

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Withof Complex.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Withof Complex heeft gedurende de periode 21 mei 2020 tot en met 1 juli 2020 ter inzage gelegen in het stadskantoor. Daarnaast was dit bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op www.etten-leur.nl en 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 20 mei 2020 in het weekblad 'Etten-Leurse Bode', de Staatscourant en het gemeenteblad. Direct omwonenden en de aangrenzende bedrijven/zorginstellingen zijn persoonlijk geïnformeerd. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

Hieronder wordt eerst ingegaan op het geldend bestemmingsplan Withofcomplex en omgeving. Vervolgens zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Er is niet gewerkt met verwijzingen. Elke zienswijze is volledig beantwoord. Dit komt de leesbaarheid voor de indiener van de zienswijze ten goede. Hierdoor komen in de tekst wel herhalingen voor.

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Withof Complex geldt nu nog het bestemmingsplan Withofcomplex en omgeving. Dit bestemmingsplan is op 13 december 2011 vastgesteld en op 23 februari 2012 onherroepelijk geworden. Op basis van dit geldend bestemmingsplan is het mogelijk om tussen Bisschopsmolenstraat 162 en 166 en achter de woningen Bisschopsmolenstraat 166 tot en met 174, appartementen te bouwen met een maximale bouwhoogte van 12,5 meter. Er is verplicht een kap voorgeschreven. Dit betekent automatisch een maximale goothoogte van ongeveer 8 meter. Concreet betekent dit bebouwing bestaande uit 2,5 bouwlaag met kap. Dit zijn drie woonlagen. Dit betekent dat de gronden gelegen in het ontwerp bestemmingsplan Withof Complex al een bouwlocatie is voor appartementen. Hiermee dient bij de beantwoording van de zienswijze rekening gehouden te worden.

Inhoud zienswijzen en beantwoording

1. Bewoners Bisschopsmolenstraat

Bij brief van 20 mei 2020, ontvangen 20 mei 2020, hebben bewoners aan de Bisschopsmolenstraat (één adres) een zienswijze ingediend. Dit is binnen de gestelde termijn. De zienswijze is gemotiveerd. Er wordt voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

- a. De bouwmassa past niet in de historische omgeving. Dit in tegenstelling tot de plannen uit 2011. Een gemeentelijk monument in de directe omgeving van het plangebied wordt niet vermeld.

- b. Plandeel B (gelegen achter woningen Bisschopsmolenstraat 166 t/m 174) betekent een aantasting van het woongenot door:
- aantasting van de privacy.
 - verlies van vrij uitzicht
 - schaduwwerking.
 - geluidsoverlast door bewoners, afzuiginstallaties en weerkaatsing van verkeerslawaai Bisschopsmolenstraat tegen de nieuwe appartementengebouwen.

Betrokkenen vragen daarom om plandeel B minimaal 7 meter op te schuiven richting ontsluitingsweg (zuidelijke richting) en te voorzien van een terug liggende vierde bouwlaag zoals bij plandeel A.

- c. Betrokkenen dienen te zijner tijd een planschadeclaim in.

Beantwoording

Ad. a Bouwmassa

Het oorspronkelijke Withofcomplex bestond in het verleden uit diverse gebouwen. De meeste gebouwen hadden een omvangrijke bouwmassa. In de loop van de jaren is hiervan veel gesloopt. Ook de in de jaren '80 van de vorige eeuw gebouwde vleugel aan het rijksmonument is gesloopt. Deze is gesloopt om de nieuwbouw mogelijk te maken. Nu resteert er nog het rijksmonument. Huize Adama, de voorbouw en de grote en kleine kapel maken hiervan onderdeel uit. Ook is de voormalige rectoraatwoning aan de Bisschopsmolenstraat nog aanwezig. Dit is een gemeentelijk monument.

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt diverse varianten aanvaardbaar. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan uit 2012 is gekozen voor historiserend bouwen. Dit betekent dat de vormgeving en uitstraling van de bebouwing in de stijl van het klooster is.

Nu in 2020 is gekozen voor een eigentijdse vormgeving omringd door groen. Ook dit past qua bouwmassa en verschijningsvorm bij de historische bebouwing van het Withofcomplex. Het vormt een nieuw bij elkaar passend geheel. Door niet historiserend te bouwen maar de nieuwbouw een eigentijdse vorm te geven, komt de historische bebouwing nadrukkelijk in beeld. Dit wordt mede bereikt door het appartementengebouw (plandeel A) dat grenst aan het rijksmonument een terugliggende vierde bouwlaag te geven. Er ontstaat dus een nieuw stedenbouwkundig geheel. Daarnaast sluit deze eigentijdse vormgeving van de nieuwbouw aan bij het al op het Withofterrein aanwezige woonzorgcomplex Kloostergaard. Ook deze bebouwing kent een eigentijdse vormgeving bestaande uit vier bouwlagen.

Ad. b Aantasting woongenot

- Privacy en uitzicht

Het ruimtelijk overheidsbeleid is gericht 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. Met het oog hierop kan het volgende worden opgemerkt.

In een stedelijke omgeving (zowel een binnenstedelijke als uitbreidingslocatie) is altijd in enige mate sprake van aantasting van de privacy. Er kan niet worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin en/of woning kunnen kijken. Ook is er altijd sprake van een beperking van vrij uitzicht. Er is geen recht op blijvend vrij uitzicht. Appartementengebouwen bestaande uit vier bouwlagen komen met het oog op zuinig ruimtegebruik veel voor in een stedelijke omgeving. Dit zijn algemeen maatschappelijk geaccepteerde uitgangspunten.

Het plangebied Withof Complex ligt in bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat met hetgeen hiervoor is gesteld over het ruimtelijk overheidsbeleid rekening gehouden dient te worden. Er dient beoordeeld te worden of de afstand die in acht wordt genomen vanuit een goede ruimtelijke ordening acceptabel zijn.

De afstand van bouwvlak nieuwbouw plan B tot de perceelsgrens is 20 meter. Tot de achtergevel van de woning is de afstand 36 meter. Dit is een ruime afstand. In het bestemmingsplan dat voor de Bisschopsmolenstraat geldt is bijvoorbeeld geregeld dat een afstand van 25 meter tussen de gevel van een appartementenbouw en de achtergevel van woningen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Daarnaast is er in overleg met betrokkenen een beplantingsplan opgesteld voor de gronden grenzend aan hun perceel. Dit beplantingsplan is al uitgevoerd. Hiermee ontstaat een groene buffer tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Bisschopsmolenstraat. Dit beoogt de gevolgen van de aantasting van de privacy en het zicht op de appartementengebouwen minimaal te houden.

Samengevat wordt geconcludeerd dat in een stedelijke omgeving altijd sprake is van enige aantasting van de privacy en belemmering van uitzicht. Appartementengebouwen zijn normale ontwikkelingen. In deze situatie is er bij de inpassing van de nieuwbouw plan B voldoende afstand in acht genomen. Daarnaast is er in overleg een beplantingsplan opgesteld en uitgevoerd. Ook de hoogtematen zijn passend. Objectief beoordeeld is er geen sprake van een onacceptabele of ongebruikelijke situatie op grond waarvan afgezien moet worden van de voorgestelde nieuwbouw.

Het vorenstaande is nog los van het feit dat het geldend bestemmingsplan Withofcomplex en omgeving uit 2012 al de mogelijkheid biedt om hier appartementengebouwen bestaande uit 3 woonlagen (2,5 bouwlaag met kap). Dit betekent dat op basis van het geldend bestemmingsplan al geen vrij uitzicht en volledige privacy gegarandeerd is. Ook betekent dit dat in de directe omgeving van het perceel van de bewoners Bisschopsmolenstraat een bouwmassa van enige omvang gerealiseerd kan worden.

- Schaduwwerking

De bezonning is door middel van een zonnestudie in beeld gebracht. Deze zijn hierbij gevoegd. Daarin zijn de bestaande situatie, de bouwmogelijkheden op basis van het geldend bestemmingsplan Withofcomplex en omgeving en het ontwerpbestemmingsplan Withof Complex in beeld gebracht. Een vergelijking tussen de bestaande situatie en de nieuwbouw 2020 leidt tot de conclusie dat met name in maart en september in de vroege avond (18.00 uur) sprake is van extra schaduwwerking op het bedoelde perceel aan de Bisschopsmolenstraat. Dit is dezelfde conclusie als bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Withofcomplex en omgeving' in 2012.

De bestaande situatie is echter niet maatgevend. Er is hier sprake van een braakliggende terrein bedoeld voor woningbouw. Het bestemmingsplan uit 2012 biedt al mogelijkheden voor het bouwen van appartementen. Met deze bouwmogelijkheden moet rekening gehouden worden. Daarom is een vergelijking tussen het bestemmingsplan uit 2012 en het ontwerpbestemmingsplan Withof Complex relevanter. Uit deze vergelijking blijkt dat er geen sprake is van meer schaduwwerking. Zowel op basis van het geldend bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan is in de maanden maart en september in de vroege avond sprake van extra schaduwwerking. Er is dus geen sprake van een verslechtering van bezonning. Voor beide situaties geldt bovendien dat het hele jaar nog dagelijks bezonning is op het perceel van betrokkenen. De mate waarin is uiteraard afhankelijk van het seizoen.

Samengevat wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van extra schaduwwerking op het bedoelde perceel aan de Bisschopsmolenstraat uitgaande van de reeds bestaande bouwmogelijkheden. Daarnaast is er voldoende bezonning op het perceel. Er is geen sprake van een onevenredige mate van schaduwwerking op grond waarvan afgezien moet worden van de voorgenomen nieuwbouw.

- Geluidsoverlast

In een stedelijke omgeving kan niet voorkomen worden dat buurtbewoners elkaar soms horen. In Nederland wonen de mensen namelijk dicht bij elkaar. Dit is echter geen aanleiding om af te zien van woningbouw op een binnenstedelijke locatie. Gelet op de afstand van de nieuwbouw tot het perceel aan de Bisschopsmolenstraat is hier ook geen aanleiding om af te zien van de gevraagde woningbouw.

Een bestemmingsplan regelt niet de situering van technische installaties bij woningen of appartementengebouwen. Dit zijn aspecten op bouwplanniveau. Wel is al bekend dat elk appartement een eigen in pandige ventilatie-unit krijgt. Dit is de meest gebruikelijke wijze van het plaatsen van ventilatie in woningen. De praktijk heeft geleerd dat deze geen geluidsoverlast veroorzaakt naar derden toe.

Voor wegverkeerslawaai is een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij situaties waar de geluidsbelasting op een gevel 48 dB of lager is, is er sprake van een geluidsluwe omgeving. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving is dan goed. In een stedelijke omgeving is het niet ongebruikelijk dat deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden tot maximaal 63 dB. Dit is aanvaardbaar indien er maar sprake blijft van minimaal één geluidsluwe zijde. Ook dan is er nog sprake van een goede woon- en leefomgeving. Voor het berekenen van de geluidsbelastingen zijn rekenmodellen opgesteld. Deze zijn door de rijksoverheid vastgesteld en worden landelijk toegepast.

Aan de hand hiervan zijn de geluidsbelastingen op de gevels van de woning berekend. Daarbij zijn drie situaties met elkaar vergeleken namelijk zonder nieuwbouw, nieuwbouw conform bestemmingsplan 2012 en nieuwbouw bestemmingsplan 2020. Er is rekening gehouden met reflectie. Deze berekeningen zijn hierbij gevoegd.

Gezien het feit dat voor het plangebied Withof Complex al bouwtitels liggen voor appartementen is de vergelijking tussen het geldend en het nieuwe bestemmingsplan het meest relevant. Uit de berekeningen blijkt dat uitsluitend aan de westzijde (achterkant) sprake is van een toename van het geluidsniveau. De maximale gevelbelastingen bedragen hier 32,6 dB, 34,3 dB en 35,9 dB op hoogten van 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter. Gezien het feit dat deze geluidsbelastingen ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen, is er ook na realisering van de nieuwbouw sprake van een geluidluwe achtergevel en tuin bij hun bestaande woning aan de Bisschopsmolenstraat. De woonkwaliteit is en blijft goed.

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat geluid ten gevolge van de nieuwbouw niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners Bisschopsmolenstraat. Dit aspect is dan ook geen aanleiding om af te zien van de nieuwbouw die het bestemmingsplan Withof Complex mogelijk maakt.

Ad. c Planschadeclaim

Belanghebbenden die van mening zijn dat de waarde van hun woning vermindert door de wijziging van een bestemmingsplan kunnen op het moment dat dit plan onherroepelijk is een verzoek om planschade indienen. De behandeling hiervan is een afzonderlijke procedure die losstaat van de vaststelling van een bestemmingsplan. Het indienen van een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan, de inhoud van deze zienswijze en eventueel beroep bij de Afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State heeft geen invloed op de behandeling van een verzoek om planschade en de uitkomst hiervan. Een eventuele waardevermindering van de woning is echter geen aanleiding om medewerking aan een gewenste stedelijke ontwikkeling te weigeren.

Conclusie.

De zienswijze ingediend door bewoners Bisschopsmolenstraat geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Withof Complex. Dit betekent tevens dat er niet tegemoet gekomen wordt aan het verzoek om plandeel B 7 meter te verschuiven in zuidelijke richting en aan te passen conform plandeel A.

2. Bewoonster Bisschopsmolenstraat

Bij brief van 9 juni 2020, ontvangen 12 juni 2020, heeft een bewoner aan de Bisschopsmolenstraat een zienswijze ingediend. Dit is binnen de gestelde termijn. De zienswijze is gemotiveerd. Er wordt voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

- a. De bouwmassa past niet in de historische omgeving. Dit in tegenstelling tot de plannen uit 2011.

- b. De nieuwbouw (Plandeel B gelegen achter woningen Bisschopsmolenstraat 166 t/m 174) betekent een aantasting van het woongenot door:
- aantasting van de privacy; gevraagd wordt om ramen en balkons te blinderen.
 - verlies van vrij uitzicht
 - schaduwwerking.
 - geluidsoverlast door bewoners, afzuiginstallaties en weerkaatsing van verkeerslawaai Bisschopsmolenstraat tegen de nieuwe appartementengebouwen.
- c. Betrokkenen dienen te zijner tijd een planschadeclaim in.

Beantwoording

Ad. a Bouwmassa

Het oorspronkelijke Withofcomplex bestond in het verleden uit diverse gebouwen. De meeste gebouwen hadden een omvangrijke bouwmassa. In de loop van de jaren is hiervan veel gesloopt. Ook de in de jaren '80 van de vorige eeuw gebouwde vleugel aan het rijksmonument is gesloopt. Deze is gesloopt om de nieuwbouw mogelijk te maken. Nu resteert er nog het rijksmonument. Huize Adama, de voorbouw en de grote en kleine kapel maken hiervan onderdeel uit. Ook is de voormalige rectoraatwoning aan de Bisschopsmolenstraat nog aanwezig. Dit is een gemeentelijk monument.

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt diverse varianten aanvaardbaar. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan uit 2012 is gekozen voor historiserend bouwen. Dit betekent dat de vormgeving en uitstraling van de bebouwing in de stijl van het klooster is.

Nu in 2020 is gekozen voor een eigentijdse vormgeving omringd door groen. Ook dit past qua bouwmassa en verschijningsvorm bij de historische bebouwing van het Withofcomplex. Het vormt een nieuw bij elkaar passend geheel. Door niet historiserend te bouwen maar de nieuwbouw een eigentijdse vorm te geven, komt de historische bebouwing nadrukkelijk in beeld. Dit wordt mede bereikt door het appartementengebouw (plandeel A) dat grenst aan het rijksmonument een terugliggende vierde bouwlaag te geven. Er ontstaat dus een nieuw stedenbouwkundig geheel. Daarnaast sluit deze eigentijdse vormgeving van de nieuwbouw aan bij het al op het Withofterrein aanwezige woonzorgcomplex Kloostergaard. Ook deze bebouwing kent een eigentijdse vormgeving bestaande uit vier bouwlagen.

Ad. b Aantasting woongenot

- Privacy en uitzicht

Het ruimtelijk overheidsbeleid is gericht 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. Met het oog hierop kan het volgende worden opgemerkt.

In een stedelijke omgeving (zowel een binnenstedelijke als uitbreidingslocatie) is altijd in enige mate sprake van aantasting van de privacy. Er kan niet worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin en/of woning kunnen kijken. Ook is er altijd sprake van een beperking van vrij uitzicht. Er is geen recht op blijvend vrij uitzicht. Appartementengebouwen bestaande uit vier bouwlagen komen met het oog op zuinig ruimtegebruik veel voor in een stedelijke omgeving. Dit zijn algemeen maatschappelijk geaccepteerde uitgangspunten.

Het plangebied Withof Complex ligt in bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat met hetgeen hiervoor is gesteld over het ruimtelijk overheidsbeleid rekening gehouden dient te worden. Er dient beoordeeld te worden of de afstand die in acht wordt genomen vanuit een goede ruimtelijke ordening acceptabel zijn.

De afstand van bouwvlak nieuwbouw plan B tot de perceelsgrens is 20 meter. Tot de achtergevel van de woning is de afstand 50 meter. Dit is een ruime afstand. In het bestemmingsplan dat voor de Bisschopsmolenstraat geldt is bijvoorbeeld geregeld dat een afstand van 25 meter tussen de gevel van een appartementenbouw en de achtergevel van woningen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Daarnaast is er in overleg met betrokkenen een beplantingsplan opgesteld voor de gronden grenzend aan hun perceel. Dit beplantingsplan is al uitgevoerd. Hiermee ontstaat een groene buffer tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Bisschopsmolenstraat. Dit beoogt de gevolgen van de aantasting van de privacy en het zicht op de appartementengebouwen minimaal te houden.

In het Burgerlijk Wetboek is geregeld dat op een afstand van 2 meter tot een perceelsgrens geen ramen of balkons met direct uitzicht op het aangrenzende perceel aanwezig mogen zijn. In zo'n situatie moeten ramen/balkons geblindeerd worden. Gelet op de hiervoor genoemde ruime afstanden tot de perceelsgrens en de woning is er geen aanleiding om dit te eisen voor de nieuwbouw die het bestemmingsplan Withof Complex mogelijk maakt.

Samengevat wordt geconcludeerd dat in een stedelijke omgeving altijd sprake is van enige aantasting van de privacy en belemmering van uitzicht. Appartementengebouwen zijn normale ontwikkelingen. In deze situatie is er bij de inpassing van de nieuwbouw voldoende afstand in acht genomen. Daarnaast is er in overleg een beplantingsplan opgesteld en uitgevoerd. Ook de hoogtematen zijn passend. Objectief beoordeeld is er geen sprake van een onacceptabele of ongebruikelijke situatie op grond waarvan afgezien moet worden van de voorgestelde nieuwbouw.

Het vorenstaande is nog los van het feit dat het geldend bestemmingsplan Withofcomplex en omgeving uit 2012 al de mogelijkheid biedt om hier appartementengebouwen bestaande uit 3 woonlagen (2,5 bouwlaag met kap). Dit betekent dat op basis van het geldend bestemmingsplan al geen vrij uitzicht en volledige privacy gegarandeerd is. Ook betekent dit dat in de directe omgeving van het perceel van de bewoners Bisschopsmolenstraat een bouwmassa van enige omvang gerealiseerd kan worden.

- Schaduwwerking

De bezonning is door middel van een zonnestudie in beeld gebracht. Deze zijn hierbij gevoegd. Daarin zijn de bestaande situatie, de bouw mogelijkheden op basis van het geldend bestemmingsplan Withofcomplex en omgeving en het ontwerpbestemmingsplan Withof Complex in beeld gebracht.

Een vergelijking tussen de bestaande situatie en de nieuwbouw 2020 leidt tot de conclusie dat met name in maart en september in de vroege avond (18.00 uur) sprake is van extra schaduwwerking op het bedoelde perceel aan de Bisschopsmolenstraat. Dit is dezelfde conclusie als bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Withofcomplex en omgeving' in 2012.

De bestaande situatie is echter niet maatgevend. Er is hier sprake van een braakliggende terrein bedoeld voor woningbouw. Het bestemmingsplan uit 2012 biedt al mogelijkheden voor het bouwen van appartementen. Met deze bouwmogelijkheden moet rekening gehouden worden. Daarom is een vergelijking tussen het bestemmingsplan uit 2012 en het ontwerpbestemmingsplan Withof Complex relevanter. Uit deze vergelijking blijkt dat er geen sprake is van meer schaduwwerking. Zowel op basis van het geldend bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan is in de maanden maart en september in de vroege avond sprake van schaduwwerking. Er is dus geen sprake van een verslechtering van bezonning. Voor beide situaties geldt bovendien dat het hele jaar nog dagelijks bezonning is op het perceel van betrokkenen. De mate waarin is uiteraard afhankelijk van het seizoen.

Samengevat wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van extra schaduwwerking op het bedoelde perceel aan de Bisschopsmolenstraat uitgaande van de reeds bestaande bouwmogelijkheden. Daarnaast is er voldoende bezonning op het perceel. Er is geen sprake van een onevenredige mate van schaduwwerking op grond waarvan afgezien moet worden van de voorgenomen nieuwbouw.

- Geluidsoverlast

In een stedelijke omgeving kan niet voorkomen worden dat buurtbewoners elkaar soms horen. In Nederland wonen de mensen namelijk dicht bij elkaar. Dit is echter geen aanleiding om af te zien van woningbouw op een binnenstedelijke locatie. Gelet op de afstand van de nieuwbouw tot het perceel aan de Bisschopsmolenstraat is hier ook geen aanleiding om af te zien van de gevraagde woningbouw.

Een bestemmingsplan regelt niet de situering van technische installaties bij woningen of appartementengebouwen. Dit zijn aspecten op bouwplanniveau. Wel is al bekend dat elk appartement een eigen inpannige ventilatie-unit krijgt. Dit is de meest gebruikelijke wijze van het plaatsen van ventilatie in woningen. De praktijk heeft geleerd dat deze geen geluidsoverlast veroorzaakt naar derden toe.

Voor wegverkeerslawaai is een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij situaties waar de geluidsbelasting op een gevel 48 dB of lager is, is er sprake van een geluidsluwe omgeving. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving is dan goed. In een stedelijke omgeving is het niet ongebruikelijk dat deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden tot maximaal 63 dB. Dit is aanvaardbaar indien er maar sprake blijft van minimaal één geluidsluwe zijde. Ook dan is er nog sprake van een goede woon- en leefomgeving. Voor het berekenen van de geluidsbelastingen zijn rekenmodellen opgesteld. Deze zijn door de rijksoverheid vastgesteld en worden landelijk toegepast. Aan de hand hiervan zijn de geluidsbelastingen op de gevels van de woning berekend. Daarbij zijn drie situaties met elkaar vergeleken namelijk zonder nieuwbouw, nieuwbouw conform bestemmingsplan 2012 en nieuwbouw bestemmingsplan 2020. Er is rekening gehouden met reflectie. Deze berekeningen zijn hierbij gevoegd. Gezien het feit dat voor het plangebied Withof Complex al bouwtitels liggen voor appartementen is de vergelijking tussen het geldend en het

nieuwe bestemmingsplan het meest relevant. Uit de berekeningen blijkt dat uitsluitend aan de westzijde (achterkant) sprake is van een toename van het geluidsniveau. De maximale gevelbelastingen bedragen hier 35,0 dB, 36,6 dB en 37,6 dB op hoogten van 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter. Gezien het feit dat deze geluidsbelastingen ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen, is er ook na realisering van de nieuwbouw sprake van een geluidluwe achtergevel en tuin bij haar bestaande woning aan de Bisschopsmolenstraat. De woonkwaliteit is en blijft goed.

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat geluid ten gevolge van de nieuwbouw niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoonster Bisschopsmolenstraat. Dit aspect is dan ook geen aanleiding om af te zien van de nieuwbouw die het bestemmingsplan Withof Complex mogelijk maakt.

Ad. c Planschadeclaim

Belanghebbenden die van mening zijn dat de waarde van hun woning vermindert door de wijziging van een bestemmingsplan kunnen op het moment dat dit plan onherroepelijk is een verzoek om planschade indienen. De behandeling hiervan is een afzonderlijke procedure die losstaat van de vaststelling van een bestemmingsplan. Het indienen van een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan, de inhoud van deze zienswijze en eventueel beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geen invloed op de behandeling van een verzoek om planschade en de uitkomst hiervan. Een eventuele waardevermindering van de woning is echter geen aanleiding om medewerking aan een gewenste stedelijke ontwikkeling te weigeren.

Conclusie.

De zienswijze ingediend door een bewoonster Bisschopsmolenstraat geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Withof Complex.

3. IVN Vogel- en Natuurbescherming Etten-Leur en omstreken

Op 16 juni 2020 is de zienswijze ontvangen van IVN Vogel- en Natuurbescherming Etten-Leur en omstreken. Dit is binnen de gestelde termijn. De zienswijze is gemotiveerd. Er wordt voldaan aan de vereisten om een zienswijzen in behandeling te nemen.

Inhoud

Er zijn waarnemingen van uilen in het plangebied. Daarom is aanvullend onderzoek naar uilen nodig.

Beantwoording

Een ecooloog uit Etten-Leur meldde eerder al dat er in het plangebied Kloostervelden (voormalig houtproductiebos Withofterrein) roepende bosuilen zijn gehoord. Dit is een ander deel van het Withofterrein dat ook voor woningbouw is aangewezen. Gelijktijdig met het aanvullend onderzoek bij de Kloostervelden is het plangebied Withof Complex onderzocht op de aanwezigheid van (bos)uilen. De resultaten zijn verwoord in een memo. Deze is hierbij gevoegd. Het plangebied Withof Complex bestaat hoofdzakelijk uit gras en struiken/beplanting. Het gebied is niet geschikt als leefgebied voor de uilen. Er zijn ook geen braakballen, veren en grote bomen met holten aangetroffen. Door het ontbreken van (nest)bomen is alleen sporadisch foerageren mogelijk.

Voor de ontwikkeling van het plangebied Withof Complex zijn dus geen mitigerende maatregelen of ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig.

Conclusie

De zienswijze ingediend door IVN Vogel en Natuurbescherming Etten-Leur en omstreken geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan Withof Complex.

Etten-Leur, juli 2020

Bijlagen:

- Zonnestudie 10 juni 2020
- Advies geluid Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant 29 juni 2020
- Advies uilen Anteagroup 23 juni 2020