

Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Anna van Berchemlaan 2-4' heeft gedurende de periode 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 ter inzage gelegen in het informatiecentrum in het stadskantoor. Daarnaast was dit ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op www.etten-leur.nl en de landelijke internetpagina www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van ter inzage ligging kon iedereen mondeling of schriftelijk bij de gemeenteraad een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 30 november 2022 in het weekblad Etten-Leurse Bode, het gemeenteblad, de gemeentelijke internetpagina en publicatiebord. De provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta zijn digitaal over de ter inzage ligging geïnformeerd, de omwonenden van de planlocatie en de wijkvereniging zijn persoonlijk per brief geïnformeerd.

Er is één zienswijze ingediend. Dit betrof een pro forma zienswijze, gedateerd 9 januari 2023. De indiener is bij brief van 12 januari 2023 in de gelegenheid gesteld de gronden van de zienswijze binnen twee weken (tot en met 26 januari 2023) aan te vullen. Deze gronden zijn tijdig ingediend bij brief van 24 januari 2023.

	<i>ingediend door</i>	<i>ingediend namens</i>	<i>datum</i>
1.	Asselbergs & Klinkhamer Advocaten	bewoners Oude Bredaseweg	9/01/2023 (pro forma) & 24/01/2023 (aanvulling)

De ingediende zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Daarna wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inhoud zienswijze en beantwoording

Zienswijze 1. Asselbergs & Klinkhamer Advocaten namens bewoners Oude Bredaseweg (9 januari 2023, aangevuld 24 januari 2023)

Op 9 januari 2023 hebben bewoners van de Oude Bredaseweg via de gemeentelijke website een pro forma zienswijze ingediend. Per brief van 12 januari 2023 zijn de indieners in de gelegenheid gesteld de zienswijze binnen twee weken (tot en met 26 januari 2023) verder te motiveren. De gemotiveerde zienswijze is op 24 januari 2023 (aangetekend) ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijnen ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoners zijn tevens belanghebbenden. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. Algemeen

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het gehele bestemmingsplan. De gronden van bezwaar worden opgesomd. In het vervolg van de zienswijze wordt inhoudelijk op deze gronden ingegaan. Tevens wordt opgemerkt dat te zijner tijd een verzoek tot planschade zal worden ingediend.

2. Bestemmingsplan regelt niet wat is beoogd

In de plantoelichting wordt een maximum aantal bouwlagen per appartementengebouw genoemd. In de planregels zijn echter, in samenhang met de verbeelding, maximum bouwhoogtes opgenomen. De maximum bouwhoogtes vertalen zich niet in de genoemde aantallen bouwlagen waardoor in de planregels niet is geregeld wat is beoogd te regelen.

3. Zon- en schaduwwerking, privacy en inkijk

- a) Het hoogste appartementengebouw is het dichtst bij het perceel en de woning van cliënten voorzien. Cliënten vrezen daarom aanzienlijke gevolgen wat betreft zon- en schaduwwerking op hun perceel en op hun woning. Deze gevolgen zijn niet in beeld gebracht en niet meegenomen in de overwegingen.
- b) Gelet op de bouwhoogtes en het aantal appartementen zal de inkijk in de tuin van cliënten aanzienlijk zijn. Dit leidt tot aantasting van de privacy welke niet is beoordeeld. Cliënten hopen dat ontwikkelaar een hoge haag zal plaatsen om hun perceel af te scherm.

4. Parkeren en verkeer

- a) Cliënten vrezen dat het plan zal leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk omdat het plan niet garandeert dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Van de berekende parkeerbehoefte van 140 parkeerplaatsen zijn er maar 66 voorzien op eigen terrein. Onduidelijk is op welke locatie in het openbaar gebied de resterende parkeervraag opgevangen moet worden. De vraag is ook of dit wel kan in het openbaar gebied omdat een parkeeronderzoek ontbreekt.
- b) Door de ligging in het centrum is de parkeerdruk in de omgeving al hoog en is er in de huidige situatie al sprake van een parkeertekort.
- c) Het parkeerterrein op de locatie van de voormalige Nobelaer was openbaar. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is er geen rekening mee gehouden dat dit parkeerterrein is vervallen.
- d) Het daadwerkelijke aantal benodigde parkeerplaatsen is onderschat omdat niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. In de berekening naar parkeerbehoefte maar ook naar verkeersgeneratie dient uitsluitend van de klasse 'duur' te worden uitgegaan. Ook is in de berekening geen rekening gehouden met andere planologische functies zoals aan-huis-gebonden beroep.

5. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de plantoelichting is onvoldoende gemotiveerd of wordt voldaan aan de vereisten van de Interim omgevingsverordening (Iov). Cliënten betwijfelen dan ook of het bestemmingsplan aan de Iov voldoet:

- a) Er is niet gemotiveerd of de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken (artikel 3.42 lid 1 onder a lov).
- b) Er is niet ingegaan op het vereiste van een duurzame stedelijke ontwikkeling zoals genoemd in lid 2 van artikel 3.42.
- c) Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, opgenomen in de artikelen 3.5, 3.6, 3.7 lov en verder.
- d) Een bestemmingsplan dient rekening te houden met de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7 lid 1 lov): ondergrond (zoals bodem, grondwater en archeologie), netwerklaag (zoals infrastructuur, natuurnetwerk en energienetwerk) en bovenste laag (zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, omvang en functie, volksgezondheid, veiligheid en milieu). Deze afweging ontbreekt.
- e) Het bestemmingsplan dient rekening te houden met meerwaardecreatie (artikel 3.5 lid 2 onder c lov): een evenwichtige benadering van economische, ecologische en sociale aspecten (artikel 3.8 lid 1 lov).

6. *Milieueffectrapport*

Er is geen milieueffectrapport opgesteld omdat zich geen belangrijke negatieve milieueffecten zouden voordoen. Naar de mening van cliënten bevat het plan wel verschillende gebreken (waaronder parkeren) hetgeen een milieueffectrapport rechtvaardigt.

7. *Conclusie*

Verzocht wordt af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

Beantwoording

1. *Algemeen*

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Op de inhoud van de zienswijze wordt hierna ingegaan. Wanneer omwonenden van mening zijn dat de waarde van hun woning vermindert door de wijziging van een bestemmingsplan, kunnen zij vanaf het moment dat dit plan onherroepelijk is binnen vijf jaar een verzoek om planschade indienen. De behandeling hiervan is een afzonderlijke procedure die losstaat van de vaststelling van een bestemmingsplan. Een eventuele waardevermindering van de woning is echter geen aanleiding om medewerking aan een gewenste stedelijke ontwikkeling te weigeren.

2. *Bestemmingsplan regelt niet wat is beoogd*

In het ontwerpbestemmingsplan zijn maximum goot- en bouwhoogte opgenomen. Dit is een vertaling van het stedenbouwkundig ontwerp. Per bouwlaag is gerekend met gemiddeld 3 meter. Daarnaast is een geringe marge opgenomen voor eventuele kleine afwijkingen, zoals eventuele uitloop van de lift. De op de planverbeelding opgenomen bouwhoogten komen overeen met de in de plantoelichting aangegeven bouwlagen. Zo is het bij een bouwhoogte van 17,5 meter niet mogelijk om 6 bouwlagen te realiseren zoals door reclamanten wordt gesteld.

Om tegemoet te komen aan de zienswijze zal op de verbeelding en in de planregels het maximum aantal bouwlagen worden toegevoegd.

3. Zon- en schaduwwerking, privacy en inijk

Algemeen

Niet ontkend kan worden dat het aanzien van het gebied door de ontwikkeling zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering kunnen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van omwonenden.

Voor deze ontwikkeling is van belang dat het ruimtelijk overheidsbeleid gericht is op zuinig ruimtegebruik. Hiermee wordt beoogd de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Bij het zoeken naar ruimte voor bijvoorbeeld woningbouw, dienen de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo veel mogelijk benut te worden. Het accent moet liggen op inbreiden en herstructureren.

Op diverse locaties in het bestaand stedelijk gebied vinden dus herontwikkelingen plaats. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bestaande omgeving. De maatschappelijk aanvaarde doelstelling dat binnenstedelijke locaties moeten worden benut, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. Daarbij moet de afweging gemaakt worden of de wijziging in alle redelijkheid te rechtvaardigen is. In de verdere beantwoording wordt ingegaan op de verschillende manieren waarop woongenot kan worden aangetast: privacy, inijk en parkeeroverlast.

Geconcludeerd kan worden dat in een stedelijke omgeving altijd sprake is van enige aantasting van privacy. In deze specifieke situatie is er bij de inpassing van de nieuwbouw voldoende afstand tot omliggende woningen in acht genomen en wordt het ontwerp ingepast in de bestaande omgeving. Voldaan wordt aan wettelijke regelgeving en normen. Het ontwerp is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met een klankbordgroep bestaande uit omwonenden uit de omgeving en een vertegenwoordiging van de wijkvereniging. Reclamanten maakten deel uit van de klankbordgroep. Objectief beoordeeld is er geen sprake van een onacceptabele of ongebruikelijke situatie op grond waarvan afgezien moet worden van het voorgestelde plan. Het plan heeft voldoende draagvlak in de omgeving.

a) Zon- en schaduwwerking

Tijdens de bijeenkomsten van de klankbordgroep op 22 april 2021 is een zonnestudie gepresenteerd. Dit onderzoek had betrekking op de gekozen stedenbouwkundige opzet. De zonnestudie is uitgevoerd op de volgende data: 21 maart, 21 juni en 21 september. Daaraan is 21 december toegevoegd. Per datum is de schaduwwerking op de omgeving in beeld gebracht op vier verschillende tijdstippen. Uit de zonnestudie blijkt dat er op geen enkel moment sprake is van schaduwwerking op de woning of tuin van reclamanten. De zonnestudie is bijgevoegd als bijlage 1.

b) Privacy en inijk

In een stedelijke omgeving (zowel een binnenstedelijke als een uitbreidingslocatie) kan in enige mate sprake zijn van aantasting van privacy. Er kan niet altijd worden voorkomen dat burens elkaar in de tuin en/of woning kunnen kijken. De bescherming van privacy tussen burens is – civielrechtelijk – geregeld in het Burenrecht. De wet kent een aantal specifieke regels voor de afscherming van percelen. In de wet is onder andere een bepaling opgenomen waarin staat dat het niet is toegestaan

om binnen twee meter van de erfgrans 'vensters of andere muuropeningen' dan wel 'balkons of soortgelijke werken' aan te brengen voor zover deze uitzicht geven op het naastgelegen perceel.

De op de planverbeelding vertaalde stedenbouwkundige indeling leidt niet tot onrechtmatige aantasting van privacy. De afstand tot de woning van reclamanten (75m) is zodanig dat geen maatregelen getroffen hoeven te worden. De ontwikkeling wordt van het perceel gescheiden door een brede straat met fiets- en voetpaden aan weerszijden. Aan beide kanten van deze straat zijn bovendien bomen aanwezig die het zicht op het perceel van reclamanten verder belemmeren. Ter illustratie is onderstaand het zicht vanaf de 4^e en 5^e bouwlaag van het dichtstbijzijnde appartementengebouw weergegeven. Hieruit blijkt dat er slechts in zeer beperkte mate zicht is op woningen in de directe omgeving.



zicht vanaf balkon penthouse (5e woonlaag)



zicht vanaf balkon 4e woonlaag

Op verzoek van reclamanten is de ontwikkelaar in gesprek gegaan om inijk zoveel mogelijk te beperken door de plaatsing van een hoge heg langs de Anna van Berchemlaan op de grens van het perceel van reclamanten. De ontwikkelaar heeft reclamanten aangeboden zorg te dragen voor een nieuwe haag. Reclamanten hebben dit aanbod van ontwikkelaar niet geaccepteerd.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. *Parkeren en verkeer*

- a) Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat de parkeerbehoefte ten gevolge van de ontwikkeling binnen het plangebied wordt opgelost. Een nieuwe ontwikkeling heeft niet als doel om een eventueel parkeerprobleem of parkeertekort in de omgeving op te lossen. Het parkeren ten gevolge van de ontwikkeling aan de Anna van Berchemlaan 2-4 wordt binnen het plangebied opgelost. Het bestemmingsplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk. De parkeernormen zijn in de planregels opgenomen. Hierin is opgenomen dat het bouwen van een woning uitsluitend is toegestaan indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat binnen het totale plangebied van het bestemmingsplan ruimte beschikbaar is voor de realisatie van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de gestelde parkeernormen. Hiermee kan worden gesteld dat de ruimte voor ontwikkeling passend moet zijn binnen de aangegeven parkeeroplossing.

Paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat een toetsing aan de door de gemeente Etten-Leur gehanteerde parkeernormen welke zijn gebaseerd op CROW-publicatie 381 'Toekomst bestendig parkeren'. De totale parkeerbehoefte voor de verschillende woonvormen is berekend op 140 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden ook 140 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.

Van het totale aantal parkeerplaatsen worden er 52 in de parkeergarage gerealiseerd. Bij de 2 grondgebonden hoekwoningen komt één parkeerplaats op eigen terrein en in de 'elleboog' bij de appartementen op de hoek Oranjelaan-Van den Elsenstraat komen 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. De gemeente realiseert de overige parkeerplaatsen in openbaar gebied binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijf'.

Voor wat betreft het parkeerregime wordt aangesloten bij de bestaande situatie. In en rondom het plangebied Anna van Berchemlaan 2-4 is sprake van gereguleerd parkeren. In het gebied is vergunninghoudersparkeren en betaald parkeren van kracht. Bewoners die beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein komen niet in aanmerking voor een eerste parkeervergunning. Vergunninghouders mogen bovendien niet op de parkeerplaatsen aan het gedeelte van de Oude Bredaseweg waar reclamanten woonachtig zijn, parkeren.

Gelet op de kaderstellende parkeernormen in het bestemmingsplan, de aanleg van voldoende parkeercapaciteit in het plangebied en het geldende parkeerregime is geborgd dat de beoogde ontwikkeling van Anna van Berchemlaan 2-4 niet tot parkeeroverlast zal leiden in de omgeving.

- b) Zie beantwoording sub a. Bij de ontwikkeling van het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. In het centrum van Etten-Leur is ten behoeve van onder andere, maar niet uitsluitend, winkelend publiek een parkeergarage met een capaciteit van 1.000 parkeerplaatsen aanwezig. Op de Oude Bredaseweg tussen de Markt en de Anna van Berchemlaan is het voor vergunninghouders niet toegestaan om te parkeren. Daarnaast zijn er nog enkele kort-parkeerplaatsen aanwezig nabij voorzieningen. Een te hoge parkeerdruk komt

ook niet naar voren uit parkeerdrukonderzoeken. Dat er sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen wordt weerlegd.

- c) Het klopt dat op de locatie van het voormalige cultuurcentrum Nieuwe Nobelaer een openbaar parkeerterrein lag. De functie van het parkeerterrein was met name het faciliteren van parkeren voor medewerkers en bezoekers van de Nieuwe Nobelaer. Met verplaatsing van het cultuurcentrum is de functie van het parkeerterrein komen te vervallen. Het parkeerterrein is daarom in het plangebied opgenomen voor herontwikkeling. Zoals onder a. is aangegeven is met de beoogde ontwikkeling rekening gehouden met de parkeerbehoefte in het plangebied.
- d) Zoals onder a. vermeld zijn de gehanteerde parkeernormen in Etten-Leur gebaseerd op de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren'. In deze publicatie staan de parkeerkencijfers voor verschillende functies. De toe te passen parkeernormen worden bepaald door de functies die een ontwikkeling gaat vullen. Voor de Anna van Berchemlaan 2-4 komen er voor de functie Wonen diverse woontypes. Ieder woontype kent een aparte parkeernormering. Aan de hand van deze normen wordt het totaal aan parkeerbehoefte berekend. Per woningtype wordt voldaan aan de daarbij behorende parkeernorm. Eventuele wijzigingen in het woonprogramma zijn pas mogelijk indien er een passende parkeeroplossing is. De verschillende woningtypen zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingplan. Het plan voldoet aan de door de raad meegegeven kaders. Met het beschreven woningbouwprogramma wordt voorzien in de behoefte aan woningen voor de verschillende doelgroepen.

In de planregels van het bestemmingsplan is bepaald dat een aan-huis-gebonden beroep alleen is toegestaan wanneer aan de volgende voorwaarde wordt voldaan: het mag geen verkeers-aantrekkende activiteiten betreffen die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte. Geconcludeerd kan worden dat er met dergelijke planologische functies wel rekening is gehouden in het bestemmingsplan.

Ten slotte is de ontsluiting door de gemeente verkeerskundig beoordeeld en aanvaardbaar bevonden qua verkeersveiligheid.

5. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

- a) De locatie Anna van Berchemlaan 2-4 staat al jaren op het woningbouwprogramma van de gemeente Etten-Leur. Dat programma is regionaal gedeeld in het kader van de periodieke afstemming van woningbouw(opgaven) met gemeenten van de sub regio Breda en de provincie. Omdat het hier om een zogeheten 'inbreidingslocatie' gaat gelden er vanuit regionale afspraken, zoals opgenomen in het regionale Perspectief op Wonen, geen specifieke voorwaarden waar een locatie aan moet voldoen. Etten-Leur heeft daarmee voldaan aan de vereisten van afdeling 5.4 van de lov.
- b) De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van gronden ten behoeve van woningbouw op een binnenstedelijke locatie. Daarmee wordt ingespeeld op het streven naar concentratie van verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de

steden en in het landelijk gebied. Etten-Leur kan worden aangemerkt als stad waarbij het als buurgemeente van Breda een rol vervult als gebied waar bovenlokale verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen. Gelet daarop is het logisch dat Etten-Leur uitbreidt in de kwantitatieve woonvoorraad. Dit draagt bij aan het onderscheid tussen steden en kernen in het landelijk gebied.

- c) In het kader van het vooroverleg is het bestemmingplan voorgelegd aan de provincie. De provincie beoordeelt of al dan niet wordt voldaan aan de uitgangspunten van provinciaal beleid zoals opgenomen in de lov. Het bestemmingsplan gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De provincie is tevens geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Mocht het plan onvoldoende rekening houden met provinciale belangen, dan had de provincie daarover een zienswijze ingediend. Dit is niet gebeurd. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het plan voldoende rekening houdt met provinciale belangen.
- d) Zie beantwoording onder a, b en c. Daarnaast wordt voor de verschillende lagen verwezen naar de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan.
- e) Zie beantwoording onder a, b, c en d.

6. Milieueffectrapport

In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D (sectie D 11.2) opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 2.000 of meer woningen of een oppervlakte van 100 hectare of meer. De beoogde ontwikkeling betreft 95 wooneenheden en blijft ruim onder de drempelwaarden. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r. - beoordeling'.

Het plangebied betreft de locatie waar voorheen de Nieuwe Nobelaer was gevestigd. Het pand is inmiddels gesloopt en wordt herontwikkeld tot een woonlocatie. Het plangebied ligt niet in of nabij een kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Het is een plan met nauwelijks of geen effecten op het milieu. Er is onderzoek gedaan naar de relevante milieuthema's zoals geluid, bodem, verkeer, gebiedsbescherming (stikstof) en soortenbescherming. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten zoals bedoeld in bijlage III van EU-richtlijn milieueffectbeoordeling.

7. Conclusie

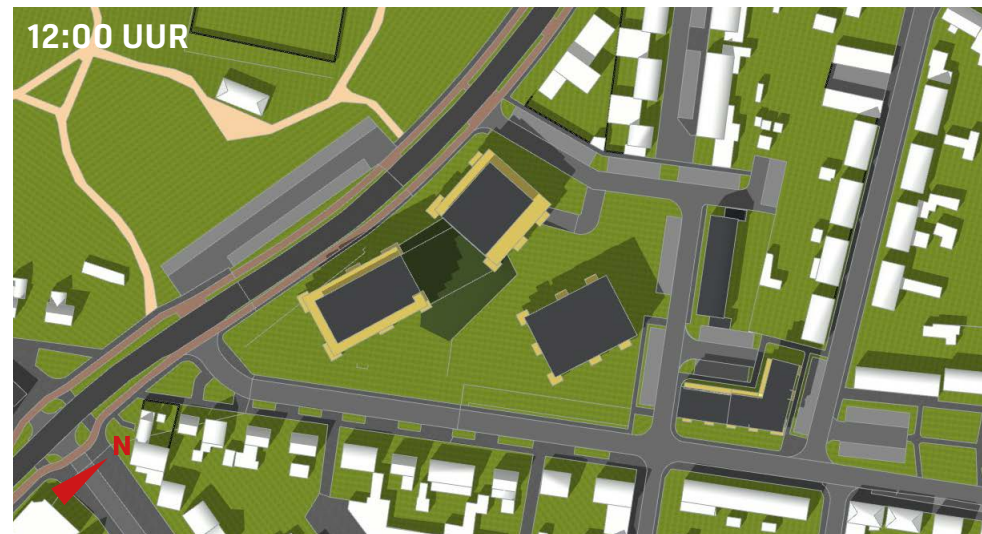
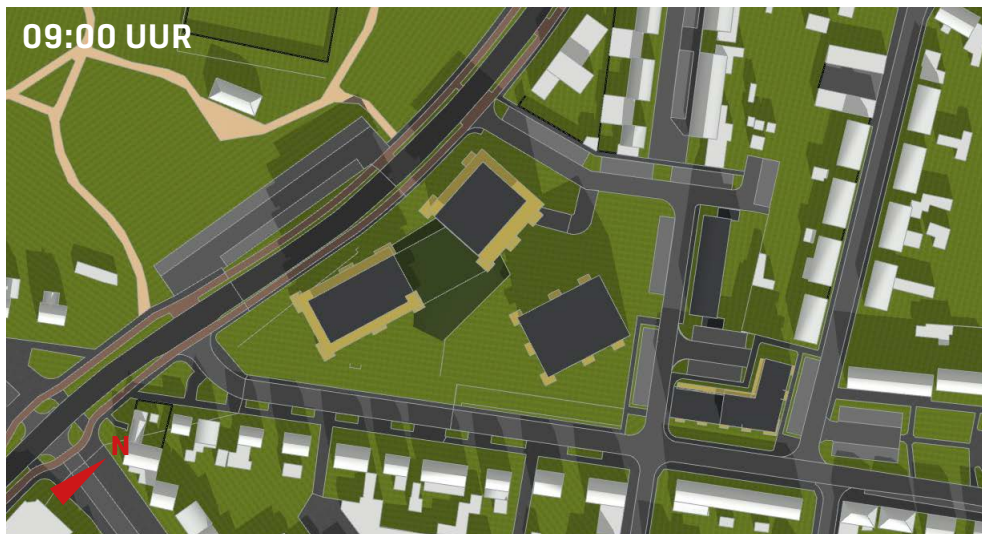
Gelet op voorgaande beantwoording is er naar onze mening geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel stellen wij voor het maximum aantal bouwlagen van de appartementengebouwen toe te voegen aan de regels/verbeelding.

BIJLAGE

Bijlage 1 - Zonnestudie

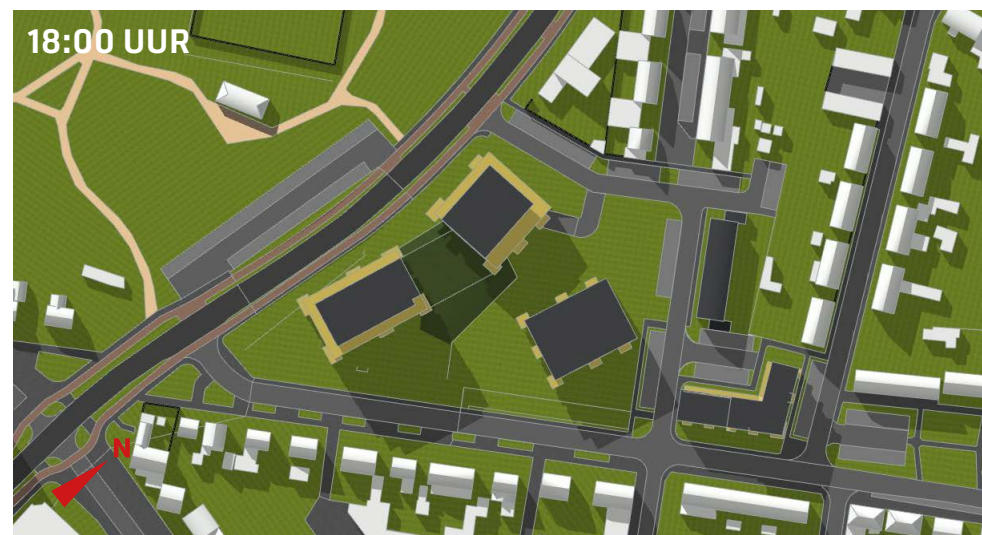
ZONNESTUDIE MODEL C GEOOPTIMALISEERD

21 MAART



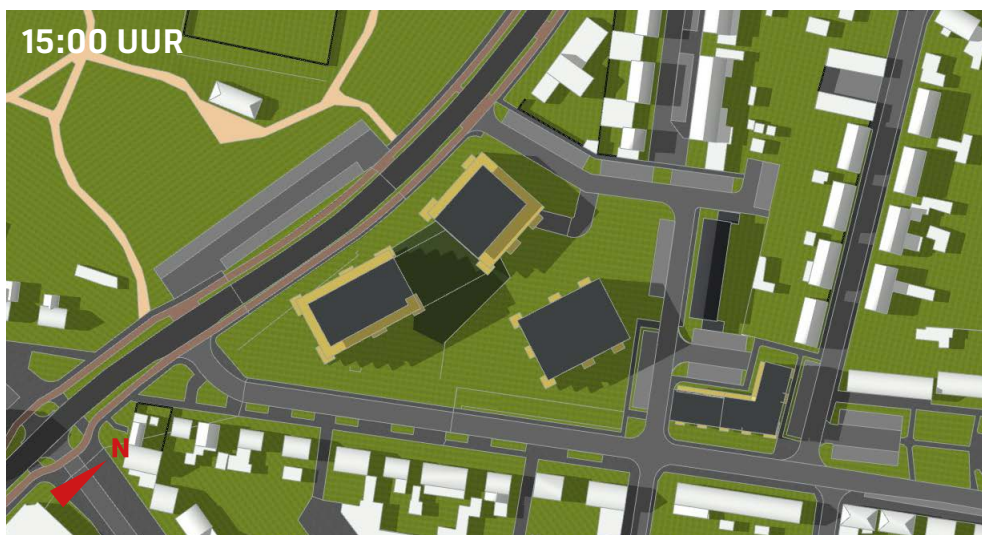
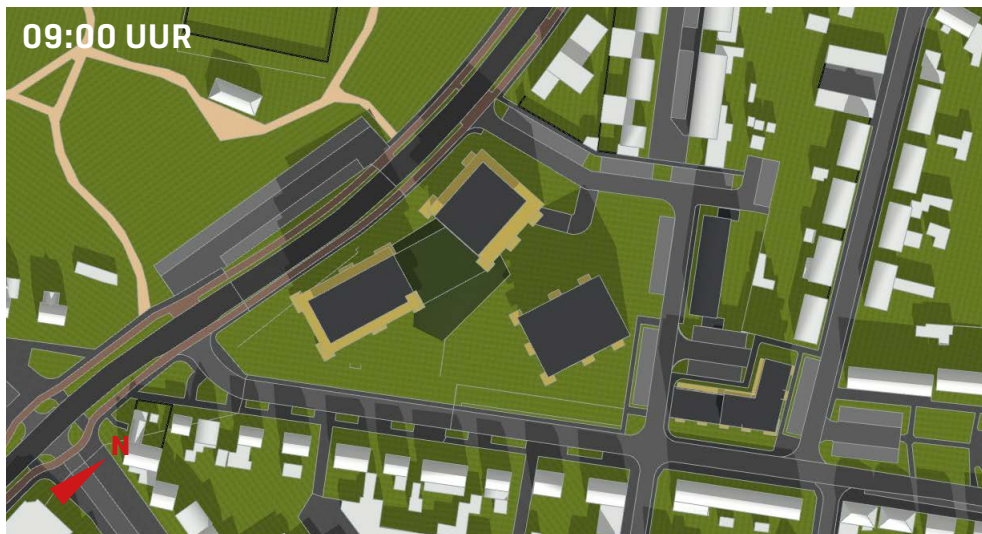
ZONNESTUDIE MODEL C GEOOPTIMALISEERD

21 JUNI



ZONNESTUDIE MODEL C GEOOPTIMALISEERD

21 SEPTEMBER



ZONNESTUDIE MODEL C GEOPTIMALISEERD

21 DECEMBER

