

Beantwoording zienswijze bestemmingsplan Spoorlaan 108

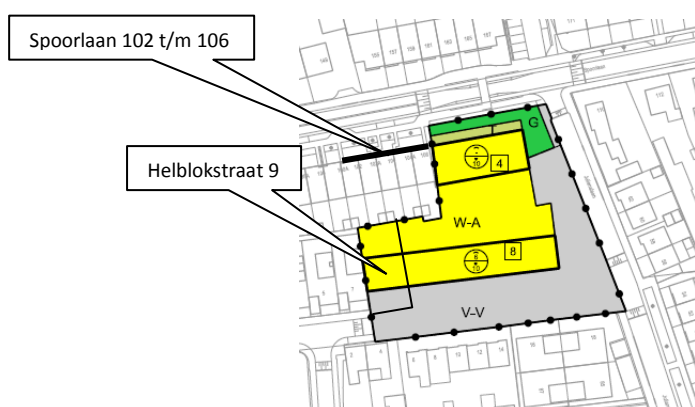
Inleiding

Op 3 juni 2015 is bekend gemaakt het voornemen tot vaststelling van het bestemmingsplan "Spoorlaan 108". De bekendmaking vond plaats in de Staatscourant en de Etten-Leurse Bode. De bekendmaking werd tevens geplaatst op de gemeentelijke website. Op deze website kon het ontwerp worden ingezien. Daarnaast kon het ontwerp worden geraadpleegd op de landelijke site: www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren exemplaar van het ontwerp bestemmingsplan lag ter inzage in het informatiecentrum van het Stadskantoor. In de bekendmaking is vermeld dat gedurende een termijn van zes weken iedereen mondeling of schriftelijk een zienswijze kan indienen bij de gemeenteraad (periode van 4 juni t/m 15 juli 2015). De provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta zijn op de voorgeschreven wijze elektronisch in kennis gesteld van de tervisielegging.

Ontvankelijkheidstoets zienswijzen

Op 14 juli stuurden de heer R. Rovers en mevrouw B. van Benthem-Rovers, bewoners van Spoorlaan 104 een e-mail met een zienswijze. In de bekendmaking is vermeld dat zienswijzen mondeling of schriftelijk kunnen worden ingediend. De mogelijkheid om langs elektronische weg een zienswijze in te dienen is niet open gesteld. De schrijvers van de e-mail zijn bij brief van 15 juli daarop geweest. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om tot 23 juli de e-mail om te zetten in een brief. Deze brief werd op 23 juli ontvangen. De brief is tevens ondertekend door de heer en mevrouw Schiltmans, Spoorlaan 102, de heer en mevrouw Van Oers, Spoorlaan 102A, de heer en mevrouw De Boer, Spoorlaan 104A en de heer Stevens, Spoorlaan 106. De brief wijkt af op onderdelen af van de e-mail. De inhoud van de brief wordt beschouwd als de definitieve zienswijze.

In de brief beschrijven de bewoners hun zienswijze. De indieners van een zienswijze kunnen ontvankelijk worden verklaard. De bewoners van Spoorlaan 102 t/m 106 worden verder aangeduid als de indieners. Op tekening is de positie van de woningen ten opzichte van het plangebied aangegeven.



Het plangebied bevat het voormalig schoolterrein Spoorlaan 108 en het perceel Helblokstraat 9.

Antwoord op de zienswijze

De zienswijze bevat verschillende onderdelen; per onderdeel wordt een reactie gegeven.

De regeling voor de bouwmassa aan de Helblokstraat sluit aan op de directe omgeving.

De indieners hebben moeite met de bouwmassa aan de Helblokstraat. De goot-en bouwhoogte van de woningen aan de Helblokstraat is bepaald op resp. zes en tien meter. De regeling wijkt niet af van de meeste woningen in de directe omgeving.

De indieners schrijven dat de woningen zouden aansluiten op de bestaande woningen, maar zijn volgens hen hoger. Wij nemen aan dat indieners denken aan de aanwezige patiowoningen aan de Helblokstraat. Deze woningen zijn niet bepalend voor de bouwmassa. De vraag naar dit woningtype in de koopsector is bovendien zeer beperkt; de bouw van dit type werd door deskundigen ontraden. Een standaardwoning in een lage prijsklasse voor starters of doorstromers sluit beter aan op de vraag. Een woning met twee bouwlagen met kap sluit hierop aan maar past ook goed in de structuur van de omringende van de wijk. De opmerking over de bouwmassa vormt geen reden om de goot- en bouwhoogteregeling aan te passen.

Afstand tussen nieuwbouw en bestaande woningen is niet ongebruikelijk.

De indieners vinden dat de woningen aan de Helblokstraat wel heel erg dichtbij komen.

De afstand tussen het bouwvlak voor de nieuwe woningen aan de Helblokstraat en het bouwvlak van de woningen aan de Spoorlaan bedraagt negentien à twintig meter. De tuin achter het bouwvlak aan de Helblokstraat is negen tot tien meter diep. De diepte wijkt weinig af van de achtertuin bij de woningen aan de Spoorlaan, tien meter diep gemeten vanuit het bouwvlak voor deze woningen. Deze afstand tussen woningen komt in de directe omgeving en elders in het stedelijk gebied meer voor. De afstand sluit ook aan op de normen in de stedenbouwkundige bebouwingsvoorschriften. In deze voorschriften hanteren wij bij standaardwoningen een minimale afstand van zevenenhalf meter voor achtertuinen. Wij zien geen reden om tegemoet te komen aan de wens van bewoners om de afstand tussen de woningen te vergroten. Dit gaat ten koste van de projectie van haakse parkeerplaatsen aan de noordzijde van de Helblokstraat. De parkeerplaatsen zijn nodig voor een goede parkeerbilans. De aanleg van deze plaatsen was al in de eerste verkavelingsopzet opgenomen.

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn bouwmassa's op kortere afstand mogelijk.

De opmerking over de afstand tot de woningen Spoorlaan 102 t/m 106 moet in perspectief tot de bouwregels in het geldend bestemmingsplan worden gezien. De bouwregels staan op het terrein Spoorlaan 108 bebouwing op drie meter van de perceelgrens toe. Deze bebouwing mag zeven meter hoog zijn uitgaande van een goothoogte van vier meter. In het nieuwe plan komt de hoofdbouw-massa op een grotere afstand van de woningen aan de Spoorlaan.

De geldende bouwregels voor het perceel Helblokstraat 9 laten een hoofdbouwmassa van tien meter hoog toe op een afstand van twaalf meter; op de grens kan een aanbouw van vier meter hoog komen. De nieuwe regeling is voor dit perceel is niet slechter dan de geldende regeling.

Uit studie blijkt dat gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding geen reden geven tot aanpassing.

De indieners verwachten nadeel voor de bezonning en daglichttoetreding. De gevolgen van de nieuwbouw zijn aan de hand van bezonningsdiagrammen vergeleken met de gevolgen bij de oorspronkelijke bebouwing op Spoorlaan 108 en de mogelijke bebouwing op het perceel Helblokstraat 9. De bezonningsdiagrammen zijn als bijlage toegevoegd.

Uit deze diagrammen blijkt dat de bebouwing aan de Helblokstraat vooral in de wintermaanden gevolgen heeft voor de bezonning/daglichttoetreding. De vergelijking tussen de nieuwe en de oude situatie laat daarbij nagenoeg geen verschil zien. De gevolgen voor bezonning of daglichttoetreding geven ons dus geen reden om de situering van het bouwvlak aan de Helblokstraat aan te passen.

Inkijk in de woning en achtertuin vormt geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De indieners wijzen op directe inkijk. Volledige privacy kan bij een binnenstedelijke locatie niet worden bereikt. De inbreuk op de privacy zal individueel worden beleefd. Om te komen tot een afweging van belangen is het hanteren van objectieve criteria van belang, Zoals hiervoor omschreven wordt in een stedelijke situatie een afstand tussen twee evenwijdig aan elkaar gelegen bebouwingswanden van vijftien tot twintig meter acceptabel geacht. Omdat er bij voorliggende locatie geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering vormt aantasting van privacy door inkijk geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan geeft geen regels over het voorkomen van overlast bij bouw.

De indieners vrezen bouwschade en overlast. Het bestemmingsplan regelt niets over feitelijke bouwwerkzaamheden. Dit onderdeel van de zienswijze laten wij verder buiten beschouwing. Het is aan de bouwer om overlast te beperken en schade te voorkomen.

Oordeel over waardevermindering is pas later aan de orde.

De indieners vinden dat het plan leidt tot waardevermindering. Een oordeel hierover is niet aan de orde. Dit aspect komt pas aan de orde zodra het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is. Daarna bestaat de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen. Het al dan niet honoreren van verzoeken staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Invullen speelterrein Tuinstraat-Julianalaan staat los van het bestemmingsplan.

De indieners zetten vraagtekens bij de invulling van het speelterrein op de hoek Tuinstraat-Julianalaan. Dit terrein maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan "Spoorlaan 108". Vanuit het project is wel een bedrag van € 10.000 beschikbaar gesteld om samen met bewoners tot een plan voor verbetering van het speelterrein te komen. De bijdrage dient ter compensatie voor het vervallen van het speelterrein bij de school. Bewoners hebben tijdens een bijeenkomst hun ideeën kunnen inbrengen. Dit heeft tot een goede inbreng geleid. Dit najaar wordt het overleg voortgezet. Wij hebben geen reden om te twijfelen over een goede afloop.

Veiligheid achterpaden wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

In een eerdere fase kaartten de indieners de veiligheid in de achterpaden aan. Samen met de bouwpartij is gezocht naar een goede en veilige opzet. De indieners werden daarover bij brief van 1 juli 2015 geïnformeerd. Zij vragen opnieuw maatregelen om de achterpaden af te sluiten. Wij merken op dat een bestemmingsplan geen regeling biedt voor achterpaden. Aanpassing van het bestemmingsplan op dit onderdeel is niet aan de orde.

Een regeling over de toegang tot de achterpaden kan worden opgenomen in het koopcontract. Wij gaan daartoe niet over. De toekomstige bewoners moeten samen beslissen of zij de toegang tot achterpaden via een poort willen beperken, wij willen dat niet opleggen.

Aandacht voor verkeersveiligheid komt bij de herinrichting van de Spoorlaan aan de orde.

De indieners zetten vraagtekens bij de verkeersveiligheid op de Spoorlaan.

De Spoorlaan maakt onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur. De inrichting van de weg wordt afgestemd op deze functie. Dit najaar start het overleg over een herinrichtingsplan. Bewoners kunnen in dat kader hun wensen kenbaar maken. Dit is aan hen bij brief van 21 mei gemeld. Het wegtracé van de Spoorlaan ligt buiten het bestemmingsplan "Spoorlaan 108". Dit onderdeel van de zienswijze kan buiten beschouwing worden gelaten.

De verkoopcampagne is voor risico van de bouwondernemer.

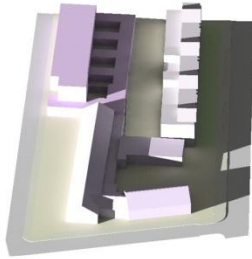
De indieners vinden het vreemd dat er al volop wordt geadverteerd voor de nieuwbouw terwijl het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld. De bouwondernemer verkent op eigen risico de belangstelling in de markt. De gemeente is daaraan niet gebonden; de gemeente kan in het kader van de uitoefening van de publiekrechtelijke taak altijd tot aanpassing van het bestemmingsplan beslissen.

Etten-Leur, 25 augustus 2015

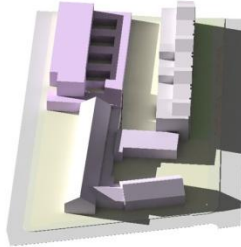
Bijlagen:

- Bezonningsdiagram Spoorlaan 108 oude situatie
- Bezonningsdiagram Spoorlaan 108 nieuwe situatie

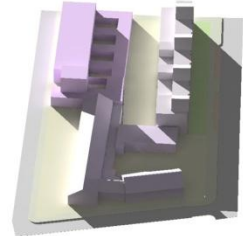
Bezonningsdiagram Spoorlaan 108 oude situatie



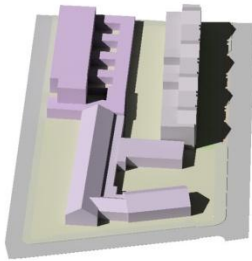
Januari 10.00u.



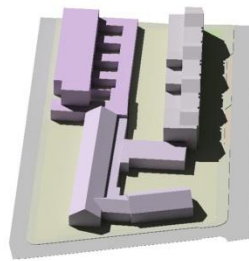
Januari 13.00u.



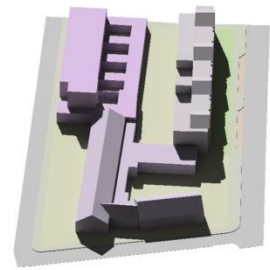
Januari 16.00u.



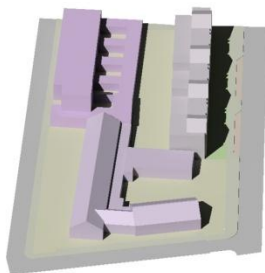
April 10.00u.



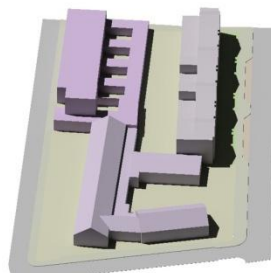
April 13.00u.



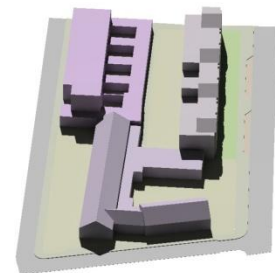
April 16.00u.



Juli 10.00u.

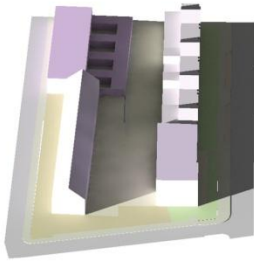


Juli 13.00u.

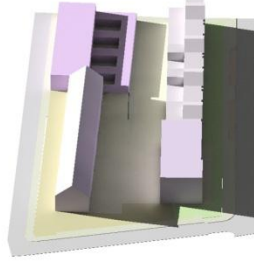


Juli 16.00u.

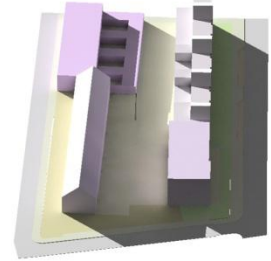
Bezonningsdiagram Spoorlaan 108 nieuwe situatie



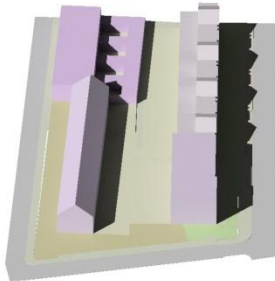
Januari 10.00u.



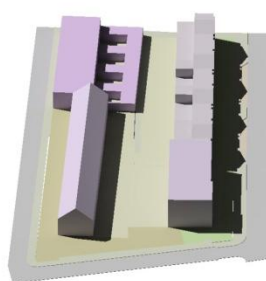
Januari 13.00u.



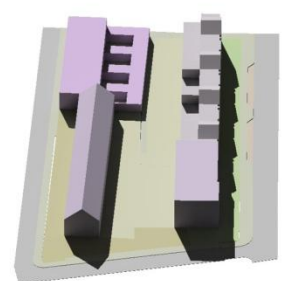
Januari 16.00u.



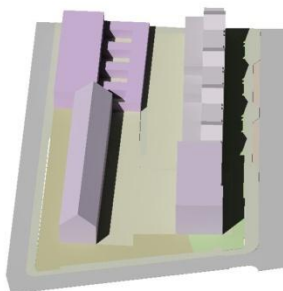
April 10.00u.



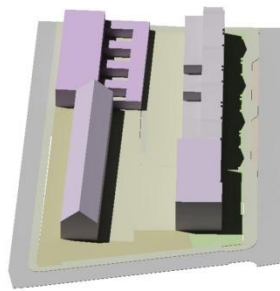
April 13.00u.



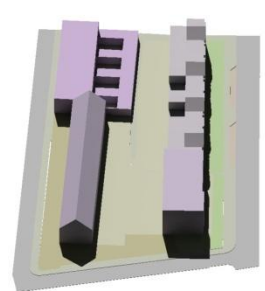
April 16.00u.



Juli 10.00u.



Juli 13.00u.



Juli 16.00u.