
MEMO

Project : Winkelcentrum Etten- Leur
Betreft : resultaten bezonningsstudie
Plaats/datum/tijd : Zaltbommel 07-10-2025
Referentie: : 10.893/JB/RE/JvdZ

Inleiding

Tijdens de inloopbijeenkomst op 2 juni 2025 in het gemeentehuis zijn door omwonenden vragen gesteld over bezonning in relatie tot de herontwikkelingsplannen. Daarom is een eerste bezonningsonderzoek, dat al op de planning stond, door het (onafhankelijke bureau) Actiflow vervroegd uitgevoerd. De studie richt zich niet alleen op omliggende woningen, maar ook op commerciële ruimten en de openbare ruimte. Het doel is om een eerste inzicht te bieden in de effecten van de voorgenomen bebouwing op de bezonning in de directe omgeving.

Afbakening en werkwijze

Bij afwezigheid van zowel nationaal als lokaal beleid wordt een bezonningsonderzoek veelal uitgevoerd conform de TNO-norm. Daarbij wordt vaak standaard de lichte TNO-norm gehanteerd. Het plan bevindt zich in dichtbevolkt stedelijk gebied en om die reden is ook hier voor deze norm gekozen, met een onderzoeksperiode van 19 februari tot en met 21 oktober. De 'lichte' TNO-norm betekent, ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Binnen de genoemde periode is 19 februari aangehouden als referentie dag, met aanvullingen op 21 maart en 21 juni.

Om het onderzoek in context te plaatsen; in de maand waar de referentie dag van 19 februari in valt ligt de gemiddelde bezonningsduur in Etten-Leur op circa 3 uur¹, rekening houdend met bewolking.

De omliggende straten Bogaard en Voorvang zijn buiten beschouwing gelaten, aangezien deze ten zuiden van de plandelen liggen. Hierdoor is geen toename van (nadelige) schaduw te verwachten als gevolg van de realisatie van het plan.

Voor elk plandeel is het aantal bezonningsuren onderzocht in drie situaties:

1. Huidige situatie
2. Situatie conform het geldende bestemmingsplan (maximale bouwhoogte)
3. Situatie na realisatie van het plandelen

Het bezonningsonderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze memo.

Resultaten per plandeel

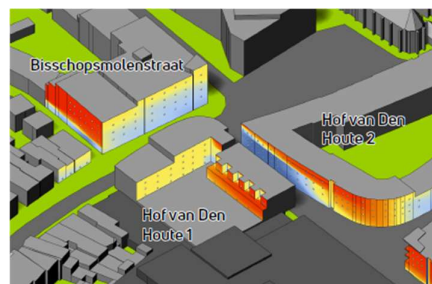
De resultaten zijn besproken voor drie gebieden, te weten: de Bisschopsmolenstraat, met flat 1 en 2 aan de Hof van Den Houte, flat 3 aan de Hof van Den Houte en het appartementencomplex aan het Burchtplein. Zoals eerder vermeldt zijn de Bogaard en Voorvang buiten beschouwing gelaten.

¹ <https://klimaatinfo.nl/klimaat/nederland/etten-leur/>

In de onderzoeksgebieden zijn ter plaatse van de woningen meetpunten geplaatst, de locatie zijn bepaald aan de hand van de TNO-norm. In bepaalde gevallen zijn per woning meerdere meetpunten gehanteerd.

Deelgebied 1: Bisschopsmolenstraat en Flat 1 en 2 Hof van Den Houte (Figuur 1)

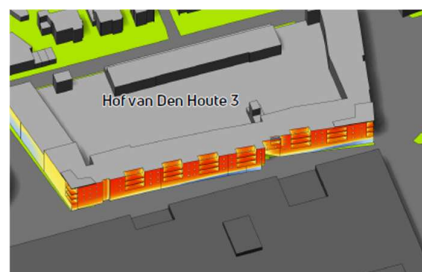
Voor dit deelgebied geldt dat er in de bestaande situatie 20 van de 158 meetpunten niet boven de TNO-norm uitkomen. Wanneer de maximale bouwhoogte vanuit het bestemmingsplan wordt bekeken, vermindert het aantal meetpunten dat nog voldoet met 50 naar 88 ($158 - 20 = 138 - 50 = 88$). Na realisatie van alle drie de deelplannen blijft het aantal meetpunten dat voldoet gelijk aan de bestaande situatie (138 meetpunten).



Figuur 1 deelgebied 1 (bezonningsweergave bestaande situatie op referentiedag 19 februari)

Deelgebied 2: Flat 3 Hof van Den Houte (Figuur 2)

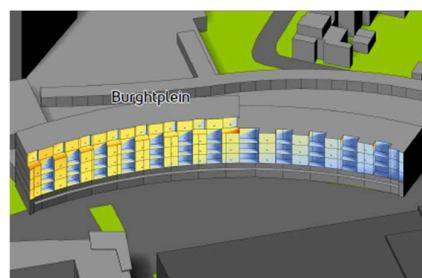
Voor dit deelgebied geldt dat in de bestaande situatie alle 109 meetpunten boven de TNO-norm uitkomen. Wanneer de maximale bouwhoogte vanuit het bestemmingsplan wordt bekeken, halveert het aantal meetpunten dat er nog bovenuit komt, met 56 naar 53 ($109 - 56 = 53$). Na realisatie van Deelplan 1, is er een afname te zien vergeleken met de bestaande situatie van 36 punten minder, naar 73 die er nog boven uitkomen. Wel komen er dus 20 meetpunten meer boven TNO-norm vergeleken met het bestemmingsplan. Deelplannen 2 en 3 hebben geen invloed op de zonuren op flat 3 aan de Hof van Den Houte; het aantal meetpunten dat voldoet blijft daar op 109.



Figuur 2 deelgebied 2 (bezonningsweergave bestaande situatie op referentiedag 19 februari)

Deelgebied 3: Burchtplein

Voor het appartementencomplex aan het Burchtplein geldt dat door de teruggelegen balkons veel meetpunten niet boven de TNO-norm uitkomen. In de bestaande situatie halen 33 van de 90 meetpunten de grenswaarde van 2 uur niet. Wanneer de maximale bouwhoogte vanuit het bestemmingsplan wordt bekeken, vermindert het aantal meetpunten dat er nog bovenuit komt met 11 naar 46 ($90 - 33 = 57 - 11 = 46$). Het aantal meetpunten dat boven de TNO-norm uitkomt in dit deel is bij de drie verschillende deelplannen respectievelijk 51, 48 en 53.



Figuur 3 deelgebied 3 (bezonningsweergave bestaande situatie op referentiedag 19 februari)

Voor Deelplan 2 betekent dit dus een toename van 9 woningen die onder de norm blijven ten opzichte van de huidige situatie. Vergeleken met de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan komen er na realisatie van Deelplan 2 juist 2 woningen extra boven de norm uit.

Deelplannen gezamenlijk

Rondom het winkelcentrum Etten-Leur zijn in totaal 357 meetpunten gezet. In de bestaande situatie komen 304 van deze meetpunten boven de TNO-norm. Wanneer er gebouwd gaat worden

volgens de maximale bouwhoogtes in het bestemmingsplan, loopt dit aantal terug naar 187. Voor de verschillende deelplannen ligt het aantal hiertussen: 280 voor Deelplan 1, 295 voor Deelplan 2 en 300 voor Deelplan 3. Wanneer alle deelplannen worden uitgevoerd, ligt dit aantal op 253.

Voor een gedetailleerde analyse en toelichting wordt verwezen naar de bezonningsrapportage, welke is opgenomen in de bijlage.

Planologische beoordeling

De drie deelplannen liggen allen binnen het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." vastgesteld op d.d. 11-06-2013 (onderdeel tijdelijk deel omgevingsplan). Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft er een afweging plaatsgevonden van de verschillende invloeden van de hoogte op de zonuren. Bij alle drie de deelplannen is de maximale toegestane bouwhoogte 15 meter.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is dit onderdeel van de toetsing van planologische besluiten aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL) (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan of een BOPA. Dit vereiste van ETFAL speelt een rol voor zover het beoogde bouwplan afwijkt van het geldende bestemmingsplan (omgevingsplan). ETFAL is geen beoordelingskader voor bouwplannen die passen binnen het omgevingsplan.

De bouwhoogte van Deelplan 1 ligt onder de maximale grens van 15 meter². Gegeven is dat de beoogde bouwhoogte van het bouwplan is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan past functioneel echter niet binnen het geldende bestemmingsplan (woningen zijn nog niet toegestaan), waardoor hoe dan ook een BOPA of wijziging omgevingsplan, inclusief ETFAL-toets, is vereist. Gegeven is dat het bouwvolume niet afwijkt van het bestemmingsplan, de BOPA (of wijziging omgevingsplan) heeft daar dus ook geen betrekking op. In zoverre vindt dan ook bij deze BOPA (of wijziging omgevingsplan) geen afweging van de belangen met betrekking tot bezonning plaats in de ETFAL-toets. Het bouwplan heeft immers geen gevolgen voor bezonning, ten opzichte van wat planologisch al toegestaan is.

De situatie bij Deelplannen 2 & 3 ligt anders, daar wordt naast de functiewijziging ook de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 meter overschreden. Aspect bezonning is daar onderdeel van de ETFAL-beoordeling.

Overwegingen

Hoewel er sprake is van een toename van woningen die niet boven de TNO-norm komen ten opzichte van de huidige situatie, blijven de effecten volgens ontwikkelaar binnen aanvaardbare grenzen. Hierbij worden de volgende overwegingen meegenomen:

- Stedelijke context: De plandelen bevinden zich in een stedelijke omgeving waar enige mate van schaduwval inherent is aan de verdichtingsopgave.
- Gebalanceerde stedenbouwkundige opzet: Er is sprake van een goede balans tussen bebouwingsdichtheid, hoogteaccenten en open (groen)structuren hier is uitvoerig over gesproken met de stedenbouwkundige van de gemeente Etten-Leur.

² In het onderzoek van Actiflow is bij de woningen van deelplan 1, grenzend aan de binnentuin (niet grenzend aan de straatzijde), een vierde woonlaag opgenomen. In de nadere planuitwerking is dit uitgangspunt, in overleg met de gemeente, aangepast naar maximaal drie woonlagen voor heel deelplan 1, dit uitgangspunt is ook opgenomen in de voorgestelde kaders waarover de gemeenteraad op 10 november 2025 zal besluiten.

- Architectonische kwaliteit: De beoogde bebouwing levert een positieve bijdrage aan het stadsbeeld en kent straks een hoogwaardige architectonische uitstraling.
- Ruimtelijke inpassing: De plandelen zijn zorgvuldig gepositioneerd met voldoende afstand tot omliggende bebouwing, waardoor de bezonningseffecten, met name voor plandelen 2 en 3 beperkt blijven. De mate van stedelijkheid, het bouwvolume en de onderlinge afstanden sluiten aan bij wat in een dergelijk stedelijk gebied gebruikelijk is.
- Er zijn gesprekken gevoerd met omwonenden van deelplan 1, waarbij zij hun zorgen over de toename van schaduwval kenbaar hebben gemaakt. Om die reden wordt onderzocht of binnen deelplan 1 een lokale 'setback' (terugliggende bouwmassa) kan worden toegepast om de schaduwval op de omgeving te beperken. Een mogelijke locatie waar deze setback gerealiseerd zou kunnen worden, is opgenomen in bijlage van deze memo.

Conclusie en slot

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat de effecten op de bezonning aanvaardbaar worden geacht en naar inzicht van ontwikkelaar passen binnen de uitgangspunten van goede ruimtelijke ordening. Met de aanvulling dat er nog onderzocht wordt of de bebouwing van deelplan 1 deels kan worden aangepast om de schaduwval te kunnen beperken ten opzichte van het huidige volume.