

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Neerstraat 2'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Neerstraat 2' heeft samen met het hieraan gerelateerde ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder gedurende de periode 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022 ter inzage gelegen in het informatiecentrum in het stadskantoor. Daarnaast waren dit ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden 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 en bij het college van burgemeester en wethouders een zienswijze over het ontwerpbesluit hogere grenswaarden. De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 24 november 2021 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 zijn persoonlijk per brief geïnformeerd.

Er zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan één niet-ontvankelijk (zienswijze 5). Drie van de zienswijzen (zienswijzen 1-3, allen ingediend door Achmea Rechtsbijstand) zijn vrijwel gelijklopend. Deze drie zienswijzen hebben ook betrekking op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden. In het kader van het ontwerpbesluit hogere grenswaarden worden de indieners van de zienswijzen niet als belanghebbenden aangeduid omdat het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geen betrekking heeft op de woningen van omwonenden. Op grond van vaste jurisprudentie wordt alleen diegene als belanghebbende in de zin van de Wet geluidhinder aangemerkt die een bijzondere en rechtens te erkennen relatie heeft tot het object waarop het besluit betrekking heeft. Die relatie is er niet wanneer het hogere waarde besluit niet de woning/object van de indiener van de zienswijze betreft. In de beantwoording is wel op de genoemde aspecten onder 'geluidsoverlast' ingegaan. Ten slotte heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven (reactie 6).

Zienswijzen ontvankelijk					
	<i>ingediend door</i>	<i>ingediend namens</i>	<i>datum</i>	<i>ontvangen</i>	<i>gericht op</i>
1.	Achmea Rechtsbijstand	bewoner Karnhuis	30/12/2021	30/12/2021 (fax) 4/1/2022 (post)	ontwerpbestemmingsplan & ontwerpbesluit hogere grenswaarde
2.	Achmea Rechtsbijstand	bewoner Hoge Neerstraat	30/12/2021	30/12/2021 (fax) 4/1/2022 (post)	ontwerpbestemmingsplan & ontwerpbesluit hogere grenswaarde
3.	Achmea Rechtsbijstand	bewoner Karnhuis	30/12/2021	30/12/2021 (fax) 4/1/2022 (post)	ontwerpbestemmingsplan & ontwerpbesluit hogere grenswaarde
4.	ARAG Rechtsbijstand	bewoner Turfhuis, bewoner Olympiade en bewoner Melkhuis	3/01/2022	3/1/2022 (email) 4/1/2022 (post)	ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze niet-ontvankelijk					
5.	bewoner Schoonhout		23/12/2021	23/12/2021 (email)	ontwerpbestemmingsplan

Overleginstanties					
6.	Waterschap Brabantse Delta		30/11/2021	1/12/2022 (email)	ontwerpbestemmingsplan

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Daarna wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. Door de gelijke strekking van de inhoud van een aantal zienswijzen, wordt regelmatig gebruik gemaakt van verwijzingen en komen in de tekst herhalingen voor.

Inhoud zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1. Achmea Rechtsbijstand namens bewoner Karnhuis (30 december 2021)

Op 30 december 2021 heeft Achmea Rechtsbijstand namens een bewoner van het Karnhuis per fax een zienswijze ingediend (ontvangen per post op 4 januari 2022). De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

Ontwerpbestemmingsplan en hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

1. Cliënte is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï.
2. Het plan heeft nadelige gevolgen voor cliënte omdat het plangebied ten oosten van de woning van cliënte ligt.
3. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Woongenot

4. Het plan heeft betrekking op de achterzijde van de woningen aan het Karnhuis en tast het woongenot van cliënte aan.

Geluidsoverlast

5. Het plan zorgt voor een toename van het aantal bewoners, verkeersbewegingen en daarmee geluidsoverlast.
6. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Indiener stelt dat het plan niet goed onderbouwd is omdat het treffen van maatregelen (bijvoorbeeld in de vorm van een andere wegverharding) niet is overwogen en geen redelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden met de belangen van omwonenden.

7. Het vaststellen van een hogere waarde heeft negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van cliënte. Gevraagd wordt om een voorwaardelijke verplichting in de planregels waardoor de belangen van omwonenden worden meegenomen.

Parkeerverlast

8. Er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte. Met de komst van 11 woningen wordt de parkeerverlast groter. Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Dat is niet gebeurd.
9. Gevraagd wordt een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen zodat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen.
10. Verzocht wordt in de planregels te verwijzen naar de ingetekende parkeervakken, zodat deze in de toekomst niet zomaar gewijzigd kunnen worden.

Forse toename verkeersdruk

11. Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen en voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Er heeft geen verkeersonderzoek plaatsgevonden.

Inkijk

12. De inkijk maakt een enorme inbreuk op de privacy van cliënte. Gevraagd wordt om een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen voor een blinde muur aan de bovenste 2 verdiepingen van de woning ten westen van het plangebied zodat het realiseren van vensters en balkons met zicht op de percelen aan het Karnhuis niet mogelijk is.

Afname groen

13. De bestemming 'Groen' neemt in het plangebied aanzienlijk af. Om deze afname te compenseren wordt een voorwaardelijke verplichting gevraagd voor het bestaande groen in het plangebied.
14. Gevraagd wordt het beplantingsplan met een voorwaardelijke verplichting als bijlage bij de planregels op te nemen.

Waterhuishouding

15. De aanleg van en het onderhoud aan de waterberging met inhoud van ten minste 93 m³ dient afdoende te zijn om problemen rondom wateroverlast en -tekorten te voorkomen.

Verlies vrij uitzicht

16. Cliënte verliest vrij uitzicht over het landschap. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk.

Meedenken over een andere oplossing

17. Gesprekken tussen belanghebbenden (waaronder cliënte) en initiatiefnemer verliepen steeds beter en zijn constructief geweest. Gesprekken met de gemeente verliepen moeizamer waarbij zij als bewoners worden bestempeld die te veel inspraak willen in de plannen.
18. Cliënte is bereid van verdere stappen af te zien als met een voorwaardelijke verplichting wordt geregeld dat:
 - het reeds ingetekende groen op de verbeelding blijft bestaan door afspraken op te nemen in het beplantingsplan met voorwaardelijke verplichting;

- in het beplantingsplan komt te staan dat de bestaande boomgaard blijft bestaan en op minimaal 2 meter hoogte blijft;
- het groen regelmatig onderhouden wordt;
- ter compensatie van het afgenomen groen een beplantingsplan komt voor het groen tussen de Vlaamse Schuur en de vijver die parallel loopt aan de Vlaamse Schuur;
- er alleen parkeerplaatsen op eigen terrein mogen komen en de 6 openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied blijven;
- de ingetekende parkeerplaatsen behoren tot de voorwaardelijke verplichting zodat deze in de toekomst niet zomaar gewijzigd kunnen worden;
- een blinde muur richting de woningen aan het Karnhuis (kavel 1 en kavel 11);
- geen balkons aan de bovenste twee verdiepingen aan de achterkant van de woning (kavel 1 en kavel 11);
- de nokhoogte van de woningen aan de Vlaamse Schuur 9,5 meter is (berekend vanaf het peil);
- de goothoogte van de nieuwe starterswoningen en de vrijstaande woning aan de Hoge Neerstraat maximaal 4,1 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 7 meter;
- de starterswoningen en de vrijstaande woningen aan de Hoge Neerstraat aansluiten op de landelijke stijl van de boerderij (onder meer door een puntdak).

19. Met betrekking tot de afspraken met initiatiefnemer wenst cliënte het volgende overeen te komen:

- aan de westzijde van het plangebied wordt een strook grond van 3 meter toegevoegd aan de aangrenzende kavels van het Karnhuis, Vlaamse Schuur en Hoge Neerstraat. Dit wordt notarieel vastgelegd op rekening van initiatiefnemer;
- de invulling van de strook vindt in overleg met de betreffende bewoners plaats en wordt schriftelijk vastgelegd;
- achter de strook van 3 meter wordt vóór aanvang van de bouw een gaashekwerk met een hoogte van 2 meter over de breedte van de tuinen geplaatst op kosten van initiatiefnemer;
- vóór aanvang van de werkzaamheden vindt snoei plaats van bestaand groen en van bomen die mogen blijven staan om omvalgevaar te voorkomen;
- de grondoverdracht vindt plaats na snoei van de bomen en na plaatsing van het hekwerk;
- het bestaande hekwerk wordt op kosten van initiatiefnemer verwijderd en vervoerd;
- de erfafscheidingen tussen de nieuwe percelen dienen te bestaan uit groen en dus geen hout, steen, etc.;
- voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal op rekening van initiatiefnemer een 0-meting worden verricht om schade objectief vast te kunnen stellen en te kunnen verhalen.

Planschade

20. Gevraagd worden om andere locaties te zoeken waar geen of minder planschade is.

Beantwoording

Ontwerpbestemmingsplan en hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

1. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Op de inhoud van de zienswijze wordt hierna ingegaan.

2. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Cliënte van indiener is als belanghebbende aangeduid vanwege het perceel dat aan het plangebied grenst.
3. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Op de inhoud van de zienswijze wordt hierna ingegaan.

Woongenot

4. 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: geluidsoverlast (punt 5-7), parkeeroverlast (punt 8-10), privacy (punt 12) en uitzicht (punt 16).

Geconcludeerd kan worden dat in een stedelijke omgeving altijd sprake is van enige aantasting van privacy en belemmering van uitzicht. Ook leidt woningbouw tot een toename aan verkeer en geluid. In deze specifieke situatie is er bij de inpassing van de nieuwbouw voldoende afstand tot omliggende woningen in acht genomen en wordt het ontwerp van de woningen ingepast in de bestaande omgeving. Voldaan wordt aan wettelijke regelgeving en normen. Daarnaast is in overleg met omwonenden een beplantingsplan opgesteld om eventuele aantasting van het woongenot zoveel mogelijk te beperken. Objectief beoordeeld is er geen sprake van een onacceptabele of ongebruikelijke situatie op grond waarvan afgezien moet worden van het voorgestelde plan.

Geluidsoverlast

5. In een stedelijke omgeving kan niet worden voorkomen dat buurtbewoners elkaar soms horen. In Nederland wonen mensen dicht bij elkaar. Dit is echter geen aanleiding om af te zien van woningbouw op een binnenstedelijke locatie. Gelet op de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de percelen van omwonenden is hier geen aanleiding om af te zien van de beoogde woningbouw.

Voor wegverkeerslawaaï bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Bij situaties waar de geluidsbelasting op een gevel 48 dB of lager is, is 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. Ook dan merkt de wetgever dit nog aan als een aanvaardbare woon- en leefomgeving indien er maar sprake blijft van minimaal één geluidluwe zijde. 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 nieuwe woningen berekend.

Uit de berekeningen blijkt dat met name op de voorgevel van de woningen aan de Vlaamse Schuur sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de Bredaseweg. De maximale gevelbelastingen bedragen hier maximaal 53 dB. Volgens de Methode Miedema wordt deze geluidskwaliteit aangemerkt als redelijk. De achtergevel van deze woningen is geluidluw. Bij de vrijstaande woning op de hoek van de Vlaamse Schuur en de Hoge Neerstraat is op de zijgevel (richting Vlaamse Schuur) sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maximale gevelbelasting bedraagt hier maximaal 49 dB. Bij deze woning zijn de overige gevels geluidluw. Nergens wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB overschreden. De overschrijding wordt daarmee aanvaardbaar geacht. Er is nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat zoals dat ook het geval is bij de bestaande woningen aan de Vlaamse Schuur die op gelijke afstand van de Bredaseweg staan.

6. In het akoestisch onderzoek zijn mogelijke maatregelen beoordeeld. Geoordeeld is dat de omvang van de ontwikkeling niet in verhouding staat tot de kosten voor de maatregelen zoals het aanbrengen van een stiller wegdek op de Bredaseweg. Wel wordt voldaan aan één van de ontheffingscriteria in het gemeentelijke ontheffingenbeleid (het opvullen van een open plaats naast bestaande bebouwing), zodat hogere waarden tot ten hoogste 63 dB kunnen worden vastgesteld. In dit geval worden hogere waarden tot maximaal 53 dB vastgesteld.
7. De hogere waarden worden vastgesteld voor de nieuwe woningen en niet voor de bestaande woningen van omwonenden. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is het gevolg van het wegverkeerslawaai op de Bredaseweg. De toename van verkeer op de Bredaseweg als gevolg van de ontwikkeling aan de Hoge Neerstraat is verwaarloosbaar. In de planregels is een bepaling opgenomen voor de woningen waarbij sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde om ervoor te zorgen dat ook aan de maximale binnenwaarde van 33 dB wordt voldaan. Het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidbelasting op de gevel mag immers niet ten koste gaan van het leefklimaat in de woning. Het vaststellen van een hogere waarde heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Parkeeroverlast

8. Een nieuwe ontwikkeling heeft niet als doel om een eventueel parkeerprobleem in de omgeving op te lossen. Het parkeren zal binnen het plangebied worden opgelost met uitzondering van drie parkeerplaatsen aan de Hoge Neerstraat ter hoogte van de bestaande woning, direct aansluitend op het plangebied. Deze parkeerplaatsen zullen op de verkavelingstekening in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Ook de tekst zal hierop worden aangepast.

Met de aanleg van twee extra parkeerplaatsen langs de Hoge Neerstraat wordt voldaan aan de minimum parkeernormen zoals gehanteerd door het CROW. Deze parkeernormen zullen in de planregels worden opgenomen. Ook de toelichting zal hierop worden afgestemd.

9. Zoals beschreven onder punt 8 zullen de parkeernormen in de planregels worden opgenomen. Hierin zal worden 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 (met inbegrip van de parkeerplaatsen langs de Hoge Neerstraat) ruimte beschikbaar is voor de realisatie van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de gestelde parkeernormen.
10. Privaatrechtelijk is tussen initiatiefnemer en gemeente vastgelegd dat de openbare ruimte, inclusief vijf parkeerplaatsen voor de rijtjeswoningen en drie parkeerplaatsen langs de Hoge Neerstraat, wordt ingericht en aan de gemeente wordt overgedragen overeenkomstig de situatietekening. De drie bestaande parkeerplaatsen langs de Vlaamse Schuur blijven behouden. De situatietekening zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen wordt aangepast zodat de beschreven parkeerplaatsen correct staan ingetekend.

Forse toename verkeersdruk

11. De bouw van 11 woningen zorgt voor een toename aan verkeer, met name op de Vlaamse Schuur. Voor de Vlaamse Schuur, een straat in een 30 kilometer zone met een ontsluitende functie voor de wijk, is een etmaalintensiteit van 1.921 motorvoertuigen op een zaterdag (dag met de hoogste etmaalintensiteit in 2014) en 2.279 motorvoertuigen per etmaal (prognose 2031) niet hoog. De inrichting en functie van de weg is dan ook berekend op de beperkte verkeerstoename van 80 verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de beoogde woningbouw. Om de verkeersveiligheid te bevorderen is in overleg met omwonenden besloten om een extra verkeersdrempel aan te leggen ter hoogte van kavel 4 en 5.

De ontsluiting van de kavels aan de Vlaamse Schuur is door de gemeente verkeerskundig beoordeeld en aanvaardbaar bevonden qua verkeersveiligheid. De extra drempel zal de snelheid verlagen ter hoogte van de geplande inritten. De inrit van kavel 7 bevindt zich op voldoende afstand van de bocht. Verkeer van de uitritten van de woningen dient te allen tijde voorrang te verlenen aan het verkeer op de weg. De verkeerssituatie zal worden gemonitord.

Inkijk

12. In een stedelijke omgeving (zowel een binnenstedelijke als een uitbreidingslocatie) is altijd in enige mate sprake van aantasting van privacy. Er kan niet worden voorkomen dat burens bij 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. Een venster dat geen uitzicht geeft op het naastgelegen perceel, is niet onrechtmatig. Denk daarbij aan een ondoorzichtig venster of een balkon/dakterras dat aan de zijde van het buurperceel grenst en is afgeschermd met een ondoorzichtige wand.

Op voorhand zal de op de planverbeelding vertaalde verkaveling niet leiden tot onrechtmatige aantasting van privacy. Het bestemmingsplan is daarom niet de plek om een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor een eventuele blinde muur. Na de aanvraag omgevingsvergunning zal het ontwerp worden getoetst aan relevante wet- en regelgeving – inclusief het Burenrecht – en beoordeeld worden door de commissie welstand. Het voorlopig ontwerp (met blinde muur) is inmiddels door de commissie welstand beoordeeld en goedgekeurd. Initiatiefnemer heeft de intentie om het plan op deze manier te realiseren.

Daarnaast is er in overleg met omwonenden een beplantingsplan opgesteld voor het plangebied. Een drie meter brede groenstrook achter de woningen aan het Karnhuis, Vlaamse Schuur en Hoge Neerstraat maakt onderdeel uit van het beplantingsplan. Deze strook zal aan de percelen van de betreffende woningen worden toegevoegd om de privacy van de bestaande omringende bebouwing te waarborgen.

Afname groen

13. De hoeveelheid grond met de bestemming 'Groen' neemt per saldo inderdaad af. De gemeente Etten-Leur kent alleen een compensatieplicht bij het verwijderen van beschermde houtopstanden/bomen. Daar is binnen het plangebied geen sprake van. Daarnaast is de wijk Hoge Neerstraat één van de groenste wijken van Etten-Leur. De hoeveelheid openbaar groen per woning ligt in de wijk Hoge Neerstraat op 169 m². Ook na uitvoering van de beoogde ontwikkeling voldoet de wijk nog ruimschoots aan de norm van 80 m² openbaar groen per woning zoals deze door de gemeente Etten-Leur per wijk is gesteld (groen en/of open water).

In overleg met omwonenden is door een landschapsarchitect al het waardevolle groen in beeld gebracht, zowel binnen de bestaande bestemming 'Groen' als op de te ontwikkelen privé-gronden. Het waardevolle groen wat behouden kan worden is opgenomen in een beplantingsplan. Contractueel is tussen initiatiefnemer en omwonenden vastgelegd dat een drie meter brede groenstrook aan de percelen aan de westzijde van het plangebied zal worden gevoegd. Daarnaast zal de bestaande heg aan de zijde van de Hoge Neerstraat behouden blijven. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Het beplantingsplan gaat ook uit van de handhaving van (een deel van) de bestaande boomgaard. De boomgaard heeft de bestemming 'Groen' en zal na realisatie van de ontwikkeling als openbaar gebied worden overgedragen aan de gemeente.

14. Het beplantingsplan wordt niet met een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Het beplantingsplan is opgesteld met als uitgangspunt om het waardevolle groen binnen het plangebied in beeld te brengen. De verkaveling is zoveel mogelijk afgestemd op het behoud van dit waardevolle groen. Het grootste deel van het groen staat echter op privé-grond. Het groen kent daarmee geen wettelijke bescherming. Het is daarom niet aan de gemeente om handhavend op te treden wanneer beplanting zoals aangegeven op het beplantingsplan wordt verwijderd. Uitzondering vormt de heg aan de zijde van de Hoge Neerstraat. Door handhaving van de bestaande heg behoudt het plangebied een deel van zijn groene karakter. Ook de boomgaard achter de heg zal worden overgedragen aan de gemeente. In eerste instantie zal de boomgaard in zijn huidige vorm gehandhaafd blijven. Uit onderhouds- of kostenoverwegingen kan blijken dat de boomgaard op termijn anders moeten worden ingevuld.

Waterhuishouding

15. Waterschap Brabantse Delta stelt eisen aan waterberging op een inbreidingslocatie. Aan deze eisen is voldaan door een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan op te nemen dat het in gebruik nemen van de gronden overeenkomstig het bestemmingsplan alleen is toegestaan indien een waterberging met een inhoud van ten minste 93,1 m³ wordt aangelegd. Initiatiefnemer bekijkt in overleg met de landschapsarchitect hoe de waterberging het beste binnen het plangebied gerealiseerd kan worden. Op basis hiervan heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven.

Verlies vrij uitzicht

16. Er is geen recht op blijvend vrij uitzicht. In een stedelijke omgeving zoals aan de Hoge Neerstraat is een inbreiding zoals voorgesteld niet ongebruikelijk. Het belang van de ontwikkeling van het bouwplan weegt in dit geval zwaarder dan de mogelijke aantasting van de genoemde waarden van omwonenden. Dit neemt niet weg dat de gemeente zich inzet om mogelijke hinder voor omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. Naast aanpassing van de verkaveling om de privacy van omwonenden zo veel mogelijk te garanderen is met de initiatiefnemer overeen gekomen dat een groenstrook van 3 meter breed aan de achterzijde van de percelen aan het Karnhuis wordt toegevoegd. Enerzijds om het zicht op de beoogde ontwikkeling zo veel mogelijk te beperken en anderzijds om het groene karakter van de omgeving te behouden.

Meedenken over een andere oplossing

17. De gemeente herkent zich niet in het beeld dat wordt geschetst. Omwonenden zijn vanaf het eerste moment betrokken bij de planvorming. Er hebben verschillende inspraakmomenten plaatsgevonden, een bijeenkomst op de planlocatie en een gesprek met de wethouder. Ten opzichte van vergelijkbare plannen is het contact met omwonenden veel intensiever geweest en is veel meer tijd dan gebruikelijk in de omgevingsdialoog gestoken. De gemeente kan de omwonenden echter niet op alle gewenste punten tegemoet komen, maar maakt een gedegen belangenafweging binnen de wettelijke kaders.

18. Tijdens een laatste (digitale) bijeenkomst zijn de genoemde punten elk afzonderlijk besproken met de volgende conclusies:

- de groenbestemming zoals aangegeven op de verbeelding zal worden ingericht overeenkomstig de bestemmingsomschrijving in de planregels (zie punt 14);
- de boomgaard zal door initiatiefnemer worden ingericht en overgedragen aan de gemeente zoals weergegeven in het beplantingsplan; voor het behoud van de bestaande haag is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen (zie punt 14);
- het onderhoud van het openbare groen binnen het plangebied wordt meegenomen in het onderhoudsschema voor het openbaar groen in de wijk Hoge Neerstraat;
- de compensatieplicht in Etten-Leur geldt alleen voor beschermde houtopstanden/bomen (zie punt 13); de gemeente is op de hoogte van de wens van omwonenden voor aanpassing van het groen tussen Vlaamse Schuur en de vijver;
- in de planregels wordt een bepaling opgenomen waarin wordt geborgd dat het parkeren binnen het plangebied wordt opgelost inclusief de drie parkeerplaatsen aan de Hoge Neerstraat, direct aansluitend op het plangebied (zie punt 9);

- privaatrechtelijk is vastgelegd dat de parkeergelegenheid wordt gerealiseerd zoals aangegeven op de situatietekening (zie punt 10);
- het definitieve ontwerp de woningen op de kavels 1 en 11 zal moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving; de beoordeling hiervan vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning (zie punt 12);
- ook wat betreft balkons zal het ontwerp van de woningen moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving (zie punt 12);
- in de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan is voor de tweekappers langs de Vlaamse Schuur een maximale bouwhoogte opgenomen van 9,5 meter; de bouwhoogte wordt gemeten van het peil tot het hoogste punt van de woning (met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen);
- overeenkomstig de vastgestelde kaders is voor de starterswoningen en de vrijstaande woning aan de Hoge Neerstraat een maximale goothoogte opgenomen van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter; deze hoogtematen komen overeen met de bestaande woning in het plangebied;
- in het bestemmingsplan is de mogelijkheid voor een puntdak opgenomen; bij aanvraag omgevingsvergunning zal de commissie welstand beoordelen of het ontwerp van de woningen voldoende aansluit op de bouwstijl in de omgeving. Het voorlopig ontwerp (met puntdak) is inmiddels door de commissie welstand beoordeeld en goedgekeurd. Initiatiefnemer heeft de intentie om het plan op deze manier te realiseren.

Zoals aangegeven in de eerdere beantwoording is voor het behoud van de haag langs de Hoge Neerstraat een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. De parkeernormen worden in de planregels opgenomen. Voor het overige zal de woningbouwontwikkeling moeten voldoen aan het bestaande wettelijk kader en worden geen aanvullende voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan opgenomen.

19. Genoemde punten betreffen afspraken tussen omwonenden en initiatiefnemer. Het staat initiatiefnemer vrij om dergelijke privaatrechtelijke afspraken te maken. Het al dan niet maken en uitvoeren van deze afspraken heeft geen invloed op de ruimtelijke procedure die de gemeente voert.

Planschade

20. Uitgangspunt in een planologische procedure is het stedenbouwkundige plan zoals dat is ingediend. Na afweging van alle belangen is geconcludeerd dat het plangebied een geschikte inbreidingslocatie betreft om aan de gemeentelijke woningbouwdoelstellingen te kunnen voldoen. Zowel initiatiefnemer als gemeente heeft zich ingezet om mogelijke hinder voor omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. De verkaveling is aangepast en een beplantingsplan is opgesteld.

Wanneer omwonenden van mening zijn dat de waarde van hun woning vermindert door de wijziging van een bestemmingsplan, kunnen zij 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. Een eventuele waardevermindering van

de woning is echter geen aanleiding om medewerking aan een gewenste stedelijke ontwikkeling te weigeren.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat 2':

- a. In de planregels van het bestemmingsplan zal in de algemene bouwregels een specifieke parkeerbepaling worden opgenomen waarin de parkeernormen worden vastgelegd.
- b. De situatietekening wordt aangepast zodat de drie parkeerplaatsen langs de Vlaamse Schuur gehandhaafd blijven en twee parkeerplaatsen langs de Hoge Neerstraat worden toegevoegd.
- c. De parkeerbalans wordt aangepast om aan te tonen dat aan de minimum CROW-normen wordt voldaan.

Zienswijze 2. Achmea Rechtsbijstand namens bewoner Hoge Neerstraat (30 december 2021)

Op 30 december 2021 heeft Achmea Rechtsbijstand namens een bewoner van de Hoge Neerstraat per fax een zienswijze ingediend (ontvangen per post op 4 januari 2022). De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijze 1.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat 2':

- a. In de planregels van het bestemmingsplan zal in de algemene bouwregels een specifieke parkeerbepaling worden opgenomen waarin de parkeernormen worden vastgelegd.
- b. De situatietekening wordt aangepast zodat de drie parkeerplaatsen langs de Vlaamse Schuur gehandhaafd blijven en twee parkeerplaatsen langs de Hoge Neerstraat worden toegevoegd.
- c. De parkeerbalans wordt aangepast om aan te tonen dat aan de minimum CROW-normen wordt voldaan.

Zienswijze 3. Achmea Rechtsbijstand namens bewoner Karnhuis (30 december 2021)

Op 30 december 2021 heeft Achmea Rechtsbijstand namens een bewoner van het Karnhuis per fax een zienswijze ingediend (ontvangen per post op 4 januari 2022). De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan de inhoud van zienswijzen 1 en 2 met uitzondering van de volgende punten:

Verlies vrij uitzicht

16. Cliënt verliest vrij uitzicht over het *agraris*ch landschap.

Meedenken over een andere oplossing

17. Gesprekken tussen belanghebbenden (waaronder cliënte) en initiatiefnemer verliepen steeds beter en zijn constructief geweest. De moeizame gesprekken met de gemeente zijn in deze zienswijze niet genoemd.

18. Onder punt 18 wordt niet genoemd dat de starterswoningen en de vrijstaande woningen aan de Hoge Neerstraat moeten aansluiten op de landelijke stijl van de boerderij.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1. Niet duidelijk is waarom onder punt 16 wordt gesproken van agrarisch landschap. Het betreft een binnenstedelijke omgeving met bebouwing die dateert uit 1988.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat 2':

- a. In de planregels van het bestemmingsplan zal in de algemene bouwregels een specifieke parkeerbepaling worden opgenomen waarin de parkeernormen worden vastgelegd.
- b. De situatietekening wordt aangepast zodat de drie parkeerplaatsen langs de Vlaamse Schuur gehandhaafd blijven en twee parkeerplaatsen langs de Hoge Neerstraat worden toegevoegd.
- c. De parkeerbalans wordt aangepast om aan te tonen dat aan de minimum CROW-normen wordt voldaan.

Zienswijze 4. ARAG Rechtsbijstand namens bewoners Turfhuis, Olympiade en Melkhuis (3 januari 2022)

Op 3 januari 2022 heeft ARAG Rechtsbijstand namens bewoners van Turfhuis, Olympiade en Melkhuis per email een zienswijze ingediend (ontvangen per post op 4 januari 2022). De zienswijze is binnen de gestelde termijn 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

Overleg

Cliënten hebben veelvuldig en intensief overleg gevoerd met initiatiefnemer en gemeente. Cliënten zijn teleurgesteld in de contacten met de gemeente. Daar waar initiatiefnemer een open gesprekspartner is gebleken, kan dat van de gemeentelijke zijde niet worden gezegd. Een aantal zaken welke initiatiefnemer toezegt of bevestigt, worden door de gemeente vervolgens in twijfel getrokken of blijken anders uit te kunnen pakken:

- initiatiefnemer wil de boomgaard behouden en overdragen aan de gemeente; de gemeente maakt vervolgens het voorbehoud niets te kunnen beloven met betrekking tot behoud in verband met onderhoudskosten;
- initiatiefnemer verschaft schetsen van woningen welke aan welstand zijn voorgelegd, maar de gemeente weigert hier toezeggingen over te doen.

De gemeente wekt zo de suggestie in alles het laatste woord te willen hebben terwijl door de raad juist zo aangedrongen is op een dialoog met de omgeving. Volgens de gemeente is dit de eerste keer dat omwonenden zo tot in detail mee willen praten over het plan en dat dit eigenlijk voor de gemeente niet wenselijk is en veel te ver gaat.

Specifiek

Cliënten vrezen dat hun woon- en leefgenot aanzienlijk wordt aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het wegvallen van de privacy, het afnemen van de verkeersveiligheid en het verdwijnen van het groene karakter. Hierna worden de punten genoemd die cliënten wensen vastgelegd te zien in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door middel van voorwaardelijke verplichtingen. De ervaring leert dat het vastleggen in een civielrechtelijke overeenkomst voor de gemeente problematisch is als het gaat om handhaafbaarheid en voor cliënten ingewikkelder en kostbaarder.

Groen

1. De beukenhaag aan de voorzijde van de Hoge Neerstraat blijft volledig gehandhaafd op minimaal 2 meter hoogte.
2. De bomen in de boomgaard blijven behouden en moeten worden aangevuld conform tekening. Indien bomen door rotting of ziekte gekapt dienen te worden, zorgt de gemeente voor vervangende bomen.
3. De eik in de Hoge Neerstraat op kavel 8 blijft behouden conform tekening.
4. Ter compensatie van het verdwijnen van het gemeentegroen zal gemeente zorgdragen voor vervangend groen in de wijk. Bijvoorbeeld door de te verwijderen bomen en struiken rondom de vijver te herplanten.

Bouw

De tekeningen van geWOON architecten dienen als uitgangspunt, waarbij expliciet de volgende punten als voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan worden opgenomen:

5. De nokhoogte van de nieuwe woningen aan de Vlaamse Schuur wordt niet hoger dan de top van de reeds bestaande woningen aan de Vlaamse Schuur, te weten maximaal 9,5 meter (berekend vanaf het peil).
6. De hoogte van de nieuwe starterswoningen en de vrijstaande woning aan de Hoge Neerstraat bedraagt maximaal 4,1 meter (gothoogte) en maximaal 7 meter (nokhoogte).
7. Qua verschijningsvorm dienen de starterswoningen en de vrijstaande woningen aan de Hoge Neerstraat aan te sluiten op de landelijke stijl van de boerderij (onder meer door een puntdak conform tekeningen).
8. Geen balkons of dakterrassen aan de achterzijde van de tweekappers en starterswoningen ten westen van het plangebied.
9. Een blinde muur van de tweekappers en starterswoningen aan de zijde van het Karnhuis.
10. Op de eerste verdieping van de vrijstaande woning (kavel 8) komen geen ramen richting de Olympiade.

Parkeren en verkeersveiligheid

De tekeningen van geWOON architecten dienen als uitgangspunt, waarbij expliciet de volgende punten als voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan worden opgenomen:

11. Het plan dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en te voldoen aan de parkeernormering waarbij de openbare parkeerplaatsen bij de starterswoningen conform tekening worden gerealiseerd.
12. Ten behoeve van de verkeersveiligheid dienen er twee drempels te worden geplaatst: één in de Vlaamse Schuur ter hoogte van kavel 4 en 5 en ophoging van de drempel Vlaamse Schuur/Olympiade.

Afspraken met initiatiefnemer

Met betrekking tot de afspraken met initiatiefnemer wensen cliënten het volgende overeen te komen:

13. Aan de westzijde van het plangebied wordt een strook grond van 3 meter toegevoegd aan de aangrenzende kavels van het Karnhuis, Vlaamse Schuur en Hoge Neerstraat. Dit wordt notarieel vastgelegd op rekening van initiatiefnemer.
14. De invulling van de strook vindt in overleg met de betreffende bewoners plaats en wordt schriftelijk vastgelegd.
15. Achter de strook van 3 meter wordt vóór aanvang van de bouw een gaashekwerk met een hoogte van 2 meter over de breedte van de tuinen geplaatst op kosten van initiatiefnemer.
16. Vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden vindt snoei plaats van bestaand groen en van bomen die mogen blijven staan om omvalgevaar te voorkomen.
17. De grondoverdracht vindt plaats na snoei van de bomen.
18. De erfafscheidingen tussen de percelen dienen te bestaan uit groen en dus geen hout, steen, etc..
19. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal op rekening van initiatiefnemer een 0-meting worden verricht om schade objectief vast te kunnen stellen en te kunnen verhalen.

Beantwoording

Overleg

De gemeente herkent zich niet in het beeld dat wordt geschetst. Omwonenden zijn vanaf het eerste moment betrokken bij de planvorming. Zoals gesteld in de zienswijze is veelvuldig en intensief overleg gevoerd met omwonenden door initiatiefnemer en gemeente. Er hebben verschillende inspraakmomenten plaatsgevonden, een bijeenkomst op de planlocatie en een gesprek met de wethouder. Ten opzichte van vergelijkbare plannen is het contact met omwonenden veel intensiever geweest en is veel meer tijd dan gebruikelijk in de omgevingsdialoog gestoken. De gemeente kan de omwonenden echter niet op alle gewenste punten tegemoet komen, maar maakt een belangenafweging binnen de wettelijke kaders. Dit is ook zo gecommuniceerd met betrekking tot de aangehaalde voorbeelden:

- Met initiatiefnemer is afgesproken dat de boomgaard door initiatiefnemer wordt ingericht zoals weergegeven op het beplantingsplan. Vervolgens wordt de boomgaard – als onderdeel van de openbare ruimte – overgedragen aan de gemeente. In eerste instantie zal de boomgaard in zijn huidige vorm gehandhaafd blijven. Uit onderhouds- of kostenoverwegingen kan blijken dat de boomgaard op termijn anders moeten worden ingevuld. Het beplantingsplan zal daarom niet in zijn geheel als voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen.
- Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk op een bepaalde locatie tot een bepaalde hoogte. Aan het ontwerp van de woningen worden in het bestemmingsplan geen eisen gesteld wanneer dit op basis van de planologische afweging niet noodzakelijk is. Na de aanvraag omgevingsvergunning zal het ontwerp worden getoetst aan relevante wetgeving en beoordeeld worden door de commissie welstand. Het voorlopig ontwerp is inmiddels door de commissie welstand beoordeeld en goedgekeurd. Initiatiefnemer heeft de intentie om het plan op deze manier te realiseren en met omwonenden te delen.

De gemeente wil zeker niet de suggestie wekken het laatste woord te willen hebben. Het bestemmingsplan is een kaderstellend document waarin de initiatiefnemer nog een zekere mate van flexibiliteit wordt geboden bij het ontwerp van de woningen. Wanneer blijkt dat het definitieve ontwerp van de woningen iets afwijkt van het ontwerp zoals dat nu bij de commissie welstand is neergelegd, hoeft niet direct een uitgebreide procedure gevolgd te worden om het bestemmingsplan aan te passen.

Specifiek

Met betrekking tot aantasting van het woon- en leefgenot wordt verwezen naar de punten 4 (algemeen), 11 (verkeersveiligheid), 12 (privacy) en 13 (groene karakter) in zienswijze 1. De voor de ruimtelijke ordening relevante en vereiste aspecten zijn vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan: een voorwaardelijke verplichting voor behoud van de groene haag, een voorwaardelijke verplichting voor realisatie van de benodigde waterberging en bouwregels voor geluidbelaste gevels. Aan de bouwregels zullen tevens de parkeernormen worden toegevoegd. Overige zaken zijn privaatrechtelijk geregeld zoals verkeerskundige maatregelen buiten het plangebied en de locatie van de parkeerplaatsen.

Groen

1. Voor het behoud van de haag aan de voorzijde van de Hoge Neerstraat is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

2. De boomgaard wordt door initiatiefnemer ingericht zoals weergegeven op het beplantingsplan. Vervolgens wordt de boomgaard – als onderdeel van de openbare ruimte – overgedragen aan de gemeente. In eerste instantie zal de boomgaard in zijn huidige vorm gehandhaafd blijven. Uit onderhouds- of kostenoverwegingen kan blijken dat de boomgaard op termijn anders moeten worden ingevuld.
3. De eik staat op privégrond. Aan bestaande bomen op nieuw uit te geen kavels kunnen door derden geen rechten worden ontleend. De boom is ook niet opgenomen op de beschermde bomenlijst van de gemeente en geniet daarom geen bescherming.
4. Compensatie van het verdwijnen van het gemeentegroen is niet verplicht omdat het niet gaat om beschermde houtopstanden/bomen (zie punt 13 in zienswijze 1). De wens van omwonenden voor aanpassing van het groen tussen Vlaamse Schuur en de vijver is bekend.

Bouw

5. In de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan is voor de tweekappers langs de Vlaamse Schuur een maximale bouwhoogte opgenomen van 9,5 meter. De bouwhoogte wordt gemeten van het peil tot het hoogste punt van de woning (met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen).
6. Overeenkomstig de vastgestelde kaders is voor de starterswoningen en de vrijstaande woning aan de Hoge Neerstraat een maximale goothoogte opgenomen van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Deze hoogtematen komen overeen met de bestaande woning in het plangebied.
7. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid voor een puntdak opgenomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal de commissie welstand beoordelen of het ontwerp van de woningen voldoende aansluit op de bouwstijl in de omgeving. Het voorlopig ontwerp (met puntdak) is inmiddels door de commissie welstand beoordeeld en goedgekeurd. Initiatiefnemer heeft de intentie om het plan op deze manier te realiseren.
8. Het definitieve ontwerp van de woningen zal moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. De beoordeling hiervan vindt plaats bij aanvraag omgevingsvergunning (zie punt 12 in zienswijze 1).
9. Ook wat betreft blinde muren zal het ontwerp van de woningen moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving (zie punt 12 in zienswijze 1).
10. Zie beantwoording onder punt 9. In een nieuwe gevel mogen geen openingen komen binnen 2 meter van de erfgrans (recht gemeten vanaf de betreffende opening).

Parkeren en verkeersveiligheid

11. Zie beantwoording onder de punten 8-10 in zienswijze 1.
12. De bouw van 11 woningen zorgt voor een toename aan verkeer, met name op de Vlaamse Schuur. Voor de Vlaamse Schuur, een straat in een 30 kilometer zone met een ontsluitende functie heeft voor de wijk, is een etmaalintensiteit van 1.921 motorvoertuigen op een zaterdag (dag met de hoogste etmaalintensiteit in 2014) en 2.279 motorvoertuigen per etmaal (prognose 2031) niet hoog. De inrichting en functie van de weg is dan ook berekend op de beperkte verkeerstoename van 80 verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de beoogde woningbouw. Om de verkeersveiligheid te bevorderen is in overleg met omwonenden besloten om een extra verkeersdrempel aan te leggen ter hoogte van kavel 4 en 5. De extra drempel zal de snelheid verlagen ter hoogte van de geplande inritten. Het verhogen van de drempel Vlaamse

Schuur/Olympiade is voorlopig niet aan de orde. De verkeerssituatie zal worden gemonitord.

Afspraken met initiatiefnemer

13. – 19. Genoemde punten betreffen afspraken tussen omwonenden en initiatiefnemer. Het staat initiatiefnemer vrij om dergelijke privaatrechtelijke afspraken te maken. Het al dan niet maken en uitvoeren van deze afspraken heeft geen invloed op de ruimtelijke procedure die de gemeente voert.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat 2':

- a. In de planregels van het bestemmingsplan zal in de algemene bouwregels een specifieke parkeerbepaling worden opgenomen waarin de parkeernormen worden vastgelegd.
- b. De situatietekening wordt aangepast zodat de drie parkeerplaatsen langs de Vlaamse Schuur gehandhaafd blijven en twee parkeerplaatsen langs de Hoge Neerstraat worden toegevoegd.
- c. De parkeerbalans wordt aangepast om aan te tonen dat aan de minimum CROW-normen wordt voldaan.

Zienswijze 5. Bewoner Schoonhout (23 december 2021)

Op 23 december 2021 heeft een bewoner van het Schoonhout per email een zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoner aan het Schoonhout is echter geen belanghebbende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De indiener van deze zienswijze woont niet binnen de directe invloedssfeer van het plangebied. Door de afstand van circa 650 meter tot het plangebied waarbij de bewoner geen zicht heeft op het plangebied en het plangebied aan de overzijde van de Bredaseweg ligt, is er ook geen sprake van een afgeleid belang. De indiener van deze zienswijze is daarom niet-ontvankelijk.

Hoewel de indiener van deze zienswijze niet als belanghebbende wordt beschouwd en de zienswijze niet meegewogen hoeft te worden in de besluitvorming, is de inhoud van de zienswijze hierna samengevat om een zo compleet mogelijk beeld te schetsen van de ingekomen bezwaren. De meeste punten komen terug in de andere zienswijzen. Beroep tegen vaststelling van het bestemmingsplan kan alleen worden ingesteld door belanghebbenden. Voor de indiener van deze zienswijze bestaat deze mogelijkheid daarom niet.

Inhoud

Stedenbouwkundige opzet

1. Waarom wordt één van de 'groene eilandjes' aan de Hoge en Lage Neerstraat volgebouwd met woningen waarbij de oude boerderij 'wordt ingeklemd'.
2. Alle bestaande woningen aan de Vlaamse Schuur en de Olympiade zijn georiënteerd op het groen en de gevellijn volgt het verloop van de weg. Met het voorliggende plan wordt deze vloeiende lijn doorbroken.
3. De starterswoningen hebben geen zicht op straat door een 3 meter hoge haag. Wel hebben zij zicht op een parkeerplaats op zo'n 2,5 meter van de voorgevel (geen voortuin).

Parkeerbalans

4. Uitgaande van de Nota Parkeernormen Etten-Leur is er sprake van een tekort van 6 parkeerplaatsen. Lange opritten tellen niet mee als 2 parkeerplaatsen, maar slechts als 1,3 parkeerplaats (woning met garage) c.q. 1,0 parkeerplaats (woning zonder garage).
5. Er verdwijnen drie parkeerplaatsen aan de Vlaamse Schuur. Deze zijn hard nodig en moeten worden behouden.

Watertoets

6. Waar en hoe wordt een waterberging met een inhoud van ten minste 93,1 m³ aangelegd?

Beantwoording

Stedenbouwkundige opzet

1. 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 dit geval lijkt de bestaande boerderij oud. In werkelijkheid is de boerderij dat niet: de woning is gebouwd in 1988. Daarom is ervoor gekozen dit gebied in te vullen met woningen, waarbij de boerderij gehandhaafd wordt in het nieuwe stedenbouwkundige ensemble. De ontwikkeling vindt grotendeels plaats op privaat terrein. Wat betreft openbaar groen is de wijk Hoge Neerstraat één van de groenste wijken van Etten-Leur. Met de beoogde herontwikkeling komt hier geen verandering in.

2. Voor de verkaveling aan de zijde van de Vlaamse Schuur is heel bewust gekozen om deze te richten naar de Bredaseweg. Dit is ook het geval bij alle andere woningen aan de Vlaamse Schuur. De totale bebouwing aan deze zijde vormt als het ware een front richting Bredaseweg met uitzicht op het water en het groen. Ook de architectuur zal afgestemd worden op de aansluitende bebouwing.

De gevellijn volgt niet helemaal het verloop van de weg om de verkaveling zo efficiënt mogelijk in te kunnen richten en zo veel mogelijk rekening te kunnen houden met het bestaande groen. De oorspronkelijke verkaveling ging uit van een gevellijn parallel aan de Vlaamse Schuur. Na een informatiesessie met omwonenden en een landschapsarchitect is besloten de positie van de tweekappers langs de Vlaamse Schuur iets aan te passen om tegemoet te komen aan het behoud

van de privacy van de omwonenden en om zo veel mogelijk van het geïnventariseerde, significante groen te kunnen handhaven.

3. De keuze voor de situering van de drie starterswoningen is in belangrijke mate bepaald door het aanwezige groen, welke het waard is om te behouden. De bewoners krijgen een groene entree met uitzicht op de bestaande boomgaard. De groene haag blijft op verzoek van omwonenden behouden.

Parkeerbalans

4. Parkeren bij de tweekappers en vrijstaande woningen moet op eigen terrein plaatsvinden. Onterecht zijn de parkeerplekken bij deze woningen als volwaardige parkeerplek meegerekend. De parkeerbalans is hierop aangepast. Om in de benodigde parkeergelegenheid te kunnen voorzien worden twee extra parkeerplaatsen gerealiseerd langs de Hoge Neerstraat ter hoogte van de bestaande woning. De parkeerplekken langs de Vlaamse Schuur blijven gehandhaafd en zullen ook op de verkavelingstekening worden opgenomen.
5. Na inventarisatie van het bestaande groen zijn de drie bestaande parkeerplaatsen aan de Vlaamse Schuur weggevallen. Deze parkeerplaatsen zullen opnieuw worden ingetekend. Om te verzekeren dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd, zal de anterieure overeenkomst – zoals deze is afgesloten met initiatiefnemer – worden aangevuld.

Watertoets

6. De eis voor waterberging is door het waterschap gesteld en als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Initiatiefnemer bekijkt in overleg met de landschapsarchitect hoe de waterberging het beste binnen het plangebied gerealiseerd kan worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat 2':

- a. In de planregels van het bestemmingsplan zal in de algemene bouwregels een specifieke parkeerbepaling worden opgenomen waarin de parkeernormen worden vastgelegd.
- b. De situatietekening wordt aangepast zodat de drie parkeerplaatsen langs de Vlaamse Schuur gehandhaafd blijven en twee parkeerplaatsen langs de Hoge Neerstraat worden toegevoegd.
- c. De parkeerbalans wordt aangepast om aan te tonen dat aan de minimum CROW-normen wordt voldaan.

Reacties overlegpartners

Reactie 6. Waterschap Brabantse Delta (1 december 2021)

Op 1 december 2021 is een reactie ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan van waterschap Brabantse Delta.

Inhoud

Het waterschap heeft geen opmerkingen op de planregels en verbeelding. Aangezien de belangrijkste uitgangpunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan, geeft het waterschap een positief wateradvies.

Beantwoording

De reactie van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie van waterschap Brabantse Delta geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat 2'.