LEEFBAAR ETTEN-LEUR

Technische vragen
Flexwoningen
6 september 2023

Vragen:

1. Waarom is het aantal flexwoningen 100 niet opgenomen als kader?
2. In de eerste bijeenkomst met de bewoners op 21 maart is gesproken over mogelijke wateroverlast. Al eerder hebben bewoners nabij het in te vullen gebied gevraagd om wateroverlast op te lossen. Waarom wordt er alleen gekeken naar het nieuwe gebied en wordt de naastgelegen omgeving niet meegenomen?
3. Omwonenden hebben aangegeven dat hun leefomgeving verandert door de komst van de flexwoningen. In het verslag lezen we dat er gekeken wordt naar eventuele planschade. Planschade wordt heel weinig toegekend. Kan er gekeken worden naar compensatie, zoals we dit bij andere projecten ook zien?
4. In het verslag wordt gesproken over het feit dat er afspraken worden gemaakt met omwonenden. Aan wat voor soort afspraken moeten we dan denken?
5. Verkeer, we lezen dat er wordt vastgehouden aan de interne lus, we hebben hiervoor een alternatief ingebracht tijdens de behandeling van de raad debatteert 13 maart 2023 van de ontsluiting Haansberg Hierbij de gesprekstekst waarop tot op heden geen reactie hebben gekregen terwijl dat wel was toegezegd. *We willen graag een ander voorstel doen. Aan de zijde van de Haansberg bouwen we maximaal 200 woningen die via de Haansberg naar de Hoevenseweg ontsluiten. Er komt geen weg die het verkeer dwars door het plan laat rijden. Hierdoor kun je aan die zijde ook een veilige fiets- en voetgangersroute aanleggen. In de toekomst komen er nog 100 woningen bij in Haansberg/Oost. Dus totaal 300 woningen plus het bestaande verkeer ontsluiten via de Haansberg naar de Hoevenseweg. De belangrijkste reden is dat meer woningen ontsluiten op de Hoevenseweg gewoon niet gaat lukken want je komt de Hoevenseweg niet op. Zeker niet tijdens de spitsuren. De rest van de wijk moet je ontsluiten via de nieuwe rotonde bij de Kattestraat die versneld wordt aangelegd zoals is toegezegd. Het verkeer dat je via de rotonde leidt kan 3 opties nemen, terwijl als je kiest voor totale ontsluiting via de Haansberg, er maar 2 opties zijn.*
6. Verkeer, bij de ontsluiting van de locatie en nieuw woongebied de Haansberg wordt er dan ook naar de verkeersveiligheid gekeken van de Bankenstraat en Haansberg? Wordt de mogelijkheid opgenomen om de ontsluiting van het achtergelegen gebied, wat zorgt voor onveilige situaties op de Bankenstraat en Haansberg, mee te nemen en een nieuwe ontsluiting vanuit de Goorstraat te realiseren?
7. Bij het ontwerp huisvest arbeidsmigranten hebben we als gemeenteraad vastgesteld dat bij grootschalige opvang er permanent toezicht moet zijn.

Waarom wordt er met de komst van 100 flexwoningen dit niet als kader meegenomen?

8. In eerste instantie werd er gesproken over een tijdspanne van 10 jaar en eventuele verlenging naar 15 jaar. Nu wordt er uitgegaan van 15 jaar. Betekent dit ook een mogelijke verlenging met 5 jaar, dus 20 jaar?
9. Op overheidsgegevens lezen we het volgende: **1.** Dat het gebruik van de algemene verklaring van geen bedenkingen voor onder II genoemde categorieën is uitgesloten wanneer een van de volgende criteria van toepassing is:
    a. het initiatief is niet passend in de gemeentelijke structuurvisie, vastgesteld op 1 juli 2004;
    b. het is noodzakelijk dat voor het initiatief een milieueffectrapport of een milieueffectbeoordeling op grond van de Wet milieubeheer wordt opgesteld;
    c. er sprake is van een gebiedsontwikkeling of een deelproject uit een gebiedsontwikkeling;
    d. er moet op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan worden opgesteld en er kan geen toepassing worden gegeven aan artikel 6.1 2, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening.
    e. de ontwikkeling overschrijdt de schaal of de structuur van de buurt of wijk, of;
    f. uit een analyse van het initiatief blijkt dat de realisering planschade kan veroorzaken als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de aanvrager is niet bereid deze schade voor zijn rekening te nemen.
    g. a. Dat onderdeel c niet van toepassing is op categorie m en n.
    b. Dat onderdeel e niet van toepassing is op categorie n.
    https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR64163

Gezien het feit dat onderdeel c en e een onderdeel van het voorstel is, is een algemene verklaring van bedenkingen dan wel de goede keuze?

10. Hoe zeker is het feit dat bij vaststelling van een algemene verklaring van geen bedenkingen dit ook juridisch stand houdt?
11. Het college gaat eventuele bezwaren behandelen en beoordelen? Wanneer wordt de gemeenteraad hiervan in kennis gesteld?
12. Klopt het dat het college aan de slag kan gaan met de voorgestelde ontwikkeling ondanks dat er bezwaren komen?

Namens Leefbaar Etten-Leur,

Clasien de Regt

LEEFBAAR ETTEN-LEUR

Technische vragen

Antwoorden

11 september 2023

Antwoorden:

1. Het raadsvoorstel heeft betrekking op het uitbreiden van de 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen' (d.d. 19 december 2011) met het project 'flexwonen Hoevenseweg/ Bankenstraat' inclusief ontsluiting. In de omschrijving van het project zoals voorgesteld om aan de 'Algemene Verklaring van geen Bedenkingen' toe te voegen is het aantal van 100 woningen opgenomen (zie concept raadsvoorstel):

   *'8. Het project 'flexwonen Hoevenseweg/ Bankenstraat' bestaande uit de realisatie van **100 flexwoningen** inclusief (groen-)voorzieningen en bijbehorende ontsluiting in de vorm van een rotonde ter plaatse van het kruispunt Hoevenseweg/ Kattestraat en het eerste deel van de interne lus zoals beoogd voor de gebiedsontwikkeling Haansberg.'*

2. Het plan voor de 100 flexwoningen voldoet ruim aan de hemelwaterverordening en het beleid van het Waterschap. Het plan gaat uit van een verbetering van de huidige situatie. Momenteel wordt het regenwater dat op het terrein/ manege valt (deels) versneld afgevoerd in de richting van de Laaksche Vaart (van hoog naar laag). In de nieuwe situatie gaan we uit van het hemelwater vasthouden, bergen, infiltreren en vertraagd afvoeren. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om het hemelwater op het terrein te (her)gebruiken. Gedacht kan worden aan het doorspoelen van een toilet met regenwater of het regenwater vasthouden in regentonnen voor de (moes)tuin. Ook voor de plannen rondom het vergroenen liggen er koppelkansen rondom het gebruik van regenwater.

   Voorliggende vraag heeft mogelijk ook betrekking op het nieuwe woongebied in Haansberg. Daarvoor moeten nog nadere onderzoeken en afstemmingen worden gedaan. Het waterschap heeft daar ook een rol in. Zo zijn er recent meerdere gesprekken geweest met het waterschap en met bewoners uit het (lager gelegen) gebied. Daarin is onder andere aangegeven dat er in 2024-2025 gebaggerd gaat worden en dat het ontwikkelplan een positief effect heeft op de vermindering van de wateroverlast.

   Ten slotte heeft één van de omwonenden tijdens de participatie bijeenkomst van 21 maart aangegeven wateroverlast op zijn perceel te hebben gehad. Er is melding gemaakt dat er duikers stuk zijn en er zijn vragen gesteld over het onderhoud van de watergangen. Naar aanleiding daarvan is een inspectie uitgezet van zowel de watergangen als de duikers in het omliggende gebied. Tijdens dit onderzoek wordt gekeken naar de technische staat van de dammen en duikers. Op basis van de resultaten kan beoordeeld worden of de

aanwezige diameter van de duiker voldoende is. Eventuele verstoppingen vanwege zand inspoelen worden voor de inspectie direct verwijderd door middel van reiniging van de duikers. Dit onderzoek duurt tot eind dit jaar. Ook hebben we contact gehad met het waterschap over hun onderhoud en de meldingen rondom wateroverlast. Bij het waterschap waren deze meldingen van wateroverlast niet bekend.

3. Ten behoeve van dit project is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd door SAOZ. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen mogelijkheden zijn tot het claimen van planschade. Hierbij is rekening gehouden met verkopen in het verleden. De gemeente heeft in de Bankenstraat woningen verkocht. Bij de verkoop is in het verkoopbedrag rekening gehouden met de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen achter de woningen. In de verkoopakten is opgenomen dat kopers hiermee schadeloos zijn gesteld en geen bezwaar zullen maken tegen ruimtelijke ontwikkelingen die destijds werden voorzien (= woon/werklocatie Structuurvisie). Wel wordt op dit moment met direct aan het plangebied grenzende eigenaren gesproken over compenserende maatregelen om de impact op het huidige woon- en leefklimaat zoveel mogelijk te beperken.

4. Rond de bestaande woningen die grenzen aan de projectlocatie worden ruime groenstroken aangelegd. Samen met omwonenden wordt gekeken naar de invulling daarvan.

5. Tijdens de raadsvergadering van 13 maart 2023 heeft uw raad besloten de interne lus als verkeersontsluiting in te zetten. Voorliggende vraag heeft geen betrekking op het gedeelte waar de flexwoningen zijn gepland.

6. Ook deze vraag heeft betrekking op het nieuwe woongebied Haansberg. De 100 flexwoningen worden ontsloten via de nieuwe rotonde Hoevenseweg/ Kattestraat. Deze ontsluiting heeft geen effect op de verkeersveiligheid op de Bankenstraat en Haansberg.

7. De woningen worden onderdeel van het reguliere bezit van Alwel. Door Alwel is toegelicht dat de doelgroep bestaat uit urgent woningzoekenden, statushouders en eventueel voor de doorstroming van Oekraïners. De tijdelijke woonbuurt wordt door Alwel hetzelfde behandeld als andere nieuwbouwcomplexen. Permanent toezicht hoort daar niet bij omdat het in de praktijk niet nodig is. Op basis van ervaring zal Alwel inschatten in welke mate toezicht zal worden gehouden. Tijdens de raadsvergadering heeft Alwel aangegeven dat in het begin sprake zal zijn van intensieve begeleiding. Naar behoefte kan dit toezicht worden op- of afgeschaald.

8. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor 15 jaar. Deze kan niet worden verlengd.

9. Elke gemeente kan zijn eigen ‘Algemene Verklaring van geen Bedenkingen’ vaststellen. De tekst zoals geciteerd heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Utrecht. De ‘Algemene Verklaring van geen Bedenkingen’ van de gemeente Etten-Leur (vastgesteld op 19 december 2011) kent een

dergelijke passage niet. Ook uit juridisch advies van advocatenkantoor Van Doorne N.V. (bijlage 5 bij het raadsvoorstel) volgt dat aanmelding als Chw-project en toevoeging aan de lijst ‘Algemene Verklaring van geen Bedenkingen’ een mogelijkheid is om de procedure voor realisatie van de flexwoningen te versnellen.

10. Het toepassen van de Crisis- en herstelwet en de daarvoor benodigde toevoeging van een project voor flexwoningen aan de ‘Algemene Verklaring van geen Bedenkingen’ is een mogelijkheid die het Ministerie van BZK biedt om de bouw van flexwoningen te versnellen. Deze procedure is inmiddels door verschillende gemeenten succesvol toegepast (onder andere gemeente Breda, gemeente Oss en gemeente Zwolle). Van Doorne Advocaten heeft deze mogelijkheid ook voor onze gemeente getoetst en juridisch mogelijk bevonden.

11. De gemeenteraad zal in ieder geval op de volgende momenten schriftelijk op de hoogte gehouden worden van het verloop van de procedure:
    - bij verlening omgevingsvergunning (het besluit gaat dan ter inzage);
    - na afloop van de bezwarenprocedure (wanneer het college een besluit neemt over eventueel ingediende bezwaren).

    Daarnaast wordt relevante informatie gedeeld via de website www.haansbergettenleur.nl en nieuwsbrief. Aanmelden voor de nieuwsbrief kan via Haansberg@etten-leur.nl.

12. Wanneer de reguliere procedure wordt doorlopen kan (op eigen risico) worden aangevangen met de werkzaamheden zodra de omgevingsvergunning door het college is verleend kan. Dit is inderdaad nog vóór de start van de bezwarenprocedure.

Jaap Streppel