

Verslag omgevingsdialog Stationsplein 3

d.d. 27-06-2023



1. Informatieavond

Woningbouwontwikkeling Stationsplein 3 Etten-Leur.

27 juni 2023, bij The Rock, Stationsplein 21, Etten-Leur

Inleiding

Op 27 juni 2023 is een informatie-avond gehouden over de beoogde plannen voor stationsplein 3. In dit verslag leest u wat gepresenteerd is en de reactie hierop van de aanwezigen. Doel van dit verslag is dat de aanwezigen kunnen teruglezen en aanvullen indien zaken onjuist verwoord zijn. Daarnaast is dit verslag bedoeld om bijvoorbeeld raadsleden inzicht te geven in hetgeen besproken is. Ook gebruiken we het verslag voor het vervolg. Dit verslag is opgesteld door de ontwikkelaar en nagekeken door de gemeente.

Dit verslag bestaat uit een aantal delen:

1. Informatieavond
2. Gestelde vragen en reactie tijdens de informatieavond
3. Samenvatting en vervolgacties
4. Overzicht reactieformulieren
5. Presentatie (als apart document)

Genodigden en aanwezigen

Voor deze informatieavond zijn ongeveer 400 huishouders aangeschreven, waarvan ongeveer 100 huishoudens een uitnodiging hebben ontvangen om de avond bij te wonen. De andere 300 huishoudens zijn ook geïnformeerd over de informatieavond en konden aangeven erbij aanwezig te willen zijn of informatie te ontvangen.

De informatieavond is door 16 omwonenden en 4 overige personen bezocht: voorzitter en penningmeester wijkvereniging Centrum Oost, burgerraadslid en een winkelier.

De omwonenden kunnen onderverdeeld worden in:

- 4 huishoudens wonen aan de noordzijde van het station
- 2 huishoudens wonen aan de oostzijde van de Anna van Berchemlaan
- 4 huishoudens wonen aan de westzijde van de Anna van Berchemlaan

Een direct omwonende heeft aangegeven niet aanwezig te kunnen zijn maar zou op de hoogte gebracht worden door een buurtgenoot. Aan desbetreffende persoon is ook aangegeven dat indien gewenst een persoonlijke toelichting mogelijk is.

Vanuit de gemeente waren aanwezig de projectleider gebiedsontwikkeling, de wijkmanager, de adviseur Ruimtelijke Ordening, de verkeerskundige en de projectleider civiel.

Opzet informatie-avond

Tijdens de informatieavond werd door de ontwikkelaar en de architect het beoogde plan voor de herontwikkeling van Stationsplein 3 gepresenteerd. Door de projectleider gebiedsontwikkeling van de gemeente werd een toelichting gegeven over de verschillende stappen in het besluitvormingsproces, de communicatiemomenten en het doel van deze omgevingsdialoog.

De presentatie is terug te vinden op de website <https://koningswonen.nl/Stationsplein-3/> en een bijlage van dit verslag. De vragen en reacties welke gegeven zijn tijdens de presentatie zijn opgenomen in dit verslag.

Agenda presentatie:

1. Voorstellen
2. Proces vanuit gemeente
3. Woningmarkt en de wijk
4. Nieuwbouwplan
5. Verkeer/ ontsluiting
6. Invulling begane grond
7. Vervolg proces
8. Vragen en pauze
9. Nabespreking

Nabespreking en reactieformulieren

Aansluitend aan de presentatie was er ruimte om het beeldmateriaal te bekijken, vragen te stellen en om met elkaar in gesprek te gaan.

Aan de aanwezigen is gevraagd om een reactieformulier in te vullen. Dit is ingevuld door 8 van de 20 aanwezigen. De input uit de reactieformulieren is woordelijk opgenomen in bijlage bij dit verslag. Daarnaast is een eerste reactie gegeven; hetgeen ook heeft plaatsgevonden tijdens de presentatie bij de omgevingsdialoog; zie hiervoor onderstaand verslag. De belangrijkste punten zijn ook meegenomen in het overzicht.

2. Gestelde vragen en reactie tijdens de presentatie

Tijdens de presentatie was er ruimte om vragen te stellen. Er waren niet alleen vragen over het nieuwbouwplan, maar ook over de omgeving.

Vragen gesteld tijdens de presentatie

1. Een aantal jaar geleden heeft Gemeente Etten-Leur een station visie gemaakt. Voorbeeld hieruit is het dicht maken van het station voor voetgangers, fietsers en scootmobiel. In dit plan stond geen hoogbouw beschreven.
 - a. Kees Konings: dat was een visie over met name het openbaar gebied wat eigendom is van gemeente Etten-Leur.
 - b. Angelique van Damme: commerciële ruimte begane grond/plint komt wel uit de station visie.
2. In de station visie stond beschreven dat er op deze locatie alleen maar laagbouw horeca zou komen. Hoe kan het nu dan om hoogbouw met commerciële ruimte en woningen gaan?
 - a. Angelique van Damme: dat was een schets in de visie van het openbaar gebied, de grond van Stationsplein 3 is van de ontwikkelaar dus die mag een plan indienen bij de gemeente.
3. Waarom wordt er afgeweken van de eerder beschreven afspraak van maximaal 4 woonlagen?
 - a. Kees Konings: dit wordt benoemd in de vastgestelde notitie Meerlaags bouwen van gemeente Etten-Leur uit 2019. De afspraak waarbij meer dan 4 lagen bouwen mogelijk is geldt voor het centrumgebied van Etten-Leur.
4. Bij The Rock waren mensen het ook niet meteen eens met de 7 lagen, krijgen het gevoel dat dit ook doorgedrukt gaat worden.
 - a. Kees Konings: ik heb niet het gevoel dat het destijds doorgedrukt is, ik was erbij en omgeving was positief zo ook de wijkvereniging die positief insprak in de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft mede op basis van input vanuit de gemeente en de omgeving met complimenten voor de ontwikkelaar Alwel een positief besluit genomen.
5. Het ziet er allemaal mooi uit, maar wij wonen aan de noordzijde van het spoor. Hoe ziet het er vanaf die zijde uit?
 - a. Kees Konings: je bent net te vroeg met deze vraag, er komen zo ook afbeeldingen van de achterzijde van het pand.
6. Hebben de starterskoop appartementen een kortingsregeling?
 - a. Kees Konings: nee, de appartementen kunnen denk ik zonder kortingsregeling aangeboden worden. Dit moet nog wel in overleg met gemeente Etten-Leur worden uitgewerkt.
7. Ik heb het gevoel dat jongeren weer mis grijpen met deze prijzen, want zij kunnen dit als alleenstaande of met 2 personen ook niet betalen.
 - a. Kees Konings: daar ben ik het niet helemaal mee eens, er is niets te koop voor deze doelgroep in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 250.000.
8. De achterzijde van het gebouw is een massief geheel, wij kijken uit op de achterzijde van het nieuw te bouwen project. We hebben momenteel al zo'n 70 decibel geluid. Als daar zo'n blok neergezet gaat worden gaat dat misschien wel tegen de 80 decibel en kunnen we elkaar niet eens meer verstaan.
 - a. Kees Konings: 70 decibel klinkt als veel, dat verbaast mij. Stationsplein 3 wordt geheel volgens conform de huidige wet- en regelgeving gebouwd.
 - b. Angelique van Damme: de reflectie van het geluid op de noordzijde moet goed onderzocht gaan worden.
9. Ik ben bang voor het schoorsteeneffect, denken jullie hier over na?

- a. Kees Konings: Dit wordt onderzocht middels een windonderzoek. Dit is ook een vereiste vanuit de gemeente. De gemeente laat dit onderzoek ook toetsen.
10. Ik heb ook last van wind sinds The Rock er staat en ik maak me zorgen om het moment dat het nieuwe pand er staat met wind. Zoals het overkomt en hoe het verteld wordt lijkt het of het plan al definitief is.
- a. Angelique van Damme: het plan is zeker nog niet definitief. Dit is een opzet van het plan van de ontwikkelaar en dat wordt nu gepresenteerd in plaats van een blanco vel.
11. Waar is dan de visie voor de omwonenden? Heb het idee dat ik moet wijken met mijn woongenot voor dit visieplan. Mensen kijken gewoon vanuit The Rock in mijn achtertuin binnen en ik heb altijd de gordijnen dicht omdat er mensen over en weer naar binnen kijken.
- a. Kees Konings: Deze avond betreft Stationsplein 3, het gebouw ligt schuin achter de Rock.
12. Voorzitster wijkbelang: wij zijn het absoluut niet eens met deze hoogbouw. Er wordt op 8 plaatsen gebouwd in onze wijk, overal hoogbouw. Er wordt geen rekening gehouden met de parkeerdruckte en wensen van omwonenden. Wij gaan zeker inspreken bij de gemeenteraad en ik hoop dat jullie allemaal aan sluiten.
- a. Kees Konings: Centrum Oost is de oudste wijk van Etten Leur, logischerwijs ook de wijk waar nu veel nieuwbouw gebouwd wordt. Vanavond betreft het de nieuwbouw Stationsplein 3 en de gevolgen voor de omgeving.
13. Maar op de Markt wordt ook geen hoogbouw gebouwd? Waar is de grens van het centrum? Niemand lijkt daar antwoord op te kunnen geven.
- a. Kees Konings: Voor een aantal locaties waaronder het Stationsplein, het centrum en het Trivium is in de visie meerlaags bouwen uit 2019 opgenomen dat onder voorwaarden maximaal 8 bouwlagen is toegestaan. Voor het centrum en de aanloopstraten waaronder de markt wordt momenteel een nieuwe visie opgesteld.
14. Dit stukje hoeft zich dus niet te houden aan maar 4 bouwlagen? Maar eerlijk wordt er bij Trivium geen hoogbouw gebouwd. En centrum zit de hoogbouw een beetje vol. Bij de oude Aldi wordt ook gewoon maar 3 lagen gebouwd. En hier bij het station wordt alles volgebouwd. Dat is een beetje wat wij aanvoelen wat er gaat gebeuren. The Rock en Stationsplein 45 zijn goedgekeurd en nu wordt dit als kader gebruikt.
15. Afhankelijk van wat de smaak is, is het mooi of lelijk. U vindt de visie mooi passen in het centrum. Ik vind het niet mooi.
- a. Angelique van Damme: Wat is het wat u niet mooi vindt?
 - b. Omwonende: persoonlijk vind ik het niet mooi, je komt uit het station gelopen wat laag is en dan kijk je omhoog naar alle gebouwen. Ik zou zeggen; laat het wat lager en dan kun je die opbouw krijgen.
16. Ik vind het ook niet mooi als het allemaal hoog is. Waar gaan mensen naartoe als ze uit gaan? Naar oude dingen, oude centrum. Bij het gemeentehuis is het altijd een tochtgat, bij het centrum ook en ook bij het Torenpad. Als ik kijk naar de bezonning lijkt het of ik ook in de schaduw zit aan de noordzijde van het spoor.
- a. Kees Konings: dit is door BB architecten uitgewerkt en zal worden gedeeld met iedereen; de verwachting is niet dat u aan de noordzijde van het spoor schaduwwerking hebt van Stationsplein 3 nieuwbouw.
17. Wat is de afstand tot het spoor?
- a. Kees Konings: 20 meter van gevel tot spoor. Achterzijde pand is dus 20 meter van het spoor vandaag. Parkeren is 1 op 1 op eigen grond en bevindt zich tegen het spoor aan. Hoe vindt de ontsluiting plaats? **Er ontstaat weerstand tegen de verkeerssituatie, personen moeten zich aan de verkeersregels houden; anders zou*

gemeente/ politie/ boa's moeten handhaven. Hier ontstaat onrust over, want men vindt dat er amper wordt gehandhaafd.

18. Als reactie op de eenrichtings ontsluiting: je kan van mensen niet verwachten dat ze deze richting op gaan zonder dat er een mogelijkheid is om te keren. Als je hier woont rijd je langs verschillende kanten de snelweg op. Wordt het uitrijden bemoeilijkt op die 1 richting? Er is geen mogelijkheid om een rondje te rijden, hierdoor is er veel verkeershinder. Kan nergens gekeerd worden en daardoor krijg je heel veel verkeershinder. Er wordt nu overal gekeerd. Als er geen mogelijkheid is om te keren gaat het mis, niet perse door bewoners maar wel door bijvoorbeeld oom en tante die eens per jaar komen.
 - a. Kees Konings: Roger Buurstede Buurstee is aanwezig als verkeerskundige. Die kun je straks je vragen stellen over de verkeerssituatie.
 - b. Angelique van Damme: ik hoor niet alleen dat stukje, maar ook dat er gekeken moet worden naar hoe het verkeer hier nu werkt.
19. Hebben deze bewoners straks ook recht op een parkeervergunning?
 - a. Angelique van Damme: Ze komen niet in aanmerking voor een eerste parkeervergunning. Onder voorwaarden komen ze mogelijk wel in aanmerking voor een tweede parkeervergunning.
20. Hoeveel parkeerplekken komen er bij Stationsplein 3?
 - a. Kees Konings: Per appartementen komt er 1 parkeerplaats.
 - b. Reactie van Voorzitster wijkbelang: dat is veel te weinig en alle mensen zullen wederom in het openbare gebied gaan parkeren.
21. Kees Konings: wat is jullie eerste reactie op de invulling op de begane grond?
 - a. Is er mogelijkheid voor horeca met een klein terras? Kees Konings in overleg met de architect: ja dat is er.
 - b. Leuk restaurantje of goede pizzeria
 - c. Koffiecorner met terrasje
 - d. Giftshop voor de reiziger die nog een cadeautje moet kopen
 - e. Wok to go idee
22. Voorzitster wijkbelang: wanneer komt dit in de raad?
 - a. Kees Konings: dat is nog niet definitief, inschatting van aanwezige ambtenaar is op zijn vroegst oktober.
23. Wij hebben een winkel op het Stationsplein waar 1000 tot 1500 klanten per week komen, die hebben geen van allen een parkeerplek, onze medewerkers ook niet. Er zijn gewoon te weinig parkeerplekken voor bewoners, bezoekers en klanten. Dat geldt straks ook voor bezoekers van het nieuwe appartementencomplex.
 - a. Angelique van Damme: Deze informatieavond heeft betrekking op Stationsplein 3. Voor deze locatie in combinatie met het type appartementen is het uitgangspunt 1 op 1 parkeren. De gemeente gaat ook onderzoek doen naar parkeren in het stationsgebied.
24. Als reactie op parkeerprobleem: er is geen plek in onze eigen straat om te parkeren. Daar worden we allemaal boos om. Mensen die op bezoek komen bij de appartementen gaan straks allemaal in de Dijkmanstraat of langs het spoor parkeren, waardoor er nog minder plek over blijft voor de bewoners.
25. Vraag richting de gemeente: Het gaat nog veel drukker worden in deze hoek. Ook de Anna van Berchemlaan wordt drukker. De kruising Oude Bredaseweg en Anna van Berchemlaan is onoverzichtelijk, lastig om over te steken. Aandachtspunten voor de gemeente. Want het is echt gevaarlijk en de situatie is vragen om ongelukken. Wellicht dat hier stoplichten kunnen komen.

26. Vraag aan de gemeente: dit pand is gesloopt en er wordt straks weer gebouwd. Er gaat heel veel gesloopt en gebouwd worden. Wat heeft het voor invloed op mijn woning? En eventuele schade door trillingen?
- a. Angelique van Damme: sowieso toets van bouwfase. Schade van de bouw of twijfel aan schade door de bouw is voor ontwikkelaar. Aannemer zal bij de opstart nulmeting en opname doen bij de omliggende woningen.
 - a. Bewoner: kan ik eventuele vervolgschade later verhalen op gemeente?
 - b. Gemeente: voor de werkzaamheden starten wordt er een 0 meting uitgevoerd door aannemer. Mocht er onverhoopt sprake zijn van schade dan kan deze verhaalt worden op de ontwikkelaar/ aannemer. Hij is hier altijd voor verzekerd.

3. Samenvatting en vervolgacties

Opmerking / input	Reactie	Opvolging
Verkeerssituatie en drukte met keren op Spoorlaan	De verkeerskundige aansluiting van Stationsplein 3 op de Spoorlaan wordt nog nader onderzocht. Hierbij wordt gekeken wat de gevolgen van de wijze van aansluiting in de verdere omgeving zijn.	Nader onderzoeken
Angst voor windhinder / fluittoon / trillingen / weerkaatsing geluid	Diverse onderzoeken uitvoeren met name geluid, windhinder, trillingen en externe veiligheid. door gespecialiseerde partijen. Deze worden getoetst door de gemeente. Indien noodzakelijk om aan de normen te voldoen worden extra maatregelen genomen.	Onderzoek
Angst voor beperking lichtinval door het gebouw	Er is een studie uitgevoerd naar de schaduwwerking van het gebouw op de omgeving op verschillende tijdstippen en op verschillende momenten in het jaar. Deze wordt nog breder gedeeld.	Resultaten onderzoek delen
Aantal bouwlagen	Op basis van de memo meerlaags bouwen uit 2019 is op een aantal locaties, waaronder op het Stationsplein, 4 tot 8 lagen mogelijk onder voorwaarden. De eerder opgestelde stationvisie gaat met name over het station zelf en de verbinding tussen de noord- en zuidzijde van het spoor. Bij het opstellen daarvan was ook nog niet bekend dat de chinees verkocht zou worden. De input vanuit de omgeving en stedenbouwkundig geheel Stationsplein wordt meegegeven aan de raad.	Verkregen input delen met college en raad
Meer verkeer	De toename van het verkeer wordt berekend door de gemeente en getoetst aan de capaciteit van de weg.	Toetsen aan capaciteit van de weg
Parkeerdrukke	Conform het gemeentelijk beleid en de landelijk kencijfers van het CROW is de parkeernorm voor dit type appartementen 1 parkeerplaats per appartement voor bewoners. In deze norm wordt geen rekening gehouden met de nabijheid van openbaar vervoer. Parkeeronderzoek door de gemeente na afronding werkzaamheden aan de Spoorlaan. Er is door de gemeente een scanauto aangeschaft om beter te kunnen handhaven.	Parkeeronderzoek

Opmerking / input	Reactie	Opvolging
Angst voor schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden	Als onderdeel van de vergunning dient een bouwveiligheidsplan gemaakt te worden. Gezien de ligging nabij het spoor stelt ook Prorail eisen op dit gebied. Tevens worden van gebouwen in de omgeving nulopnames gemaakt voor start van de bouw. Indien sprake is van schade dan kan deze verhaalt worden op de ontwikkelaar. Zij zijn hier standaard voor verzekerd.	Conform standaard manier van werken bouwveiligheidsplan en nulopnames
Invulling commerciële begane grond	Op basis van de randvoorwaarden van de gemeenten en de input van de omgeving wordt door de ontwikkelaar een plan gemaakt.	Verder onderzoeken
Soort woningen en klanten	Het plan bestaat uit middeldure huur en betaalbare koopappartementen gericht op starters en doorstromers die binding hebben met Etten-Leur. Landelijk en binnen de doelgroepenverordening van de gemeente Etten-Leur gelden bepaalde kaders voor de prijzen voor koop- en huurappartementen. Hierin wordt ook gekeken naar inkomen. Hieruit komt dat behoefte is aan deze categorie woningen. Dit type woningen zorgen ook voor doorstroming vanuit sociale huur zodat daar meer beschikbaar komen. Bij toewijzing wordt eerst gericht op personen met een binding met Etten-Leur.	Afspraken in de kaders
Processtappen	Naar verwachting in oktober worden de kaders in de raad behandeld. Dit wordt gepubliceerd in de bode. Ook zal het via de mail gecommuniceerd worden. De planning erna is afhankelijk van het besluit van de raad en de uitkomsten van de onderzoeken.	Informereren over vervolg

4. Ingeleverde reactieformulieren

Wat vond u van de avond?	Inhoudelijk reactie / vragen	Reactie ontwikkelaar	Wat is uw wens voor de begane grond?
Goede informatie.	Nee		Bar/restaurant met een terras
Goed verzorgd, duidelijk verhaal	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verkeersafwikkeling; mensen gaan niet alleen links/rechtsaf. Er moet een mogelijkheid tot keren komen op het Stationsplein. 2. Parkeren met tweede vergunning (bewoners) is niet wenselijk, er kunnen niet nog ongeveer 80 auto's (alle drie de nieuwbouwprojecten meegerekend) bij op de Spoorlaan en Stationsplein. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verkeer wordt nader onderzocht. 2. Bij Stationsplein 3 voldoen wij aan de afgesproken parkeernorm van 1 op 1. Parkeren voor het gehele gebied gaat gemeente nader onderzoeken. 	Fietsenmaker is nuttig. Wellicht dagbesteding met sociale inslag (zoals Smaakmakers o.i.d.)
Goed! Voorkeur kleine Rock 'Little Rock'. 6 hoog en 4 hoog.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het geluidsoverlast naar woonzijde zowel in de zomer als in de winter. 2. Parkeerdruk. Duurzaam reizen/parkeren voor treinreizigers moet mogelijk blijven. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voor geluid gelden normen waar wij uiteraard aan zullen voldoen. 2. Parkeeronderzoek door de gemeente. 	Kleinschalige horeca, koffiecorner, terras, fietsreparatie, woktogo of zoiets
Duidelijk wat de bedoeling was. Alleen werd wel de druk gelegd op Stationsplein 3	De voortgang van alles, maar ook m.b.t. van de gemeente. Vooral de voortgang en besluiten in zijn geheel	Betreft in dit geval Stationsplein 3. Verwachting is dat het in oktober in de gemeenteraad komt.	Horecagelegenheid

Wat vond u van de avond?	Inhoudelijk reactie / vragen	Reactie ontwikkelaar	Wat is uw wens voor de begane grond?
Rommelig door emoties van mensen.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Te weinig parkeerplaatsen, veel kruisend verkeer, handhaving eenrichtingsverkeer en lang parkeerdere. 2. Teveel bouwlagen. 3. Geluidswerend glas of muur of wal. 4. Dit in tegenstelling tot Spoorlaan 19. Waarom doen zij dat niet? Wind/fluittoon. Vergroening, eventueel groen dak. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verkeerssituatie wordt nader onderzocht door verkeerskundige. 2. Uw reactie wordt gedeeld met de raad en u heeft ook de mogelijkheid om in te spreken. 3. Wij moeten met het gepresenteerde plan aan de gestelde wettelijke eisen voldoen en dit ook aantonen. Dit wordt weer getoetst door de gemeente. 4. Vragen over andere ontwikkelingen kunt deze het beste rechtstreeks aan de gemeente stellen. 	Giftshop/koffiecorner. Plattegrond Etten-Leur.
Prima	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ja, hoe wordt het geluid aan de achterzijde van het gebouw geabsorbeerd? Als dit weerkaatst wordt zal de geluidsoverlast voor mij toenemen. Nu ongeveer 70db, zal vermoedelijk 75 of 80 db worden. 2. Hoe is de route voor mindervaliden van Noordzijde naar de stad bedoelt? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ook voor geluid worden specifieke onderzoeken uitgevoerd. 2. Over de route voor mindervalide zal persoonlijk door de gemeente een terugkoppeling plaatsvinden. 	Flexplekken, koffiecorner
Het was inderdaad een informatieavond. Van enige dialoog was nauwelijks sprake bij de presentatoren. Met name de uitspraak 'de gemeente is akkoord met dit	<ol style="list-style-type: none"> 1. Met name de uitspraak 'de gemeente is akkoord met dit plan en wij mogen het aan u presenteren' valt niet lekker. 2. De hoogte van het complex dient zeker lager te worden. Het verschil van 2 lagen handhaven. Een plint en zes lagen met een woonfunctie. Hoe zit het met de technische ruimte van de lift? 3. Met 24 appartementen zoals nu gepland worden vele gevolgen voor verkeersdrukte, 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onze excuses als dit zo is overgekomen. Bedoeld is dat het beleid van de gemeenteraad is dat eerst akkoord dient te zijn op een zogenaamde startnotitie / plan van aanpak voordat we een bewonersavond mogen houden. 2. Uw reactie wordt gedeeld met de raad en u heeft ook de mogelijkheid om in te spreken. 3. Verkeer en windhinder wordt onderzocht. 	Een functie cafe zou passen, alhoewel dat bij invulling The Rock is afgewezen! De plint weglaten mag ook.

Wat vond u van de avond?	Inhoudelijk reactie / vragen	Reactie ontwikkelaar	Wat is uw wens voor de begane grond?
<p>plan en wij mogen het aan u presenteren' valt niet lekker.</p>	<p>windbelasting etc extra problematisch. Bovendien meer woningen, dus meer auto's en verkeersbewegingen. In en uitrit zo deze wordt voorgesteld vinden wij zeer gevaarlijk zo net in een bocht. Kom je vanaf de Markt, moet je de Spoorlaan kruisen, wat voor opstoppingen zal gaan leiden.</p> <p>4. Het eerdere ontwerp ging uit van 18 appartementen en dat wekte al weerstand op.</p> <p>5. Starters kunnen de koopprijzen die genoemd zijn, niet opbrengen, dus schiet zijn doel voorbij.</p>	<p>4. Het nieuwe plan is beduidend smaller dan het eerdere plan, zie hiervoor de presentatiesheets. Ondanks deels een bouwlaag hoger is de verwachting dat de impact voor de omgeving lager is.</p> <p>5. Het betreft goedkope koopwoningen, beter betaalbaar is er bijna niet in Etten-Leur; zeker niet bij nieuwbouw.</p>	
<p>Op zich goed, fijn dat de mogelijkheid geboden wordt voor omwonenden om hun ideeën/meningen te delen. Desondanks toch het gevoel gekregen dat het een 'done deal' is en niet altijd de indruk dat opmerkingen serieus genomen worden. Er werd met regelmaat</p>	<p>1. Parkeerbeleid omwonenden, parkeerhandhaving. Verduidelijking van bord vergunninghouders. Handhaving 1 richtingverkeer. Hoe kan parkeren in mijn eigen straat geborgd worden?</p> <p>2. Wind -> nu al last van harde wind sinds de komst van The Rock. Hoeveel extra wind ga ik ervaren als het nieuwe pand er staat? Hoe wordt dit onderzocht?</p> <p>3. Zonlicht: ik ervaar nu al minder lichtinval met the Rock. Wat gebeurt er wanneer dit nieuwe pand erbij komt?</p>	<p>1. SP3 parkeert op eigen terrein. Verkeer en parkeeronderzoek door de gemeente. Uw punten worden doorgegeven.</p> <p>2. Er vindt een windonderzoek plaats.</p> <p>3. Bezonningsstudies zijn gemaakt en gepresenteerd. Het wonen op het Stationsplein richt zich naar het plein in het midden; galerijen aan de achterzijde is voor naar de woning lopen; bij SP3 is er door ligging geen directe inkijk in tuinen.</p> <p>4. Er wordt een plan opgesteld met betrekking tot de bouw. Ook wordt nulopname uitgevoerd van woningen in directe omgeving. Indien er schade zou optreden kan deze verhaald worden.</p>	<p>Koffiecorner, annex giftshop/bookshop eventueel met verse broodjes</p>

Wat vond u van de avond?	Inhoudelijk reactie / vragen	Reactie ontwikkelaar	Wat is uw wens voor de begane grond?
<p>genegeerd door te zeggen 'visie Stationsplein' en we gaan door met de presentatie.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 4. Het 'continu' bouwen en werkzaamheden in omgeving levert trillingen op. Wat doet dat met mijn huis? 5. Hoogte: in hoeverre wordt rekening gehouden met privacy van lagere woningen van omwonenden? 6. Wordt er überhaupt rekening gehouden met woongenot van omwonenden? 7. Overlast van drukker verkeer, voetgangers, rotzooi, afval, veiligheid. Hoe wordt dit gehandhaafd? 8. Wat doet dit plan met de waarde van mijn woning? 9. Deze plannen, toekomstige plannen en alle bouwwerkzaamheden leveren een hoop stress en onrust op. Wanneer is het klaar? 10. Laatste opmerking in de trand van 'Dat is het gevolg van in het centrum wonen' erg denigrerend. 	<ol style="list-style-type: none"> 5. Wettelijk gezien mag alleen binnen 2 meter van de erfrens een raam met inkijk op tuinen worden aangebracht. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt wel ruimer gekeken maar volledige privacy is geen recht. De invloed op privacy wordt bekeken en beoordeeld. 6. Er wordt rekening gehouden met omwonenden. Daarom ook aandachtspunten ophalen. Helaas kan niet met alle individuele wensen rekening gehouden worden. 7. Verkeer wordt getoetst. Ook komen extra containers in het gebied. Verder reguliere handhaving. 8. U heeft tot 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan recht op het indienen van een zogenaamde planschadeclaim. 9. Mede door leegstand en verouderde panden is relatief veel herontwikkeling gaande. We begrijpen dat dit invloed heeft op u als omwonende. 10. Het wonen in het Centrum heeft zijn voordelen en nadelen; dat geldt voor elke locatie in Etten-Leur. De opmerking was niet denigrerend bedoeld. Excuses als dit zo overgekomen is. 	