Technische vragen

Flexwoningen Tijdelijke Locatie

16 januari 2023

Inleiding:

Ons Etten-Leur heeft enkele vragen m.b.t. tot de Flexwoningen op de Tijdelijke locatie welke we graag beantwoord zouden zien.

Vragen:

1. Zowel rondom de varkenshouderij Ammerlaan, Rioolseweg, als op Vosdonk rondom Isover is er een milieucirkel. In hoeverre heeft dit invloed op de te bouwen/neer te zetten woningen?
2. In de presentatie wordt gesproken over eventuele meerdere woonlagen voor de flexwoningen. Welke eventuele hoogtes kunnen we verwachtten?
3. Er word door omwonenden gesproken over een nieuw distributiecentrum. Wat is hiervan de status en in hoeverre heeft dit gevolgen voor de verkeersafwikkeling?
4. Op welke manier gaat de gemeente garanderen dat de woningen maximaal 2 jaar door dezelfde mensen worden bewoond?
5. Hoe kunnen we borgen dat er op deze locatie dit soort woningen maximaal 15 jaar blijven staan én dat er niet na of kort voor de 15 jaar wordt besloten de woningen te laten staan of te vervangen?
6. Hoe ziet de verdeling eruit voor de mensen die er komen te woningen? Dit naar aanleiding van de percentages spoedzoekers/statushouders van 50%. Wordt dit echt aangehouden?
7. Waarom is er gekozen om deze route te nemen qua participatie, om deze stappen/keuzes te nemen die tot nu toe zijn gedaan?

Bij voorbaat dank,

Nathan Landman
Ons Etten-Leur

Technische vragen

Antwoorden

20 januari 2023

Antwoorden:

Vraag 1. Zowel rondom de varkenshouderij Ammerlaan, Rioolseweg, als op Vosdonk rondom Isover is er een milieucirkel. In hoeverre heeft dit invloed op de te bouwen/neer te zetten woningen?

Ammerlaan Etten-Leur B.V. aan Rioolseweg 4 ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer ten noorden van de beoogde locatie voor flexwonen. Voor een varkenshouderij gelden op basis van de VNG-Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' de volgende richtafstanden: 200 meter voor geur, 30 meter voor stof en 50 meter voor geluid. Aan de grootste richtafstand van 200 meter wordt ruimschoots voldaan. Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van deze varkenshouderij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de projectlocatie en dat de ontwikkeling niet zorgt voor onevenredige belemmeringen in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Isover is gelegen aan Parallelweg 20. De afstand tot de beoogde planlocatie bedraagt circa 1 kilometer. De bedrijfsactiviteiten vallen Isover vallen in bedrijfscategorie 5.1. Voor deze categorie geldt een richtafstand tot woningen van minimaal 500 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Aan de noordzijde van Vosdonk zijn bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 3.2. voor deze bedrijven geldt een richtafstand van minimaal 100 meter (rustige woonwijk)/ 50 meter (gemengd gebied). Met deze afstand zal rekening worden gehouden. De beoogde woningen komen niet dichterbij het bedrijventerrein dan enkele bestaande woningen en zullen daarom niet belemmerd werken voor de bedrijvigheid op Vosdonk.

Ten slotte is Vosdonk een geluidgezoneerd industrieterrein vanwege enkele grote lawaaimakers. Rondom het industrieterrein is daarom een zone opgenomen waarbinnen aan bepaalde geluidsnormen moet worden voldaan als daar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Een groot deel van de beoogde projectlocatie ligt binnen deze geluidszone. Een eerste, globale berekening is uitgevoerd door de Omgevingsdienst. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het grootste deel van de projectlocatie kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De uiterste grenswaarde wordt niet overschreden.

In het kader van de ruimtelijke procedure zullen de aspecten bedrijfszonering en geluid nader worden onderzocht. Zoals hierboven aangegeven leert een eerste quickscan dat deze aspecten de beoogde ontwikkeling niet in de weg staan.

Vraag 2. In de presentatie wordt gesproken over eventuele meerdere woonlagen voor de flexwoningen. Welke eventuele hoogtes kunnen we verwachtten?

We gaan uit van flexwoningen met 1 woonlaag, eventueel maximaal 2 woonlagen. Flexwoningen met 2 lagen zijn circa 5 tot 6,5 meter hoog.

Vraag 3. Er word door omwonenden gesproken over een nieuw distributiecentrum. Wat is hiervan de status en in hoeverre heeft dit gevolgen voor de verkeersafwikkeling?

Het bestaande distributiecentrum Arena Warehousing aan de Hoevenseweg is verouderd. De eigenaar heeft plannen om het distributiecentrum in twee fasen te slopen en te herbouwen. De herbouw past in het bestaande bestemmingsplan en leidt niet tot een vergroting van de bestaande bedrijfsoppervlakte. Door toepassing van de nieuwste bouwmethodes en technologieën zal eerder sprake zijn van een afname van verkeer dan van een toename. Daarnaast kan bij nieuwbouw rekening worden gehouden met verbetering van de verkeersafwikkeling. Dit zal samen met de eigenaar worden bekeken.

Vraag 4. Op welke manier gaat de gemeente garanderen dat de woningen maximaal 2 jaar door dezelfde mensen worden bewoond?

De gemeente doet een beroep op Alwel voor de realisatie en verhuur van deze tijdelijke woningen. Zij wijst, zo nodig in overleg met de gemeente, de woningen toe en biedt huurcontracten aan waarbij maximaal 2 jaar het uitgangspunt is. We sluiten in een heel incidenteel geval niet uit dat een huishouden wat langer nodig heeft om passende vervolghuisvesting te vinden.

Vraag 5. Hoe kunnen we borgen dat er op deze locatie dit soort woningen maximaal 15 jaar blijven staan én dat er niet na of kort voor de 15 jaar wordt besloten de woningen te laten staan of te vervangen?

De woningen worden mogelijk gemaakt door middel van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure. De gemeente neemt voorwaarden op bij het verlenen van de vergunning. Eén van deze voorwaarden is dat de woningen maximaal 15 jaar mogen blijven staan. Na afloop van de 15 jaar dienen plannen voor deze locatie opnieuw ruimtelijk te worden beoordeeld en zal het bevoegd gezag een nieuw besluit moeten nemen.

Vraag 6. Hoe ziet de verdeling eruit voor de mensen die er komen te woningen? Dit naar aanleiding van de percentages spoedzoekers/statushouders van 50%. Wordt dit echt aangehouden?

De gemeenteraad huldigt het standpunt dat elke tijdelijke woning die wordt toegewezen aan een huishouden statushouder er minstens ook een woning aan een spoedzoeker uit Etten-Leur moet worden aangeboden. De praktijk in Etten-Leur is dat statushouders steeds gespreid over wijken worden gehuisvest. We verwachten voor de nu te realiseren tijdelijke woningen dat hiervan slechts een beperkt aantal 1-2 persoonshuishoudens eventueel in afwachting van het overkomen van gezinsleden zullen worden toegewezen.

Vraag 7. Waarom is er gekozen om deze route te nemen qua participatie, om deze stappen/keuzes te nemen die tot nu toe zijn gedaan?

Het college heeft eind vorig jaar van uw raad de opdracht gekregen om versneld de criteria voor een flexlocatie uit te werken en om snelheid te maken, op basis van deze criteria, een locatievoorstel te doen met bijbehorend de startnotitie routeplanner participatie. Participatie gericht op de invulling van deze locatie, niet over de beoogde locatiekeuze.

Dit voorstel is eind december aangeboden aan het Presidium voor behandeling in de 1e raadcyclus van 2023.
Er is een afweging gemaakt om deze bekendmaking, zoals in vergelijkbare gevallen in voorgaande jaren, niet in de kerstvakantie periode te doen.

*We zijn op **2 en 3 januari** persoonlijk langsgegaan bij de direct aangrenzende omwonende langs de Hoevenseweg en Bankenstraat. Dit om ze als eerste te informeren. Gelijktijdig hebben de bewoners een brief ontvangen met daarin een uitnodiging voor zowel de Raad Luistert op 9 januari als de informatieavond op 18 januari met daarbij de mogelijkheid om contact op te nemen bij eventuele vragen. Daar hebben de meeste direct omwonende/aangrenzende bewoners gebruik van gemaakt.*

*De raadsstukken zijn **3 januari** openbaar gepubliceerd.*

*We hebben in de aanloop van het raadsvoorstel de keuze gemaakt om **18januari** een uitgebreidere informatieavond te organiseren en het verslag daarvan aan uw raad vóór **23januari** de Raad Debatteert aan te bieden. Een informatieavond twee weken na publicatie en bekendmaking van de stukken en kort na de Raad Luistert van 9 januari.*
Het doel van deze informatieavond is om te informeren, te verduidelijken, goed te luisteren en in te gaan op vragen en zorgen. In de toelichting hebben we onder andere antwoord gegeven op de eerder gestelde vragen, geuite zorgen en de inspraakreacties. Op zowel inhoud en proces. De verantwoordelijk wethouder, vakspecialisten van de gemeente en Alwel hebben op deze avond een uitgebreide toelichting gegeven en zijn op deze avond ingegaan op alle actuele vragen. De volgende onderwerpen zijn de revue gepasseerd;

a. Actualiteiten in de woningbouw (regio en in Etten-Leur)
b. Opgave verschillende te huisvesten doelgroepen
b. Criteria en locatiekeuze
c. Omgevingsvisie en toelichting
d. Communicatie en participatie
e. Locatie en input omwonenden op stedenbouwkundige inpassing

Het verslag van de informatieavond van de 18e wordt u separaat toegestuurd danwel geplaatst op Ibabs.

Willy Gommeren