



## Verlag informatiebijeenkomst voor omwonenden

NIEUWBOUWPROJECT STATIONSPLEIN – INVEST COMPANY BV

Dinsdag 15 februari 2022

Aantal aanwezige buurtbewoners: plm. 20

---

### DOEL BIJeenKOMST EN INFORMATIEVOORZIENING

Doel van deze bijeenkomst is het onderzoeken van de mogelijkheid om woningen aan het Stationsplein te realiseren voor mensen 'met een kleine beurs'. Invest Company heeft een aantal woningen in Etten-Leur, dit is het eerste wat grootschaliger woonproject. Invest Company vindt het belangrijk om omwonenden zo snel mogelijk te raadplegen & te informeren. En bovendien is dit een afspraak met de gemeenteraad. De uitnodigingen voor deze bijeenkomst zijn huis aan huis bezorgd in deze omgeving, met een straal van 100 meter rondom het bouwproject aan de zuidkant en de huidige bewoners aan de noordkant. Daarnaast is gebruik gemaakt van het digitale bestand van de NBU, die de toekomstige bewoners aan de noordkant van het spoor heeft geïnformeerd. Tenslotte is ook Alwel op de hoogte gebracht, i.v.m. toekomstige huurders aan de overkant.

### VERSLAG

Er wordt een verslag gemaakt van wat er besproken wordt tijdens deze informatiebijeenkomst. Dit verslag zal naar de aanwezigen toegestuurd worden. En daarna als onderdeel van het raadsvoorstel ter informatie worden aangeboden aan de Gemeenteraad.

### PRESENTATIE

De bijeenkomst start met een presentatie van de massastudie door Richard van Rijen van VVR-architecten uit Etten-Leur (als bijlage bijgevoegd). Daarna krijgen de omwonenden het woord.

### HOOGTE

Een van de belangrijkste punten die naar voren worden gebracht betreft de hoogte van het gebouw. Een aantal bewoners vindt het gebouw erg hoog. Bewoners van een huis aan de Dijkmanstraat geven aan dat ze dan ernstig in hun vrije zicht belemmerd worden. Een andere bewoner geeft aan dat vier lagen gezien wordt als een meer acceptabele hoogte, vergelijkbaar met Het Juvenaat. Ook Wijkbelang spreekt zich expliciet uit tegen de voorgenomen hoogte.

Felix de Bekker (adviseur Invest Company) geeft aan dat het huidige plan voorziet in zes woonlagen bovenop de onderste laag, dus in totaal is er sprake van zeven bouwlagen. De gemeente is op de hoogte van deze denkrichting. Er is bewust gekozen voor dezelfde hoogte als het tegenoverliggende gebouw "The Rock", het gebouw waar studenten/ jongeren huisvesting kunnen vinden.

Verder licht hij toe dat de huurprijs binnen de huurtoeslaggrens (momenteel plm. EUR 750) zal bedragen, het lagere huurkostensegment. Voor een rendabele investering zijn dan meerdere woonlagen nodig, anders wordt dit weer vertaald in een hogere huurprijs. Alternatief is, zo geeft John van der List, initiatiefnemer, desgevraagd aan, dat er een bouwlaag minder komt met kleinere appartementen. Nu kennen de appartementen een netto woonoppervlak van 72m<sup>2</sup>. Ter vergelijking: de appartementen in Het Juvenaat zijn 60m<sup>2</sup>.

#### VORM EN UITERLIJK

De hoogte in combinatie met de vorm stuit op bezwaren. Bewoners geven aan dat The Rock meer verloop heeft, en dat dit plan meer lijkt op een 'blokkendoos'. Bewoners zouden liever een meer trapsgewijs gebouw zien.

Felix de Bekker geeft aan dat de plannen qua vormgeving nog niet zijn uitgewerkt, dus dat er ook nog mogelijkheden zijn om meer verloop in het gebouw aan te brengen.

Op de opmerking van een van de bewoners het jammer te vinden dat er geen varianten gepresenteerd zijn, geeft de architect aan dat er nu alleen naar het kader is gekeken, dit is 'slechts' een massastudie. Het uiteindelijke ontwerp zal er straks genuanceerder uit komen te zien.

Op de vraag of er al ideeën over zijn over de buitenkant van het gebouw geeft de architect tot slot aan dat dit nog uitgewerkt moet worden, maar dat dit moet aansluiten bij de verdere ontwikkeling en uitstraling van het Stationsplein.

#### PARKEERPLAATSEN

Een ander belangrijke zorg van de bewoners betreft de parkeerproblematiek. Gevraagd wordt waar de bewoners hun auto kwijt moeten. Ook Wijkbelang bevestigt dat er nu al een groot parkeerprobleem bestaat. De norm van 1,3m<sup>2</sup> per appartement wordt genoemd, de vraag is of hier ruimte voor is.

Felix de Bekker erkent dat dit een belangrijk item is. Tegelijkertijd is de genoemde norm mogelijk aan de hoge kant, gezien de directe nabijheid van het station en busverbinding. Hij licht toe dat er zes bouwlagen met drie appartementen per woonlaag zijn voorzien; er wordt dan ook gerekend met 18 parkeerplaatsen die op maaiveld beschikbaar moeten zijn. Dat wordt wel als een uitdaging gezien, waar de architect mee aan de slag zal moeten.

Een van de bewoners vult aan dat het probleem voor vergunninghouders hierdoor mogelijk nog wat groter wordt. Het wordt voor hen steeds lastiger om een plekje te vinden, door het aangepaste gemeentelijke parkeerbeleid. In algemene zin wordt geconstateerd dat het rondom het station steeds drukker wordt.

Ook wordt de vraag gesteld of de parkeerplaatsen ook voor andere omwonenden/gasten beschikbaar zijn, waarop Felix de Bekker antwoordt dat het voor de hand zou liggen dat dit eigen terrein wordt, maar belangrijk om hier goed bij stil te staan.

Tot slot wordt er gesproken over de parkeervoorziening in relatie tot het tegenoverliggende The Rock. De gemeente licht toe dat er een parkeernotitie is opgesteld. Afhankelijk van type en prijs van de woning heeft de gemeente een norm vastgesteld: bij een duurdere woning wordt een andere norm gehanteerd dan bij goedkopere en/of veel kleinere woning. The Rock bevat 75 appartementen voor jongeren tot 30 jaar. Onder deze doelgroep is het autobezit sowieso al lager. Daarnaast zijn abonnementskosten voor een deelauto in de huurprijs meegenomen (5 deelauto's, geregeld door Alwel). De bewoner betaalt daarnaast gebruikskosten bij daadwerkelijk gebruik. Bij The Rock wordt een parkeernorm van 0,6 toegepast.

## VERKEERSAFWIKKELING

In het verlengde van de parkeerproblematiek kom de verkeersafwikkeling ter sprake, bewoners vragen zich af hoe het zit met het aan- en afrijden van het complex. Felix de Bekker geeft aan dat de Spoorlaan dit extra verkeer zou moeten kunnen opvangen. Verkeersdeskundigen van de gemeente zullen bij de verdere planvorming betrokken worden. In ieder geval zal geborgd moeten worden dat er – ook gezien het eenrichtingsverkeer bij de benzinepomp – geen conflictsituatie ontstaat.

## DOELGROEP

Een van de bewoners vraagt wat de doelgroep is van dit wooncomplex, en uit haar zorgen over de mogelijke komst van arbeidsmigranten.

Felix de Bekker geeft aan dat het een 'gewoon' huurcomplex wordt, zoals Alwel dit ook aan de overzijde biedt, er komen geen arbeidsmigranten. Dit wordt door de betrokkene als geruststellend ervaren.

Een andere vraag gaat over de huurprijs, is dit een gegeven? Felix de Bekker bevestigt dat dit altijd het uitgangspunt is geweest in de gesprekken met de gemeente, en dat het bieden van huisvesting voor mensen met een kleiner inkomen zeker onderdeel zal vormen van het kader dat de gemeenteraad gaat stellen.

## OMGEVING

### *Spoor*

Een van de bewoners vraagt wat de eisen zijn t.a.v. afstand van het spoor. Hierop geeft Felix de Bekker aan dat er al in een eerder stadium contact is geweest met ProRail. De eerste verkenning wijst uit dat het geen onmogelijk plan is, maar dat er wel vanuit ProRail bepaalde eisen zullen worden gesteld aan het wooncomplex naast het spoor.

### *Tunnel*

Gevraagd wordt of de tunnel onder het spoor met dit plan van de baan is. Felix de Bekker licht toe dat er reeds een jaar of zes geleden (december 2016) een uitvoerige procedure geweest is van/ met de gemeente. Er zijn destijds verschillende ontwerpen gemaakt, inclusief kostenberekeningen. De gemeenteraad heeft toen in samenspraak met ProRail besloten geen tunnel te bouwen, de huidige situatie zou gehandhaafd worden.

Een medewerker van de gemeente vult aan dat de fietsroute het laatste deel vormt van de aanpak van het Stationsplein. Als doorgaande fietser kan je straks niet meer via het perron oversteken. De vertegenwoordiger van de gemeente geeft – onder voorbehoud – aan dat dit voor de zomer klaar moet zijn.

#### *Tankstation*

Een van de bewoners vraagt of het tankstation niet ook ‘opgekocht’ kan worden, zodat de woonlagen iets meer ‘uitgesmeerd’ kunnen worden over een groter oppervlak.

Felix de Bekker licht toe dat er ook gesprekken zijn gevoerd met andere belanghebbenden zoals bv. Alwel en het tankstation. Zij geven echter aan niet van plan te zijn om daar te vertrekken.

#### **HORECA**

Op de vraag van een van de bewoners naar de voorgenomen horeca op de begane grond, antwoordt Felix de Bekker dat dit nog niet geheel duidelijk is. Er wordt wel gesproken over kleinschalige horeca, zogenaamde ‘daghoreca’ (van 8-20u). Door andere partijen is de wens uitgesproken dat dit aanvullend zou moeten zijn op wat er in het (tank)station verkocht wordt. Bewoners geven aan dit juist wel een aantrekkelijk punt van het plan te vinden.

#### **PLANNING**

Felix de Bekker licht het vervolg en de planning nader toe. Dit is de eerste informatieavond met de omgeving, en ook hebben reeds een aantal gesprekken met de omliggende bedrijven plaatsgevonden.

Zoals aangegeven zal het verslag worden rondgestuurd, en na akkoord, aangeboden worden aan de Gemeenteraad. Gezamenlijk wordt vastgesteld dat dit schriftelijk kan en er geen aparte (tweede) bewonersbijeenkomst voor nodig is.

In april wordt dan een globaal frame/ kader opgeleverd, waarin aspecten als de prijs worden vastgelegd en wordt toegelicht hoe er met bepaalde aandachtspunten omgegaan wordt. Het is vervolgens de bedoeling om het voorontwerp in het najaar van 2022 vast te stellen.

Op de vraag of bewoners alleen gebruik willen maken van de formele inspraakprocedure of op dat moment een tweede informatieavond wenselijk achten, geven de bewoners aan een fysieke bijeenkomst op prijs te stellen. Dit wordt zo afgesproken.

(verzonden 02 maart 2022, FdB)