

Beantwoording zienswijzen ingediend over het ontwerp-bestemmingsplan “Sander Banken”.

Inleiding.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Sander-Banken” heeft gedurende de periode 28 februari 2013 tot en met 10 april 2013 ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het Stadskantoor. Daarnaast was dit ontwerp-bestemmingsplan raadpleegbaar op de gemeentelijke internetsite www.etten-leur.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van terinzageligging kon eenieder mondeling of schriftelijk over het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. De bekendmaking heeft plaatsgevonden in het weekblad Etten-Leurse Bode en de Staatscourant d.d. 27 februari 2013, op het gemeentelijk publicatiebord en digitaal op de gemeentelijke internetsite. Belanghebbenden zijn persoonlijk in kennis gesteld. Daarnaast is de bekendmaking via de digitale weg toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta.

Ingediende zienswijzen.

Tijdens de periode van terinzageligging is één zienswijze ingediend. Hieronder wordt de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord.

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

Bij brief van 6 april 2013, ontvangen op 08 april 2013 heeft de heer A.A.J. Kuijpers, namens 107 bewoners wonend aan het Binnenhof, het Vorstendom, het Hertogdom, de Graafschap en de Statenlaan een zienswijze ingediend. De indieners van de zienswijzen worden nader aangeduid als bewoners. De zienswijze is gemotiveerd en ingediend binnen de gestelde termijn. Derhalve kan deze in behandeling worden genomen. Over de inhoud en de beantwoording kan het volgende worden gemeld.

Inhoud zienswijze:

De zienswijze heeft betrekking op het pand Binnenhof 13-13a. Dit pand is thans nog in gebruik als wijkgebouw en ruimte voor kinderopvang. Dit gebruik wordt beëindigd na oplevering van de brede school in Spoorzone Noord. Het ontwerp bestemmingsplan bevat een regeling met verruimde bestemming voor hergebruik en een indirecte regeling voor vervangende nieuwbouw. Bewoners wijzen op de groene en open uitstraling van hun woonomgeving. Zij verzoeken deze uitstraling te behouden en liever nog uit te breiden.

Bewoners verzoeken de verkoop van het pand voor een maatschappelijke invulling actief op te pakken en niet te lang te laten duren. Het gevaar bestaat dat het pand verpauperd. Mocht verkoop van het pand voor een maatschappelijk doel niet mogelijk zijn dan kunnen bewoners instemmen met woningbouw mits wordt voldaan aan alle voorwaarden zoals golden bij de bouw van hun woningen (zoals maximaal 50% van het bouwperceel bebouwen, aanhouden van maximale bouwhoogte, de kleurstelling van wanden en daken van de bebouwing en de restrictie betreffende de erfafscheidingen).

Bewoners stellen vast dat het perceel van het wijkgebouw niet overeenkomt met de oorspronkelijke tekening en actuele kadastrale kaart. Volgens de gegevens van het Kadaster heeft het perceel een oppervlakte van 643 m², waarvan volgens bewoners slechts 50% bebouwd mag worden.

De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsregeling voor woningbouw is voor de bewoners niet de eerste keuze, temeer niet wordt voldaan aan de voorwaarden die destijds bij de bouw van hun woningen golden. Bewoners hebben bij aankoop van hun bouwkegel gekozen voor groen en speelveld.

Bewoners behouden zich het recht voor om tegen ongewenste inbreuk van het huidige woongebouw te protesteren.

Beantwoording inspraakreactie.

Bij de beantwoording van de zienswijze wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

1. de visie voor het pand Binnenhof 13-13a;
2. de vertaling van de visie in het ontwerp bestemmingsplan "Sander-Banken";
3. de zienswijze.

Ad 1 De visie voor het pand Binnenhof 13-13a

In 1997 werd als onderdeel van de wijk "Lage Banken" het voormalige clubhuis van de hockey verbouwd tot wijkgebouw voor omringende wijken. Het clubhuis werd vergroot tot de huidige omvang van ongeveer 330 m² (perceelsgrootte: 643 m²). Naast de wijkfunctie is kinderopvang in het pand gevestigd.

Aan de Edward Poppelaan wordt momenteel een brede school plus gebouwd. In deze brede school zijn ruimten opgenomen voor ontmoeting in de wijk en kinderopvang. De nieuwbouw wordt begin 2014 in gebruik genomen. Het pand Binnenhof 13-13a komt dan vrij. Het pand is niet nodig voor de huisvesting van een andere gemeentelijke voorziening. In het kader van het accommodatiebeleid is besloten het pand te verkopen. Het uitgangspunt is om het pand in de huidige omvang zonder mogelijkheid voor uitbreiding te verkopen. Het pand leent zich goed voor gebruik als lesruimte, kinderopvang, (para) medische praktijkruimte of ruimte voor sociaal-cultureel werk. Het is de inzet om het pand in eerste instantie voor dit gebruik in de markt zetten. Op grond van de huidige markt is de kans groot dat het pand hiervoor niet direct kan worden verkocht. De verkoopbaarheid wordt vergroot als het gebruik kan worden gecombineerd met een woonfunctie. Zelfs het gebruik van het totale pand voor wonen wordt niet uitgesloten. Hierbij geldt dat het geschikt maken van het pand voor een ander gebruik binnen de bestaande bouwmassa moet plaatsvinden.

Mocht de verkoop van het pand Binnenhof 13-13a niet leiden tot het gewenste resultaat dan stellen wij voor om over te gaan tot de sloop van het pand ten gunste van de bouw van een of twee patiwoningen (totale omvang van deze nieuwbouw ongeveer 330 m²). Thans wordt hier toe nog niet besloten, maar in planologisch opzicht moet daar al wel rekening mee worden gehouden.

Wij kiezen er niet voor om na sloop van het pand de vrijkomende grond toe te voegen aan het aangrenzende speelveld. In het raadsprogramma is zuinig grondgebruik als doelstelling opgenomen. Vervangende nieuwbouw sluit aan op deze doelstelling. Wij kiezen bewust voor patiwoningen, zonder buitenruimte, om zoveel mogelijk groen te behouden. Deze keuze leidt hiermee niet tot extra bouwmassa. De bouwvorm in één bouwlaag al dan niet met een beperkte tweede laag sluit aan op de bouwmassa van de bebouwing in de omgeving. Een bijkomend aspect is dat de grond nog wat oplevert. In deze economische mindere tijd is elke opbrengst welkom.

Ad 2 De vertaling van de visie in het ontwerp bestemmingsplan "Sander-Banken"

In overeenstemming met de omschreven visie is in het ontwerp-bestemmingsplan "Sander-Banken" het pand Binnenhof 13-13a primair bestemd tot "Maatschappelijk". Deze bestemming geldt voor het perceel dat volgens het Kadaster hoort bij het pand. Het bouwvlak is afgestemd op de bestaande bebouwingscontour. De bouwhoogte is bepaald op 7,00 meter. In bestemmingsomschrijving is gebruik voor wonen uitgesloten.

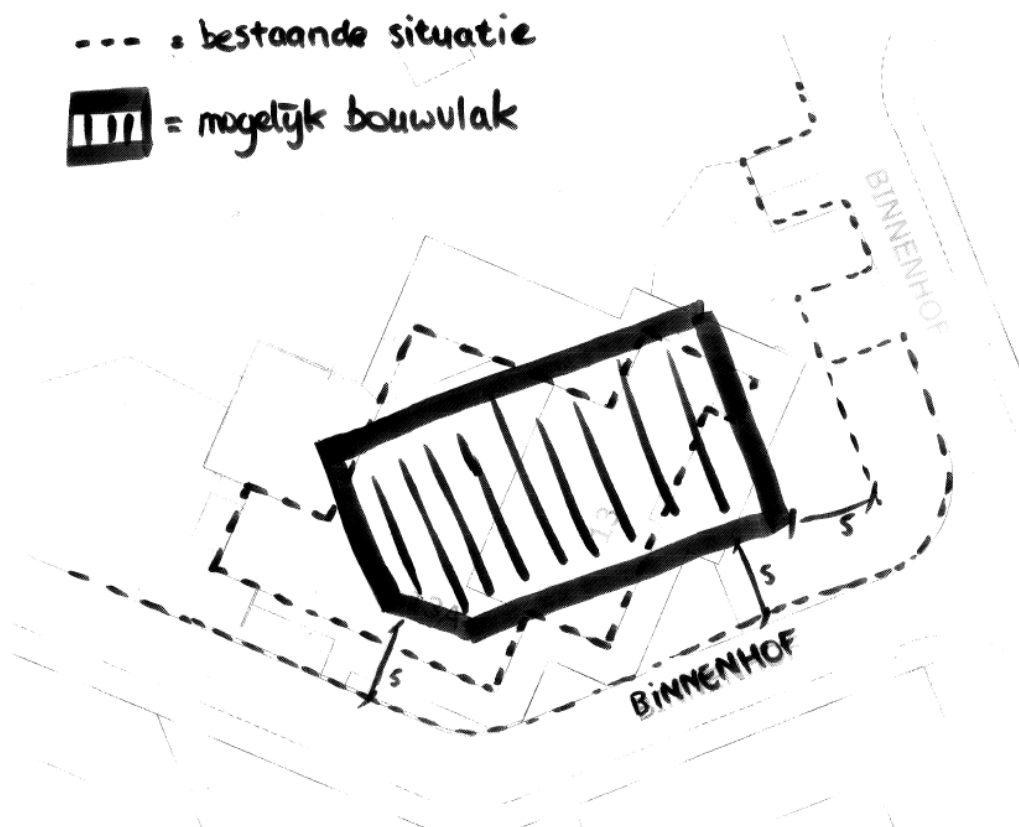
Toets je deze regeling aan de visie dan wijkt de regeling op twee onderdelen af namelijk de regeling voor de bouwhoogte en het ontbreken van een regeling voor wonen. Een bouwhoogte van 7 meter houdt in dat een tweede bouwlaag kan worden gerealiseerd. In relatie tot de omgeving willen wij niet dat de totale omvang het gebouw van een tweede laag wordt voorzien. Wij

stellen dan ook voor om de bouwhoogte af te stemmen op de regeling in het geldende bestemmingsplan "Lage Banken", namelijk: 5,00 meter.

Om de combinatie met wonen of het gebruik als woning mogelijk te maken, stellen wij voor de bestemmingsomschrijving hiermee aan te vullen.

Indien hergebruik van het pand als woning niet binnen de bestaande bouwmassa kan plaatsvinden, kan met toepassing van een wijzigingsregeling een nieuw bouwvlak voor vervangende nieuwbouw worden bepaald. Tot wijziging kan alleen worden besloten na het volgen van een procedure. Belanghebbenden kunnen tijdens deze procedure hun zienswijze kenbaar maken. Tegen het besluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan moet objectieve criteria bevatten waaraan een verzoek tot toepassing van de wijzigingsregeling kan worden getoetst. In het ontwerp bestemmingsplan "Sander-Banken" is dat geregeld door op de planverbeelding een zone aan te duiden waarop de wijzigingsregeling van toepassing is, "wro-zone wijzigingsgebied 1". De contour van dit gebied volgt grotendeels de contour van de bestemming "Maatschappelijk"; alleen aan de oostzijde is een zeer beperkt deel van gronden met de bestemming "Groen" aan het gebied toegevoegd. De extra ruimte is nodig om de bouw van maximaal twee patiowoningen goed te kunnen inpassen. Op de volgende tekening is de mogelijke inpassing van deze woningen (met inpandige berging) geschetst.



Uit de tekening blijkt dat aan de oostzijde beperkt groen nodig is voor een goede ruimtelijke inpassing van de patiowoningen. Het verlies aan groen wordt aan de zuid-, noord- en westzijde gecompenseerd. De omvang van de vervangende nieuwbouw is niet groter dan de huidige bebouwing (ongeveer 330 m²).

De regeling voor patiowoningen laat de bouw van een tweede bouwlaag mogelijk, zij het voor maximaal 60 % van het eerste bouwlaag. Deze mogelijkheid willen wij handhaven om het ontwerp voor de woningen af te kunnen stemmen op de vraag in de markt. Vanwege de beperking qua omvang voor de tweede bouwlaag wijkt de bouwmassa niet af van de bebouwing in de directe omgeving.

Wij hebben de planregels horend bij de “wro-zone wijzigingsgebied 1” nog eens goed beoordeeld en vergeleken met de schets. De conclusie is dat de regeling op onderdelen moet worden aangepast (zie conclusie). De regeling dat de nieuwbouw vijf meter uit de weg moet worden gebouwd blijft gehandhaafd.

Ad 3 Zienswijze

Wij zijn van mening dat de regeling in het ontwerp-bestemmingsplan aansluit bij de wens om het huidige groen en de open uitstraling rondom het pand Binnenhof 13-13a te behouden. De wens om de bebouwing te vervangen door extra groen is begrijpelijk, maar wordt niet gehonoreerd. De redenen hebben wij onder ad 1 verwoord.

De inzet is om het pand Binnenhof 13-13a na beëindiging van het gebruik zo snel mogelijk aan een nieuwe eigenaar over te dragen. De start van de verkoop zal daarop worden afgestemd. Een snelle overdracht draagt bij aan het voorkomen van verpaupering. Indien overdracht van het pand naar een nieuwe eigenaar op zich laat wachten, zullen passende maatregelen worden genomen om vandalisme te voorkomen. De wijzigingsregeling kan eveneens worden beschouwd als een optie om verpaupering te beperken.

De patiowoningen worden gebouwd op kavels die in vergelijking tot de omliggende woonperceelen een stuk kleiner zijn. De situatie tussen de patiowoningen en omringende woningen is niet vergelijkbaar.

De wens van bewoners dat voor de nieuwbouw dezelfde bouwvoorwaarden worden gehanteerd als bij de omringende woningen is om die reden niet terecht. De kleurstelling van wanden en daken e.d. wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. De toetsingscriteria zijn geregeld in de Welstandsnota.

Zoals onder ad 2 omschreven is bij de regeling van de bestemming uitgegaan van de bestaande kadastrale situatie. De stelling van bewoners dat slechts 50 % van dit perceel mag worden bebouwd is onjuist. Volgens de planregels van het geldende bestemmingsplan “Lage Banken” (1996) mag een wijkgebouw van 500 m² worden opgericht. In werkelijkheid is ongeveer 330 m² aanwezig. Nu de regeling in het ontwerp bestemmingsplan is afgestemd op de bestaande situatie is er sprake van een beperking qua bouwmogelijkheden. In de wijzigingsregeling is deze beperking overgenomen. Eventuele vervangende nieuwbouw leidt niet tot meer bouwmassa. De inbreuk op de woonomgeving is zeer beperkt.

Conclusie

Aan de zienswijze van bewoners wordt deels tegemoet gekomen. De regeling in het ontwerp-bestemmingsplan gaat namelijk primair uit van hergebruik van het pand Binnenhof 13-13a en laat vervangende nieuwbouw voor maximaal twee patiowoningen alleen toe met toepassing van een afzonderlijke regeling.

De zienswijze van bewoners is daarom aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp-bestemmingsplan “Sander-Banken”, met dien verstande:

- de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Maatschappelijk” aan te vullen met de functie wonen (op de planverbeelding aangegeven met de aanduiding “wonen” ter plaatse van het bouwvlak op het perceel Binnenhof 13-13a);
- op de planverbeelding de bouwhoogte voor het perceel Binnenhof 13-13a te verlagen naar 5 m;
- de planregels in artikel 26.4 “wro-zone wijzigingsgebied 1” aan te passen in:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' de bestemming "Maatschappelijk" te wijzigen in "Wonen-Patio", "Tuin", "Verkeer- Verblijf" en/of in "Groen", met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mogen maximaal twee patiowoningen worden gebouwd met een gezamenlijk bouwvlak van maximaal 330,00 m²;
- b. de afstand van het bouwvlak tot de openbare weg (bestemming "Verkeer-Verblijf") moet minimaal 5,00 m bedragen;
- c. de planregels uit artikel [15](#) (Wonen - Patio) zijn overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in:
 1. artikel [15.2.1](#) onder sub c, de bouwhoogte maximaal 6,50 m mag bedragen en;
 2. artikel [15.2.1](#) onder sub e, het bebouwingspercentage maximaal 90% mag bedragen;
- d. per woning moet minimaal één parkeerplaats worden aangelegd ter plaatse van de "wro-zone wijzigingsbevoegdheid 1";
- e. er moet worden voldaan aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, verkeersveiligheid, ecologie (flora en faunawet) en economische uitvoerbaarheid.