

Beantwoording zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Van Genkstraat 10, het Kompas'

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Van Genkstraat 10, het Kompas' heeft gedurende de periode 19 maart 2020 tot en met 29 april 2020 ter inzage gelegen in het informatiecentrum in het stads-kantoor. Daarnaast was dit bestemmingsplan 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 ontwerp-bestemmingsplan indienen. De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 18 maart 2020 in het weekblad Etten-Leurse Bode, de Staatscourant, het gemeenteblad, de gemeentelijke internetpagina en publicatiebord. De omwonenden en aangrenzende ondernemingen van de planlocatie zijn persoonlijk per brief over de ter inzage legging geïnformeerd. Er is één zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

Inhoud zienswijze en beantwoording

Bewoner PA Damenstraat

Op 1 april 2020 heeft een bewoner van de PA Damenstraat door middel van het webformulier 'zienswijze indienen' een zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. Er wordt voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de geplande maximale hoogte van 11 meter.
Bij een eerdere presentatie werd gesproken over 3 en 4 woonlagen, van 9 en 11 meter hoog. Naar aanleiding van reacties van omwonenden is het plan aangepast naar 3 woonlagen. Verwacht werd dan ook dat in het nieuwe bestemmingsplan de hoogte 9 meter zou worden. In het huidige plan, met 3 woonlagen weliswaar, is ineens een maximum hoogte van 11 meter opgenomen. Dit is bijna dezelfde hoogte als bij 4 woonlagen (van 12 meter hoog);
2. Het is jammer dat er alleen maar voorbeelden zijn gepresenteerd van hogere gebouwen en dat in zo'n oudere wijk niet een mooi hofje gekomen is, waar zeker evenveel mensen hadden kunnen wonen en wat veel mooier in het oude straatbeeld past;
3. Het licht van de zon wat mooi en breed over de school en door de bomen heen kwam, wordt nu een uitzicht op een hoog stenen gebouw en betekent een forse teruggang in uitzicht.

Beantwoording

Ad 1) Er wordt bezwaar gemaakt tegen de maximale bouwhoogte van 11 meter

Naar aanleiding van reacties van omwonenden is het aantal bouwlagen voor de nieuwbouw teruggebracht van 4 naar maximaal 3 bouwlagen. Tijdens een informatiebijeenkomst in het Turfschip op 28 mei 2019 is door een omwonende de vraag gesteld aan welke hoogte moet worden gedacht bij 3 bouwlagen. De gemeentelijke reactie daarop luidde 'dat bij 3 bouwlagen moet worden gedacht aan een gebouw van 9 à 10 meter hoog'.

Een bouwhoogte van 10 meter is gebruikelijk voor 3 bouwlagen. Het is de bedoeling dat de nieuwbouw op de Kompaslocatie maximaal 10 meter hoog wordt. Dit wordt door de ontwikkelende partij ook als voorwaarde opgelegd aan de aannemer. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen om installatie-onderdelen, zoals een liftschaft of een technische installatie op het dak mogelijk te maken. Een bouwhoogte van maximaal 11 meter zal dan ook slechts voor een beperkte oppervlakte van de nieuwbouw van toepassing zijn. Ook heeft de ontwikkelende partij aan de aannemer meegegeven dat de installatie-onderdelen zoveel mogelijk verdekt opgesteld dienen te worden of mooi moeten worden opgenomen in de bouwmassa.

Ad 2) Jammer dat er geen hofje komt

Er is een grote vraag naar één- en tweepersoons woonruimte. Alwel, HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur en gemeente hebben in hun (meerjaren)prestatieafspraken vastgelegd dat er versneld minimaal 100 sociale huurwoningen bovenop het reguliere programma moeten worden gerealiseerd voor 2022. De gemeente heeft de locatie van voormalige basisschool Het Kompas aan de Van Genkstraat aangeboden aan Alwel voor de realisering van maximaal 43 sociale huurwoningen (appartementen). Tijdens de ophaalsessie in november 2018 is aangegeven dat niet over alles inspraak mogelijk is en dat o.a. vaststaat dat er sociale huurappartementen komen.

Ad 3) Teruggang in uitzicht

De afstand van het nieuwe bouwvlak tot de woningen aan de PA Damenstraat bedraagt ruim 40 meter. Bij de kaderstelling is bepaald dat de twee monumentale bomen op het voormalige schoolplein blijven staan en dat de groenstructuur aan de westzijde van de PA Damenstraat behouden blijft. De dit voorjaar verwijderde bomen aan de westzijde van de PA Damenstraat zullen worden vervangen door bomen van ca. 5-6 meter hoog. Door de aanwezigheid van de 2 monumentale bomen op ca. 33 meter van de woningen aan de PA Damenstraat en de nieuwe bomenrij aan de westzijde van de PA Damenstraat op ca. 15 meter van de woningen aan de PA Damenstraat wordt de eventuele “negatieve beleving” van de nieuwe bebouwing verminderd. Overigens is aan de oostzijde van het nieuwe bouwvlak (het dichtst bij de woningen aan de PA Damenstraat) een bouwhoogte van maximaal 4 meter opgenomen voor eventuele bergingen.

Voor de volledigheid is ook de bezonning door middel van bezonningsschema's in beeld gebracht. De schema's zijn bijgevoegd. Er is uitgegaan van een bouwhoogte van maximaal 10 meter voor de totale bebouwing (dus zonder eventuele installatie-onderdelen) en zonder obstakels in de omgeving van de nieuwbouw (dus zonder de twee monumentale bomen op het voormalige schoolplein en zonder groenstructuur langs Korte Brugstraat, PA Damenstraat en Van Genkstraat). In dit scenario met alleen bouwmassa blijkt voor de woningen aan de PA Damenstraat dat hooguit in het voor- en najaar in de late middag in zeer beperkte mate schaduw is te verwachten als gevolg van de nieuwe bebouwing. Echter, de eerdergenoemde bestaande en nieuwe groenelementen (respectievelijk de twee monumentale bomen op het voormalige schoolplein en de nieuwe groenstructuur langs de westzijde van de PA Damenstraat) zullen meer schaduwwerking hebben op de woningen aan de PA Damenstraat dan de nieuwe bebouwing. Dit geldt overigens ook voor de overige straten.

Conclusie

De zienswijze ingediend door een bewoner van de PA Damenstraat geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het ontwerp-bestemmingsplan 'Van Genkstraat 10, het Kompas'.

Etten-Leur, juni 2020.

Bijlagen: - bezonningschema's