Verslag bijeenkomst project Wipakker d.d. 1 september 2021

Aanwezigen:

- 38 genodigden uit de directe omgeving van de projectlocatie Wipakker
- Vanuit de gemeentelijke organisatie: wethouder G. de Weert (bij de eerste bijeenkomst), P. de Leeuw, S. Schouwenaars, M. Boere, P. Engelvaart

---

Omwille van de coronamaatregelen vindt de bijeenkomst plaats in twee rondes die aansluitend op elkaar zijn georganiseerd. De inbreng van beide rondes zijn samenvattend opgenomen in dit verslag.

Welkom en aanleiding

Dhr. Engelvaart heet de aanwezigen welkom, introduceert het projectteam en informeert over de aanleiding van de avond. De aanleiding vormt de opdracht van de gemeenteraad van Etten-Leur aan het college van burgemeester en wethouders om tot herontwikkeling van het gebied Wipakker te komen. In deze opdracht heeft de gemeenteraad meegegeven eerst met de direct omwonenden en andere belanghebbenden in het gebied in gesprek te gaan over de wensen en de verwachtingen. Pas daarna worden kaders opgesteld voor de herontwikkeling. Er zijn door de raad wel twee uitgangspunten vastgesteld:

1. Herontwikkeling moet resulteren in woningbouw
2. De kosten die voor het project moeten worden gemaakt, dienen uit de opbrengsten van het plan te worden betaald. In het plan zijn op dit moment nog de functies Scouting, Jeugdland en Jongerencentrum aanwezig. Er wordt momenteel gewerkt aan een verplaatsing van deze functies. De kosten van deze verplaatsing komen ten laste van het plan.

Nadere toelichting

- Dhr. de Leeuw maakt een digitale rondwandeling door het gebied. De rondwandeling in beeld is bijgevoegd aan de bijlage van dit verslag.
- Dhr. Engelvaart informeert over de planning van het proces. Eerst, in deze periode, gaan we met de direct omwonende en belanghebbende in overleg, eind 2021 worden kaders voor het project opgesteld en begin 2022 worden deze vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld.
- Dhr. de Leeuw vraagt om een eerste reactie aan de omwonenden. De reacties, vragen, wensen en verwachtingen zijn in onderstaande tabel opgenomen. Daar waar in de tabel geen opmerkingen zijn opgenomen, wordt hieraan in het verdere proces aandacht aan besteed.

Reactie omwonenden	**Opmerkingen**
Behoud groenstrook Wipakker	
Voldoende afstand naar omliggende woningen: voorkom rechtstreekse inkijk	
Aandacht voor een goede verkeersontsluiting van de Wipakker	
Onderzoek mogelijkheid om aan de achterzijde van de percelen aan de Markt een (auto)ontsluiting te maken, zodat de	

mogelijkheid gaan ontstaan om op het eigen perceel te kunnen parkeren	
Verzocht wordt geen gestapelde woningen te realiseren en bij voorkeur ook geen huurwoningen.	
Gevraagd wordt of er reeds sprake is van voldongen feiten, bijvoorbeeld behoud brandweerkazerne en behoud activiteitencentrum Amarant	De begrenzing van het projectgebied is bewust gekozen. Het is niet de bedoeling dat de gemeente extra gronden gaat verwerven of de brandweerkazerne te gaan verplaatsen.
Een bredere afweging en visie op de betekenis van de locatie wordt gemist	Het is nu juist de bedoeling om de invulling in overleg met omwonenden te bespreken en daar kan ook de visie in terugkomen
Het is belangrijk groen toe te voegen	
Gevraagd wordt welke criteria worden gesteld bij een eventuele uitgifte van de locatie. Vormt de prijs de bepalende factor of worden ook kwaliteitscriteria gesteld en in welke mate is dan de prijs doorslaggevend	Verwezen wordt naar de biedingsprocedure voor het project Juvenaat. Daarbij is gewerkt met een minimumprijs en kwaliteitscriteria. Er is nog geen voorstel in voorbereiding om de locatie in zijn geheel te verkopen aan een ontwikkelaar. Dat is wel een van de mogelijkheden.
Gepleit wordt voor huisvesting voor zowel jong en oud en diversiteit in de te realiseren woningbouw	
De vertegenwoordigers van de moskee geven nog eens nadrukkelijk aan dat men aan de noordzijde van het gebouw wil uitbreiden om te voorzien in parkeren op eigen terrein	
Vanuit de omwonenden wordt de suggestie gedaan hier een win-win situatie te bereiken met de wens voor een achter ontsluiting voor de percelen aan de Markt	
Het belang van een goede verkeersafwikkeling wordt nog eens benadrukt	Hier zal nadere aandacht aan worden besteed. Daarbij is de vraag of een auto-ontsluiting tussen de Lambertusstraat en de Wipakker moet worden aangelegd of dat er uitsluitend sprake zal zijn van een doorgaande verbinding voor langzaam verkeer. Door omwonenden wordt erop gewezen dat een doorgaande weg die uitkomt op de Lambertusstraat niet wordt gewaardeerd
Vanuit een aantal omwonenden wordt overlast gemeld vanuit de functie van de moskee. De vraag wordt gesteld of woningbouw pal naast deze functie voor nieuwe problemen zal zorgen	Gewezen wordt op het centrumkarakter en de vele functies in het plan (school, brandweer, amarant, moskee). Degenen die hier gaan wonen krijgen de voordelen van het wonen nabij het centrum maar moeten zich wel realiseren dat deze functies mogelijk voor enige hinder zouden kunnen zorgen
Er wordt gesproken van een parkeerprobleem. Gepleit wordt voor extra parkeerplaatsen c.q.	

de mogelijkheid van een achter ontsluiting om op eigen terrein te kunnen parkeren	
Een omwonende kan zich voorstellen dat een beperkte vorm van gestapeld wonen aan de zijde van de Wipakker wordt gerealiseerd	
Gepleit wordt de bestaande rooilijn langs de Wipakker aan te houden, een andere omwonende pleit voor het aanbrengen van groene randen om het gebied heen	
Gevraagd wordt het speeltuintje te handhaven en gelegenheid te bieden voor speelgelegenheid voor kinderen van circa 10 jaar	
Verwezen wordt naar de herinrichting van het gebied Boerenbond: combinatie van 2/1 kap en patiowoningen	
Er wordt gepleit voor een rustige woonwijk en niet te veel “bombarie” De relatieve rust die thans aanwezig is, wordt zeer gewaardeerd	
Er wordt stevig gepleit om het gebied een groene functie te geven	
Gevraagd wordt aan welk type woningen het meest behoefte is	Aangegeven wordt dat er veel behoefte bestaat aan passende woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Maar er wordt vooral gekeken naar de match tussen de locatie en de woningbehoefte

- Dhr. Engelvaart geeft aan dat enkele initiatiefnemers zich (vrijblijvend) hebben gemeld bij de gemeente. Hij noemt als voorbeeld de Stichting Knarrenhof, een initiatiefnemer voor Tiny houses en twee ontwikkelende partijen. Zoals gesteld, er zijn thans nog geen kaders bekend of daarin toezeggingen gedaan.
- Dhr. Engelvaart vraagt de aanwezige of zij ervoor openstaan om de volgende bijeenkomst een aantal van deze partijen uit te nodigen die geheel vrijblijvend hun ideeën komen presenteren. Met deze partijen zullen dus geen afspraken worden gemaakt maar de presentatie kan wel helpen om daarna samen met de omwonenden een voorstel voor te bereiden voor de te stellen kaders. De omwonenden vinden dit een goed idee. Dhr. Engelvaart zegt toe dat hij een nieuwe bijeenkomst zal organiseren, waarvoor de partijen die al belangstelling hebben getoond, worden uitgenodigd.
- De aanwezigen zullen per mail het verslag en de presentatie toegestuurd krijgen.

Afsluiting van de avond

Dhr. Engelvaart en Dhr. De Leeuw sluiten de bijeenkomst af door iedereen te bedanken voor hun inbreng en aanwezigheid.