

Eindverslag inspraak en vooroverleg zoals bedoeld in artikel 5 van de Algemene inspraakverordening gemeente Etten-Leur met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan “Sander-Banken”.

Inleiding.

Het voorontwerp bestemmingsplan “Sander-Banken”, met plannummer NL.IMRO.0777.0023SANDERBANKEN-1001, heeft voor inspraak gedurende de periode 8 november 2012 tot en met 19 december 2012 voor iedereen ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor. Daarnaast was het voorontwerp bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite www.etten-leur.nl en op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode was er de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een inspraakreactie over het voorontwerp bestemmingsplan in te dienen bij burgemeester en wethouders van Etten-Leur. De bekendmaking hierover heeft plaatsgevonden in het weekblad “de Etten-Leurse Bode” d.d. 7 november 2012, de gemeentelijke internetsite en het gemeentelijk publicatiebord. Belanghebbenden zijn persoonlijk in kennis gesteld.

Inspraakreacties.

Er zijn 9 inspraakreacties ingediend. Hieronder worden de ingediende inspraakreacties samengevat weergegeven en beantwoord.

1. de heer B.A.M. Verhees, Haansberg 28A, Etten-Leur.

Bij e-brief van 12 november 2012, ontvangen per e-mail op 12 november 2012, heeft de familie Verhees een inspraakreactie ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen.

Inhoud inspraakreactie.

De heer Verhees verzoekt of er op het naastgelegen perceel (K2888) een vrijstaande woning kan worden opgericht of dat de bestaande woning kan worden uitgebreid.

Beantwoording inspraakreactie.

Ons college heeft de aanvraag in een bredere context behandeld, aangezien er meerdere verzoeken zijn binnengekomen om een extra bouwvlak te plaatsen aan de weg Sander en Haansberg. De lintbebouwing langs de Sander en Haansberg kenmerkt zich door het individuele karakter van de bebouwing. Slechts langs een beperkt deel is de bebouwing minder intensief en is er sprake van open karakter. Met behoud van het karakter is onder voorwaarden de bouw van extra woningen te rechtvaardigen. De goot- en bouwhoogte moet bijvoorbeeld wel aansluiten op de bestaande bebouwing.

Het opvullen van open gaten sluit aan op het beleid om te komen tot duurzaam grondgebruik. Ons college heeft besloten om geen directe bouwtitel op te nemen, maar een wijzigingsregeling op te nemen. Het toekennen van nieuwe bouwvlakken aan open plekken in de lintbebouwing langs het Sander en de Haansberg vraagt namelijk om een nadere ruimtelijke onderbouwing op het gebied van milieuzonering, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, bodem en waterhuishouding en dient daarom in een aparte procedure te worden gezien.

Een wijzigingsregeling moet objectief begrensd worden. De regeling zal gelden voor op de verbeelding aangegeven zone langs het Sander en perceel Haansberg 28A.

Daarbij zijn de volgende regels opgenomen:

- a. de regeling geldt alleen voor de bouw van een vrijstaande woning op een bouwperceel met een minimale oppervlak van 600 m²;
- b. indien bij de bestaande woning meer dan 100 m² aan bijgebouwen aanwezig is moet de omvang tot 100 m² worden teruggebracht;

- c. de minimale breedte van het bouwperceel langs de openbare weg bedraagt minimaal 15 meter in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen;
- d. de woning moet in de voorgevelrooilijn van de bestaande woning worden gebouwd;
- e. de minimale afstand van de woning tot de perceelsgrens van de woning bedraagt 3 meter;
- f. de maximale goot- en bouwhoogte worden bepaald op 5 en 8 meter;
- g. de regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen volgens de bestemming “wonen – vrijstaand” van toepassing is;
- h. per bouwperceel moet minimaal één parkeerplaats worden aangelegd;
- i. voldoen moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, milieuzonering, archeologie, water, geluid, lucht, verkeersveiligheid, ecologie (flora en faunawet) en economische uitvoerbaarheid.

Conclusie.

De inspraakreactie van de heer Verhees leidt tot het aanpassen van de planregels en de planverbeelding van het voorontwerp Sander-Banken, inhoudende dat er een “wro-zone wijzigingsgebied 2” op het perceel is geplaatst en in de regels is verwerkt, wat onder meer de bouw van een vrijstaande woning op het perceel aan Haansberg 28A mogelijk maakt.

2. de heer A.A.J. Kuijpers, Binnenhof 9, Etten-Leur, namens overige buurtbewoners.

Bij brief van 16 december 2012 heeft de heer A.A.J. Kuijpers, namens nog een inspraakreactie ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen.

Inhoud inspraakreactie.

- a. Er wordt verzocht om de geplande wijzigingsbevoegdheid van “Maatschappelijk” naar “Wonen” te schrappen omdat de verzoekers dit geen goede keuze vinden omdat het groen rondom het wijkgebouw gekoesterd moet worden en bij aankoop van de woningen is beloofd dat deze groenstrook niet zal verdwijnen. Bovendien is het huidige speelveld voor de kinderen uit de wijk een fraaie en veilige locatie en dat moet zo blijven;
- b. De huidige invulling van de locatie voor een maatschappelijke functie wordt wenselijk geacht.
- c. Verder geeft de verzoeker aan dat het huidige gebouw niet voldoet aan de afstandseisen voor de bestemming “Wonen” van minimaal 5 meter tot aan de openbare weg.

Beantwoording inspraakreactie.

- Ad a1.: Het huidige speelveld zal onaangetast blijven; de wijzigingsbevoegdheid heeft alleen betrekking op de bestaande locatie van het wijkgebouw. Het speelveld maakt daar geen onderdeel van uit.
- Ad b. In het voorontwerp bestemmingsplan is aan het pand de bestemming “Maatschappelijk” toegekend. Volgens de bestemmingsomschrijving mogen ter plaatse komen: educatieve voorzieningen, kinderopvang, sociaal-medische en paramedische voorziening, sociaal culture voorzieningen, openbare dienstverlening, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen. Dit gebruik kan en mag dus worden voortgezet. Indien het pand niet kan worden verkocht ten behoeve van een maatschappelijke functie, acht de gemeente het wenselijk de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen om verloedering van het gebouw en de omgeving tegen te gaan.

Ad c. In de huidige situatie is de afstand van het wijkgebouw tot aan de openbare weg minimaal 3 meter, op een enkele plek zelfs 2 meter. Indien de wijzigingsregeling naar "Wonen" wordt toegepast, zal er een minimale afstand van 5 meter worden geëist voor nieuwbouw. Bij de wijzigingsbevoegdheid zijn daarom in artikel 26.4 "Wro-zone wijzigingsgebied 1" concrete eisen en randvoorwaarden opgenomen waarbinnen eventuele omzetting naar woningen moeten voldoen. Deze zijn:

- a. er mogen maximaal 2 patiowoningen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een woning mag maximaal 8,0 m bedragen;
- c. de overige regels uit artikel 15 (Wonen - Patio) zijn overeenkomstig van toepassing.
- d. de afstand van de woningen tot aan de openbare weg (bestemming Verkeer - Verblijf) moeten minimaal 5,0 m bedragen;
- e. per bouwperceel moet minimaal één parkeerplaats worden aangelegd;
- f. er moet worden voldaan aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, milieuzonering, archeologie, water, geluid, lucht, verkeersveiligheid, ecologie (flora en faunawet) en economische uitvoerbaarheid.

We gaan er vanuit dat er maximaal 2 woningen worden gebouwd. Bij de bouw zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige bomen in de omgeving; deze blijven behouden.

Hierbij is rekening gehouden met de wensen van de verzoeker wat betreft de afstand tot aan de openbare weg. De woning zal minimaal 5 meter uit de openbare weg gebouwd moeten worden. De vrijkomende grond zal bestemd worden als "Tuin" waardoor er meer ruimte ontstaat voor groen aan de voorzijde.

Conclusie.

De inspraakreactie van de heer Kuijpers leidt tot het aanpassen van de planregels en de planverbeelding van het voorontwerp Sander-Banken, inhoudende dat de "wro-zone wijzigingsgebied 1" wordt aangepast, evenals een aanscherping van de regels ten behoeve van de bouw van 2 nieuwe patiowoningen met inachtneming van de minimale afstand van 5 meter tot aan de openbare weg.

3. de heer A.J.M. Van Gils, Binnenhof 67, Etten-Leur.

Bij e-mailbericht van 17 november 2012, heeft de heer A.J.M. Van Gils een inspraakreactie ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen.

Inhoud inspraakreactie.

- a. De heer Van Gils vraagt of de wijkbewoners het wijkgebouw het beheer zouden kunnen overnemen. Eveneens vraagt de heer Van Gils of er hoe dan ook een nieuwbouwbestemming komt.
- b. Eveneens vraagt de heer Van Gils of de Statenlaan / Aletta Jacobslaan nog steeds hoofdadere blijven ook als er in de toekomst een rondweg wordt gerealiseerd?
- c. Verder verzoekt de heer Van Gils om flietspalen aan de Statenlaan te plaatsen in verband met te hard rijden en inhalen.

Beantwoording inspraakreactie.

- Ad a. Met betrekking tot het wijkgebouw wordt verwezen naar de beantwoording over het wijkgebouw onder **punt 2**.
- Ad b. De hoofdwegenstructuur zal opnieuw vast gesteld worden in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) dat naar verwachting in september 2013 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De Statenlaan en Concordialaan zullen daarbij onder-

deel uit blijven maken van de hoofdwegenstructuur, ook indien wordt besloten om de Aletta Jacobslaan (op termijn) door te trekken.

- Ad c. Het plaatsen van flitspalen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

Conclusie.

De inspraakreactie van de heer Van Gils leidt niet tot aanpassingen van de planregels en de planverbeelding van het voorontwerp Sander-Banken.

4. Fam Oosterhof, Senaat 9, Etten-Leur.

Bij e-mailbericht van 17 november 2012, heeft de familie Oosterhof een inspraakreactie ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen.

Inhoud inspraakreactie.

De familie Oosterhof vraagt via welke route de Aletta Jacobslaan doorgetrokken zou kunnen worden. Bovendien geven zij aan dat zij al een paar keer de verzekering hebben gekregen dat de straat niet zou worden doorgetrokken.

Beantwoording inspraakreactie.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) dat naar verwachting op 30 sept. 2013 in de raad zal worden vastgesteld, zal aangegeven worden of de doortrekking van de Aletta Jacobslaan richting de Haansberg gewenst is. De uiteindelijke beslissing zal ook gezien worden in relatie tot de ontwikkeling van het gebied Hoge Haansberg. In dit bestemmingsplan kan hierop niet worden geanticipeerd. Gelet hierop is in het verlengde van de Aletta Jacobslaan voor het gebied tussen de Aletta Jacobslaan en de Haansberg de bestemming "Verkeer" uit het vigerend bestemmingsplan Groot Sander overgenomen.

Conclusie

De inspraakreactie van de fam Oosterhof leidt niet tot aanpassingen van de planregels en de planverbeelding van het voorontwerp Sander-Banken.

5. mevrouw A.J. van Eekelen, Banjostraat 1, Etten-Leur.

Bij brief van 2 december 2012, ontvangen via e-mailbericht op 12 april 2012, heeft mevrouw A.J. Van Eekelen een inspraakreactie ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen. Betrokkenen is (mede)eigenaar van het perceel aan Sander 30.

Inhoud inspraakreactie.

De inspraakreactie gaat in op twee zaken:

- a. bouwhoogte: mevrouw Van Eekelen geeft in afwijking van het voorgestelde aan voor de nieuwbouw van de te bouwen woning, de goothoogte op te hogen naar 6 meter en de nokhoogte op 9 meter vast te stellen.
- b. Toevoeging extra woning: mevrouw Van Eekelen geeft aan om niet de bouw van één woning maar twee woningen mogelijk te maken. Het perceel biedt de ruimte ervoor en er wordt in lijn van de huidige woningen gebouwd.

Beantwoording inspraakreactie.

- Ad a. In de werkelijkheid is de goothoogte 5 meter en de bouwhoogte 7.80 meter. De regeling omvat dus een verruiming ten opzichte van de bestaande situatie en de regeling in het geldende bestemmingsplan. Op het perceel is een tweede bouwvlak aanwezig. De goot- en bouwhoogte voor dit tweede bouwvlak is bepaald op respectievelijk 5 en 8 meter. Het verzoek is om de hoog-

tes in overeenstemming te brengen met de nieuwe regeling voor de bestaande woning. Er zijn geen overwegende bezwaren aan dit verzoek tegemoet te komen

- Ad b. Voor de beantwoording voor het toevoegen verwijzen wij naar het antwoord onder **punt 1.**

Conclusie.

De inspraakreactie van mevrouw Van Eekelen leidt tot het aanpassen van de planregels en de planverbeelding van het voorontwerp Sander-Banken, inhoudende dat er een “wro-zone wijzigingsgebied 2” op het perceel is geplaatst en in de regels is verwerkt, wat de bouw van een extra vrijstaande woning op het perceel aan Sander 30 mogelijk maakt. Bovendien wordt de goot- en nokhoogte van het tweede bouwvlak aangepast conform het verzoek.

6. Mevr P.A.J. Van Zitteren-Van Est, Binnenhof 80, Etten-Leur.

Bij email-bericht van 04 december 2012, heeft mevrouw Van Zitteren een inspraakreactie ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen.

Inhoud inspraakreactie.

Mevr Van Zitteren-Van Est vraagt of hun bebouwingsplannen in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen kan worden. Het gaat hierbij om het plaatsen van extra verdiepingen boven en uitbreiding van de bestaande garage.

Beantwoording inspraakreactie.

De woning betreft een hoekwoning waarbij de betreffende garage waarop de uitbreiding gewenst is, buiten het bouwvlak is geprojecteerd. Het is van stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om extra verdiepingen toe te staan op een hoekperceel. De gewenste uitbreiding is daarmee niet wenselijk en de mogelijkheid zal niet worden overgenomen.

Conclusie.

De inspraakreactie van mevrouw Van Zitteren-Van Est leidt niet tot aanpassingen van de planregels en de planverbeelding van het voorontwerp Sander-Banken.

7. De heer mr. Drs. K. van Polanen, namens de fam. Hack, Sander 44, Etten-Leur.

Bij brief van 18 december 2012 heeft de heer Van Polanen namens de familie Hack een inspraakreactie ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen.

Inhoud inspraakreactie.

De aangegeven dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” legt beperkingen op ten aanzien van de bouwmogelijkheden en het aanleggen van werken op het perceel. Het verzoek is om de dubbelbestemming van het perceel te verwijderen.

Beantwoording inspraakreactie.

Als gevolg van nieuwbouw is de bodem op het perceel al verstoord en zal de minimum grens voor nieuwbouw waarschijnlijk niet worden gehaald. De regeling treft hier dus geen doel. Hetzelfde geldt overigens voor de overige reeds bebouwde gronden met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”. De regeling zal worden geschrapt en alleen worden gehandhaafd voor percelen langs het Sander tussen de Klompéhof en de Schermerhornbeemd en op de agrarische bestemming bij Haansberg 1.

Conclusie.

De inspraakreactie van de heer Van Polanen leidt tot het aanpassen van de planverbeelding van het voorontwerp Sander-Banken, inhoudende dat de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" van een groot deel van het plangebied wordt verwijderd, uitgezonderd voor percelen langs het Sander tussen de Klompéhof en de Schermerhornbeemd en op de agrarische bestemming bij Haansberg 1.

8. Mevrouw C.E. Verwater-Van Eekelen, Zundertseweg 25, Etten-Leur.

Bij e-mailbericht van 05 december 2012 heeft mevrouw C.E. Verwater-Van Eekelen een inspraakreactie ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen. Betrokkenen zijn eigenaar van perceel Sander 38.

Inhoud inspraakreactie.

Mevrouw Verwater-Van Eekelen verzoekt om voor het perceel Sander 38 een andere invulling voor woningbouw te geven, waarbij gedacht wordt aan 2 vrijstaande woningen, meerdere woningen of patiowoningen.

Beantwoording inspraakreactie.

Het college heeft reeds in eerdere besluitvorming (september 2011) de situatie op het perceel aan Sander 38 bekeken. Hierbij zijn verschillende woningbouwinvullingen voorgesteld, waarbij enkel de bouw van een tweeaaneen woning aan de zijde van de Sander wenselijk wordt geacht. Bovendien is in het voorontwerp bestemmingsplan Sander-Banken het bouwvlak reeds verruimd om aan het eerdere verzoek tegemoet te komen.

Het standpunt omtrent nieuwe invulling van het perceel blijft ongewijzigd.

Conclusie.

De inspraakreactie van mevrouw Verwater-Van Eekelen leidt niet tot aanpassingen van de planregels en de planverbeelding van het voorontwerp Sander-Banken.

9. De heer A.J.C. Schalk, namens de familie Lips, Haansberg 1, Etten-Leur.

Bij brief van 19 december 2012 heeft de heer Schalk namens de heer A.J. Lips een inspraakreactie ingediend. Deze is ingediend binnen de gestelde termijn en kan derhalve in behandeling worden genomen.

Inhoud inspraakreactie.

In het voorontwerp heeft het perceel aan de Haansberg 1 de bestemming "Wonen – Vrijstaand" met daarop de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – zorgboerderij". De heer Schalk verwijst naar een bouwvergunning van februari 1979 waarin de heer Schalk aangeeft dat met splitsing van de woning is ingestemd en dat er dus ook een dubbele woonbestemming op het perceel is toegestaan. De heer Schalk verzoekt daarom om aan het pand aan de Haansberg 1 de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" met aantal 2 woningen op het perceel te plaatsen.

Beantwoording inspraakreactie.

Uit de vergunning van februari 1979 blijkt dat is ingestemd met de verbouwing van de stal tot woonruimte te verbouwen zodat de zoon van de heer Lips kon inwonen. Uit de bouwtekening blijkt niets van splitsing van de woning.

Bovendien is in april 2012 is een gebruiksvergunning verleend voor tijdelijke huisvesting ten behoeve van dagverzorging voor ouderen. Dit gebruikt geldt voor het hoofdpand.

Vanwege de activiteiten voor de tijdelijke dagverzorging van ouderen en zal vast worden gehouden aan de bestaande regeling in het voorontwerp bestemmingsplan, echter de regeling

aan te vullen met regeling waarbij splitsing van het pand tot 2 woningen mogelijk is na beëindiging van de functie van dagverzorging voor ouderen in het pand.

Conclusie.

De inspraakreactie van de heer Schalk leidt tot het aanpassen van de planverbeelding en de planregels van het voorontwerp Sander-Banken, inhoudende dat de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk – zorgboerderij” zal worden aangepast naar “specifieke vorm van maatschappelijk – dagverzorging” voor het hoofdpand en dat in de planregels een afwijkmogelijkheid wordt opgenomen voor het plaatsen van de aanduiding “maximum aantal woon-eenheden” met een waarde van 2.

Vooroverlegreacties.

Er zijn 2 vooroverlegreacties ingediend. Van ProRail en de Nederlandse Gasunie is binnen de aangegeven termijn geen reactie ontvangen. Hieronder worden de ingediende vooroverlegreacties samengevat weergegeven en beantwoord.

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 9200MC 's-Hertogenbosch

Bij brief van 15 november 2012, ontvangen op 16 november 2012, heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie ingediend.

Inhoud vooroverlegreactie

Het voorontwerpbestemmingsplan Sander-Banken geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording vooroverlegreactie

De reactie van de Provincie Noord-Brabant wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie vooroverlegreactie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan Sander-Banken.

2. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ, Breda

Bij brief van 13 december 2012, ontvangen op 14 december 2012, heeft het Waterschap Brabantse Delta een vooroverlegreactie ingediend.

Inhoud vooroverlegreactie

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan heeft het waterschap verzocht een tekstfragment op te nemen met betrekking tot de verantwoordelijkheden en beleidsregels. Tevens adviseert het waterschap om aandacht te besteden aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen.

Beantwoording reactie

Het geadviseerde tekstfragment is opgenomen in de waterparagraaf van de toelichting in paragraaf [4.3](#) en er wordt een extra alinea opgenomen voor het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen.

Conclusie vooroverlegreactie

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Sander-Banken, inhoudende dat de waterparagraaf wordt aangevuld.

Slotconclusie.

De ingediende inspraakreacties geven aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan “Sander-Banken” op de volgende onderdelen aan te passen:

1. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone wijzigingsgebied 2" hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om een extra bouwvlak toe te kennen. In artikel 26.5 is de bijbehorende regeling opgenomen. De regeling zal gelden voor op de verbeelding aangegeven zone langs het Sander en perceel Haansberg 28A en 30.
2. Bij het perceel aan Sander 30 wordt op de verbeelding de goot- en nokhoogte van het tweede bouwvlak aangepast naar maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter.
3. de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” van een groot deel van het plangebied wordt verwijderd, uitgezonderd voor percelen langs het Sander tussen de Klompéhof en de Schermerhornbeemd en op de agrarische bestemming bij Haansberg 1.
4. de “wro-zone wijzigingsgebied 1” wordt op de verbeelding aangepast, evenals een aanscherping van de planregels ten behoeve van wijzigingsregeling voor het bestaande wijkgebouw in artikel 26.5.
5. de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk – zorgboerderij” zal worden aangepast naar “specifieke vorm van maatschappelijk – dagverzorging” voor het perceel Haansberg 1 en dat in de planregels een afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen voor het plaatsen van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” met een waarde van 2.
6. in de toelichting de waterparagraaf wordt aangevuld met het advies van het Waterschap Brabantse Delta.

Etten-Leur, 19 februari 2013.