

## **Verslag informatieve bijeenkomst bewoners appartementen Kruisberg en Wissel over plan Spoorzone Noord gehouden op woensdag 29 april 2015**

### **Aanwezigen**

Op woensdag 29 april waren ongeveer 58 bewoners van de appartementen aan de Kruisberg en Wissel aanwezig bij een informatieve bijeenkomst over diverse plannen in hun directe omgeving. De informatie werd verstrekt door Jos Verbraaken (beleidsmedewerker) en Peter de Leeuw (stedenbouwkundige) van de gemeente Etten-Leur en Jakko van Aken (projectleider) van Woonstichting Etten-Leur. Jessica van Sluijs was in haar rol als wijkmanager aanwezig. Verder waren twee bewoners van de Edward Poppelaan als toehoorder aanwezig.

### **Verslag - informatiebulletin**

Op verzoek van bewoners is een verslag gemaakt. Aan het begin van de bijeenkomst werd een informatiebulletin uitgedeeld. De informatie uit het bulletin (beige kaders) is in dit verslag gecombineerd met informatie naar aanleiding van opmerkingen van bewoners. In het verslag zijn toezeggingen opgenomen. Bij sommige toezeggingen is tussenhaakjes de stand van zaken of een antwoord vermeld.

### **Doel van de avond**

Tijdens de bijeenkomst werd verteld welke besluiten er vaststaan, welke besluiten nog kunnen worden beïnvloed en wat de planning van de werkzaamheden is. We kijken hierbij vooruit.

### **Aanpassing en reconstructie Concordialaan**

Op 31 augustus start het werk. Zonder tegenslag duurt het werk drie maanden. Het werk wordt in fasen uitgevoerd rekening houdend met bereikbaarheid van woningen. De rotonde Zonnestad is maximaal twee weken afgesloten. Het verkeer wordt omgeleid via de Wissel.

Het deel van de Concordialaan tussen de Hoevenseweg en de Zonnestad blijft een 50 km weg. Dit deel van de Concordialaan maakt deel uit van het hoofdwegenstelsel (wegen met een verzamelfunctie). De nieuwe asfaltlaag is geluiddempend. Tijdens het werk aan de rotonde Zonnestad maakt het autoverkeer gebruik van de route via de Wissel. De omleidingsroute gaat niet via de Kruisberg. Een veilige route van en naar de school heeft de aandacht. Enkele bewoners vragen nog eens goed te kijken naar de helling van het verhoogd kruisingsvlak aan de oostzijde van de rotonde. Zwaar verkeer leidt tot overlast. Er wordt nagegaan of aanpassing van de helling in het werk kan worden meegenomen (opmerking: Deze vraag is binnen de gemeentelijke organisatie uitgezet).

### **Perronoversteek**

Het overleg met ProRail over een gelijkvloerse aanpassing van de perronoversteek heeft tot nu toe niet tot overeenstemming geleid. De aanleg van een tunnel kost ongeveer zes miljoen euro.

De gemeente ziet de perronoversteek als verbindingroute tussen wijken maar ProRail niet. ProRail wil de toegankelijkheid van de perronoversteek niet verbeteren maar denkt eerder aan beperkende maatregelen. Tot op heden is alleen een ongelijkvloerse oplossing (brug of tunnel) voor ProRail bespreekbaar. Het gemeentebestuur heeft nog geen definitief standpunt bepaald maar financiën spelen een belangrijke rol. Het is de vraag of bewoners bij de standpuntbepaling worden betrokken. De fietsenstalling aan de zuidoostzijde van het station is bij bewoners een bron van ergernis. Zij verzoeken om iets te doen. De gratis bewaakte fietsenstalling is een goed alternatief maar nog onvoldoende bekend (opmerking: Half juni vindt opnieuw overleg plaats met ProRail. Tijdens dit overleg wordt de ergernis over de fietsenstalling aan de orde gesteld).

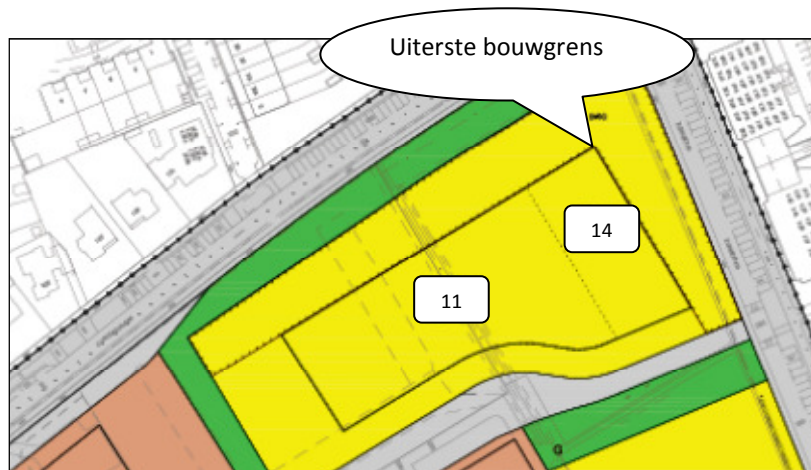
### Appartementen hoek Zonnestad – Concordialaan

Woonstichting Etten-Leur is eigenaar. Zij ontwikkelt een plan voor de bouw van ongeveer 75 appartementen. De appartementen zijn geschikt voor de huisvesting van senioren. Aan de zijde van de Zonnestad kunnen vijf bouwlagen (\*) komen (14 meter hoog); aan de zijde van de Concordialaan zijn drie bouwlagen mogelijk (11 meter hoog). De grens van het bouwvlak bepaalt de uiterste bouwgrens. Aan de noord- en oostzijde ligt een retentiebekken.

Woonstichting werkt aan een programma van eisen. Haar bestuur beslist daarover nog voor de zomervakantie. Na de zomervakantie start zijn de procedure tot aanbesteding en selectie van ontwerp en aannemer. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt eerste kwartaal 2016 ingediend. Medio 2016 start de bouw; de bouwduur bedraagt ongeveer 14 maanden.

Bij het complex wordt op eigen terrein een parkeervoorziening aangelegd.

(\*) zie opmerking op bladzijde 3.



- De gemeenteraad stelde op 1 oktober 2012 het bestemmingsplan "Spoorzone Noord" vast. In dit plan is de bouw van een appartementencomplex op de hoek Zonnestad-Concordialaan opgenomen. Alleen de gemeenteraad kan dit besluit herzien. Een verzoek tot herziening is altijd mogelijk, maar enkel bij gegronde redenen is er een kans van slagen. Gezien de recente datum van het besluit, de positie van de Woonstichting en de financiële gevolgen verwacht Jos Verbraaken niet dat de gemeenteraad op het besluit terugkomt. Zonder verzoek komt de gemeenteraad niet meer in beeld. Burgemeester en wethouders voeren namelijk het bestemmingsplan uit en toetsen een aanvraag om vergunning voor het complex aan de regels in dit plan. Wordt aan de regels voldaan dan moeten ze de vergunning verlenen. Dit besluit staat open voor bezwaar en beroep bij de rechtbank.

De rechter gaat bij beroep na of aan de regels in het bestemmingsplan wordt voldaan; hij oordeelt niet of hij het complex passend vindt. De afweging hierover vond bij vaststelling van het bestemmingsplan plaats.

- Oorspronkelijk was het complex bedoeld voor een combinatie van appartementen en enkele woongroepen (verpleeghuisplaatsen). Zoals het er thans naar uitziet worden er geen woongroepen in het complex opgenomen. Dit is een gevolg van het landelijk beleid om zolang mogelijk in eigen woning te blijven wonen. Etten-Leur kent voldoende capaciteit aan verpleeghuisplaatsen. Het blijft wel de bedoeling om het complex voor de doelgroep senioren te ontwikkelen en in het complex algemene ondersteunende voorzieningen op te nemen.
- Bij sommige bewoners bestaat de indruk dat Woonstichting bouwt om te bouwen en weinig oog heeft voor de omgeving. Zij vragen zich af of er vraag is naar appartementen. Jakko van Aken stelt dat de vraag naar appartementen eerder toe dan afneemt. De afweging om op de hoek een appartementencomplex te bouwen is door de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan gemaakt.
- De bouwhoogte van het complex is aan de zijde van de Zonnestad bepaald op 14 meter. Tijdens de bijeenkomst ontstaat er discussie of hierin vier of vijf bouwlagen kunnen. Een van de bewoners citeert uit de toelichting van het bestemmingsplan waarin vier bouwlagen is vermeld. Jos Verbraaken legt uit dat de bouwhoogte bepalend is; hij gaat nog na hoeveel bouwlagen daarbinnen kunnen worden gerealiseerd (opmerking: Een standaard bouwlaag met verdiepingsvloer heeft een hoogte van minimaal 2.96 meter. Bij vier bouwlagen kom je uit op 11.84 meter en bij vijf bouwlagen op 14.80 meter. De maximale bouwhoogte wordt bij vijf bouwlagen met 0.80 meter overschreden en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Binnen een bouwhoogte van 14 meter kunnen dus maar vier bouwlagen worden gerealiseerd. De informatie in het informatiebulletin was niet juist).
- Het parkeren vindt op eigen terrein plaats; de locatie van het parkeerterrein staat nog niet vast. De idee om het parkeren aan de zijde van de Zonnestad te brengen ligt niet voor de hand.
- De gemeente zegt toe om in goed overleg met de Woonstichting en de school te komen tot een veilige route tijdens de bouw van het complex. De suggestie om een wandelpad tussen de Concordialaan en de Juvenaataan direct ten oosten van de school aan te leggen is genoteerd. De gemeente kijkt ook nog eens naar de doorstroming op de Zonnestad tijdens het brengen en halen van de kinderen (opmerking: De verkeerssituatie rondom de nieuwe school D'n Overkant wordt regelmatig bekeken. Tot op heden zijn er geen echte problemen geconstateerd bij het invoegen van de auto's op de Juvenaataan in het verkeer op de Zonnestad. De verkeerssituatie heeft de aandacht. Na de werkzaamheden aan de Concordialaan wordt het verkeer op de Zonnestad geteld).
- De hoeveelheid verkeer op de Zonnestad en de negatieve invloed op het leefklimaat (bijvoorbeeld uitstoot van fijn stof) is geen onderwerp van discussie meer. Beide aspecten zijn eerder beoordeeld en passen bij de functie van de Zonnestad.
- Het retentiebekken wordt straks ingericht als zichtgroen. Het onderhoud schiet nu tekort; er wordt nagegaan of dit kan worden verbeterd (opmerking: Het retentiebekken wordt drie keer per jaar gemaaid en opgeschoond (het bekken moet wel leeg en droog zijn). De Woonstichting is verantwoordelijk voor het maaien van het bouwterrein. De strook tussen het bouwterrein en de speelplaats bij de school is ingezaaid met een mengsel van bloemenzaad).

- Jakko van Aken meldt dat er momenteel wordt gewerkt aan een massastudie voor het complex. Deze studie wordt meegenomen bij de aanbesteding van het ontwerp. De Woonstichting is bereid om omwonenden te informeren over dit ontwerp en afspraken te maken over de uitvoering. Bewoners geven er de voorkeur aan om bij de aanleg van de fundering de boortechniek te hanteren; de beslissing over boren of heien is aan de aannemer. Jakko van Aken doet geen uitspraak.

### **Internaatgebouw (Edward Poppelaan 12)**

De gemeente is eigenaar van het internaatgebouw. Het gebouw is tot eind dit jaar gedeeltelijk verhuurd aan de stichting De Viersprong. De gemeente wil het gebouw graag verkopen. Het gebouw heeft de bestemming "Maatschappelijk". Het is de vraag of er voor dit gebruik een koper is. Als van de bestemming wordt afgeweken of er andere plannen met het gebouw zijn, vindt overleg met omwonenden plaats. Dit overleg vindt naar verwachting dit jaar niet meer plaats.

De komende maanden gaat de gemeente op zoek naar een koper. Eind dit jaar wordt de balans opgemaakt. De bewoners worden op de hoogte gesteld. Het internaatgebouw is niet aangewezen als monument; sloop van het gebouw is een van de opties. De laanbeplanting rondom het gebouw blijft in tact. Slechte bomen worden vervangen (opmerking: De vitaliteit van de bomen wordt onderzocht).

### **Zonnestadkamer**

In het bestemmingsplan is aan het terrein tussen de Juvenaataan en het Litouwenplein de bestemming "Wonen-uit te werken" toegekend. De grond is aangewezen voor de bouw van maximaal 50 woningen. Het type woning staat nog niet vast; dat kunnen grondgebonden maar ook gestapelde woningen zijn. Voor gestapelde woningen geldt een maximale bouwhoogte van 16 meter. Burgemeester en wethouders maken binnen de vastgestelde kaders een concreet plan. Zij plegen daarover overleg met omwonenden. Het opstellen van een plan is gekoppeld aan de beslissing over de toekomst van het internaat- gebouw. Wijkt de invulling af van de (woon)bestemming dan moet het bestemmingsplan worden aangepast. Hou er rekening mee dat op z'n vroegst pas in 2017 wordt gebouwd maar het kan ook later worden.

- Het bestemmingsplan geeft de kaders voor een woningbouwplan in de Zonnestadkamer. De kaders kennen een grote mate van vrijheid. Voordat de gemeente een plan ontwikkelt, kijkt ze naar de vraag aan woningen. De vraag bepaalt het type woning en het definitieve aantal. Bij gestapelde bouw mag tot 16 meter hoog worden gebouwd maar dat hoeft niet. Bewoners kunnen hierop nog invloed uitoefenen. De bouw van woningen in de Zonnestadkamer is meegenomen in de regionale afspraken; deze afspraken vormen geen belemmering.
- In eerdere plannen was de idee opgenomen om in de Zonnestadkamer een supermarkt met appartementen te bouwen. De gemeenteraad besloot om de supermarkt niet in het bestemmingsplan op te nemen; hij kwam daarmee tegemoet aan bezwaren van bewoners. Wil men iets anders dan woningbouw in de Zonnestadkamer dan moet het bestemmingsplan worden herzien. Bewoners worden hierbij betrokken.

**Vervolg**

De aanwezige bewoners stellen het op prijs om periodiek via een bijeenkomst te worden geïnformeerd over de plannen. Zoals het er nu naar uitziet is de presentatie van het ontwerp voor de nieuwbouw op de hoek Zonnestad-Concordialaan het eerste moment om opnieuw bijeen te komen.

De gemeente neemt samen met de Woonstichting het initiatief.

Een bijeenkomst over de invulling van het internaatgebouw en de Zonnestadkamer komt later.

Afhankelijk van het onderwerp zijn bij deze bijeenkomsten de verantwoordelijke wethouder en/of een directielid van de Woonstichting aanwezig. Het verzoek om de gemeenteraadsleden eveneens uit te nodigen wordt in overweging genomen.

De gemeente en Woonstichting Etten-Leur bedanken alle bewoners voor hun komst en inbreng.