

# Bijeenkomst flexwonen Hoevenseweg/Bankenstraat 18 januari 2023

Aanwezigen: Direct omwonende, bewoners uit de Bankenstraat, Hoevenseweg, Goorstraat Laakseweg en Achter de Vaart. Vertegenwoordigers van de kopgroep buitengebied.

Datum en tijdstip: 18 januari 2023, 19:00-22:30

Locatie: Hoevenseweg 39D

1. Welkom door Stijn Schouwenaars, projectleider Gebiedsontwikkeling  
Stijn heet iedereen welkom en dankt verkeersschool Blom voor het faciliteren van de locatie. Het doel van deze informatieavond is om de (direct)omwonende en afgevaardigden van de kopgroep Buitengebied nader te informeren. Mede door antwoord te geven op de eerder gestelde vragen, geuite zorgen en de inspraakreacties zowel op inhoud als proces.  
Programma van de avond;

- Aftrap door de wethouder
- Actualiteiten op de woningmarkt en opgave verschillende te huisvesten doelgroepen (Peter/Boekelman/Frank Theys)
- Criteria en locatiekeuze (Willy Gommeren)
- Omgevingsvisie en toelichting (Peter-Paul Stoof)
- Communicatie en participatie (Jan Paantjes)
- Locatie en input omwonenden op stedenbouwkundige inpassing (Peter de Leeuw)

Vooraf wordt afgesproken dat aanwezigen het verslag (AVG proof) in bezit krijgen en kunnen reageren voorafgaand aan de raadsvergadering van maandagavond 23-1-2023.

BNDESTEM is aanwezig als toehoorder en ook een paar raadsleden als toehoorder.

## 2. Aftrap door wethouder Schouw

Wethouder Schouw praat iedereen bij over de actualiteiten in de woningbouw. Zowel in de regio als in Etten-Leur over de grote opgave die er is. Als voorbeeld noemt hij recente situatie waarbij er op 1 sociale huurwoning in Etten-Leur meer dan 3.000 mensen inschrijven. Flexwonen is een van de mogelijkheden om op de urgente woonvraag te voorzien.

Vandaag delen we veel informatie over hoe wij die ontwikkeling zien, over het proces en hoe bewoners hier een rol in hebben.

### ***Gestelde vragen en antwoorden;***

***Vraag:*** over de 3.000 inschrijvingen: zijn dat allemaal mensen uit Etten-Leur?

***Antwoord:*** nee, circa 50% uit Etten-Leur en circa 30% uit directe nabijheid van Etten-Leur.

***Vraag:*** Waarom zo snel?

***Antwoord:*** Er is een urgentie en die wordt steeds groter.

***Vraag:*** Waarom het proces nu zo snel?

***Antwoord:*** Gekozen om na de feestdagen te doen, eerst raadsbesluit en daarna hoe gaan we het invullen. Welk moment we hadden gekozen was in zelfde periode.

***Opmerking uit de zaal:*** Geen zorgvuldige afweging is mogelijk omdat het te snel gaat.

***Antwoord:*** vraag ligt er al lang vanuit de raad. Wij hebben zorgvuldig vanuit de criteria naar een locatie gekeken.

### 3. Woningmarkt, volkshuisvestelijke opgave en flexwonen (Peter Boekelman, adviseur Wonen)

We hebben een goed beeld van wat er speelt in de woningmarkt. Peter praat bij over de actualiteiten en legt uit waarom dat flexwonen daarin een goede oplossing is. We gaan nadrukkelijk in de regio met flexwonen aan de slag. Verschillende groepen worden doorgelopen. Ook collectieve voorzieningen arbeidsmigranten vallen onder flexwonen. Alwel is ook aanwezig, zij hebben te maken met oplopende wachtlijsten en werken samen met gemeente. Na 2024 even geen bouw sociale huurwoningen, flexwonen hebben we in de tussentijd nodig.

Verhouding urgent woningzoekenden en statushouders, deze mensen verspreiden wij over heel Etten-Leur. Dit blijven we doen, ook in flexwonen. In verhouding.

Arbeidsmigranten komen niet in deze flexwoningen. Huisvesting van arbeidsmigranten wordt ingepast op het bedrijventerrein. Dit verloopt via de beleidregeling collectieve huisvesting arbeidsmigranten.

**Vraag:** Wat als Oekraïners in flexwoningen gaan en teruggaan?

**Antwoord:** dan komen ze beschikbaar voor de op dat moment benodigde vraag.

**Opmerking:** Al 12 jaar ideeën om Haansberg te bouwen en nog geen besluit en nu wel oppakken in paar weken tijd om flexwonen neer te zetten. Dat rijmt niet.

**Antwoordt** wethouder: er worden op meerdere locaties flexwoningen gerealiseerd met dezelfde procedure. Ook in de woondeal met het rijk staan flexwoningen en dat doen we dan ook extra. We zijn ook beperkt in het aantal per jaar te bouwen woningen.

Door tijdelijkheid hebben we meer mogelijkheden om buiten een bestemmingsplan te doen. We kijken af van de Omgevingsvisie qua aantallen.

**Vraag:** waarom die woningen niet ergens neerzetten waar je de rest van de woonwijk gaat realiseren?

**Antwoorden:**

- Niet alle gronden zijn in bezit van gemeente
- Masterplan voor Haansberg moet nog worden gemaakt. Als we nu woningen plaatsen staan die de permanente situatie mogelijk in de weg
- Over groot deel van Haansberg ligt nu nog een geitenmoratorium waardoor niet gebouwd kan worden.

1400 woningen is inclusief Haansberg Oost. Met 100 extra flexwoningen wijken we tijdelijk af van de omgevingsvisie. Dat doen we ook op andere bestemmingen bv op het bedrijventerrein voor woningen arbeidsmigranten. 15 jaar is lang, dat klopt.

**Vraag:** Hoe lang weet de gemeente al van de eisen van statushouders?

**Antwoord:** elk half jaar actualisering van de cijfers. In december kregen we te horen dat wij dubbel moeten opvangen t.o.v. eerste half jaar 2022.

**Vraag:** Waarom in Etten-Leur niet gestapelde woningen meer in tegenstelling tot uitgangspunt van omgevingsvisie, grondgebonden woningen. Meer flex en meer gestapeld.

**Antwoord:** Wethouder denkt dat we die kant ook uitgaan.

### 4. Huisvestingsopgaven doelgroepen (Frank Theys, beleidsadviseur op maatschappelijke begeleiding van statushouders)

In raadsvoorstel is opgenomen dat de flexwoningen voor maximaal 50% benut mogen worden voor statushouders (is begrenzing die gemeenteraad wil). Aan deze percentages zullen we naar verwachting totaal niet komen. Ter info: de taakstelling om statushouders te plaatsen is tot heden in Etten-Leur altijd gelukt in samenwerking met Alwel en verspreid over

de wijken in Etten-Leur. De taakstelling om in 2022 in totaal 76 personen op te vangen is gehaald door hiervoor 27 woningen van Alwel in te zetten. In totaal zijn er in 2022 circa 400 woningen van Alwel gemuteerd (andere huurder) waarvan er dus 27 benut zijn voor statushouders (is afgerond 7%). Omdat de taakstelling is verhoogd (53 personen voor eerste helft 2023) zal dit percentage naar verwachting stijgen.

#### **Vragen en antwoorden;**

- Toewijzing wie doet dat? Antwoord: Gemeente en Alwel maken hier afspraken over.
- Is Statushouders met of zonder familie? Het gaat om aantal personen, gemiddelde gezinsgrootte is 3 personen voor statushouders.
- Als het woonunit is voor 3 personen en er komt gezin met 3 kinderen? Antwoord: met passend toewijzen zal dit gezin elders geplaatst worden in de gemeente
- Wanneer is bekend hoe de verdeling is? Geen exacte percentage te geven is afhankelijk van diverse factoren. Bv aantallen,
  
- Wat is urgentie? Antwoord: Daar zit een intake achter, bv scheiding. In Etten-Leur zijn er ruim 300 personen die meer dan 100 keer ingeschreven hebben voor een huurwoning, zonder resultaat.
  
- Huur maximaal 2 jaar? Hoe handhaaf je die? Antwoord: Iedereen krijgt een contract voor 2 jaar als de doorstroom niet mogelijk is dan zullen we maatwerk leveren. Maar met intentie om snel mogelijk door te laten stromen. We bouwen in 2023 en begin 2024 nog 200 sociale huurwoningen. In Haansberg koersen we op 2025/26 eerste oplevering woningen.
  
- Waarom gekozen op 1 plaats voor flex, waarom niet verdelen in 3 stukken over E-L? Antwoord: we hebben meerdere locaties afgewogen, waar we zelf eigenaar van zijn. We zien op dit moment geen andere kansrijke locatie.
- Is COA in beeld voor statushouder? Nee zijn reguliere inwoners van E-L.
- Afspraken met de regio zijn die openbaar? Ja, Woondeal wordt in maart afgerond en zal dan openbaar zijn. Wethouder meldt dat hij steeds actief in de regio benadrukt dat alle gemeenten hun eerlijke deel moeten doen. Wethouder zorgt dat Etten-Leur niet afvoerput wordt van regio. Ieder eerlijke deel. Als afspraken niet na worden gekomen heeft gemeente stok achter de deur d.m.v. eigen beleid (toewijzing: regelgeving opnemen dat wij 50% eigen inwoners huisvesten).
- Is het mogelijk om inbreng te geven over de samenstelling van de huurders door omwonenden? Antwoord: is lastige maar willen we over in gesprek blijven. Ter geruststelling, huisvesting statushouders gebeurt al jaren, nagenoeg nergens klachten.
- Tijdelijke vergunning van 15 jaar hoe staat rijk hierin? Dit wordt aangemoedigd door rijk en provincie, om dit te gaan doen. Uiteindelijk willen we dit product inpassen in de woonwijken van EL. Als dat eerder lukt dat doen we dat.

**Vraag:** Locaties staan vast, criteria staan vast? Hoe is er gewogen?

**Antwoord:** College heeft voorstel gedaan aan de gemeenteraad. Besluit voor locatie moet de raad nog nemen, inclusief vaststellen routeplanner participatie. Dat gebeurt naar verwachting 23 januari of uiterlijk 6 februari. Voordat besluit valt willen wij u alle informatie geven. Uitspraak van individuele raadsleden dat beslissing al is genomen is verwarrend voor iedereen.

#### 5. Criteria en locatiekeuze (Willy Gommeren, projectleider Gebiedsontwikkeling)

Criteria staan in raadsvoorstel. In Omgevingsvisie staat dat wij tot 2040 ruim 3.800 woningen toevoegen, 1.700 woningen binnenstedelijk. Er wordt nu volop gebouwd en opgeleverd. Belangrijk criterium is dat we flexwonen niet op locatie willen waar komende jaren (bouw)plannen zijn, want dan voegen we niets toe aan de (geplande) voorraad. Snelheid is

ook van belang omdat in regio is afgesproken dat we samen voor 1-1-2025 aan de opgave willen voldoen. Eigen grondpositie is vanwege de snelheid.

Verkeersafwikkeling en waterhuishouding vallen onder criterium: ruimtelijk aanvaardbaarheid. Ook provincie toetst dat in buitengebied. Verkeersafwikkeling en water zijn oplosbaar in onze visie en dat komt later in de ruimtelijke onderbouwing terug. Er moet een aanvaardbare situatie worden gerealiseerd. We willen geen onaanvaardbare situaties creëren.

**Vraag:** Voor omwonenden is onduidelijk hoe criteria per locatie zijn gewogen. Hoe is die afweging gemaakt nog niet duidelijk.

**Antwoord:** Criteria en geldend woonbeleid is basis, allerlei locaties langs de lat gelet.

Omwonenden willen hier meer inzicht in om gevoel van schijninspraak weg te nemen. Wethouder licht toe dat er bewust is gekozen om gemeenteraad de keuze te laten maken voor de locatie. Omgeving kan meepraten over de invulling. Dit vanwege algemeen belang en omvang van het huisvestingsprobleem.

**Opmerking:** Vrees is dat er veel mensen worden gehuisvest, op klein stuk grond.

**Antwoord:** om zaak in context te plaatsen. Het betreft een locatie van 5 ha waar in reguliere woningbouw circa 25 woningen per ha worden gebouwd. Locatie is dus ruimschoots voldoende om 100 flexwonen goed en veilig te realiseren.

Meeuwisdijk zou ook passende locatie kunnen zijn, maar niet zolang er geitenmoratorium op zit. Dat zal ook nog even duren. Pas als procedure gereed is over wijziging geiten, dat kan nog een jaar tot 2 jaar duren.

**Besluitvorming:**

Als gemeenteraad maandag het voorstel van het college overneemt, is de locatie aangewezen voor flexwonen. Dan wordt de vervolgdialoog met omgeving opgepakt en onderzoek verricht naar de ruimtelijke inpassing. Uiteindelijk wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisering. Die staat open voor bezwaar en beroep.

#### 6. Stedenbouwkundige inpassing (Peter de Leeuw, stedenbouwkundige)

Peter geeft een toelichting op de wijze waarop we nu aan het nadenken zijn voor realisering van de woonwijk Haansberg en de flexwoningen. Robuuste oplossing m.b.t. waterhuishouding en mobiliteit oplossen door middel van rotondes. Dat heeft impact op de Hoevenseweg. Onderzoek naar mobiliteit is klaar en wordt aan de gemeenteraad voorgelegd in de eerstvolgende cyclus (februari/maart 2023).

Ruimte op flexlocatie is aanwezig om volwaardige goede woonomgeving te realiseren. Met veel groen en ruimte voor parkeren tussen de bebouwing. Desgevraagd licht Maurice Teeuwis van Alwel toe dat op basis van ervaringen in Breda en Roosendaal de parkeernorm op circa 0,6 per woning zit. Peter de Leeuw bevestigt dat hier vanuit wordt gegaan, maar ook dat de kavel ruim genoeg is om indien dit niet toereikend zou zijn, nog parkeren toe te voegen.

Voor detailvragen van bewoners die direct grenzen aan de locatie zal Peter na afloop met de luchtfoto op tafel nog kijken waarmee we rekening moeten houden in relatie tot de woning.

#### 7. Omgevingsvisie (Peter-Paul Stoof, projectleider opstellen Omgevingsvisie)

Peter-Paul Stoof geeft uitleg over de omgevingsvisie. Hij geeft aan dat daarin het droombeeld van Etten-Leur voor 2030 tot 2040 is verwoord. Het is een kompas om ontwikkelingen te kunnen plaatsen in het toekomstbeeld/ de visie van de gemeente. Het is geen juridisch bindend document. De vraag is nu of de locatie voor flexwoningen past in het

toekomst dat de gemeente heeft in dit gebied dat in de omgevingsvisie de aanduiding stedelijk uitloopgebied heeft. Peter-Paul Stoof geeft aan dat de tekst in de visie duidelijk maakt dat het de bedoeling is dat hier stad en land in elkaar overlopen. Ook is in de omgevingsvisie aangegeven dat daar bijzondere woonvormen zijn toestaan. Het concept van een flexwoning is niet expliciet genoemd, omdat dit concept vorig jaar nog niet actueel. Peter-Paul Stoof geeft aan flexwoningen (als bijzondere woonvorm) dus prima kan passen binnen de aanduiding stedelijk uitloopgebied. Zolang daarmee de overgang van stad en land wordt versterkt. De keuze van deze locatie voor flexwoningen, is voor Peter-Paul Stoof niet bij voorbaat al in strijd met de omgevingsvisie.

Een inspreker is het daar niet mee eens. Hij vindt deze uitleg ver gezocht en de flexwoningen niet passend binnen stedelijk uitloopgebied.  
Er wordt verschillend gedacht over de definitie van stedelijk uitloopgebied.

Met deze uitleg is het ontsluiting en volledige woningbouw; verschil in flex en normale woningbouw. Er komt daar geen traditionele woning bouw in deze rand.

**Vraag:** Hoeveel groen moet er zijn in E-L?

**Antwoord:** Er is een groennorm voor een woonwijk.

**Vraag:** Kan het zo zijn dat al het groen wordt volgebouwd.

**Antwoord:** Nee , er komen steeds meer mensen en daardoor groeien we. We zijn zuinig op wat er overblijft. Buiten Haansberg en Lage Vaartkant is er niet veel meer expansie mogelijk. Flexwonen Haansberg is een tijdelijke situatie op basis van de te voeren procedure. Wethouder zegt niets toe, maar meld wel dat als er eerder dan deze 15 jaar mogelijkheden zijn om de flexwonen te verplaatsen en structureel in te passen dit zeker een optie is.

Desgevraagd wordt toegelicht dat het bedrijventerrein afgelopen jaren niet is uitgebreid. Gemeenteraad heeft in Omgevingsvisie expliciet niet gekozen voor uitbreiding, maar voor inbreiding en vitalisering van bestaande bedrijventerrein.

Suggestie wordt gedaan om de grens van buiten en binnen bebouwde kom te verleggen ter compensatie voor impact op omwonenden. Er zijn nu geen plannen om deze grens aan te passen maar gesprek over de (on)mogelijkheden kan gevoerd worden.

**Vraag:** Komt er nog een juridisch kantoor waar we vragen kwijt kunnen? Bijvoorbeeld t.a.v. planschade.

**Antwoord:** we willen op korte termijn een plek inrichten in het gebied waar minimaal 1 dag per week altijd iemand zijn om vragen te beantwoorden (Willy en Stijn zijn eerste aanspreekpunt en zullen hier vaak zijn voor allerlei vragen en toelichtingen). Perspectief vanuit Structuurvisie+ was dat er kleinschalige bedrijvigheid zou komen. Met dit perspectief wordt bij onderzoek naar recht op planschade rekening gehouden.

**Vraag:** Hoe ga je flexwoningen ontsluiten qua weg?

**Antwoord:** Nog geen besluit over genomen. We gaan varianten onderzoeken voor hele gebied. Het blijft een gevaarlijk punt Hoeveneseweg/Bankenstraat en extra verkeer dan is dat nog steeds onveilig. Er moet een oplossing komen met name veiligheid.

Naar de toekomst toe zouden we graag op voorhand een oplossing willen aanleggen op de kruising Hoeveneseweg/Kattenstraat.

**Vraag** over eigendom:

**Antwoord:** 1/3 deel van Haansberg is van de gemeente.

Er wordt geconstateerd dat er een verschil is tussen belanghebbenden (direct aangrenzende bewoners) en betrokkenen (overige bewoners in de omgeving al dan niet met water- en verkeersproblemen). Betrokkenen vragen of ze ook mee kunnen denken over de invulling van de locatie als deze wordt gekozen. Dat kan en gaan we na besluitvorming organiseren.

#### 8. Communicatie/participatie (Jan Paantjens, wijkmanager)

Uitleg participatie en opzet van communicatievoorstel.

Communicatie is hoewel het makkelijk lijkt toch redelijk complex. Als je niet oppast ontstaat 'storing of ruis' waardoor een boodschap niet goed overkomt met alle gevolgen van dien. We moeten constateren dat die storing/ ruis bij dit onderwerp is opgetreden en de communicatie ondanks alle goede intenties niet optimaal is geweest. Ambtelijk worden bij zo'n proces vanuit de verschillende invalshoeken verschillende adviezen gegeven, m.b.t. welke uiteindelijk keuzes moeten worden gemaakt. Bij die keuzes spelen vele factoren mee, te noemen vallen de gevoeligheid van het onderwerp, de urgentie, de ruimte om te participeren, de verschillende procedures, eerdere besluitvorming enz.

Bij de verspreiding is uitgegaan van "belanghebbenden". Nu zitten in de zaal vele "betrokkenen" die wellicht niet belanghebbend zijn. Deze keuze had wellicht ruimer kunnen zijn om meer "betrokkenen" uit te nodigen. Dit geldt zeker voor de leden van de kopgroep buitengebied.

De verwachting m.b.t. de participatie was anders dan omwonenden hadden verwacht. Dat leidt tot teleurstelling of boosheid. Deze teleurstelling heeft wellicht ook te maken met de betrokkenheid/ bezorgdheid van de inwoners. Bewoners hebben zorgen omtrent de waterhuishouding, woongenot, leefomgeving, veiligheid, verkeersafwikkeling. Jan Paantjens geeft aan dat hij die zorgen heel goed begrijpt. Als hij zelf in dit prachtige buitengebied zou wonen, zou hij die zorgen ook hebben. Al die aspecten waar de bewoners zich zorgen over maken kunnen en zouden moeten ingebracht worden bij de definitieve invulling van de locatie.

M.b.t. het vervolgtraject wordt a.s. **maandag 23 januari** (of evt. 6 februari) een belangrijke. Dan beslist de raad of we op deze locatie verder gaan. Mocht de raad negatief besluiten dan stopt het hier en moet alles terug naar de tekentafel. Er is dan geen plan B. regionale afspraak is wel dat de flexwoningen er 1 jan 2025 moeten.

Als de raad besluit hier (Bankenstraat-Hoeveneseweg) verder te gaan dan beslist de raad daarmee ook over de startnotitie met daarin de verschillende stappen op het gebied van participatie. Dat participatietraject gaat dan dus over **inbreng m.b.t. de invulling van de locatie**. Met betrekking de keuze van de locatie is **geen** participatietraject opgestart.

Als de raad instemt met de locatie dan gaan we medio februari met elkaar in gesprek om alle zorgen die omwonenden hebben mee te nemen en te kijken hoe dat die zorg het best verminderd dan wel weggenomen kan worden door een juiste invulling.

**Oproep Jan:** wanneer er a.s. maandag een positief besluit genomen wordt dan hoop ik dat jullie, ondanks jullie teleurstelling daaromtrent, in het vervolgtraject toch jullie zorgen aangeven en komen naar de bijeenkomsten die wij organiseren. Uw bijdrage is nodig.

De bijdrages die tot nu toe geleverd hebt in de vorm van inspreken in de raad en uw opmerkingen tijdens deze bijeenkomst kunnen invloed hebben op de afweging van de gemeenteraad m.b.t. de locatie.

#### 9. Afsluiting (Stijn)

Dankwoord aan alle aanwezigen voor deze avond en oproep voor de allerlaatste vraag.

Alle aanwezigen hebben geen bezwaar tegen het verspreiden van gegevens mail en naam aan mvr. Willemsen. Omdat gemeente deze lijst op basis van AVG niet mag verstrekken zal het verslag, na controle bij de adviseur AVG, slechts naar een aantal personen door worden gestuurd die het vervolgens verder kunnen verspreiden.

Op de oproep wie het concept verslag ter goedkeuring wil ontvangen hebben gereageerd; Mevr. [Kiekwillemsen@gmail.com](mailto:Kiekwillemsen@gmail.com), Dhr. Van Polanen en Lia Boeren.

Meer informatie op de projectpagina: [Flexwonen - woningen op tijdelijke locaties - Etten-Leur doet het gewoon!](#)