

Parkeerdruk

Regelmatig probleem abonenthouder; rij voor slagboom en speuren naar plekje

Extra woningen, dus extra auto's, dus probleem wordt groter

Oplossing projectgroep: toekomstige bewoners deel 1 en 2 moeten op Banakker

Mogen dus niet in de parkeergarage (openbaar)?

Hoe wordt dat voorkomen? Is dat juridisch haalbaar?

Antwoord van de gemeente Etten-Leur: Een aanvraag voor een abonnement van de parkeergarage kunnen wij niet weigeren, tenzij het aantal maximale parkeerplaatsen voor abonenthouders is bereikt maar dat is nu niet aan de orde.

Vier maal wordt gesteld dat doelgroep van de parkeergarage bezoekers van het centrum zijn; en de huidige bewoners? Geen doelgroep? Straks ook verplicht naar Banakker?

Conclusie

Vragen/opmerkingen die blijven.

- Wie is er 18 november betrokken geweest bij het aanscherpen van de kaders? Hoe is het mogelijk dat het voorstel inzake getrapt bouwen nergens terug te vinden is in de aangescherpte kaders?
- In het raadsvoorstel staat dat Unifore een aangepast plan heeft bedacht dat beter aansluit op wensen en eisen van ondernemers en omwonenden. Wat zijn die aanpassingen waardoor het beter aansluit?
- In het raadsvoorstel staat dat om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken afgeweken dient te worden van het omgevingsplan. Welke afwijkingen betreft dit?
- In het raadsvoorstel staat dat sommige kaders in overleg met de gemeente duidelijker moeten worden gemaakt. Zijn de aangescherpte kaders nu wel voldoende concreet?
- In het raadsvoorstel staat dat er gedurende de uitwerking verschillende toetsingsmomenten zijn. Welke zijn dat, wie toetst en aan de hand waarvan?
- Is het op enigerlei moment mogelijk om de ontwikkeling stop te zetten, al dan niet tijdelijk, als niet zorgvuldig wordt omgegaan met belangen van winkeliers en/of omwonenden?
- Wanneer wordt de anterieure overeenkomst gesloten en is die openbaar?
- Er is een bezonningsstudie op hoofdlijnen uitgevoerd. Is dat door een onafhankelijke instantie gedaan en waar zijn de resultaten van deze studie terug te vinden?
- Volgens het bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.' mag 15 meter hoog worden gebouwd; geldt dat ook voor de bouw van woningen?
- Waarom wordt slechts voor een deel van deelplan 1 een setback gerealiseerd? Klopt het dat de reden is dat er op het dak een unit voor één van de winkeliers moet komen en daardoor setback ter plaatse niet mogelijk is?

- Er wordt veel gesproken over ‘zo veel mogelijk...’, ‘indien mogelijk...’, ‘de intentie is...’; dat is allemaal erg vrijblijvend.
- Blijven de huidige bewoners recht houden op een abonnement voor een parkeerplaats in de parkeergarage?
- Bij deelplan 1 wordt gesproken over “iets naar achteren verplaatsen van de bouwmassa”; binnen welke grenzen wordt gedacht? Ergens tussen 1 en 10 meter? Als setback slechts iets naar achteren inhoudt, zonder getrapt bouwen, blijven de bezwaren namens Ethatia onverkort overeind.