

Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Etten-Leur



Datum: 21-06-2024

Aanwezigen:

- Wethouder Jean-Pierre Schouw (leefomgeving, bouwen, wonen)
- Natascha Moerman, Teamleider Ruimte en Economie
- Willy van Gommeren, strategisch projectleider gebiedsontwikkeling
- Edwin Stolk, civiel en natuurtechniek)
- Ruby van Diepen, warmtetransitie, adviseur duurzaamheid
- Jac Bekers, beleidsmedewerker duurzaamheid en bodem
- Jacco Snepvangers, Van Agtmaal namens BNL
- Severine Blok, NBU namens BNL
- Ronson Wullems, Elshout Civiel namens BNL
- Eric van Avendonk, BAM Infra Regionaal Zuid namens BNL
- Petra Landmeter en Beatrice Dormans, BNL

Afwezig:

- Angelique van Damme, projectleider binnenstedelijke gebiedsontwikkeling
- Joris van der Weijden, duurzaamheid en milieu
- Bas Valk, bouwbedrijf Gelens

1. Opening en korte voorstelronde

2. Woningopgave Noord Brabant en gemeente Etten-Leur

Van de 1.100 woningen die tot en met 2026 gerealiseerd moeten worden zijn er al 800 gerealiseerd en in 2026 behaalt de gemeente dan ook deze doelstelling. Tot 2040 zijn er nog minimaal 3000 woningen te realiseren. Najaar 2024 wordt de woondeal wordt weer herijkt en daar worden markt bij betrokken en dat gaat via de versnellingstafel en dan kunnen ze omhoog worden bijgesteld.

In het najaar van 2024 wordt de Woondeel herijkt. De markt wordt daarbij betrokken. Dat zal gaan via de versnellingstafel en de aantallen zullen worden opgehoogd. De aandacht binnen de gemeente zal zich met name richten op Haansberg.

De vraag wordt gesteld hoe het met de versnellingstafel SRBT gaat. De opdracht voor een onafhankelijk voorzitter moet openbaar worden aanbesteed en zal thans door Breda worden uitgezet. Daarna wordt de versnellingstafel verder vormgegeven.

Severine vraagt of partijen niet zonder Fakton verder kunnen. Dat kan maar je hebt wel ondersteuning nodig zoals het voorzitterschap, een secretariaat etc.. Conclusie; soms moet je vertragen om te kunnen versnellen.

Hoe lukt het met de betaalbaarheid binnen de gemeente?

De gemeente bekijkt een project per 30-40-30 maar soms is de verhouding in het ene project meer en in het ander weer minder. 29% binnen de gemeente is al sociaal. Men blijft achter in betaalbare koop en sociale huur. In de 40% zit de middel dure huur. Dat zou je bijvoorbeeld uit de huursector kunnen halen en in de koopsector kunnen zetten. Voor corporaties is het lastig; de aantallen vergen namelijk een investeringscapaciteit.

Woonzorg visie

Deze is inmiddels vastgesteld met aantallen en beschikbaarheid. Op een aantal instrumenten moet men iets doen. De doelgroep verordening wordt aan het licht gehouden alsook de doorstroming. Regelmatig zit men met de partners om de tafel, dat gebeurt via diverse in het leven geroepen thematafels. Naast een woonzorgtafel wilt men ook een tafel in het leven roepen voor bouwende partijen (mogelijkerwijs met corporaties).

Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Etten-Leur



In de regio moet men de sociale huur en koop in beeld brengen om inzichtelijk te maken hoe het zit met verdringing in de markt. In de afgelopen periode is 39% toegewezen aan eigen bewoners en dat is hopelijk een incident. Er zijn 500 woningen toegevoegd waar het niet is gebeurt binnen omliggende gemeenten dus heeft Etten-Leur zo het gat gedicht en veel aangetrokken vanaf buiten. Er zouden veel meer plannen in tijdvakken moeten worden verdeeld (wat wordt er wanneer gebouwd en deze informatie moet tussen gemeenten worden uitgewisseld). Daarnaast is het ook aan te bevelen om eerder met de werving te starten (doelgroep verordening). Sowieso wordt er goed nagedacht over een mix van doelgroepen.

Water en groen

De wijk Haansberg wordt water- en bodemsturend ontwikkeld. Ook ten aanzien van lage Vaart is men in goed overleg met het Waterschap. Hoe moet je ontwerpen? Tevens wordt er gekeken naar andere oplossingen buiten het gebied.

Willy geeft aan dat er een grote uitdaging ligt (Haansberg loopt vijf meter naar beneden en dus een grote water robuuste ontwikkeling). Ook is de omgeving erg kritisch waar het om bezwaar en beroep gaat. Er worden veel ecologische onderzoeken uitgevoerd om vervolgens tot de juiste maatregelen te komen.

Hergebruik hemelwater

Er is behoefte aan het delen van goede voorbeelden. Ook qua verduurzamingsopgave is er behoefte aan ideeën (niet alleen mbt woonwijken maar met betrekking de herontwikkeling van gebieden).

ACTIE: Beatrice plant een afspraak met Jac en betrokken leden die hierover willen meedenken. We plannen dan een sessie van een klein dagdeel.

Netcongestie

Enexis zegt dat de wijken kunnen worden aangesloten. Voor Haansberg loopt er een onderzoek. Haansberg kan een zelfvoorzienende wijk worden. De woningen zijn niet het probleem, het gaat om de bedrijven en die wil je stimuleren zelf tot oplossingen te komen. Binnen bedrijventerrein De Grote Oogst kunnen kansen benut worden.

Afzetsnelheid van de lopende plannen

De verkoop loopt door maar je weet niet wat de markt doet. Er zijn ook projecten overtekend en het betekent dat je steeds per locatie en product moet bekijken waar er behoefte aan is (marktwerking). Nu zijn er meer kleine plannen en valt de productie even in een gat.

Woondeal

Fijn wanneer Etten-Leur hetzelfde predicaat als sleutellocatie krijgt (binnen de Novex gaan er dan poorten open en dat gaat business genereren). Wanneer BNL hierin kan ondersteunen dan laat deze geluiden ook weten aan ons (via Beatrice en Petra). Men geeft daarna aan dat de marktpartijen zeker onderdeel moeten uitmaken van de aanpassing op de Woondeal. Alles dient namelijk gekoppeld te worden aan elkaar -> wonen en civiel bijvoorbeeld. Binnen de SRBT regio is er namelijk ook focus op mobiliteit. De gemeente gaat met een lobbyist aan de slag en van BNL de uitnodiging om actief bij ons in de lucht te komen!

Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Etten-Leur



3. Verduurzamingsopgave

Men heeft subsidieregelingen voor bewoners (natuur inclusief isoleren). Men heeft een managementplan (kaders liggen klaar) en gaat wijkgericht aan de slag. De uitwerking is nog niet ideaal en men gaat de 'lessons learned' meenemen richting andere wijken. De wijken gaan nog niet van het gas af, eerst isoleren. Voor nieuwbouw zet men mee op op biobased en circulair bouwen. Via het programma 'Building Balance' kijken ze naar de mogelijkheden in Haansberg maar ook in Bergen op Zoom.

4. Infrastructurele werken

De gemeente zou het op prijs stellen als er wordt meegekeken naar de planvorming: provinciale wegen, de N389 moet op de schop. Daarnaast ligt de focus op vrij liggende fietspaden en het binnenstedelijk aanpassen van traceés. Uiteindelijk wilt de gemeente Etten-Leur ontsluiten via een randweg. Er zijn plannen voor een onderdoorgang, men wilt het centrum autoluw maken en de auto uit de woonwijk weren. Dat biedt namelijk letterlijk ruimte voor andere functies. Via de randwegstructuur kom je dan gemakkelijker door Etten-Leur.

Hoe zit het dan met veiligheid?

Alles moet door is vaak de ervaring. Afsluiten, tenzij. Het geeft overlast maar is een goede stap. Edwin geeft aan dat veiligheid het belangrijkste is. Afsluiten is een spanningsveld. Bij hoofdroutes is dat pijnlijk. Er wordt balans gezocht in zowel het bestel als de uitvoering. Kun je veiligheid uit de concurrentie halen wordt er gevraagd? Jean-Pierre vindt dit interessant. In Breda zit het bijvoorbeeld niet in het bestek geeft Ronson aan. Met meerwaarde kun je aldaar scoren op veiligheid.

ACTIE: Edwin en Ronson maken een afspraak om hierover door te praten. Ronson neemt het initiatief hiertoe.

Ravijnjaar 2026

Men heeft middelen van het Rijk nodig voor onder andere de begroting van de randweg en de spoorwegovergang. Ook heeft men 2,5 mio nodig om nieuw beleid vorm te geven (groenplan, circulair ambachtscentrum). Men had een gat van 6 mio in de begroting van 2026 maar als men 2 mio weet te vinden op de begroting dan moet men eruit komen. In beheer kan worden bespaard (maar kunnen ook meer innovaties worden toegepast). Die innovaties zijn ook van belang ten behoeve van het gebrek aan personeel. Ook denkt men na over andere beplanting die minder onderhoud nodig heeft. Kortom men is niet direct in paniek en dat is fijn om te horen.

Personeel

Edwin geeft aan dat de bezetting voor elkaar is. De gemeente komt vooruit maar gaat nog niet hard genoeg. Op infrawerken thans nagenoeg RAW bestekken. Men ziet dat de kwaliteit van de bureaus terugloopt. Hoe kunnen we slimmer samen organiseren en het proces optimaliseren met de aanwezige kennis. We moeten met elkaar in gesprek komen. Dat kan via De6 gemeenten maar ook via inkoopbureau 'Wij zijn Karel'. Op 15 oktober tussen 09,30 en 12.00 uur vindt de tweede bijeenkomst plaats die het inkoopbureau samen met Bouwend Nederland organiseert. Ook dit thema komt daar ter sprake.

Zero emissie uitvraag

Dit is een onderdeel van de EMVI omschrijving. Men ervaart nu dat iedereen maximaal scoort maar hoe kun je dan nog onderscheidend zijn? Men is voornemens het inkoopbeleid aan te scherpen op duurzaamheid (circulariteit en duurzaamheid). Vanuit de markt zijn er veel goede voorbeelden maar ook vanuit de Provincie Noord-Brabant: [INDUSA](#).

ACTIE: Beatrice plant een overleg tussen Edwin en Eric en Ronson m.b.t. de mogelijkheden tot duurzaamheid. Edwin kijkt wie van zijn afdeling kan aanhaken.

Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Etten-Leur



5. **Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging**

De Omgevingswet is in werking getreden. Wat zijn de eerste ervaringen (en tevens op het gebied van de Wet Kwaliteitsborging).

Er zijn veel aanvragen binnengekomen voor 31 december 2023 en dat betekent dat het rustig is in het eerste kwartaal. Men heeft wel een redelijk goede overgang gehad (men stemt af in D6 verband). Men blijft mensen trainen maar het blijft natuurlijk nieuw. Eerste melding Wkb is ook binnen. Verbouw is uitgesteld tot en met 1 januari 2026 vanwege het uitblijven van ervaringen maar ook de twijfel of de consument voldoende is beschermd door de werkwijze van de borger. Jacco geeft aan zich zorgen te maken.

6. **Rondvraag en sluiting**

Er wordt een compliment door Angelique gegeven (via Natascha) over de organisatie van de Onderwijs Dag van de Bouw georganiseerd door Bouwend Nederland en haar (aanwezige) leden!