

TOETS INTAKETAFEL

Gegevens verzoeker naam: adres:	, Invest company
Datum verzoek	2 maart 2022
Onderwerp verzoek (adres, kadastraal perceel)	Bredaseweg 175
Omschrijving verzoek	<p>Over de functie het volgende:</p> <p>Aanvankelijk was het idee het pand te gaan ombouwen en exploiteren als een soort "divorce-hotel". Een logiesvoorziening (25 studio's van 30-40 m2) voor de zonder huisvesting achterblijvende partner bij een scheiding. Vaak is de ellende groot als de partners besloten hebben uit elkaar te gaan, maar helaas nog enkele weken/ maanden onder één dak moeten verblijven. Het "divorce-hotel" zou daarvoor een oplossing kunnen bieden, bv. met een huurovereenkomst van enkele (3-6) maanden.</p> <p>Tweede optie is de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. De raad heeft deze strook (Bredaseweg) opgenomen in zijn besluit als mogelijke vestigingslocatie. We denken wel dat deze functie tot reacties in de omgeving zal leiden dus dat we zo spoedig mogelijk daarover dan moeten communiceren. In deze functie zouden er maximaal 50 mensen in kunnen wonen (2 per studio) en er zou ruimte zijn voor een kantoor en een beheerder. Een bescheiden recreatieve functie is denkbaar.</p> <p>Als derde mogelijkheid is Invest Company nogal gecharmeerd van een combinatie van werkruimte voor jonge, "snelle" beginnende ondernemers die naast elektriciteit en internet in een beperkte kantoorruimte, slechts behoefte hebben aan een bed. En met regelmaat van de ene naar de andere plek op aarde switchen. Wat we vroeger een Jeugdherberg noemden, is tegenwoordig een Internet Hostel !</p> <p>Tenslotte is ons de laatste dagen ook de vraag om huisvesting van (oorlogs)vluchtelingen natuurlijk geworden. Misschien zou gemeente Etten-Leur wel op korte termijn graag haar eigen bijdrage (via particulier initiatief) willen faciliteren.</p>
In strijd met..	Bestemmingsplan
Volgnummer	013.
Stedenbouw	
Volkshuisvesting	
Welstand & beeldkwaliteit	
Verkeer	
Parkeren	
Milieuzonering	
Externe veiligheid c.a.	
Geluid	
Flora & fauna	

Groenbeleidsnota	
Luchtkwaliteit	
Bodem	
Water	
Cultuurhistorische waarden	
Privaatrechtelijke beperkingen	
Economische haalbaarheid	
Planschade	
Derdenwerking	
Overige beleidsvelden	
Communicatie initiatiefnemer	

Eindadvies intaketafel	<p>De intaketafel heeft de opvang van vluchtelingen als vetrekpunt voor de aanvraag genomen. De mogelijke opvang van vluchtelingen kan meegenomen worden in de crisisorganisatie. De crisisorganisatie zal een afweging moeten maken of de locatie geschikt is. Hiervoor is interne afstemming vereist.</p> <p>De intaketafel geeft een negatieve grondhouding af voor permanente huisvesting op deze locatie.</p> <p>..... zorgt voor de interne afstemming en de communicatie met initiatiefnemer.</p> <p>↳ geen documenten van. Afstemming via persoonlijk gesprek.</p>
-------------------------------	--

Bredaseweg 175



2

Van: Wim Voeten
Verzonden: donderdag 23 juni 2022 17:55
Aan: Gemeenteraad (ETL)
Onderwerp: Fwd: Informeel overleg 30 juni
Bijlagen: BREDASEWEG 175 - uitnodiging.pdf → 2^{de} nummer 3.

Van: M. de Vries <Miranda.deVries@etten-leur.nl>
Verzonden: donderdag, juni 23, 2022 5:31 PM
Aan: Wim Voeten · @Etten-Leur.nl
CC: College (ETL) <IDIS_ETL_College@etten-leur.nl>; @etten-leur.nl>; @etten-leur.nl>; @Etten-Leur.nl>; @etten-leur.nl>; @etten-leur.nl>

Onderwerp: Informeel overleg 30 juni

Beste leden van de raad,

In het seniorenconvent van 22 juni spraken we over de opgave die we in het raadsprogramma hebben staan en die vanuit de landelijke politiek steeds urgenter wordt. Namelijk het vraagstuk van de spoedzoekers op de woningmarkt. Het veld verbreedt van 'gewone spoedzoekers', naar arbeidsmigranten, Oekraïners, statushouders en crisisopvang.

We bespraken gisteren dat het wijs zou zijn om spoedig bij elkaar te komen om 'met de benen op tafel' een dialoog te hebben en het vraagstuk te verkennen. Vanmorgen bleek een van de mogelijke oplossingsrichtingen al dichterbij dan ik gisteravond in beeld had. Een initiatiefnemer wil een kantoor aan de Bredaseweg transformeren tot wooneenheden (passend in de ambitie in de omgevingsvisie) en heeft daarvoor de buurt uitgenodigd.

Om als gemeente goed de gevoelens van de raad hierin te kunnen betrekken willen we jullie uitnodigen om op 30 juni samen hier het gesprek over te voeren. Dit doen we dan voorafgaand aan de fractievergaderingen, van 18.00 uur tot 19.30 uur met een broodje. Op deze bijeenkomst zijn vanuit het college de wethouders de Weert en Schouw aanwezig. Deze avond ligt het bredere vraagstuk op tafel, het zoeken naar woonruimte voor al die doelgroepen inclusief de dan aanwezige kennis vanuit het veiligheidsberaad/het kabinet. We horen dan graag wat jullie belangrijk vinden zodat we in dit proces gezamenlijk verantwoordelijkheid kunnen dragen.

Op 5 juli houdt de initiatiefnemer van de Bredaseweg samen met onze ambtenaren (gehoord hebbend uw visie) een inwonersavond. Daarbij bent u natuurlijk ook van harte welkom. Hiervoor zullen we de uitnodiging in de bijlage bijvoegen.

Met vriendelijke groet,

Miranda de Vries
 Burgemeester
 Gemeente | Etten-Leur
 Email | Miranda.devries@etten-leur.nl
 Postadres | Postbus 10100 | 4870 GA Etten-Leur
 Bezoekadres | Roosendaalseweg 4 | 4875 AA Etten-Leur
 Telefoon | 076502
 Internet | www.etten-leur.nl
 FB @BurgemeesterDeVries

Aanwezig:

Mevr. M. de Vries voorzitter/burgemeester

Dhr. E. Hommel plv. fractievoorzitter APB

Mevr. D. Huijbregts fractievoorzitter Ons Etten-Leur

Dhr. E. de Jager fractievoorzitter VVD (neemt deel via Teams)

Mevr. D. Maes fractievoorzitter GroenLinks/PvdA

Dhr. L. Roks fractievoorzitter Leefbaar Etten-Leur

Dhr. C. Smits gemeentesecretaris directeur

Dhr. W. Voeten griffier

Mevr. griffie (voor het verslag)

Afwezig:

Dhr. J. van Huist fractievoorzitter CDA

Mevr. C. Groenen fractievoorzitter D66



Verlag

1. Opening

De voorzitter heet iedereen van harte welkom en opent hiermee de vergadering.

2. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Vaststelling verslag Seniorenconvent 20 april 2022 (bijgevoegd)

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

bcrv

4. Ingekomen stukken en mededelingen

Mededeling:

Het college en het MT zijn op de hei geweest om elkaar beter te leren kennen. Er is nagedacht over welke woorden en processen horen bij een periode waarin je werkt met een raadsbreed vastgesteld raadsprogramma op hoofdlijnen. Er is o.a. gesproken over een debat voeren versus een gesprek hebben. Wat voor vragen en begrippen horen daarbij.

Er wordt gedacht aan een werkwijze die voortborduurt op de manier waarop gewerkt is bij de teambuilding met de raad. Er moet ruimte zijn om te experimenteren om uiteindelijk tot een model te komen dat goed is. De burgemeester geeft aan dat als de fracties ideeën hierover hebben die erg welkom zijn.

Een eerste onderwerp waarbij we dit zouden kunnen toepassen is de crisisnoodopvang/statushoudersopvang waarover op dit moment gesproken wordt door het kabinet met het veiligheidsberaad. Het zou goed zijn om hier met de raad over te kunnen praten voordat de vraag concreet opkomt zegt de burgemeester.

Er zal hiervoor een avond gezocht worden. Er kan dan afgesproken worden wat de raad en het college bespreekbaar achten en wat niet (niet met de bedoeling het gesprek dicht te timmeren) en dan kan er daarna gekeken worden (met inwoners, ondernemers en andere partners) wat er binnen die kaders dan wel kan. Mogelijk kan eerst een gesprek met de raad gehouden worden en aansluitend een gesprek met de inwoners. Met communicatie zal gekeken worden hoe we dit al snel kunnen communiceren.

bcrv

In de regio wordt gekeken naar de invulling van de VNG commissies.



5.

6.

7. Rondvraag

7.



8. Sluiting

De voorzitter bedankt eenieder voor zijn/haar inbreng en sluit daarmee om 20.50 uur de vergadering.



Conceptverslag Presidium

14 juli 2022, 18:30

De vergadering vond plaats in kamer 1.04 C van het Oude Raadhuis

Aanwezig:

Voorzitter Mevrouw M. de Vries

Presidiumleden

APB De heer E. Hommel (als plaatsvervanger van de heer P. van der Wulp)

CDA De heer J. van Hulst (als plaatsvervanger van mevrouw M. Nooijens)

VVD De heer E. de Jager

D66 Mevrouw C. Groenen

Ons Etten-Leur Mevrouw D. Huijbregts

Leefbaar Etten-Leur De heer L. Roks

GroenLinks/PvdA Mevrouw D. Maes

Griffie De heer W. Voeten

Wethouder De heer A. Schouw



Verlag

1. OPENING EN VASTSTELLING AGENDA

De burgemeester heet iedereen van harte welkom en opent daarmee om 18.30 uur de vergadering. Ze geeft aan dat wethouder Schouw bij het eerste deel van de vergadering aanwezig is om het presidium te informeren over een voorstel dat in voorbereiding is over de tijdelijke huisvesting van statushouders. Dit als vervolg op de bijeenkomst met de raad van 30 juni 2022.

2. VASTSTELLING TERUGKOPPELING VERGADERING PRESIDIUM VAN 12 MEI 2022

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. MEDEDELINGEN EN INGEKOMEN STUKKEN

Bij de bijeenkomst van 30 juni is afgesproken om te zoeken naar een tijdelijke voorziening voor statushouders. V.w.b. de noodopvang binnen de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is er bij de gemeente Moerdijk een voorziening voor noodopvang in een sporthal. Daar leveren onze ambtenaren hand en spandiensten. Er wordt door de Veiligheidsregio gekeken of we 1 van de beschikbare schepen af kunnen nemen om op deze wijze te voldoen aan de opdracht om 250 noodopvangplekken per Veiligheidsregio te bieden. Dit schip zal niet in Etten-Leur komen liggen. Er is wel afgesproken dat alle gemeenten solidair zijn met het verdelen van de eventuele meerkosten.

Tussenvoorziening in Etten-Leur: Er is een mogelijkheid om een bestaande unit die geplaatst is geweest in Barneveld over te nemen. Dat is echter wat moeilijker dan gedacht. Hiervoor moet namelijk aanbesteed worden. Gelet op de hoogte van het bedrag dat met de aanschaf gemoeid is, mag namelijk niet één op één tot gunning worden overgegaan. Er zijn echter maar een beperkt aantal partijen die units of tijdelijke voorzieningen beschikbaar hebben.

Er moet ook nog een locatie gevonden worden. Het college wil aansturen op een voorstel na de zomervakantie waarin de raad de opdracht geeft om te zoeken naar een locatie voor 2 jaar waar een aantal units geplaatst kan worden. Na die 2 jaar moeten de units gebruikt kunnen worden voor inwoners van Etten-Leur die met spoed een woning zoeken. De eerste 2 jaar is het de bedoeling om de units om en om te gebruiken voor de noodopvang van woningzoekenden en voor statushouders.

De voorkeur voor de locatie gaat uit naar het bedrijventerrein Vosdonk Munnikenhei. Wethouder Schouw vraagt of de raad samen met het college na wil denken of er op voorhand zaken zijn waar ze rekening moeten houden. Er is nog geen keuze gemaakt voor een locatie. Het betreft 80 statushouders waar een voorziening voor gezocht moet worden. Mogelijk moeten er 2 locaties worden gezocht. Er wordt ook over nagedacht om een beheerder aan te stellen voor deze units. Wellicht ligt hier een rol voor de woningstichting. Er moet ook goed nagedacht worden over de communicatie en participatie. Mogelijk is de aanpak in Utrecht hiervoor een voorbeeld.

In de eerste week (uiterlijk een week later) na de zomervakantie zal het college het voorstel in een besloten raadsvergadering brengen op een aparte avond. Er wordt geprobeerd om deze avond te combineren met een andere bijeenkomst voor de raad. Besloten wordt om deze bijeenkomst op 6 september te houden voorafgaand aan het bezoek aan de Nobelaer.



V.w.b. het initiatief Bredaseweg loopt het participatieproces niet zoals gehoopt en verwacht. Op korte termijn heeft wethouder Schouw een gesprek met de initiatiefnemer en met de omwonenden.

<wethouder Schouw verlaat de vergadering>

brv.

A.

B.

C.

D.



brv.

1



E.

F.

lij
st

G.

H.

I.

J.

1
2
3
4
5



K.

L.

M.



N.

O.

4. ·

•

•



-
-

6

Van: @ziggo.nl>
Verzonden: vrijdag 8 juli 2022 13:04
Aan: Info@etten-leur.nl
Onderwerp: huisvesting vluchtelingen en spoedzoekers aan Bredaseweg 175
Bijlagen: brief Gemeenteraad.docx

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
 van de gemeente Etten-Leur
 Postbus 10100
 4870 CA Etten-Leur

Etten-Leur, 8 juli 2022

Onderwerp: huisvesting vluchtelingen en spoedzoekers aan Bredaseweg 175

Geacht College,

Eind juni zijn we als buurtbewoners overvallen met het transformatieplan van Bredaseweg 175 door Investment Company (vertegenwoordigd door). De ogenschijnlijk beoogde dialoog met omwonenden is volledig misplaatst en de achterliggende woningen/wijk ziet dit als een grote bedreiging van de leefomgeving.

Het in gesprek aangaan met omwonenden en een dialoog voeren met de omwonende kan worden samengevat als vergevorderde plannen en Q&A. Dit is zeker geen dialoog met omwonende en wij vinden dat transformatieplan totaal niet past in de leefomgeving van onze woningen. De omliggende kantoren zijn eveneens verontrust over deze ontwikkeling. De maatschappelijke context die wordt aangedragen om een tijdelijke vergunning af te geven om af te wijken van het bestemmingsplan en daarmee wonen mogelijk te maken, is aangegrepen door de investeerder om zijn investering maximaal te laten renderen.

De stappen die nu worden doorlopen, onder tijdsdruk (vlak voor vakantieperiode), zonder enig begrip voor privacy van de omliggende woningen, verstoring van de leefomgeving vraagt om zorgvuldiger proces met de omwonende. Het plan kan alleen maar leiden tot een grote bron van ergernis omdat het gebouw ongeschikt is voor wonen, zonder buitenruimte en ingerichte leefomgeving. Waar we in de wijken van Etten-Leur problemen willen oplossen gaan we er hier een groot probleem creëren in onze wijk. Het plan is onvoldoende doordacht en vraagt om een gesprek met de wethouder/college, gemeenteraad om onze zienswijze goed voor voetlicht te brengen. Gezien ook de zogenaamde tijdelijkheid van tien jaar en mogelijkheid van verlenging lijkt dit tot grote planschade van onze woningen.

Gezien bovenstaande argumenten willen we dat de besluitvorming niet kan plaatsvinden en dat er ruimte moet zijn om in gesprek te gaan en onze zienswijze meer aandacht moet krijgen.

Bewoners

Bijlage: Brief aan de gemeenteraad

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows

Geachte Raadsleden,

Afgelopen dinsdag (5 juli 2022) heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden over de invulling van een nieuwe bestemming voor Bredaseweg 175. Concreet gezegd, over de transitie van een kantoorpand naar een gebouw met woonunits.

Het kantoorpand Bredaseweg 175 is gelegen achter de huizen gelegen aan de Zwaan, met aanpalende straten als Vlaamse Gaai, Ooievaar en Zwaluw, en maakt onderdeel uit van een strip van kantoorpanden. Sinds de bouw van het plan "Parcstaete" is het al een gegeven dat er kantoorpanden direct achter de achtertuinen van de woningen zouden zijn of komen. En dat blijkt een prima combinatie van bestemmingsfuncties te zijn; overdag wordt er gewerkt in de kantoren en zijn de bewoners ook naar hun werk (sinds Covid-19 weliswaar ook wat meer thuis aan het werk). 's Avonds als de bewoners thuishkomen, zijn er geen activiteiten meer in de kantoorpanden. Er is derhalve geen sprake van overlast.

Kortom, een fijne woonomgeving. Totdat wij een kleine 2 weken geleden geheel onverwachts een flyer in de brievenbus ontvingen over een informatiebijeenkomst met toelichting van de plannen. Na aanmelding ontvingen de bewoners een korte presentatie (zie bijlage) en een overzicht van gestelde vragen en antwoorden (Q&A).

Op de avond zelf wordt géén aanvullende toelichting meer gegeven op de presentatie, maar wordt volstaan met het verwijzen naar de Q&A. Op vragen als verantwoordelijkheden bij overlast en het niet nakomen van vergunningsverplichtingen moet men het antwoord schuldig en wordt er gemakshalve doorverwezen naar de gemeente. Het lijkt erop dat er met de bijeenkomst maar één doel gediend moest worden en dat is voldoen aan de verplichting van een dialoog met de omgeving. Maar wat is een dialoog zonder feitelijke inhoud?

Een aantal Raadsleden hebben deze bijeenkomst bijgewoond, waarvoor onze dank, en wij denken dat zij het met ons eens zijn dat de avond slecht voorbereid was waardoor de bewoners met nóg meer vragen vertrokken dan ze al kwamen. Als de bijeenkomst al een poging was om de onrust weg te nemen, dan is men daar beslist niet in geslaagd.

De onrust komt voort uit de onduidelijkheid die er is over de gevolgde procedure met vragen als waarom een andere functie mogelijk is zonder wijziging van het bestemmingsplan en waar en wanneer zijn deze kaders gecreëerd? Aan welke voorwaarden dient de vergunning te voldoen en wie geeft de vergunning uiteindelijk af? Past het plan om het kantoorpand te transformeren naar woonunits binnen de het bouwbesluit (kleine woonruimtes, voldoende ventilatie, voldoende buitenruimte voor ontspanning)? Allemaal vragen waar geen helder antwoord op gegeven is.

En misschien nog wel de grootste vraag: waarom worden wij als omgeving niet meegenomen in het proces? Want hoe anders gaat het worden ten opzichte van de huidige situatie. Het pand wordt, naar wij begrepen hebben, voor 50% ingevuld met zgn. spoedzoekers en zou voor 50% bedoeld zijn voor vluchtelingen. Daarbij zijn met name Oekraïense vluchtelingen bedoeld. Hierover is veel onduidelijkheid en onrust ontstaan. Onduidelijkheid over de definitie van vluchteling en het tijdelijke karakter van huisvesting. Onrust omdat we allemaal weten dat als er te veel mensen uit verschillende doelgroepen bij elkaar gezet worden op een te kleine ruimte dat dit zondermeer tot overlast gaat leiden.

Naast de onrust heerst er het nodige wantrouwen. Is het gehele proces niet al "voorgekookt" door vier partijen; Invest Company (investeerder/eigenaar), 076 Makelaardij (verhuurder en woordvoerder), Gemeente (afgeven van vergunning) en Asselbergs & Klinkhamer (opstellen huishoudelijk reglement én bovendien met dhr. [naam] als vaste klant).

Daarnaast hebben wij stellig de indruk dat het momentum van de informatiebijeenkomst bewust gekozen is kort voor de vakantieperiode én op een moment dat de omgeving geen actie meer kan ondernemen richting de fracties van de Gemeenteraad. Immers "de Raad debatteert" en "de Raad luistert" hadden net plaatsgevonden vóór de eerste flyers in de brievenbus werden gedaan. Het lijkt of er zorgvuldig geregisseerd is met als doel om zo snel mogelijk een paar verplichte hobbels te nemen.

Het plan is niet voldoende doordacht omdat het gebouw ongeschikt is voor wonen, zonder buitenruimte en ingerichte leefomgeving. Waar we in de wijken van Etten-Leur problemen willen oplossen gaan we er hier een groot probleem creëren in onze wijk. Gezien ook de zogenaamde tijdelijkheid van tien jaar en mogelijkheid van verlenging lijdt dit tot grote planschade van onze woningen.

Wij hebben de indruk dat het hele proces als proefballonnetje fungeert voor toekomstige en soortgelijke plannen. En dat gaat over de rug van de omgeving, in dit geval de buurt bewoners die hun woongenot bij het doorgaan van deze plannen ernstig aangetast zien worden. Het komt over als tenminste ongebruikelijk en mogelijk zelfs onbehoorlijk.

Ons doel van deze brief is tweeledig;

1. De Gemeenteraad heeft o.a. de taak en verantwoordelijkheid om het College van Burgemeesters en Wethouders te controleren. Om die reden willen wij graag met u in gesprek om onze onrust en bezwaren uit te spreken en toe te lichten. En daarnaast om te bespreken of de processen wel correct verlopen zijn.
2. Ons is niet duidelijk wat de voorwaarden van een eventuele vergunning zijn en op welke wettelijke kaders het afgeven van een eventuele vergunning gebaseerd zal zijn. Op de agenda van de Raadsvergadering van a.s. maandag 11 juli staat o.a. de vaststelling van de Omgevingsvisie. Wellicht zitten daar onderdelen in die toezien op de plannen van het transformeren van kantoorpanden naar gebouwen met woonunits, mogelijk in het bijzonder Bredaseweg 175. In dat geval verzoeken wij u om op basis van deze informatie en het verzoek om het gesprek met u aan te gaan een besluit daarover aan te houden.

Graag danken wij u op voorhand voor de moeite die u neemt om onze informatie tot u te nemen en te delen. En vanzelfsprekend zijn wij meer dan bereid om het één en ander nader toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,

namens de bewoners,

[@ziggo.nl](mailto:info@ziggo.nl)

[@ziggo.nl](mailto:info@ziggo.nl)

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@ziggo.nl>
Verzonden: vrijdag 8 juli 2022 13:14
Aan: Peter van der Wulp; Kim van Drongelen; Jennie Boer; kimberly.kerstens@gemeenteraadetten-leur.nl; Kees van Aeri; Erik Homme; Denise Huijbregt.; Ellis Snel; Eric Menheere; nathan.landman; bathseba.marijnissen; Jurgen van Hulst; Ronnie Buiks; Mariette Nooijen; Kitty.Hoevenberg@gemeenteraadetten-leur.nl; Max Lambregts; Edgar de Jager; Patricia van Baal; Daan van Ruitenbeek; Frans Martens; Djuna Maes; Hans Wierema; Esmee van Dravik; Carola Groenen; Nikita van.Dieer; Louis Rok; Clazien de Regt
CC: Info@etten-leur.nl; griffie@etten-leur.nl; (ziggo)
Onderwerp: voorgenomen huisvesting vluchtelingen en spoedzoekers aan Bredaseweg 175
Bijlagen: 2202 - Transformatie Bredaseweg 175 presentatie dd140622 (2).pdf; BREDASEWEG 175 - omwonenden-LR.pdf; Q_A Bredaseweg 175 - 040722.pdf

Geachte Raadsleden,

Afgelopen dinsdag (5 juli 2022) heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden over de invulling van een nieuwe bestemming voor Bredaseweg 175.
Concreet gezegd, over de transitie van een kantoorpand naar een gebouw met woonunits.

Het kantoorpand Bredaseweg 175 is gelegen achter de huizen gelegen aan de Zwaan, met aanpalende straten als Vlaamse Gaai, Ooievaar en Zwaluw, en maakt onderdeel uit van een strip van kantoorpanden. Sinds de bouw van het plan 'Parcstaete' is het al een gegeven dat er kantoorpanden direct achter de achtertuinen van de woningen zouden zijn of komen. En dat blijkt een prima combinatie van bestemmingsfuncties te zijn; overdag wordt er gewerkt in de kantoren en zijn de bewoners ook naar hun werk (sinds Covid-19 weliswaar ook wat meer thuis aan het werk). 's Avonds als de bewoners thuishkomen, zijn er geen activiteiten meer in de kantoorpanden. Er is derhalve geen sprake van overlast.

Kortom, een fijne woonomgeving. Totdat wij een kleine 2 weken geleden geheel onverwachts een flyer in de brievenbus ontvingen over een informatiebijeenkomst met toelichting van de plannen. Na aanmelding ontvingen de bewoners een korte presentatie (zie bijlage) en een overzicht van gestelde vragen en antwoorden (Q&A).

Op de avond zelf wordt géén aanvullende toelichting meer gegeven op de presentatie, maar wordt volstaan met het verwijzen naar de Q&A. Op vragen als verantwoordelijkheden bij overlast en het niet nakomen van vergunningsverplichtingen moet men het antwoord schuldig en wordt er gemakshalve doorverwezen naar de gemeente. Het lijkt erop dat er met de bijeenkomst maar één doel gediend moest worden en dat is voldoen aan de verplichting van een dialoog met de omgeving. Maar wat is een dialoog zonder feitelijke inhoud?

Een aantal Raadsleden hebben deze bijeenkomst bijgewoond, waarvoor onze dank, en wij denken dat zij het met ons eens zijn dat de avond slecht voorbereid was waardoor de bewoners met nóg meer vragen vertrokken dan ze al kwamen. Als de bijeenkomst al een poging was om de onrust weg te nemen, dan is men daar beslist niet in geslaagd.

De onrust komt voort uit de onduidelijkheid die er is over de gevolgde procedure met vragen als waarom een andere functie mogelijk is zonder wijziging van het bestemmingsplan en waar en wanneer zijn deze kaders gecreëerd? Aan welke voorwaarden dient de vergunning te voldoen en wie geeft de vergunning uiteindelijk af? Past het plan om het kantoorpand te transformeren naar woonunits binnen de het bouwbesluit (kleine woonruimtes, voldoende ventilatie, voldoende buitenruimte voor ontspanning)? Allemaal vragen waar geen helder antwoord op gegeven is.

En misschien nog wel de grootste vraag: waarom worden wij als omgeving niet meegenomen in het proces? Want hoe anders gaat het worden ten opzichte van de huidige situatie. Het pand wordt, naar wij begrepen hebben, voor

50% ingevuld met zgn. spoedzoekers en zou voor 50% bedoeld zijn voor vluchtelingen. Daarbij zijn met name Oekraïense vluchtelingen bedoeld. Hierover is veel onduidelijkheid en onrust ontstaan. Onduidelijkheid over de definitie van vluchteling en het tijdelijke karakter van huisvesting. Onrust omdat we allemaal weten dat als er te veel mensen uit verschillende doelgroepen bij elkaar gezet worden op een te kleine ruimte dat dit zondermeer tot overlast gaat leiden.

Naast de onrust heerst er het nodige wantrouwen. Is het gehele proces niet al "voorgekookt" door vier partijen; Invest Company (investeerder/eigenaar), 076 Makelaardij (verhuurder en woordvoerder), Gemeente (afgeven van vergunning) en Asselbergs & Klinkhamer (opstellen huishoudelijk reglement én bovendien met dhr. ' als vaste klant).

Daarnaast hebben wij stellig de indruk dat het momentum van de informatiebijeenkomst bewust gekozen is kort voor de vakantieperiode én op een moment dat de omgeving geen actie meer kan ondernemen richting de fracties van de Gemeenteraad. Immers "de Raad debatteert" en "de Raad luistert" hadden net plaatsgevonden vóór de eerste flyers in de brievenbus werden gedaan. Het lijkt of er zorgvuldig geregisseerd is met als doel om zo snel mogelijk een paar verplichte hobbels te nemen.

Het plan is niet voldoende doordacht omdat het gebouw ongeschikt is voor wonen, zonder buitenruimte en ingerichte leefomgeving. Waar we in de wijken van Etten-Leur problemen willen oplossen gaan we er hier een groot probleem creëren in onze wijk. Gezien ook de zogenaamde tijdelijkheid van tien jaar en mogelijkheid van verlenging lijkt dit tot grote planschade van onze woningen.

Wij hebben de indruk dat het hele proces als proefballonnetje fungeert voor toekomstige en soortgelijke plannen. En dat gaat over de rug van de omgeving, in dit geval de buurt bewoners die hun woongenot bij het doorgaan van deze plannen ernstig aangetast zien worden. Het komt over als tenminste ongebruikelijk en mogelijk zelfs onbehoorlijk.

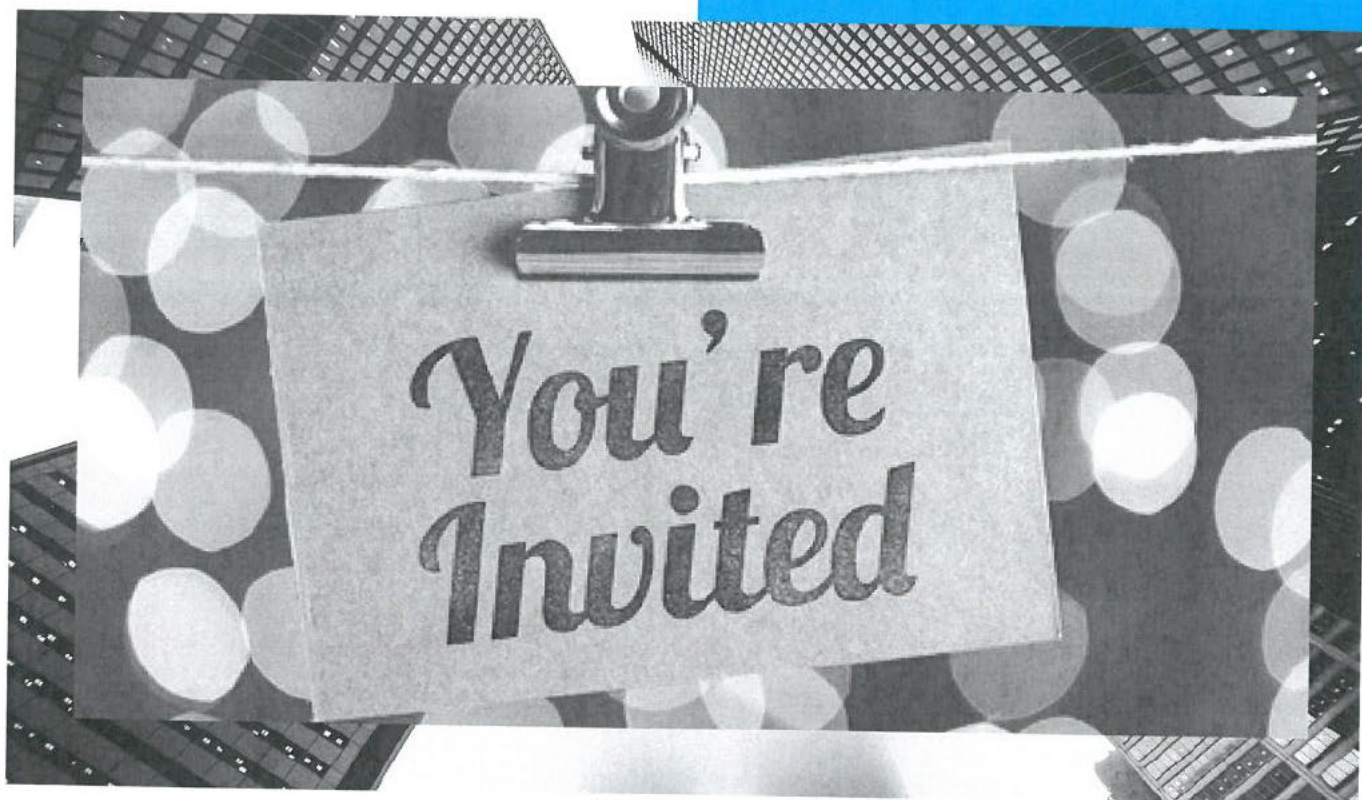
Ons doel van deze brief is tweeledig;

1. De Gemeenteraad heeft o.a. de taak en verantwoordelijkheid om het College van Burgemeesters en Wethouders te controleren. Om die reden willen wij graag met u in gesprek om onze onrust en bezwaren uit te spreken en toe te lichten. En daarnaast om te bespreken of de processen wel correct verlopen zijn.
2. Ons is niet duidelijk wat de voorwaarden van een eventuele vergunning zijn en op welke wettelijke kaders het afgeven van een eventuele vergunning gebaseerd zal zijn. Op de agenda van de Raadsvergadering van a.s. maandag 11 juli staat o.a. de vaststelling van de Omgevingsvisie. Wellicht zitten daar onderdelen in die toezien op de plannen van het transformeren van kantoorpanden naar gebouwen met woonunits, mogelijk in het bijzonder Bredaseweg 175. In dat geval verzoeken wij u om op basis van deze informatie en het verzoek om het gesprek met u aan te gaan een besluit daarover aan te houden.

Graag danken wij u op voorhand voor de moeite die u neemt om onze informatie tot u te nemen en te delen. En vanzelfsprekend zijn wij meer dan bereid om het één en ander nader toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,
namens de bewoners van

s@ziggo.nl
@ziggo.nl



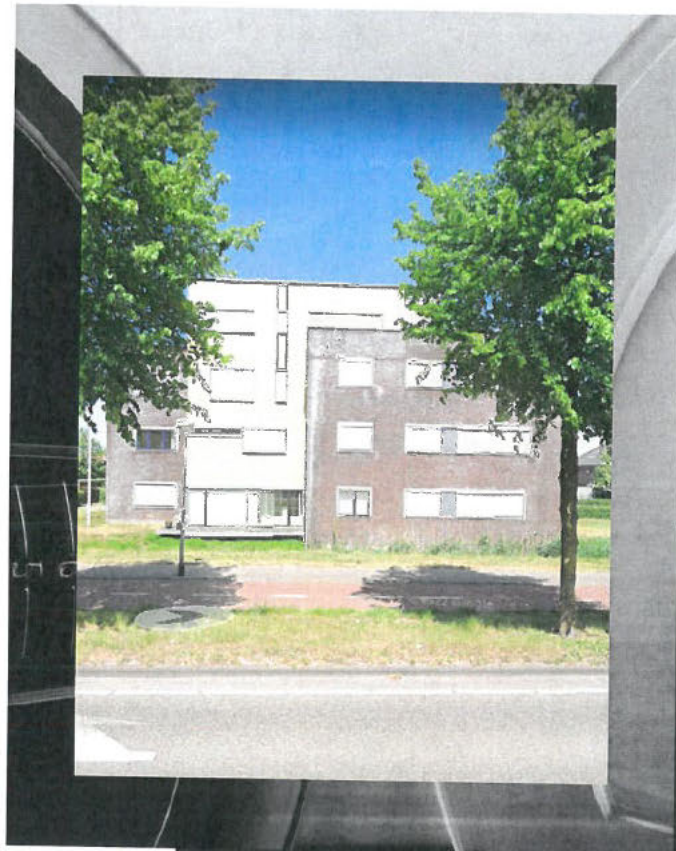
We nodigen je graag uit!

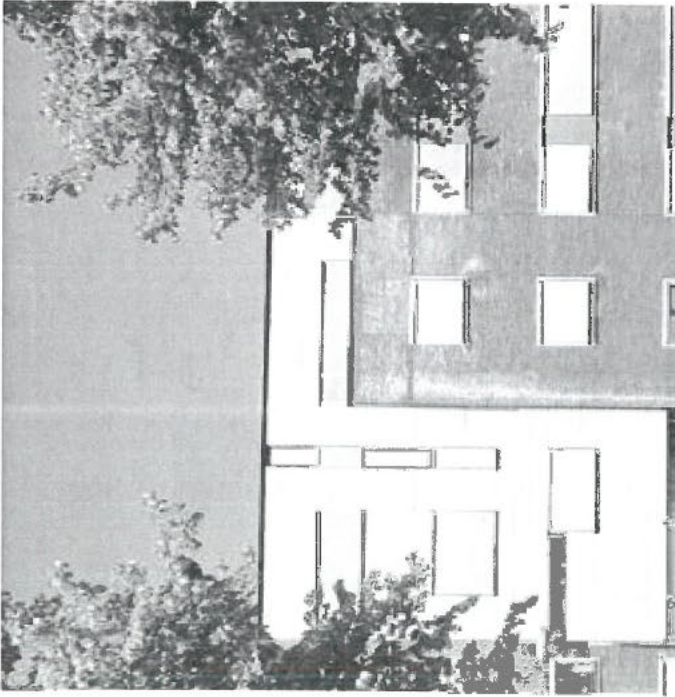
Voor het leegstaande kantoorpand aan de Bredaseweg 175 wordt op dit moment door Investment Company BV hard gewerkt aan een transformatie plan. Graag willen we je/jullie daar persoonlijk over informeren. Dit zal zijn dmv een korte presentatie en dialoog op de locatie.

Wil je de presentatie alvast digitaal ontvangen? Dat kan! Stuur dan aub een mail naar info@076makelaardij.nl en dan zorgen wij daarvoor!

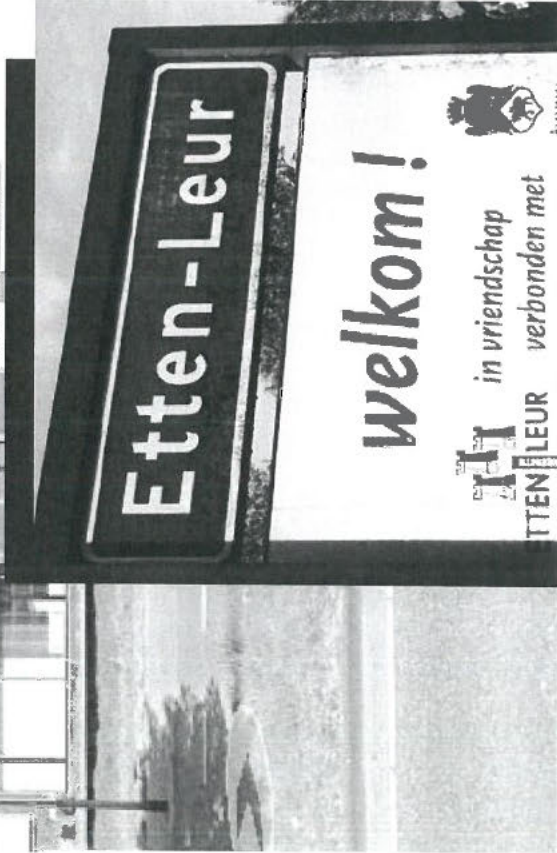
PLAATS & DATUM

DINSDAG 5 JULI 19:00 uur
BREDASEWEG 175 inloop vanaf 18:45





HOE DE TRANSFORMATIE VAN DE BREDASEWEG 175
VAN KANTOORPAND NAAR TIJDELIJKE
WOONSTUDIOS ONDERDEEL IS VAN DE OPLOSSING
VAN DE WONINGDRUK OP DE ETTEN-LEURSE MARKT



ANDERS LEVEN, ANDERS WONEN

Presentatie

Inleiding
Onderzoek
Visie
Conclusie
Uitnodiging



Different times ask for
different measures



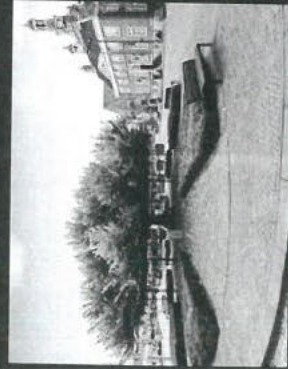


OMGEVINGSVISIE

De Gemeente Etten-Leur heeft in verschillende fases gesprekken gevoerd met inwoners & partners. Dit is vastgelegd in de Omgevingsvisie 'Etten-Leur doet het gewoon!'

TRANSFORMATIE

Het aanbod van kleine woningen in zowel de huur- als koopsector moet worden uitgebreid. Transformatie van (leegstaande) kantoorpanden naar (tijdelijke) woonunits draagt hier aan bij.



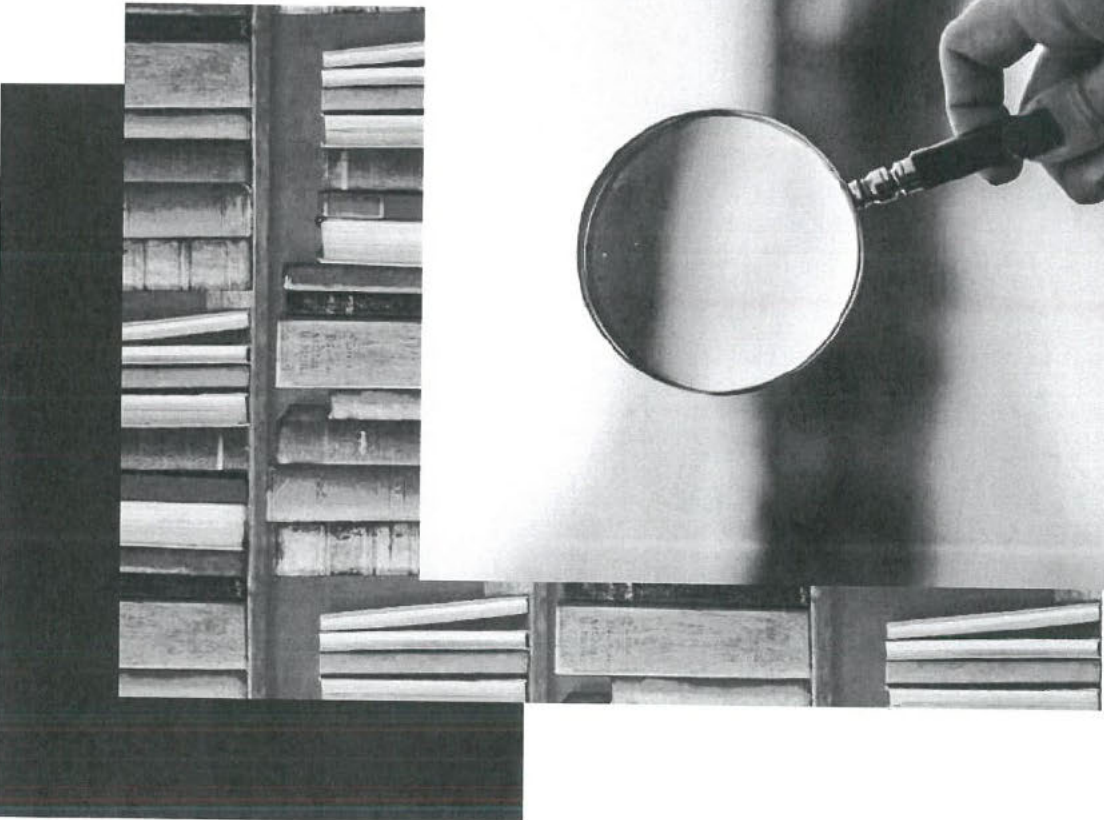
OPLOSSING

Op verschillende strategische ontwikkel locaties worden plannen gemaakt en uitgewerkt om met aanpassing en uitbreiding van het huidige woningaanbod in de actuele en toekomstige woonvraag te voorzien.

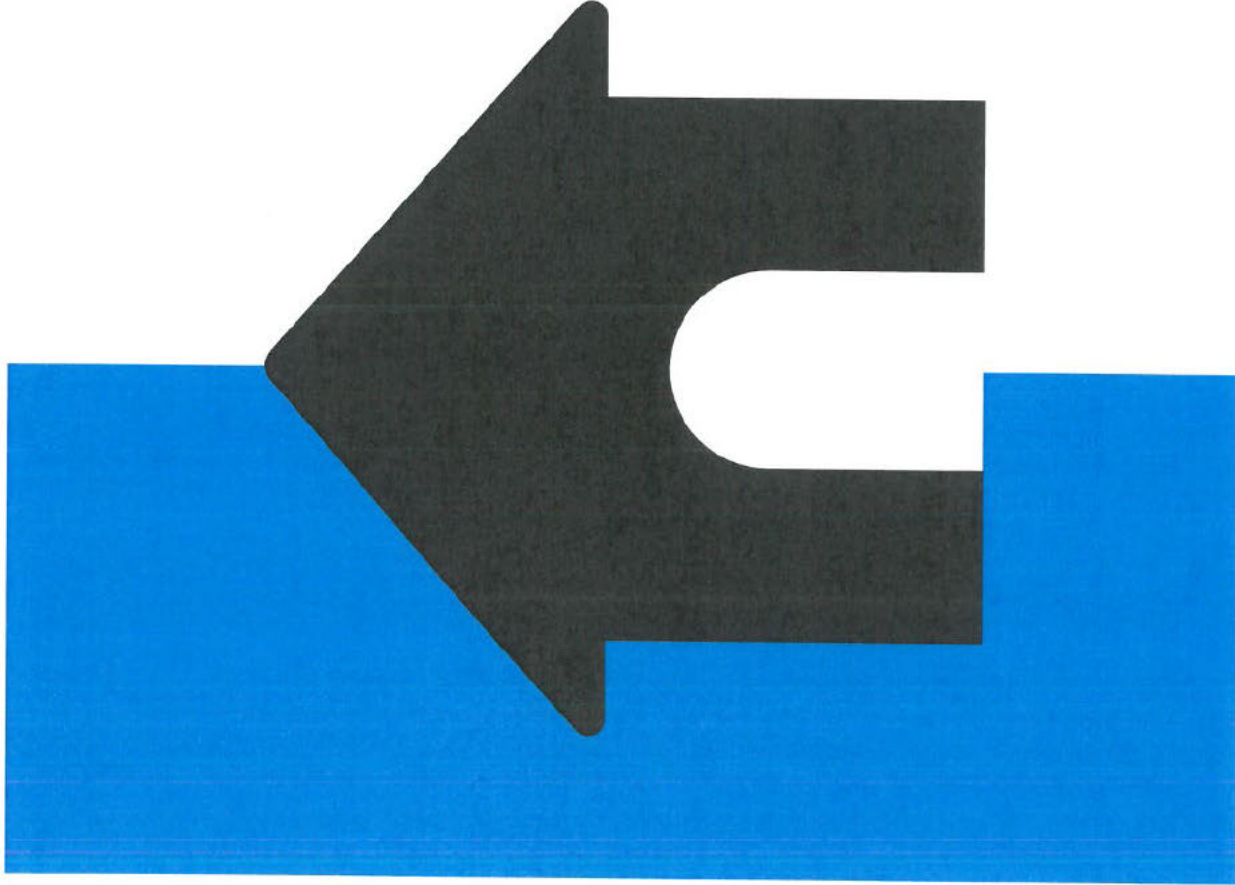


Inleiding

Onderzoek



Waarom draagt de transformatie van Bredaseweg 175 bij aan de oplossing van de druk op Etten-Leurse woningmarkt?.



Trend: vraag naar klein(er) wonen

DE WONINGMARKT STAAT ONDER HOOGSPANNING

Er is een mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- 1) de groei van het aantal inwoners; de instroom nieuwe bewoners vanuit de Randstad en de komst van (arbeids)migranten.
- 2) de verandering in samenstelling van de huishoudens; een daling van het aantal personen per huishouden

Bron 1: cbs.nl | 2022

Bron 2: Omgevingsvisie Etten-Leur | mei 2022

+29%

IS DE GROEI VAN HET TOTAAL
AANTAL HUISHOUDENS IN ETTEN-
LEUR IN 20 JAAR

62%

VAN DE HUISHOUDENS
BESTAAT OP DIT MOMENT UIT 1
PERSOON & 2 PERSOONS

Bron 1: cbs.nl | 2022

Bron 2: Omgevingsvisie Etten-Leur | mei 2022

Kansen

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

Groei in totale aantal inwoners. Verandering in samenstelling naar leeftijd en huishoudensvorm. Mensen worden ouder, scheiden makkelijker of kiezen bewust om niet in een (groot) huis te gaan samenwonen.

ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN

Ontwikkeling BBP, consumentenvertrouwen en stand hypotheekrente. Etten-Leur is in het algemeen een welvarende gemeente, maar heeft ook inwoners voor wie het niet mogelijk is om te kopen of hoog te huren.

SOCIALE ONTWIKKELINGEN

Kwalitatieve factoren: veranderingen in de levensvisie en de levensstijl. Nieuwe woonpatronen en meer (tijdelijke) woonbehoeften ivm scheidingen, kennismigranten en vluchtelingen.



Doelgroepen

JAN DE JONG (68)

Vrijstaande woning verkocht aan jong gezin, in afwachting van oplevering nieuwbouw appartement over 1,5 jaar.

IGOR (31) + JELENA (30)

Geschoold en gevlucht. Kennismigranten die komen voor een opstart nieuwe toekomst met wonen & werken of juiste vaste periode werk in Nederland.

BRENDA (34) + DYLAN (5)

Recent gescheiden, tussenwoning verkocht. Op zoek naar korte / middellange termijn huur om uit te zoeken wat de next step is.

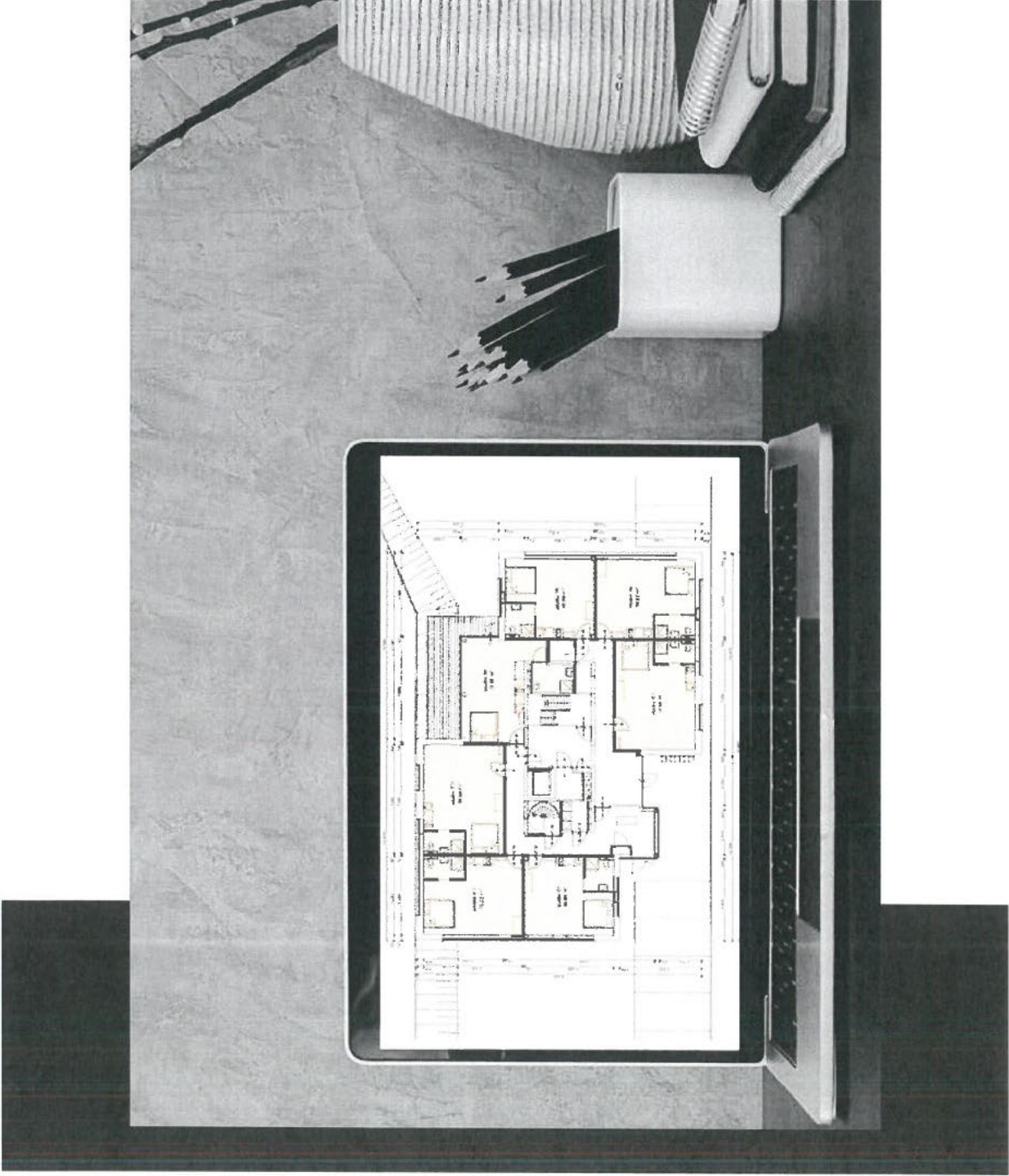
RICHARD (22) / LOTTE (19)

De starters die nu nog thuis wonen. Die niet in aanmerking komen voor sociale huur vanwege de wachtlijsten. En niet in de gelegenheid zijn om alleen (of met 2) particulier te kunnen huren of te kunnen kopen.



Visie

De transformatie van het kantoorpand aan de Bredaseweg 175 naar tijdelijke woonstudio's (+/- 10 jaar) biedt mogelijkheden en vormt onderdeel van de oplossing.



Oplossing

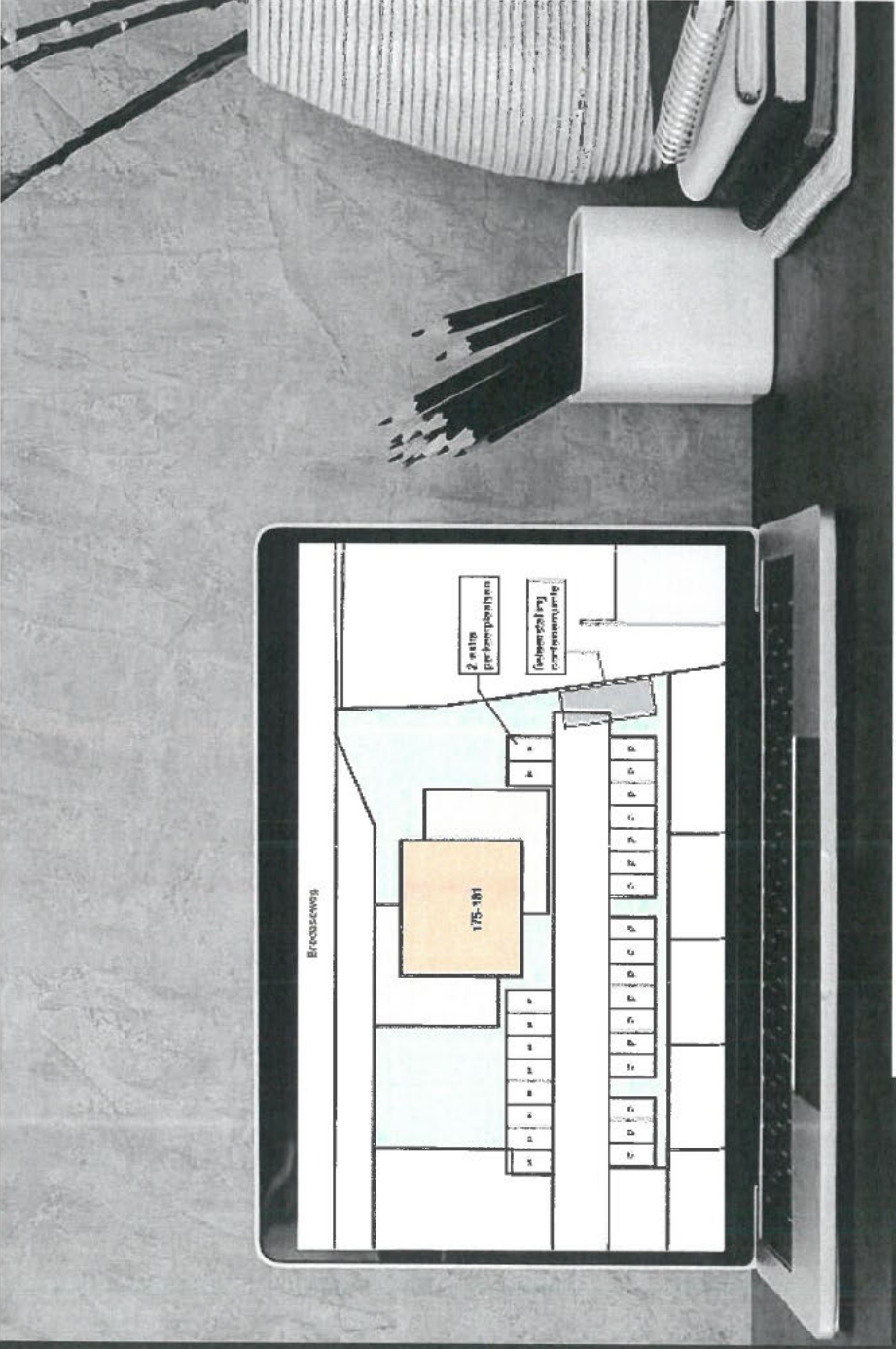
TRANSFORMATIE

Er is een grote behoefte aan passend woningaanbod. Het is grote noodzaak om het aanbod van kleine woningen in zowel de huur- als koopsector uit te breiden (een betaalbare woning voor iedereen vraagt extra aandacht). De gemeente Etten-Leur stuurt aan op een samenwerking van inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere partners bij het realiseren van nieuwe wensen en plannen. Initiatieven moeten passen bij de duurzaamheid en bereikbaarheids doelstellingen. Het transformeren van - leegstaande - kantoorpanden naar wooneenheden draagt direct bij aan het realiseren van tijdelijke woningen voor speedzoekers en andere doelgroepen.

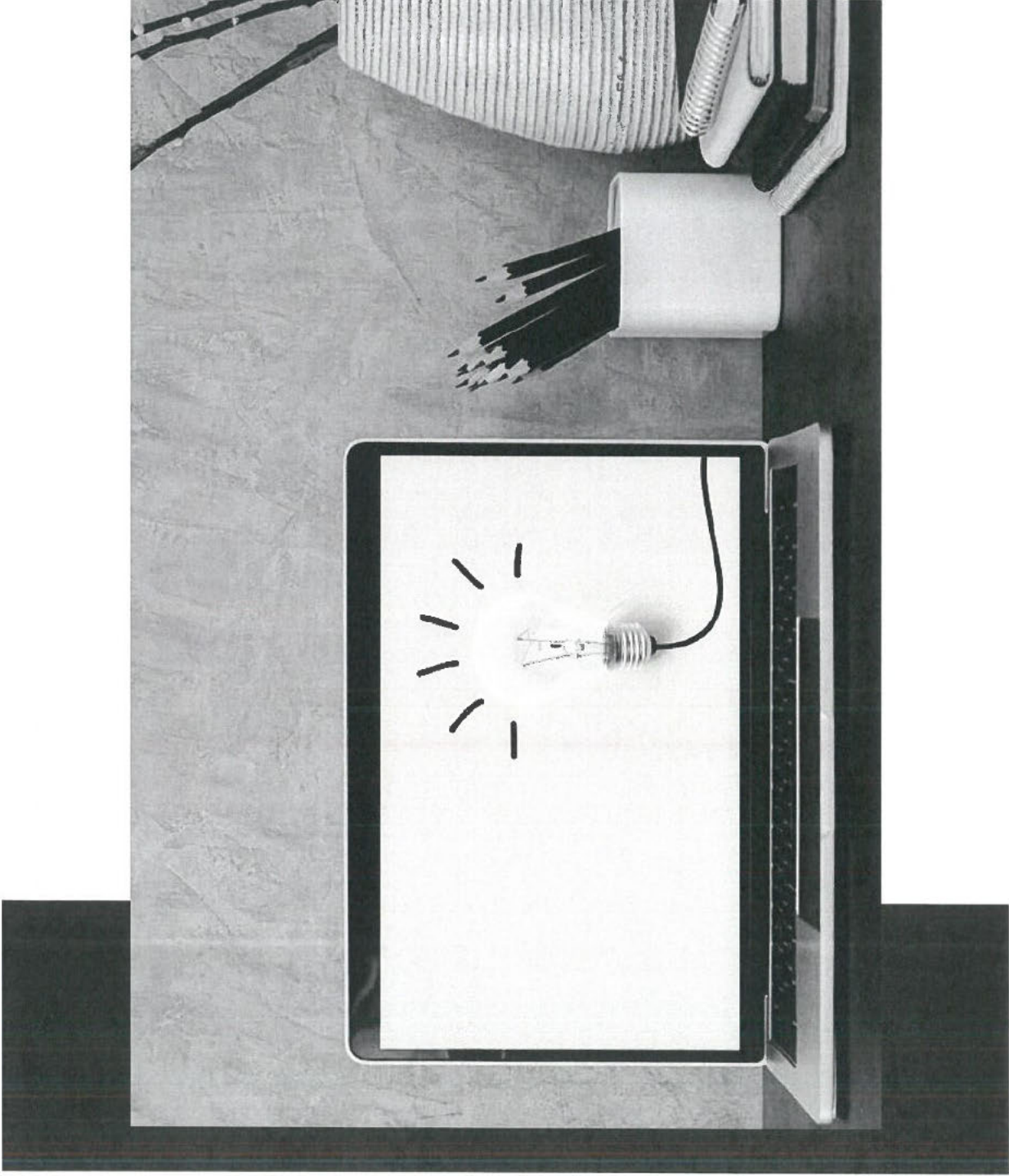
PLAN

De transformatie van het (leegstaande) kantoorpand aan de Bredaseweg 175 naar tijdelijk woonbestemming (+/- 10 jaar) met 27 woonstudio's. De insteek van de invulling van deze studio's zal gebaseerd zijn op kortlopende huurcontracten in de vorm van een short/long stay hotel als tijdelijke oplossing bij een scheidings situatie of projectmatig werk in de omgeving en (kennis)migrantenverblijf.

De bereikbaarheid van de locatie is goed. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid alsook een overdekte fietsenstalling voor het plaatsen van een fietsen.



Oplussing



conclusie

OPLOSSING

Het biedt oplossing aan de huishoudingsverdunning op een manier die het bestaande aanbod simpelweg niet kan bieden.

WOONBEHOEFTE

Het is voor jong & oud en gaat uit van woonbehoefte en betaalbaarheid.

MARKTDRIUK

Het zal de marktdruk verlagen en voor betere doorstroming zorgen.

FLEXIBILITEIT

Het is flexibel in de zin van doelgroepen en in de zin van tijdelijk of langere termijn bewonen.



DUURZAMHEID

Het sluit naadloos aan bij de groeiende visie op bewust (duurzaam) ontwikkelen, leven & wonen.

KANSEN

Het is een nieuwe kans voor zowel het vastgoed, als voor de (nieuwe) inwoners van Etten-Leur.

VERANDERING

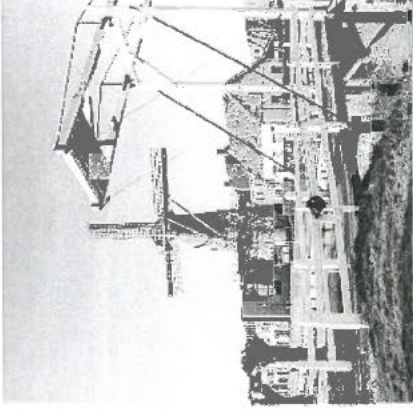
Het is niet iets fysiek aan gebouw dat verandert, maar het gebruik van het gebouw dat verandert.

POSITIVITEIT

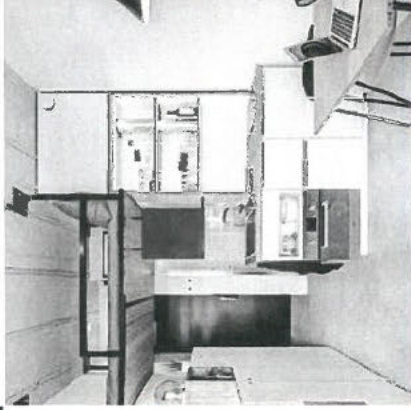
Het geeft een grote groep die de wens & behoefte heeft zelfstandig te wonen de mogelijkheid.



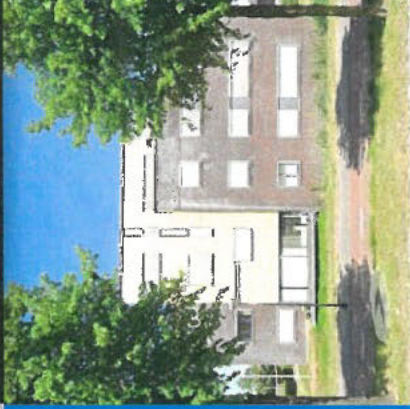
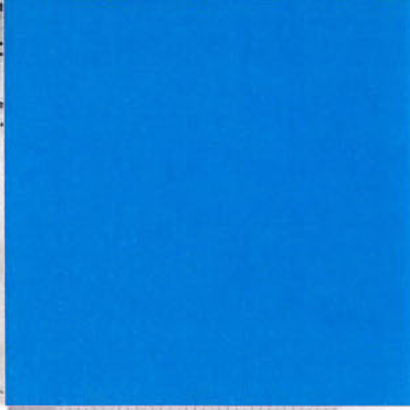
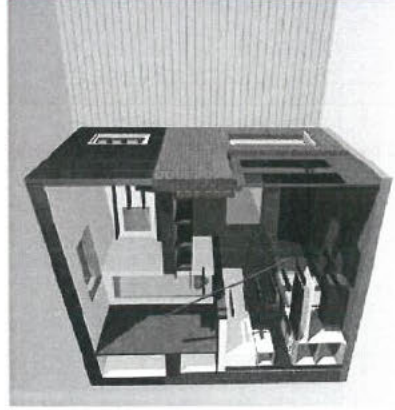
new home
new adventures
new memories



GEMEENTE
ETTEN-LEUR



design
a life
that
you love

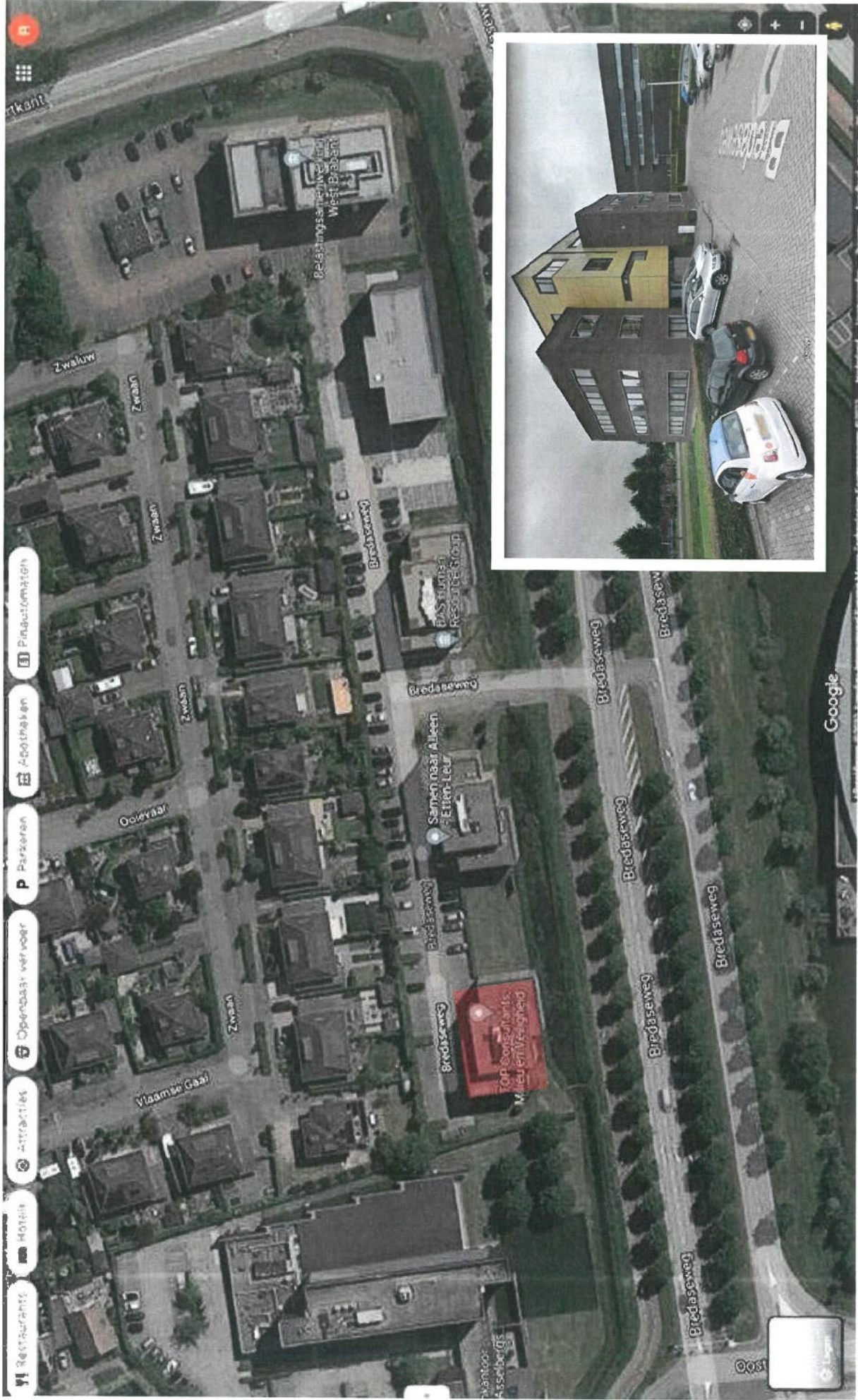


Layoutnaam: **presentatieboekje**

Datum: **22.06.2022**

Project: **transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonsstudio's**

Opdrachtgever: **Invest Company BV**



22.02	Project: transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonstudio's	Lynvoetsnaam: locatie	Projectnummer & versie 1000000001 1000000001	1.02
	Opdrachtgever: Invest Company BV	Datum: 22.06.2022	Projectnummer & versie 1000000001 1000000001	WVR ARCHITECTEN

Toelichting op het ontwerp

Voor Invest Company bv hebben wij het principeverzoek samengesteld voor het transformeren van een bestaand kantoorpand aan de Bredaseweg 175 te Eitten-Leur.


Aan de noordelijke entree van Eitten-Leur bevindt zich een kantoorgebouwenstrook welke direct grenst aan de achtergelegen woonwijk van de lage Vaartkant, in deze directe omgeving worden op dit moment ook uitbreidingsplannen ontwikkeld om het woongebied groter te maken.

Het aanbod in de huidige kantoormarkt is ten opzichte van de vraag erg groot en er is veel leegstand. Op woongebied is echter veel vraag en weinig aanbod. De lokatie Bredaseweg is een kantoorlokatie waar wonen, hotel en/of logies op zich ook goed voorstelbaar is, technisch gezien is het huidig gebouw dermate geconstrueerd dat een flexibele indeelbaarheid mogelijk is.

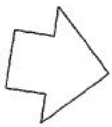
Beoogd wordt een woonbestemming voor kortlopende huurcontracten in de vorm van een long stay hotel als tijdelijke oplossing bij een scheiding, kennismigranten of vluchtelingen.

Bijgaand vragen wij uw medewerking om het huidige kantoorpand te transformeren naar een woonbestemming voor het realiseren van een 27-tal studio's.

Richard van Rijen
architect
VVR architecten Eitten-Leur

22.02	Project transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonstudio's	Layoutnaam: toelichting	1.03	 VVR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company BV	Datum: 22.06.2022		

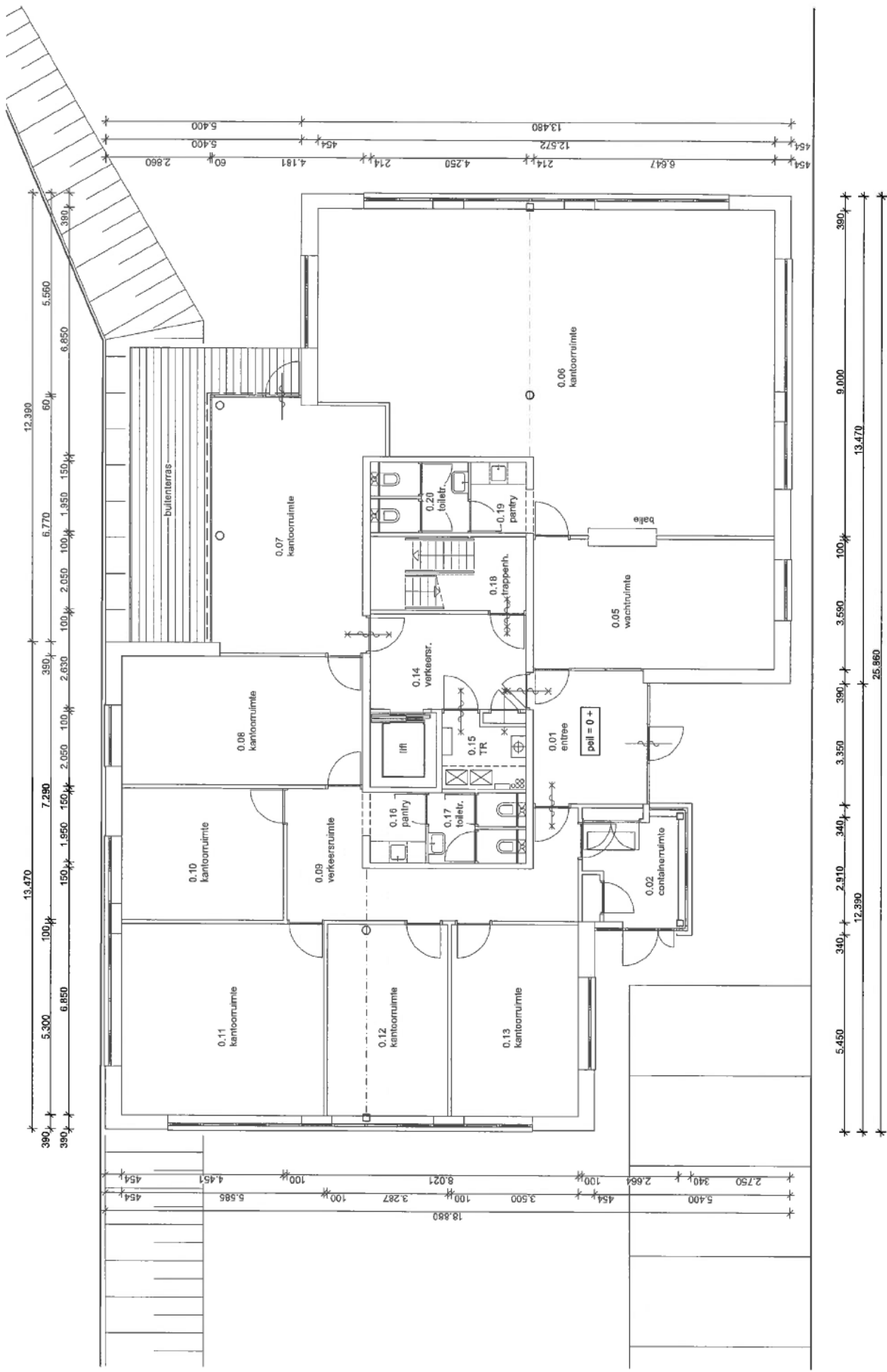
Situatie:



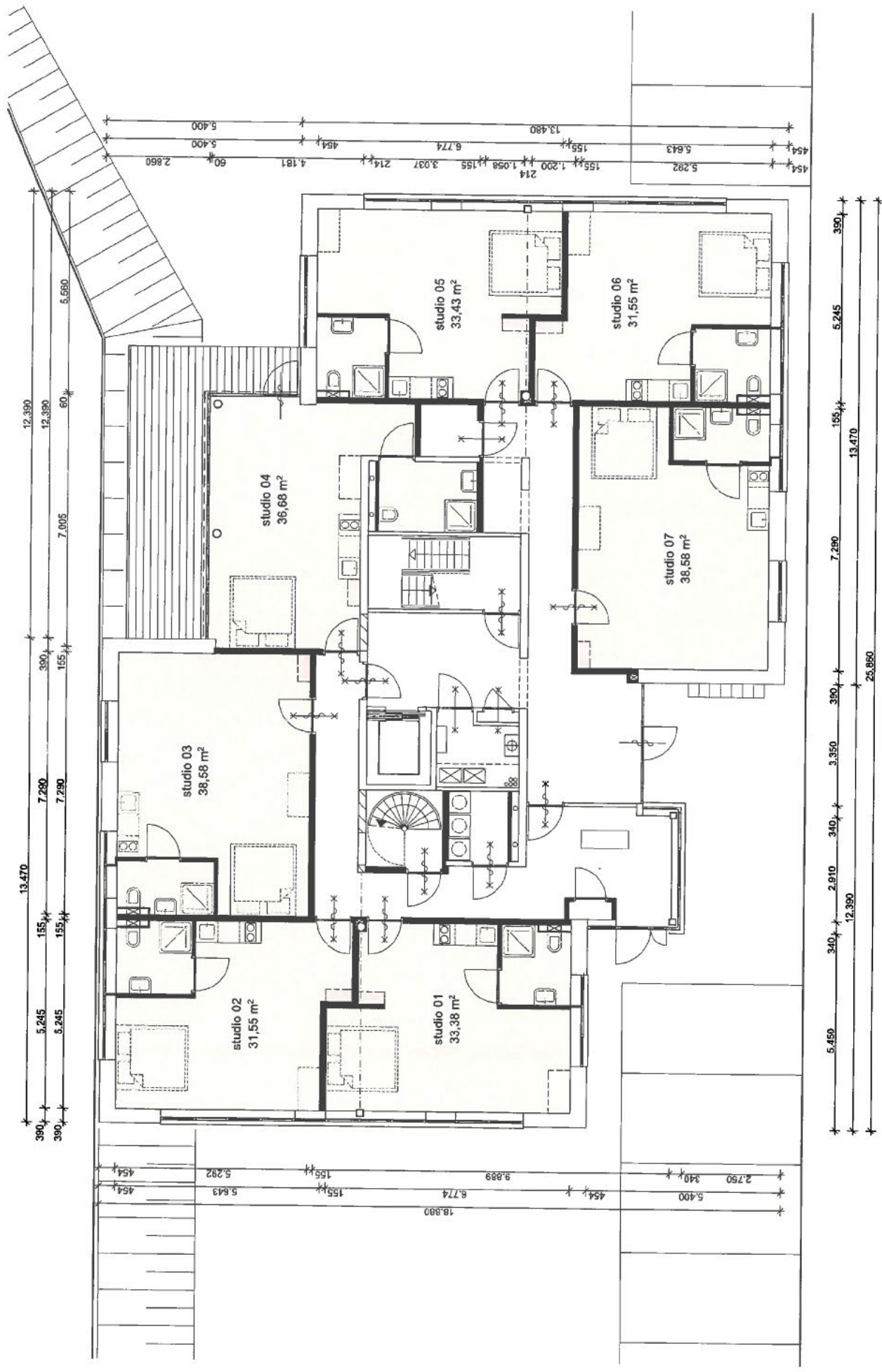
Kadastrale gemeente : Eilten-Leur
 Sectie : E
 Sectie nummer : 5776 / 6054
 Schaal : 1:500



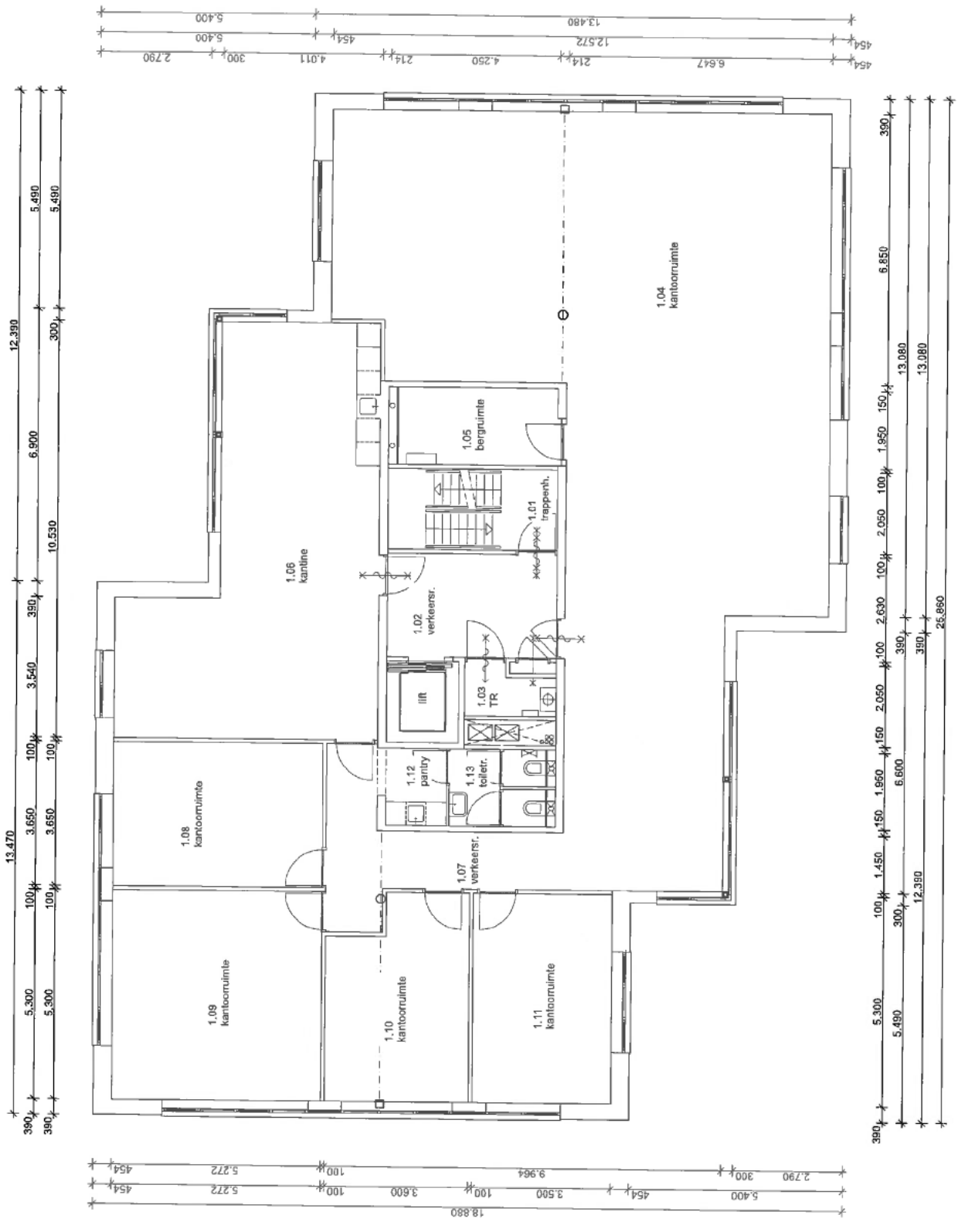
22.02	Project	transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonstudio's	Lay-outman: situatie	1.04	VVR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever:	Invest Company BV	Datum: 22.06.2022 Gewijzigd:	Vergoeding & van lijn architecten Aansprakelijkheid Bakker 23001772 www.vvrarchitecten.com info@vvrarchitecten.com	
		Schaal:			



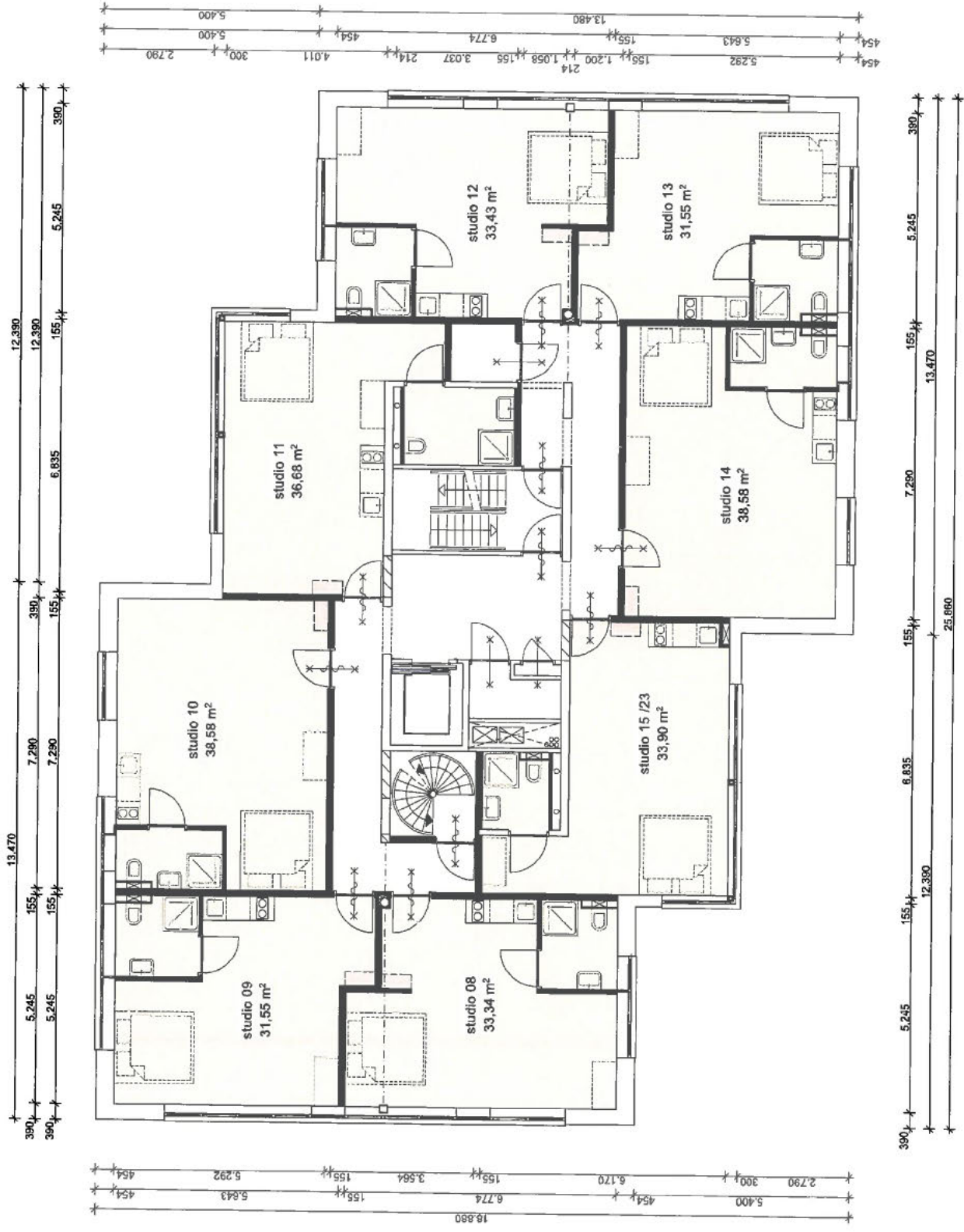
22.02	Project	transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonstudio's	Layoutnaam: plattegrond begane grond bestaand	Mogelijkte wijzigingen (indien van toepassing):	1.05
	Opdrachtgever:	Invest Company BV	Datum: 22.06.2022	Schaal: 1/100	VVR ARCHITECTEN www.vvr.nl

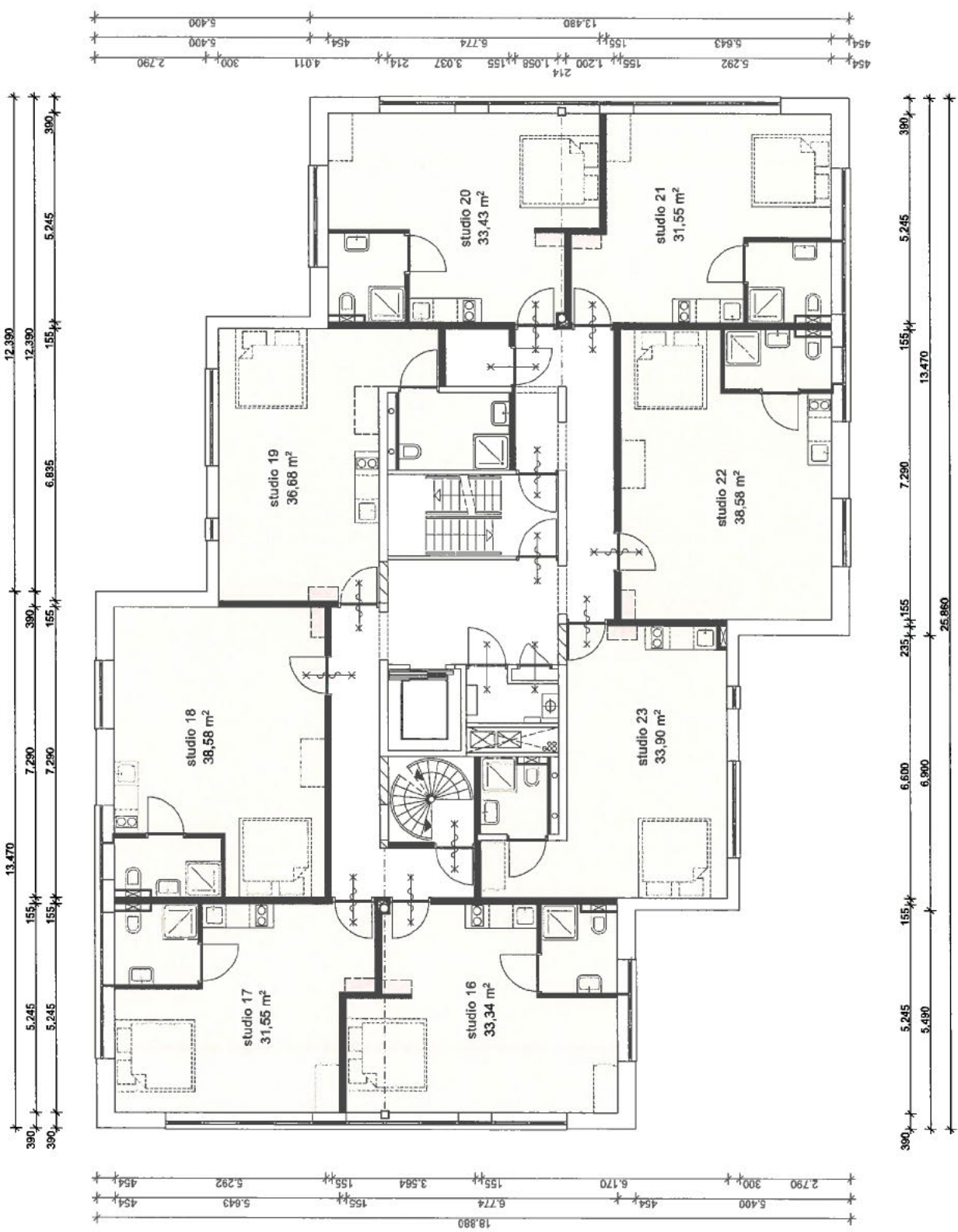


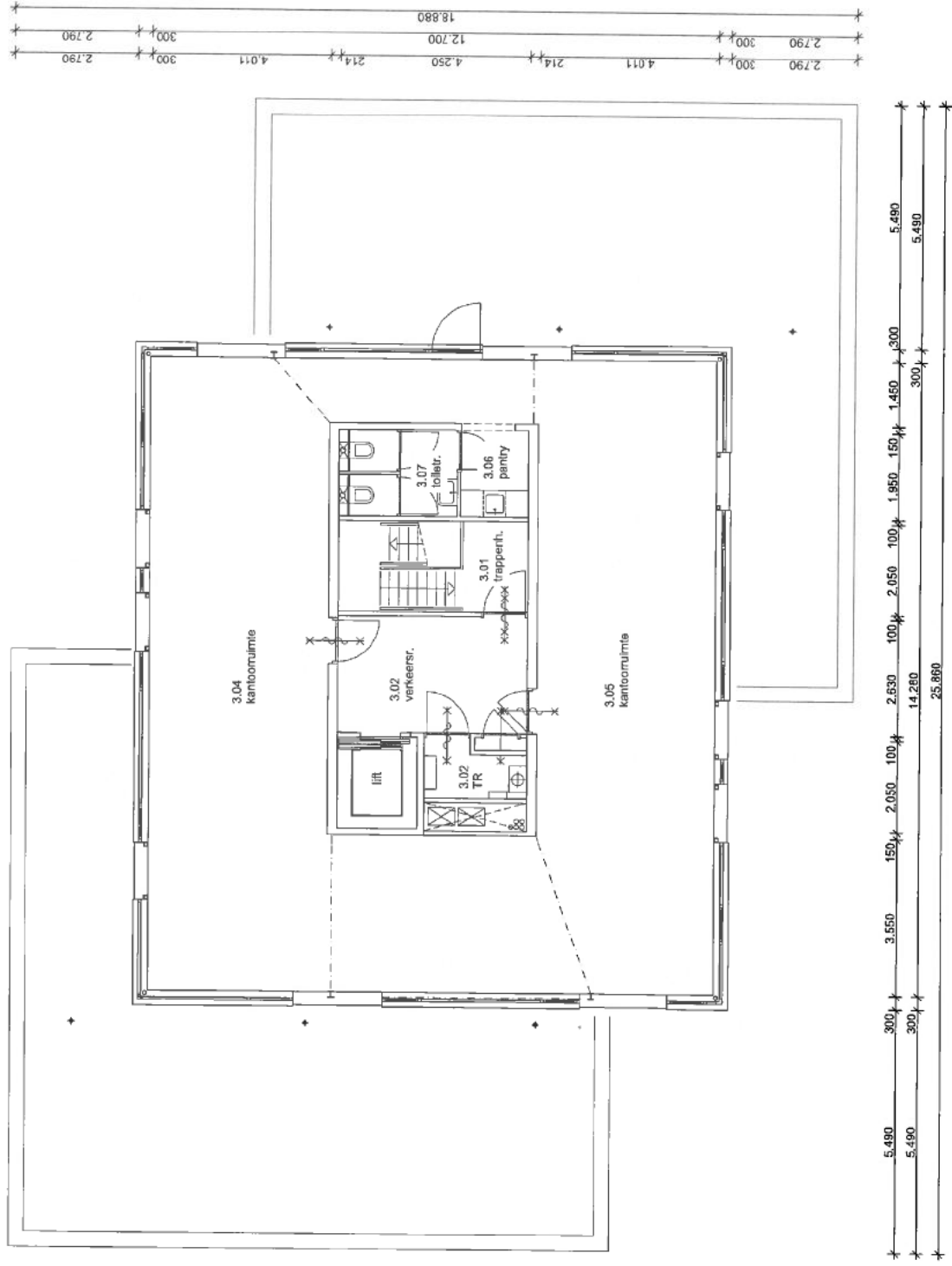
22.02	Project transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonstudio's	Layoutnaam: plattgrond begane grond nieuw	Versie: 4 van 10 verificatie aanvraag aanvraag aanvraag aanvraag aanvraag	VVK ARCHITECTEN
Opdrachtgever: Invest Company BV	Datum: 22.06.2022	Schaal: 1/100	1.06	



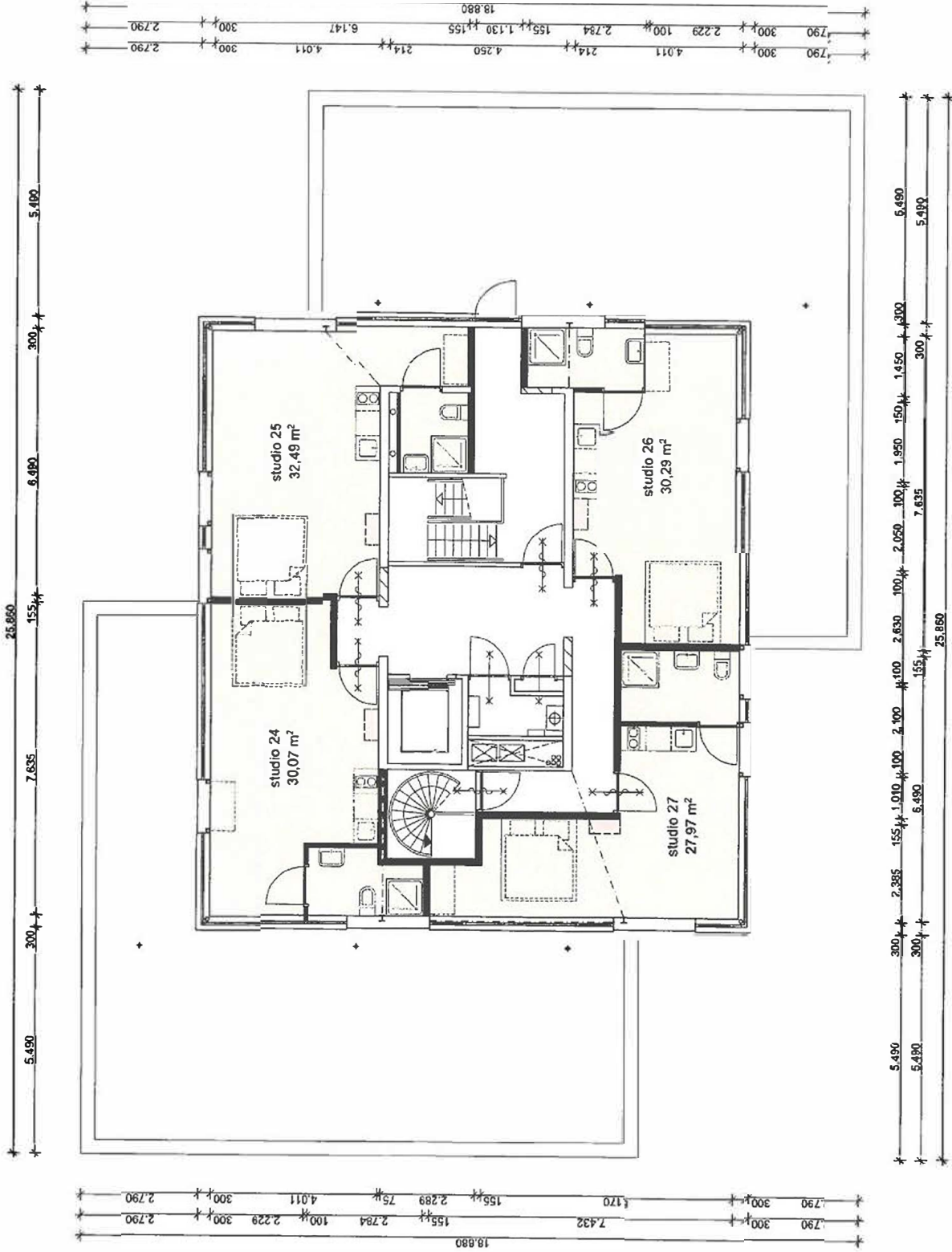
22.02	Project transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonstudio's	Layoutnaam: plattegrond eerste verdieping bestaand	Wijziging 8 van type artikelen	1.07
	Opdrachtgever: Invest Company BV	Datum: 22.06.2022 Gewijzigd: 11100	Gewijziging 3 van type artikelen Melding 15/06/2022 www.vvarkantoor.nl	



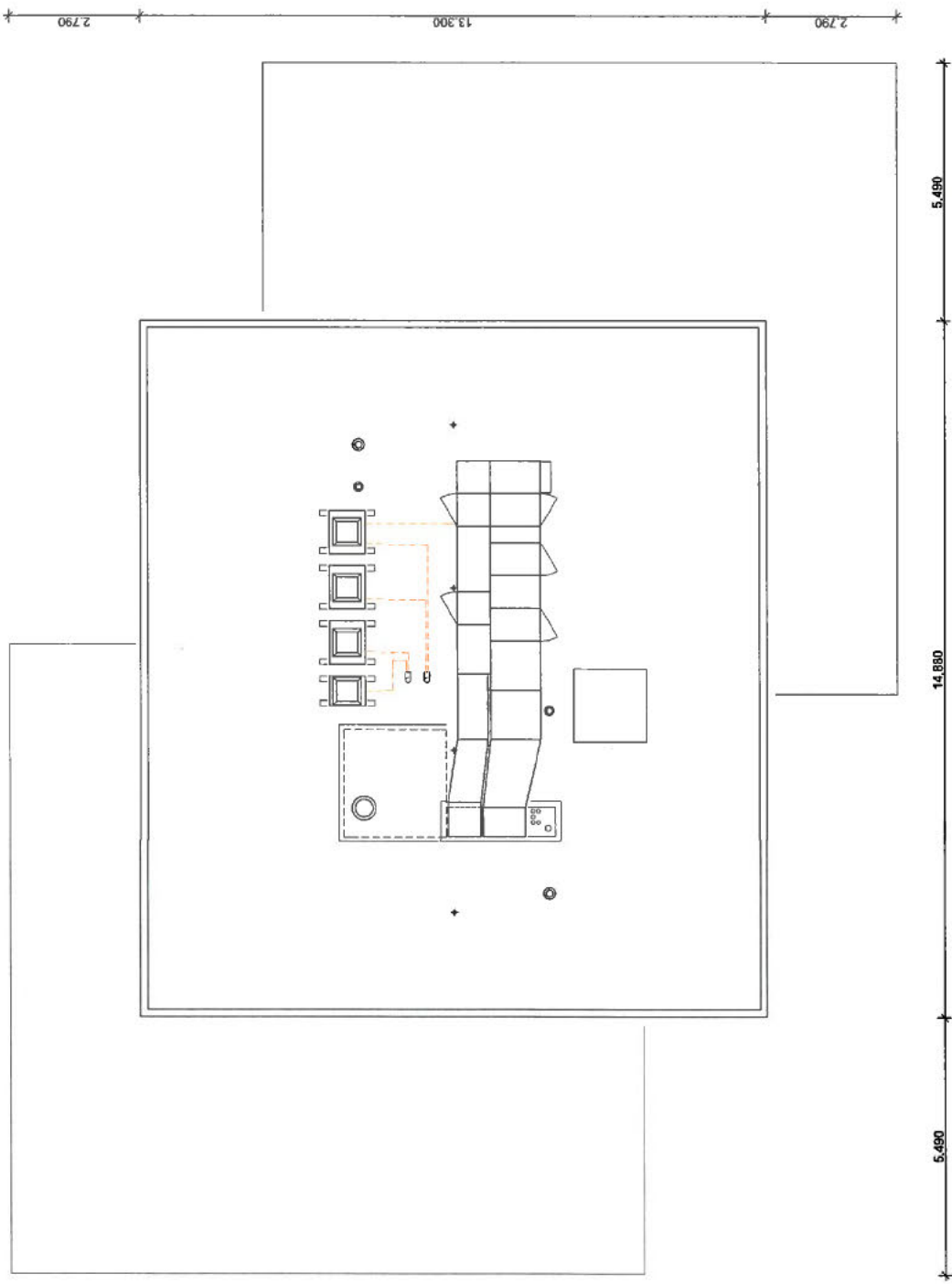




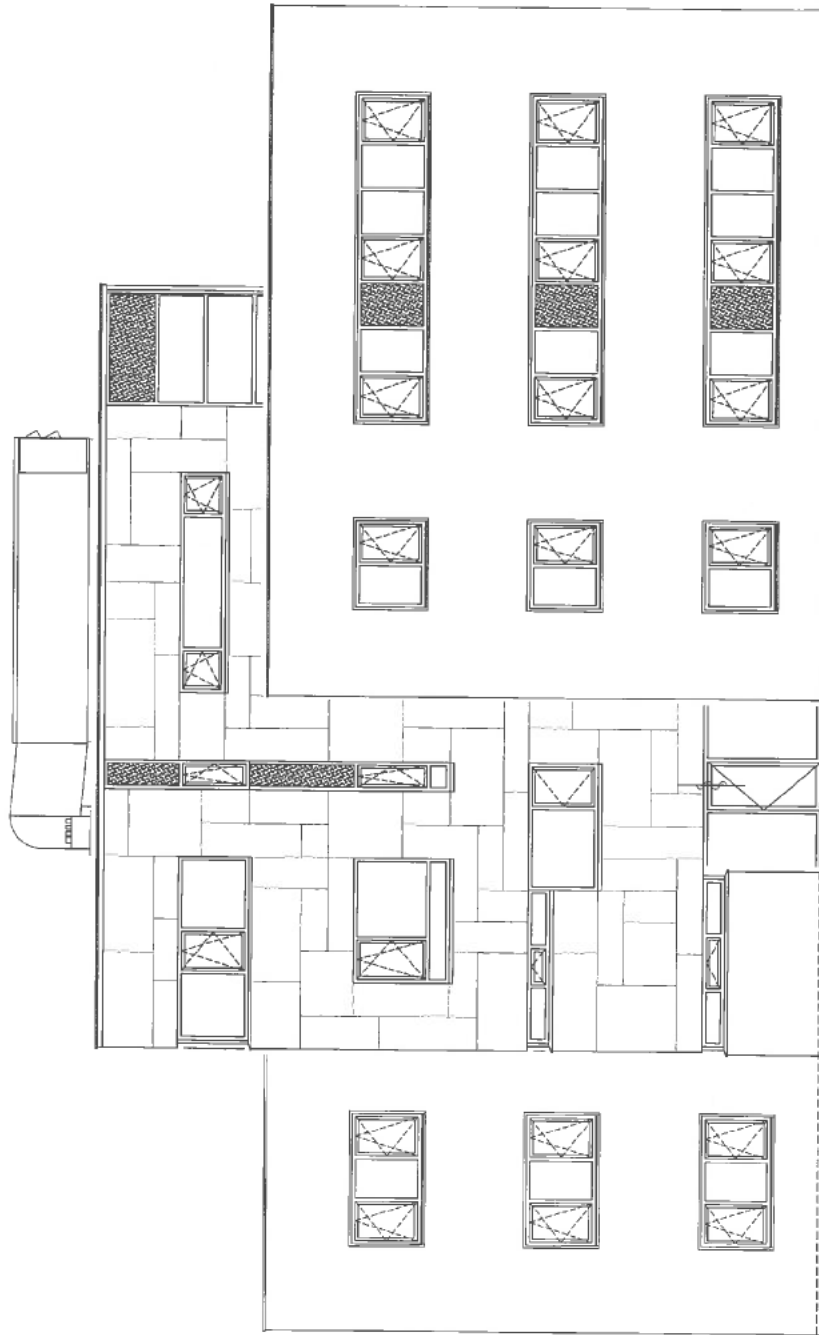
22.02	Project: transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonstudio's	Layoutnaam: plattegrond derde verdieping bestaand	Versie: 1 van 10
Opdrachtgever: Invest Company BV	Datum: 22.06.2022	Schaal: 1/100	1.11



22.02	Project transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonstudio's	Lay-outnaam: plattegrond derde verdieping nieuw	1.12	
Overschouwer:	Invest Company BV	Datum: 22.06.2022	Schaal: 1/100	
		Gewijzigd:		

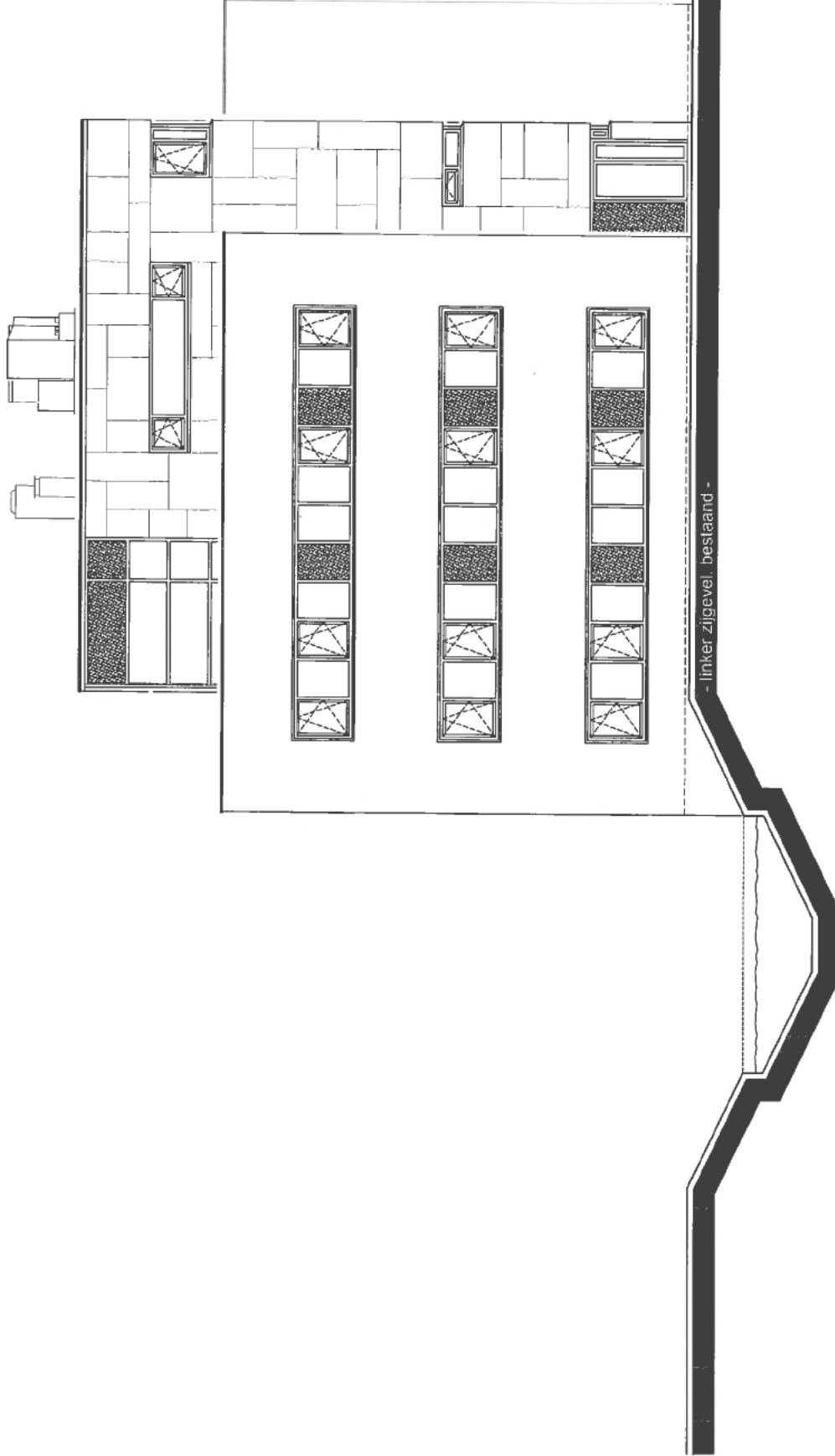


22.02	Project transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonstudio's	Layoutnaam: plattegrond dakoverzicht bestaand	Vrijgevoel & van Rijen architecten Kerkplein 10 3512 CA Utrecht t: +31 (0)33 451 7700 www.vrijgevoel.nl	1.13	Vrijgevoel & van Rijen architecten Kerkplein 10 3512 CA Utrecht t: +31 (0)33 451 7700 www.vrijgevoel.nl
Opdrachtgever: Invest Company BV	Datum: 22.06.2022	Schaal: 1/100			
	Gewijzigd:				

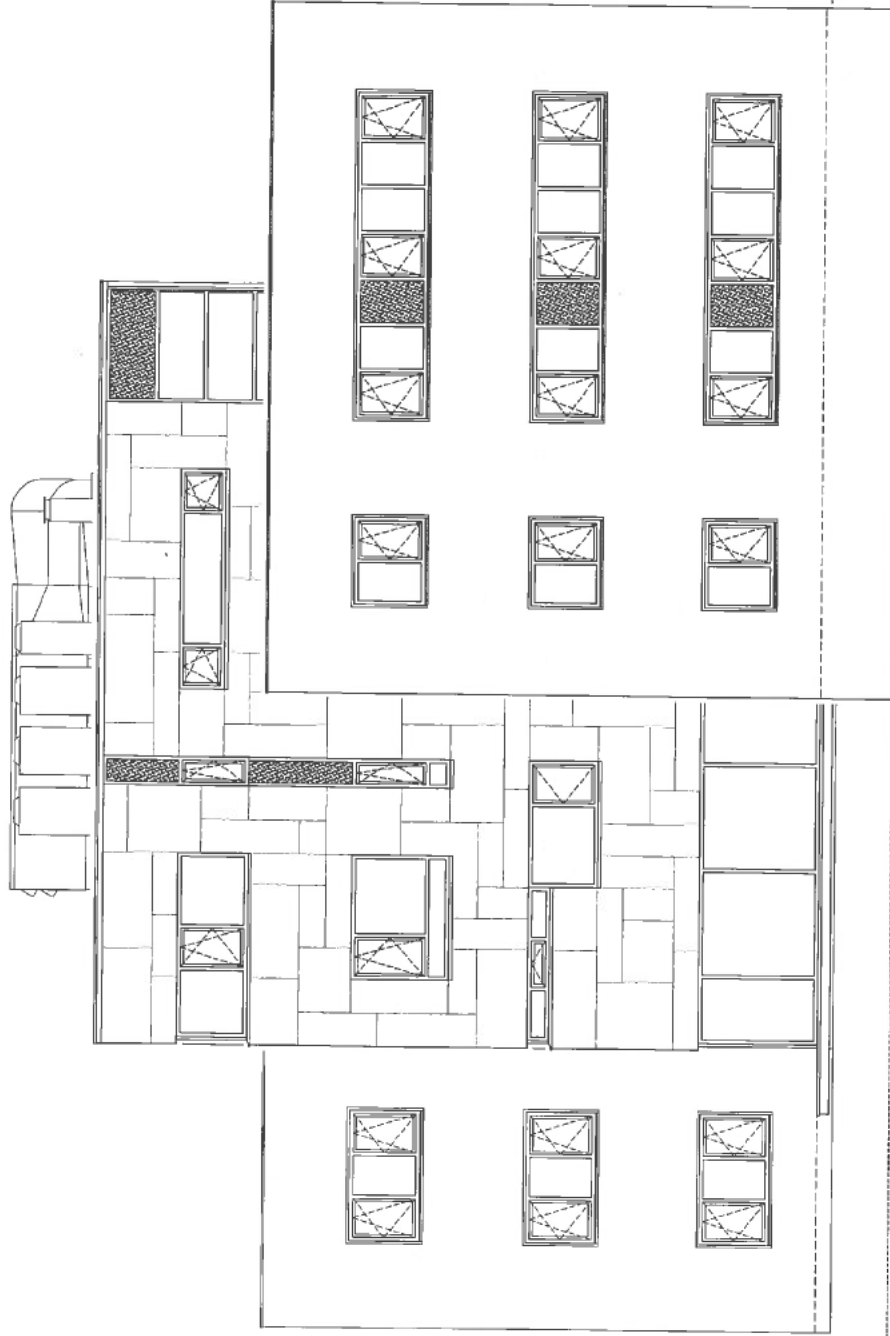


- voorgevel, bestaand -


22.02	Project transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonstudio's	Layoutnaam: voorgevel bestaand, ongewijzigd	Vergoed 4 vrijfin architecten	1.14	VVR ARCHITECTEN
Opdrachtgever: Invest Company BV	Datum: 22.06.2022 Gewijzigd:	Schaal: 1/100	Dit document is het eigendom van VVR Architecten www.vvr.nl		

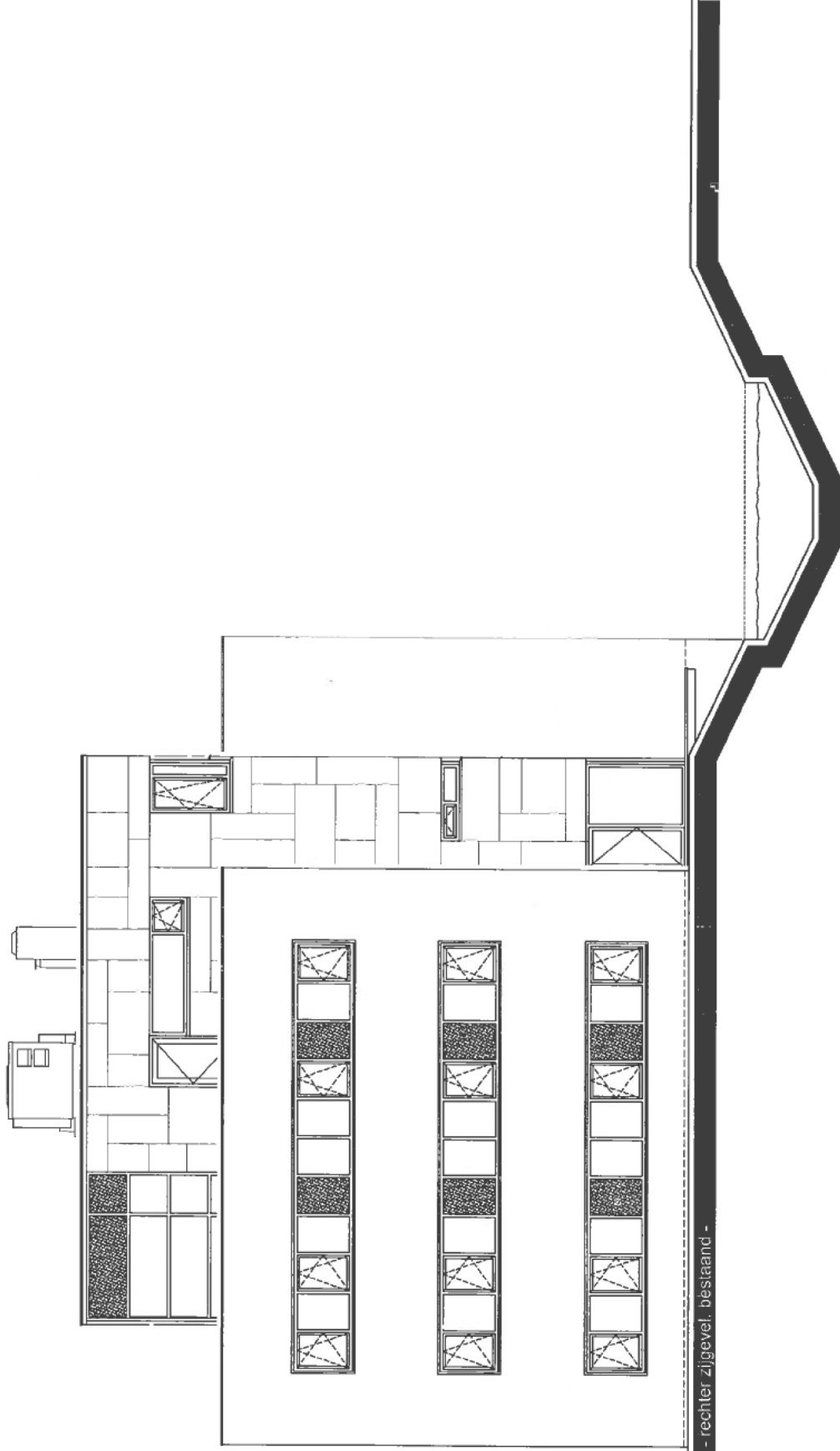


22.02	Project transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonstudio's	Layoutnaam: linker zijgevel bestaand, ongewijzigd	Project 4 van Rijn architecten	1.15	Opdrachtgever: Invest Company BV	Datum: 22.06.2022	Schaal: 1/100	Overzicht: 1 Maat: 20x30x175 www.vanrijnarchitecten.com info@vanrijnarchitecten.com	VVR ARCHITECTEN
-------	--	---	--------------------------------------	------	-------------------------------------	----------------------	------------------	---	--------------------




- achtergevel -

22.02	Project transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonstudio's	Layoutnaam: achtergevel bestaand, ongewijzigd	Vergoede & verplijnd architecten	1.16
	Opdrachtgever: Invest Company BV	Datum: 22.06.2022 Gewijzigd:	Schaal: 1/100	



- rechter zijgevel, bestaand -

22.02	Project	transformatie van een kantoorgebouw aan de Bredaseweg 175 naar woonstudio's	Layoutnaam: rechter zijgevel bestaand, ongewijzigd	Vrijgevoerd & overgenomen architectuur	1.17	
	Opdrachtgever:	Invest Company BV	Datum: 22.06.2022 Gewijzigd:	Vrijgevoerd & overgenomen architectuur VVR Architecten Molen 18, 5017PS www.vvrarchitecten.nl	1.17	
			Schaal: 1/100			

Q&A – Bredaseweg 175

Hieronder vind je het overzicht van de vragen (Q) die wij al op voorhand ontvangen hebben, en de antwoorden (A) die daarop geformuleerd zijn.

Q1: U refereert naar een instroom vanuit de randstad en recent gescheiden personen maar ook naar problematiek van huisvesting van arbeidsmigranten. Dit zijn compleet andere sociale milieus. Hoe denk u dit binnen het appartementencomplex te verenigen is?

A1: Wij geven aan dat er op dit moment een verstoorde woningmarkt is in huur en verkoop in Etten-Leur die mede tot stand komt door instroom vanuit de Randstad omdat de prijzen hier aanzienlijk lager liggen, maar ook door verandering in samenstelling van de huishoudens door scheiden en instroom van arbeidsmigranten. De arbeidsmigranten zijn NIET de doelgroep van het project, maar een van de redenen dat het project er juist moet komen en staan in onze presentatie dan ook bij de oorzaak. Net als het scheiden (deze zijn zowel oorzaak als doelgroep) en de instroom vanuit de Randstad. De doelgroepen zijn:

- Mensen die hun huis al verkocht hebben en tijdelijk iets nodig hebben om te overbruggen omdat ze niet meteen in hun nieuwe of nieuwbouwwoning kunnen. In presentatie vermeld als Jan de Jong van 68 jaar.
- Jongen mensen (alleen of met 2) die door de lange wachtlijsten geen huurwoning toegewezen krijgen bij de woningstichting. In de presentatie vermeld als Richard van 22 en Lotte van 19.
- Mensen die (al dan niet met een kindje) door een scheiding op straat komen te staan en snel maar ook tijdelijke woonruimte nodig hebben. In de presentatie vermeld als Brenda van 34 met haar zoon Dylan van 5.
- (Oekraïense) vluchtelingen/kennismigranten die noodgedwongen hun land hebben moeten verlaten en opgevangen moeten worden. In de presentatie vermeld als Igor van 31 en Jelena van 30.

Deze mensen zullen samenwonen in een gebouw zoals dat in elk appartement gebeurt op basis van respect naar elkaar toe, waarbij iedereen zich aan een (nog op te stellen) huishoudelijk reglement zal moeten houden.

Q2: Waaruit blijkt dat er in de regio een tekort is aan huisvesting van arbeidsmigranten?

A2: De arbeidsmigrant is geen doelgroep voor dit project, maar een van de redenen dat dit project er moet komen. Op dit moment worden er veel arbeidsmigranten in reguliere woningen gehuisvest en bij agrariërs op het erf waar ze werken. Nu mogen ze nog (met vergunning) met 6 in een woning wonen, maar dat wordt teruggebracht naar 4. Dus zullen er meer huizen voor nodig zijn dan ze nu al bezetten, wat de krapte alleen maar in de hand werkt. Maar omdat er nu al niet genoeg ruimte is voor deze mensen heeft de gemeente een derde mogelijkheid gemaakt, namelijk op industrieterreinen. Maar nogmaals dit zijn niet de huurders die we voor ogen hebben in dit project.

Q3: Waarom wordt ervoor gekozen om de duur van de verhuur te beperken tot 10 jaar?

A3: De gemeente vindt het een goed initiatief en wil het graag op korte termijn samen met de initiatiefnemer realiseren omdat er veel vraag is naar tijdelijke en betaalbare woonruimte. Dan is een vergunning van 10 jaar de snelste manier om dit te realiseren en een goede proef om te zien of het inderdaad ook werkt op deze locatie.

Q4: Bij de bouw van de kantoorruimte mocht men van andere geluidsnormen uitgaan dan thans gelden voor woningbouw en renovatie van kantoren.

A4: De architect zal hier voor zover nodig rekening mee houden evenals de brandveiligheid en luchtvoorziening. Maar omdat er geen bouwvergunning nodig is speelt dit geen rol.

Q5: Waaruit blijkt dat het geluidsniveau (dB(A)) op gevel-niveau en binnen in de appartementen aan de geluidsnormen van de gemeente Etten-Leur voldoen.

A5: Indien de gemeente dit wenst zal hier onderzoek naar gedaan worden en indien nodig zullen maatregelen genomen worden, maar bij het tijdelijk in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van een gebouw is hier geen noodzaak toe.

Q6: De appartementen worden gebouwd aan een zeer drukke weg. Is er informatie beschikbaar met betrekking tot de fijnstofconcentratie? Worden hier compenserende maatregelen getroffen?

A6: Indien de gemeente dit wenst zal hier onderzoek naar gedaan worden en indien nodig zullen maatregelen genomen worden, maar bij het tijdelijk in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van een gebouw is hier geen noodzaak toe.

Q7: Is er sprake van het gebruik van warmtepompen voor de koeling/verwarming van de ruimtes? Zo ja wat is de gemodelleerde extra geluidsbelasting van deze pompen in de omgeving?

A7: Er komen geen warmtepompen maar alles wordt elektrisch verwarmd en de gasinstallatie zal worden verwijderd en het gebouw wordt daarmee ook meteen duurzamer.

Q8: Veroorzaken de warmtepompen ook tonaal geluid? Zo ja, wat geven de modellen aan met betrekking tot de extra geluidshinder in de omgeving?

A8: Er komen geen warmtepompen.

Q9: Wordt er voorzien in laadpalen bij de parkeerplaatsen op het terrein om zo lokaal de behoefte af te dekken?

A9: Er staat 1 laadpaal met 2 aansluitingen, indien nodig zullen er bij geplaatst worden.

Q10: Is er vastgesteld dat de ombouw van het complex en extra vervoersbewegingen van de bewoners geen negatief effect hebben op de Natura 2000 gebieden?

A10: Het dichtstbijzijnde natura 2000 gebied is het Ulvenhoutsebos. Er is geen onderzoek gedaan, maar wij verwachten niet dat de vervoersbewegingen van de bewoners hier invloed op zullen hebben. Wij denken dat doordat er nu nog maar 27 studio's komen in plaats van 1200m² kantoor er minder verkeersbewegingen zullen zijn.

Q11: De directe omgeving van het gebouw is eigenlijk een parkeerplaats, in combinatie met de zeer drukke wegen, hoe zijn compenserende maatregelen getroffen om het woongenot van de bewoners te compenseren?

A11: De parkeerplaatsen blijven parkeerplaatsen zoals die al waren. Bij de meeste appartementen liggen de parkeerplaatsen naast het gebouw.

De drukke weg lag er al toen het nog kantoor was, dus daar veranderd weinig in. Aangezien het een kantoor was waar mensen moesten werken gaan wij ervanuit dat er toen ook geen overlast was van de drukke weg. 's Avonds en 's nachts zijn de minste verkeersbewegingen en dan zijn de mensen thuis. Overdag is het het drukst en dan zullen de meeste werken zijn.

Q12: Hoe wordt overlast door de bewoners voorkomen?

A12: Er zal een huishoudelijk reglement opgesteld worden in samenwerking met Asselbergs en Klinkhamer Advocaten en de gemeente om iedereen te wijzen op zijn/haar rechten maar zeker ook plichten. Hierin komt te staan wat wel en niet mag. Dit is gebruikelijk bij een appartement en wordt onderdeel van het huurcontract. De uiterste consequentie kan hierdoor zijn dat het huurcontract ontbonden wordt.

En omdat het een tijdelijke vergunning is vanuit de gemeente stellen zij ook voorwaarden aan die vergunning.

Q13: Hoe wordt het afval geregeld?

A13: Er zullen rolcontainers geplaatst worden waar bewoners hun afval in kunnen doen en die zullen wekelijks geleegd worden of indien ze eerder vol zijn eerder.

Q13: Ik ben op zoek naar de wijziging in het bestemmingsplan (kantoren->wonen). Wanneer is daartoe een raadsbesluit genomen? En kunt u mij die info toesturen?

A13: Het bestemmingsplan wordt niet aangepast, maar de gemeente wil gebruik maken van haar bevoegdheid om dit te regelen door middel van een tijdelijke vergunning voor 10 jaar. Hierdoor hoeft de bestemming niet aangepast te worden. De vergunning zal zijn voor het gebruik (indien verleend) van het pand in strijd met het bestemmingsplan. Na 10 jaar kan er een verlenging aangevraagd worden of zal de verlenging afgewezen kunnen worden. Het zou zelfs zo kunnen zijn dat de vergunning onder bepaalde voorwaarden tussentijds ingetrokken zou kunnen worden als niet aan de eisen van de gemeente voldaan wordt. Ook zou er voor het einde van de 10 jaar een aanvraag gedaan kunnen worden om het gebruik binnen het omgevingsplan definitief om te zetten van kantoor naar wonen. Op dit moment zitten we nog in het voortraject van het aanvragen van de vergunning en daar is de informatie/participatie avond een onderdeel van.