AANGETEKEND
Aan de raad van de gemeente Etten-Leur
Postbus 10.100
4871 GA Etten-Leur

Tevens via webformulier

Datum:	24 januari 2023
Onderwerp:	**aanvullende zienswijze ontwerpbestemmingsplan Anna van Berchemlaan 2-4**
Kenmerk:	[AK-223000059]
E-mail:	rkdp@ak-advocaten.eu
Uw ref.:	655423

Geachte raad,

Tot en met 11 januari 2023 lag het ontwerpbestemmingsplan "Anna van Berchemlaan 2-4" ter inzage. Cliënten, de heer [redacted] en mevrouw [redacted], Oude Bredaseweg [redacted], 4872 AB Etten-Leur hebben op 9 januari een pro forma zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt **(productie 1)**. U hebt hen bij brief van 12 januari 2023 tot en met 26 januari 2023 in de gelegenheid gesteld de gronden van de zienswijze aan te vullen **(productie 2)**. U treft hierbij tijdig de gronden van de zienswijze aan.

1. Inleiding

Cliënten zijn woonachtig aan de Oude Bredaseweg [redacted]. Ik heb op de onderstaande luchtfoto de ligging van de woning / het perceel van cliënten met een rode bullet point aangeduid.



Het plangebied is gelegen aan de Anna van Berchemlaan 2-4, op een steenworp afstand van de woning / het perceel van cliënten,

zie bovenstaande luchtfoto. Op de locatie van het plangebied was voorheen het cultuurcentrum de "Nobelaer" gevestigd. De Nobelaer is recentelijk verhuisd naar de hoek Parklaan / Rode Poort, zodat de locatie aan de Anna van Berchemlaan is vrijgevallen.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 95 woningen. De voorkeursvariant bestaat uit 3 appartemensgebouwen met respectievelijk 4, 4,5 en 5 bouwlagen aan de Anna van Berchemlaan / Oranjelaan en 2 appartementsgebouwen met 3 en 4 bouwlagen en 6 aaneengesloten woningen aan de Van den Elsenstraat / Oranjelaan.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het gehele bestemmingsplan. Cliënten vrezen onder andere, maar niet uitsluitend, voor aantasting van hun privacy en inkijk, verminderde bezonning / schaduwwerking, parkeerhinder, verkeershinder, geluidsoverlast, enzovoorts. Cliënten zullen ten gevolge van het bestemmingsplan voorts schade lijden in de vorm van waardevermindering van hun onroerend goed en vermindering van hun woon- en leefgenot. Zij maken op voorhand kenbaar te zijner tijd een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade in te zullen dienen.

Ik ga hieronder inhoudelijk op de gronden van de zienswijze in.

2. Bestemmingsplan regelt niet wat is beoogd

U stelt in paragraaf 2.2 van de plantoelichting dat de appartementen aan de Oranjelaan / Van den Elsenstraat 3 en 4 bouwlagen mogen hebben. Gelet op artikel 7 lid 7.2.1 aanhef en onder c van de planregels in samenhang met de verbeelding, mogen de appartementen echter een maximum bouwhoogte van 13, respectievelijk 10 meter hebben. Dit vertaalt zich niet in 3 en 4 bouwlagen, maar in 4 en 5 bouwlagen.

De appartementsgebouwen aan de Anna van Berchemlaan en Oranjelaan mogen volgens de plantoelichting 5,5, 4,5 en 4 bouwlagen hebben. Op de verbeelding zijn echter maximum bouwhoogtes van 17,5, 14,5 en 13 meter opgenomen. Dit vertaalt zich in 6, 5 en 4,5 bouwlagen.

Daarmee hebt u niet in de planregels niet geregeld wat u hebt beoogd te regelen.

3. Zon- en schaduwwerking, privacy en inkijk

Zoals aangegeven zullen de voorziene appartementen bouwhoogtes van respectievelijk 17,5, 14,5, 13 en 10 meter hebben. Het hoogste appartementsgebouw is het dichtst bij het perceel van cliënten voorzien. Ook is het perceelsgedeelte waar de tuin van cliënten is gelegen, het dichtst bij het hoogste appartemensgebouw gelegen. Zoals aangegeven in de inleiding van deze zienswijze vrezen cliënten voor aanzienlijke gevolgen wat betreft zon- en schaduwwerking op hun perceel en in hun woning. U hebt dit in het geheel niet meegenomen bij uw overwegingen. Zo ontbreekt en een zon- en schaduwonderzoek, waarbij ook de cumulatieve schaduwwerking van de gebouwen is bezien.

Ook zullen de ontwikkelingen leiden tot inkijk in de tuin van cliënten. Gelet op de bouwhoogtes van de verschillende appartementsgebouwen en het daarin voorziene aantal woningen, zal de inkijk aanzienlijk zijn. Dit leidt voor cliënten tot een ernstige aantasting van de privacy. De gevolgen voor de privacy van cliënten zijn ten onrechte niet door u bezien. Cliënten hebben met de ontwikkelaar overlegd over plaatsing van een hoge haag om hun perceel af te schermen. Cliënten hopen nog steeds dat de ontwikkelaar dit zal verzorgen.

4. Parkeren en verkeer

Cliënten vrezen dat het plan zal leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving, omdat het plan niet garandeert dat voldoende parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan zal leiden tot een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk.

Volgens de parkeerbehoefteberekening in paragraaf 2.3 van de plantoelichting zou de totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling 140 parkeerplaatsen bedragen. Allereerst zijn slechts 66 daarvan – en dus minder dan de helft – op eigen terrein voorzien. De resterende parkeervraag moet dus in het openbaar gebied worden opgevangen. Op welke locatie in het openbaar gebied in concreto geparkeerd zal moeten worden, is niet in de plantoelichting gemotiveerd. Ook is onduidelijk in hoeverre het benodigde aantal parkeerplaatsen al dan niet daadwerkelijk in het openbaar gebied kan worden opgevangen. Er ontbreekt namelijk een parkeeronderzoek dat inzicht in deze vragen biedt.

Ten tweede is de parkeerdruk in de omgeving in de huidige situatie al zeer hoog. Het plangebied ligt namelijk in het centrum van Etten-Leur, waar een groot aantal winkels, bedrijven,

instellingen, woningen, enzovoorts is gelegen. Er is op dit moment ter plaatse al sprake van een parkeertekort.

Ten derde lag op de locatie van de voormalige Nobelaer een groot parkeerterrein. Het betreft een openbaar parkeerterrein. Deze parkeerplaatsen zullen ten gevolge van het bestemmingsplan komen te vervallen. U hebt bij bepalen van de parkeerbehoefte van het plan hiermee geen rekening te houden.

Ten vierde is het daadwerkelijke aantal benodigde parkeerplaatsen onderschat. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte dient uit te worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Er is gerekend met verschillende categorieën appartementen, namelijk koop en huur in de klassen duur, midden en goedkoop. Gelet op de maximale planologische mogelijkheden en om de parkeerbehoefte niet te onderschatten dient uitsluitend van de klasse "duur" uit te worden gegaan. Dit geldt overigens ook voor de verkeersgeneratie. Daarnaast dienen ook de andere planologisch toegestane functies, zoals bedrijvigheid / beroepen aan huis, te worden meegenomen.

5. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied heeft in de "Interim omgevingsverordening Noord-Brabant" (Iov) de aanduiding "Concentratiegebied". In paragraaf 3.2 van de plantoelichting wordt vrij kort gesteld dat het plangebied is gelegen in het stedelijk concentratiegebied en dat binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere voorzieningen. De ontwikkeling zou daarom voldoen aan het bepaalde in de Iov. Dit is wel erg kort door de bocht. Cliënten zijn van mening dat niet voldaan wordt aan de vereisten van de Iov.

Artikel 3.42 lid 1 Iov bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied ligt en een onderbouwing bevat dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Ten eerste is niet gemotiveerd of de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 van de Iov. ten tweede is niet ingegaan op het vereiste van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Op grond van lid 2 van artikel 3.42 Iov is sprake van een duurzame ontwikkeling als:

a. een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving wordt bevorderd;
b. zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. bij wordt gedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Verder dient het bestemmingsplan te voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, opgenomen in de artikelen 3.5, 3.6, 3.7 Iov en verder. Gelet op artikel 3.7 jo. artikel 3.5 lid 2 aanhef en onder b Iov dient een bestemmingsplan rekening te houden met de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering. Blijkens artikel 3.7 lid 1 Iov omvat de toepassing van de lagenbenadering het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Deze afweging ontbreekt.

Daarnaast dient, op grond van artikel 3.5 lid 2 onder c Iov, het bestemmingsplan rekening te houden met meerwaardecreatie. Blijkens artikel 3.8 lid 1 Iov omvat meerwaardecreatie een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Ook met de meerwaardecreatie is geen rekening gehouden.

Cliënten betwijfelen dan ook of het bestemmingsplan aan de Iov voldoet.

6. Milieueffectrapport

Omdat de ontwikkeling de drempelwaarden van kolom 2 onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet overschrijdt is een vormvrije mer-beoordeling verricht. Bij besluit van 19 april 2022 is een besluit op de aanmeldingsnotitie genomen. In het besluit wordt geconcludeerd dat zich geen belangrijke negatieve milieueffecten zouden voordoen, zodat geen milieueffectrapport zou hoeven te worden opgesteld.

Zoals in deze zienswijze is aangegeven, bevat het plan naar de mening van cliënten verschillende gebreken, waaronder wat het parkeren betreft, daarom dient een milieueffectrapport te worden opgesteld.

7. Conclusie

Gelet op het vorenstaande verzoek ik de raad af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoogachtend,

mw. mr. R.M. Könige
Advocaat

Asselbergs & Klinkhamer Advocaten

Asselbergs &
Klinkhamer
Advocaten

1

GEMEENTE ETTEN-LEUR

[redacted]
Oude Bredaseweg [redacted]
4872 AB ETTEN-LEUR

Gemeente Etten-Leur
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10 100
4870 GA Etten-Leur
T 14 076
E info@etten-leur.nl
I www.etten-leur.nl

Kenmerk : LO/LB
Contactpersoon : Ludo van Beckhoven
Doorkiesnummer : (076) 5024335
Uw brief van :
Onderwerp : Pro forma zienswijze

Etten-Leur, 12 januari 2023

Beste [redacted],

Op 9 januari 2023 heeft u een pro forma zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4'. U heeft aangegeven meer tijd nodig te hebben voor een inhoudelijke zienswijze.

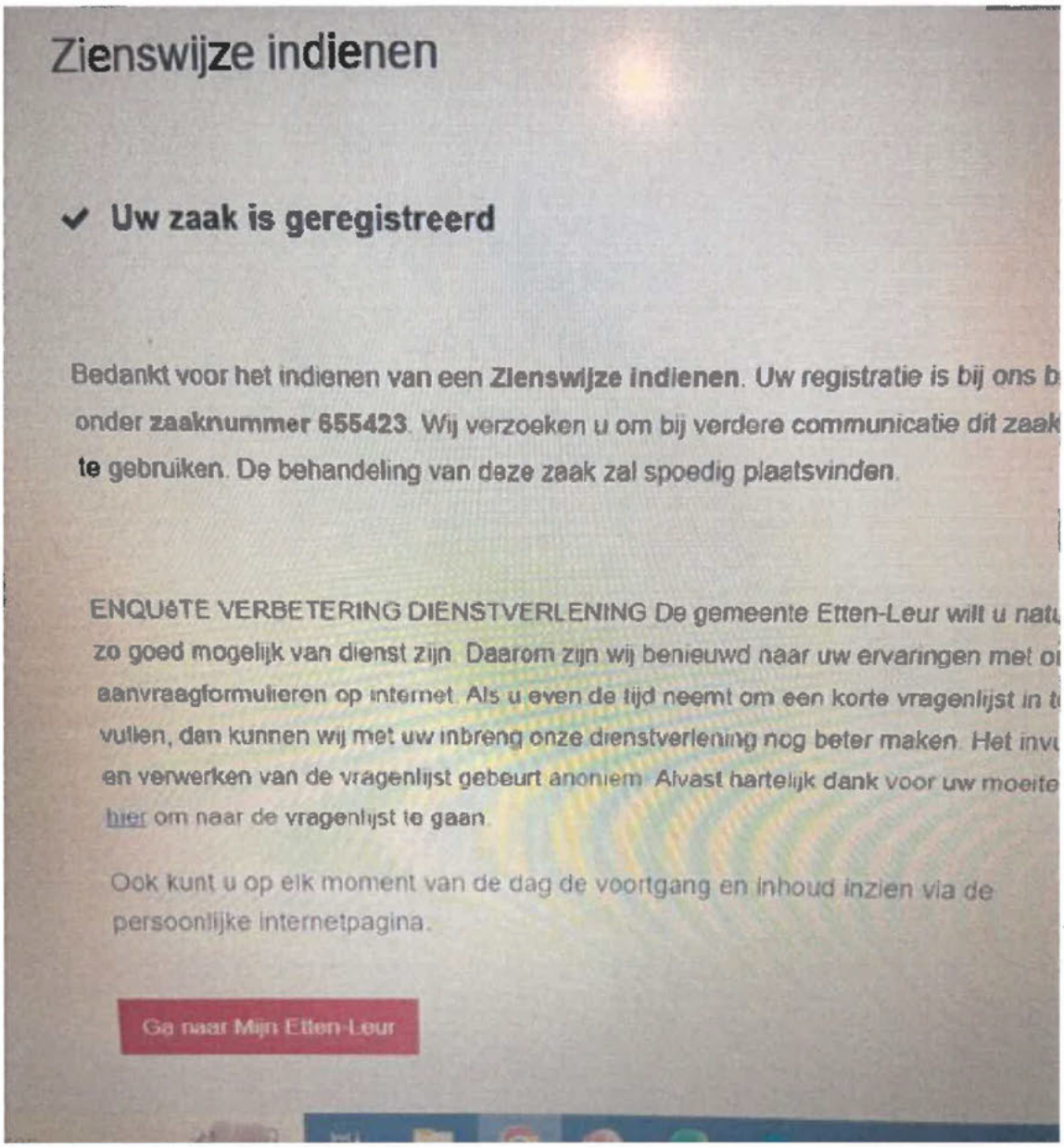
Ontvangstbevestiging
Door middel van deze brief wil ik u mededelen dat wij uw pro forma zienswijze in goede orde ontvangen hebben.

Termijn voor indienen gemotiveerde zienswijze
U verzoekt ons een nadere termijn aan te geven voor het indienen van een gemotiveerde zienswijze. Gelet op het zorgvuldigheidsbeginsel bieden wij u een termijn van twee weken voor het indienen van een gemotiveerde zienswijze. Om die reden heeft u tot en met donderdag 26 januari 2023 de tijd om een gemotiveerde zienswijze in te dienen.

Heeft u vragen?
Dan kunt u contact opnemen met Ludo van Beckhoven van de afdeling Leefomgeving. Hij is bereikbaar via het e-mailadres ludo.vanbeckhoven@etten-leur.nl of telefonisch via 076-5024335.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

René Reijngoudt
Afdelingshoofd Leefomgeving


Zienswijze indienen
Uw zaak is geregistreerd
Bedankt voor het indienen van een Zienswijze indienen. Uw registratie is bij ons b
onder zaaknummer 655423. Wij verzoeken u om bij verdere communicatie dit zaak
te gebruiken. De behandeling van deze zaak zal spoedig plaatsvinden.
ENQUêTE VERBETERING DIENSTVERLENING De gemeente Etten-Leur wilt u natu
zo goed mogelijk van dienst zijn. Daarom zijn wij benieuwd naar uw ervaringen met o
aanvraagformulieren op internet. Als u even de tijd neemt om een korte vragenlijst in t
vullen, dan kunnen wij met uw inbreng onze dienstverlening nog beter maken. Het inv
en verwerken van de vragenlijst gebeurt anoniem. Alvast hartelijk dank voor uw moeite
hier om naar de vragenlijst te gaan.
Ook kunt u op elk moment van de dag de voortgang en inhoud inzien via de
persoonlijke internetpagina.
Ga naar Mijn Etten-Leur