

Beantwoording zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor herontwikkeling Dreef/Markt 9

Inleiding

Op 2 september 2024 heeft de gemeenteraad van Etten-Leur een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de bouw van 23 appartementen, circa 300 m2 maatschappelijke ruimte en aanleg van parkeerplaatsen in het gebied tussen de Markt, de Dreef en de Binnentuin in Etten-Leur.

Vervolgens hebben de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen van 16 januari 2025 gedurende 6 weken, tot en met 26 februari 2025, ter inzage gelegen in het informatiecentrum in het stadskantoor. Daarnaast waren genoemde stukken digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.etten-leurmakenwesamen.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van ter inzage ligging kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp besluit omgevingsvergunning (bij het college van burgemeester en wethouders) en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (bij de gemeenteraad) indienen. De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 15 januari 2025 in het weekblad Etten-Leurse Bode, het Gemeenteblad, de gemeentelijke internetpagina en het publicatiebord. De provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta zijn digitaal over de ter inzage ligging geïnformeerd en de omwonenden van de projectlocatie zijn persoonlijk per brief geïnformeerd. De wijkvereniging is eveneens geïnformeerd.

Er zijn 3 zienswijzen ingediend:

1. Eigenaar van een pand aan de Markt;
2. Heemkundekring Jan uten Houte;
3. Eigenaar van een pand aan de Markt.

Zienswijzen 1 en 3 zijn ingediend bij zowel het college van burgemeester en wethouders (ontwerp besluit omgevingsvergunning) als de gemeenteraad (ontwerp verklaring van geen bedenkingen). Zienswijze 2 is alleen bij de gemeenteraad ingediend.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en gemotiveerd. Daarom worden alle zienswijzen bij de afweging over de besluitvorming over de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen betrokken.

De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Bij de beoordeling van een zienswijze is steeds de volledige tekst van de betreffende zienswijze betrokken.

Inhoud zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1. Eigenaar van een pand aan de Markt (ontvangen op 10 februari 2025)

Inhoud

Reclamant is van mening dat de besluiten in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de parkeerdruk. Als eigenaar van een pand aan de Markt is reclamant aangewezen op parkeren in de openbare ruimte. De conclusie dat met betrekking tot de ontwikkeling geen parkeerproblemen worden verwacht, is volgens reclamant niet duidelijk en genoegzaam onderbouwd. Reclamant stelt dat de totale parkeerbehoefte 21 voor de bewoners en 14 voor bezoekers van de appartementen en de wijkfunctie zou zijn. Tevens wordt melding gemaakt van 1,2 parkeerplaats voor bewoners en bezoekers exclusief de parkeerplaatsen voor de wijkfunctie. Niet valt in te zien hoe dit is te rijmen. Beroep op aanwezigheidspercentages is niet onderbouwd. Het parkeeronderzoek SOAB uit 2022 is niet actueel en niet raadpleegbaar. Dit laatste geldt eveneens voor de Nota parkeernormen Etten-Leur.

Beantwoording

Onderstaand wordt eerst de parkeerbehoefte nader onderbouwd. Vervolgens wordt onderbouwd dat er geen parkeerproblemen te verwachten zijn als gevolg van voorliggend plan.

Parkeerbehoefte

Het plangebied is gelegen in het centrum van Etten-Leur. Etten-Leur valt onder Sterk Stedelijk gebied. Op basis hiervan gelden de volgende parkeernormen (gemiddelde CROW-kencijfers):

1.1 Appartement, koop, goedkoop	0,9 parkeerplaats per woning voor bewoners
1.2 Appartement, koop, goedkoop	0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek
2.1 Wijkgebouw	Geen parkeernorm beschikbaar*

* Aangezien voor het wijkgebouw geen parkeerkencijfer (en daaraan afgeleid een parkeernorm) beschikbaar is, is gekeken naar het huidige wijkgebouw aan de Papestraat. Het huidige wijkgebouw kent een oppervlakte van circa 540 m². Het toekomstige wijkgebouw is dus in oppervlakte kleiner dan het huidige wijkgebouw. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van het volledig meenemen van de bestaande capaciteit bij het huidige wijkgebouw. Daar zijn twee algemene gehandicaptenparkeerplaatsen en vijf parkeerplaatsen in een parkeerschijfzone (ten behoeve van bezoek van het wijkgebouw) te vinden.

Aan de hand van het voorgaande komt de theoretische parkeerbehoefte uit op:

PROGRAMMA		AANTAL	NORM	BEHOEFTE
WONINGEN	Bewoners	23 appartementen	0,9 parkeerplaats / woning	20,7
	Bezoekers	23 appartementen	0,3 parkeerplaats / woning	6,9
WIJKGEBOUW TOTAAL		300 m2		7 parkeerplaatsen 34,6; afgerond 35 parkeerplaatsen

Publicatie CROW:

Koop, appartement, goedkoop								
	Parkeerkcijfers (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9
Sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0
Matig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0
Weinig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0
Niet stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0

Omdat er meerdere functies in het plan zijn opgenomen kan gebruik worden gemaakt van aanwezigheidspercentages. Hierdoor is het mogelijk dat er minder parkeerplaatsen worden aangelegd. In de gemeentelijke beleidsnotitie Parkeernormen Etten-Leur is onderstaande tabel opgenomen. Deze tabel is afgeleid van de tabel met aanwezigheidspercentages gepubliceerd door het CROW in publicatie 381.

	Werkdag ochtend	Middag	Avond	Koop- avond	Nacht	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Woningen, bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen, bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Kantoor	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
Supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	100%
Sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
Sportfuncties buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
Bioscoop, theater en podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
Huisarts, Therapeut en Consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
Verpleeghuis, Aanleunwoning en Verzorgingsflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	werkdagnacht	koopavond ¹⁾	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	0% ²⁾	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0% ³⁾	0% ⁴⁾
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	0%	80%	100%	0% ³⁾	0% ⁴⁾
supermarkt	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	0%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	75%
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	0%	50%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium/enzovoort	5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	40%
sociaal medisch: arts/therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
verpleeghuis/verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%
ziekenhuis: patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	5%	60%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	25%	40%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%

1) Indien sprake van een traditionele koopavond
2) Indien op zaterdag open: 100%
3) Indien 's avonds open: 70%
4) Indien koopzondag: 100%

Ook hier is in beide tabellen geen maatschappelijke voorziening als wijkgebouw benoemd. Daarom wordt bij de berekening met aanwezigheidspercentages uitgegaan van volledige bezetting van de parkeervakken horende bij het wijkgebouw.

	WERKDAG - OCHTEND	-MIDDAG	-AVOND	KOOP- AVOND	NACHT	ZATERDAG- MIDDAG	- AVOND	ZONDAG- MIDDAG
WONINGEN, BEWONERS	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
WONINGEN, BEZOEKERS	10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%
WIJKGEBOUW	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

	WERKDAG- OCHTEND	-MIDDAG	-AVOND	KOOP- AVOND	NACHT	ZATERDAG- MIDDAG	- AVOND	ZONDAG- MIDDAG
WONINGEN, BEWONERS	10,35	10,35	18,63	16,56	20,7	12,42	16,56	14,49
WONINGEN, BEZOEKERS	0,69	1,38	5,52	4,83	0	4,14	5,52	4,83
WIJKGEBOUW	7	7	7	7	7	7	7	7
TOTAAL	18,04	18,73	31,15	28,39	27,7	23,56	29,08	26,32

Maatgevende moment is de werkdagavond met een totale theoretische parkeerbehoefte van 31,15 parkeerplaatsen, afgerond 32 parkeerplaatsen.

Parkeeroplossing

In de openbare ruimte rondom de nieuwe ontwikkeling worden twintig nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit zijn twee algemene gehandicaptenparkeerplaatsen en achttien reguliere parkeerplaatsen. Het restant van de toekomstige parkeerbehoefte dient te worden opgelost in het bestaande parkeeraanbod. Dit sluit ook aan bij de ambitie van de gemeente om bestaande parkeermogelijkheden beter te benutten.

In 2022 en 2023 is door adviesbureau SOABWurx in opdracht van de gemeente de parkeerdruk geïnventariseerd. De hoogste parkeerdruk op de Dreef werd gemeten op de werkdagochtend (2023) en -middag (2022). Tijdens deze momenten wordt door de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Immers, twintig parkeerplaatsen worden aangelegd, terwijl de parkeerbehoefte op die momenten afgerond negentien parkeerplaatsen is. Uit het onderzoek blijkt dat op deze momenten aan de Dreef (tussen Markt en Veemarktstraat) nog een restcapaciteit aanwezig is van ten minste 14 parkeerplaatsen. In de avond is de restcapaciteit ook minstens 14 parkeerplaatsen. Deze restcapaciteit is al met al voldoende om het restant (12 parkeerplaatsen) van de parkeerbehoefte van het plan te kunnen opvangen.

Daarnaast is bij de benadering van de parkeerbehoefte van het wijkgebouw uitgegaan van een worst-case scenario. Het huidige wijkgebouw is circa 540 m² groot. Het toekomstige wijkgebouw wordt slechts 300 m². Op basis van de oppervlakte kan de parkeernorm voor een wijkgebouw dus worden bepaald op 0,93 parkeerplaats per 100 m² exclusief de twee gehandicaptenparkeerplaatsen. Het toekomstige wijkgebouw zou dan een behoefte kennen van drie reguliere parkeerplaatsen en twee algemene gehandicaptenparkeerplaatsen. Bovendien is voor het wijkgebouw bij de

aanwezigheidspercentages altijd uitgegaan van een volledige parkeervraag. Indien er bijvoorbeeld in de avond geen activiteiten in het wijkgebouw zijn dan valt hier de parkeervraag voor het wijkgebouw weg. Om uit te gaan van een worst-case scenario is bij de onderbouwing daarom altijd uitgegaan van de volledige parkeervraag voor het wijkgebouw.

Contact met reclamant

Over de zienswijze is enkele malen telefonisch en via e-mail contact geweest met reclamant. Bovenstaande toelichting/onderbouwing is daarbij met reclamant gedeeld, evenals de gemeentelijke beleidsnotitie Parkeernormen Etten-Leur die de gemeente Etten-Leur hanteert.

Met de beantwoording van deze zienswijze is een uitgebreidere en betere onderbouwing gegeven dan de eerdere onderbouwing in paragraaf 4.12 Verkeer en parkeren van de ontwerp-ruimtelijke onderbouwing. Voorgaande tekst zal dan ook in zijn geheel in paragraaf 4.12 van de definitieve ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Het parkeeronderzoek waar reclamant naar verwijst heeft met de overige ontwerpstukken ter inzage gelegen en was raadpleegbaar. Aangezien zich in de directe omgeving van de projectlocatie geen significante ontwikkelingen/wijzigingen hebben voorgedaan, is dit onderzoek nog bruikbaar.

Reclamant geeft aan dat hij is aangewezen op parkeren in de openbare ruimte. Reclamant is in het bezit van een werknemersvergunning en kan met die vergunning gebruik maken van de parkeervoorzieningen aan de Dreef en Roosendaalseweg. Hoewel er qua parkeren geen problemen te verwachten zijn, zal in het kader van de jaarlijkse herziening van de Verordening parkeerbelasting worden bezien of uitbreiding van de parkeermogelijkheden voor vergunninghouders in de omgeving van Markt/Dreef mogelijk is. Eventuele voorstellen hierover zullen dan later dit jaar ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Conclusie

Gelet op bovenstaande beantwoording geeft de zienswijze geen aanleiding om geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven dan wel de omgevingsvergunning in het belang van een goede ruimtelijke ordening te weigeren voor voorliggend project.

Zienswijze 2. Heemkundekring Jan uten Houte (ontvangen op 20 februari 2025)

Inhoud

Elke bouwactiviteit in het centrumgebied van Etten heeft de bijzondere belangstelling van de Heemkundekring. Vanzelfsprekend dient bij graafwerkzaamheden aandacht te zijn voor mogelijke archeologische vondsten. De Heemkundekring vraagt dan ook een gedegen uitvoering en rapportage van het voorgestelde proefsleuvenonderzoek.

Ook bovengronds vraagt het project vanuit erfgoed enige aandacht. De Heemkundekring juicht het voornemen om het meer dan 100 jaar oude prieel te behouden toe, maar vraagt aandacht voor het bouwkundig onderhoud ervan en vrijwaring voor vandalisme. Het prieel staat nabij de historische binnentuin waarbij ook is voorzien in een zorgvuldige inpassing van de eeuwenoude beukenboom in het groenplan.

Samenvattend waardeert de Heemkundekring de aandacht in het plan voor de enkele erfgoedaspecten die hier aan de orde zijn. In de directe omgeving van de historische binnentuin en de Van Gogh-kerk passen zij bij de rustige sfeer in deze hoek van het centrum.

Beantwoording

Archeologie is vanaf het begin meegenomen in de ontwikkeling. De gemeente laat zich op het gebied van archeologie adviseren door de regioarcheologen van Regio West-Brabant. Er is een bureau- en booronderzoek opgesteld, op basis waarvan de gemeente besloten heeft om het terrein verder te onderzoeken met een proefsleuvenonderzoek. Daarvoor is een Programma van Eisen opgesteld, dat door de gemeente is getoetst en goedgekeurd. De gemeente ziet uiteraard toe op een correcte uitvoering en rapportage van het onderzoek. Direct buiten het plangebied waar woningbouw is gepland, wordt een rioolsleuf aangelegd. Ook hierbij is archeologisch onderzoek voorzien. Dat wordt uitgevoerd tijdens de aanleg van de rioolsleuf, conform een specifiek voor die werkzaamheden opgesteld Programma van Eisen.

Het prieel wordt opgeknapt en goed afsluitbaar gemaakt.

Naast de grote beuk wordt vanwege aanwezig hoogteverschil een vlonderconstructie aangelegd. Hiermee wordt voorkomen dat de wortels van de boom worden aangetast.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor voorliggend project.

Zienswijze 3. Eigenaar van een pand aan de Markt (ontvangen op 21 februari 2025)

Inhoud

Reclamant wijst op het niet nakomen van de civiele overeenkomst inzake zijn perceel door de gemeente Etten-Leur en het moeizaam verlopen van informatievoorziening en communicatie over voorliggende ontwikkeling. Hij verwijst naar eerdere correspondentie met de gemeenteraad hierover.

Reclamant is van mening dat diverse afspraken over voorliggende ontwikkeling, zoals in acht te nemen afstanden tussen de ontwikkeling en de achtergevel van het pand van reclamant niet worden nagekomen. Ook zouden er forse bomen komen die de kopgevel aan het zicht vanuit het pand van reclamant wegnemen. Reclamant is tevens van mening dat verkeerstechnische aspecten in het plan gaan zorgen voor gevaar en voorspelbare overlast.

Verder is reclamant van mening dat deze ontwikkeling buiten proportioneel is gefaciliteerd door de gemeente Etten-Leur en benoemt daarbij enkele aspecten.

Tot slot verwijst reclamant naar eerdere correspondentie met de gemeenteraad en diverse gesprekken met de betrokken ambtenaren en wethouders.

Beantwoording

Reclamant heeft vorig jaar in het kader van het raadsvoorstel tot de afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor voorliggend project exact dezelfde reactie bij de gemeenteraad naar voren gebracht. De gemeenteraad heeft deze reactie betrokken bij de besluitvorming over de afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Sindsdien zijn er geen gewijzigde omstandigheden geweest die aanleiding geven tot een gewijzigd standpunt van de gemeenteraad over de afgifte van een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Contact met reclamant

Over de zienswijze is enkele malen telefonisch en via e-mail contact geweest met reclamant. Reclamant heeft aangegeven dat zijn zienswijze zich met name richt op het realiseren van een groene gevel om de kopgevel van het nieuwe gebouw aan het zicht vanuit zijn pand te onttrekken. Reclamant geeft aan dat zou zijn toegezegd dat daarvoor hoge bomen nabij de kopgevel van de nieuwbouw worden geplaatst. Ontwikkelaar is bereid een groene gevel aan de kopzijde van de nieuwbouw te realiseren. Echter, nabij de nieuwbouw is onvoldoende ruimte om bomen goede leefomstandigheden te bieden. De percelen aan de Markt moeten via de achterzijde ontsloten worden. Door de daarvoor benodigde rijbaanbreedte resteert te weinig ruimte voor de aanplant van bomen. De ontwikkelaar is daarom voornemens om tegen de kopgevel, die 6 m hoog wordt, een hekwerk te plaatsen. Tegen dat hekwerk worden 3 stroken van 2,5 m breed

met klimplanten aangebracht. Voor klimplanten is minder ruimte benodigd dan voor bomen. De aanplanthoogte van de klimplanten bedraagt 1,50-1,75 m. De klimplanten groeien ca. 50 cm per jaar. Na een aantal jaar zal sprake zijn van een volgroeide groene gevel.

Reclamant is van mening dat hiermee de eerdere toezegging niet wordt nagekomen. Naar onze mening wordt met het alternatief van ontwikkelaar met klimplanten afdoende invulling gegeven aan een groene gevel.

Conclusie

Gelet op bovenstaande beantwoording geeft de zienswijze geen aanleiding om geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven dan wel de omgevingsvergunning in het belang van een goede ruimtelijke ordening te weigeren voor voorliggend project.