



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Bestemmingsplan "Het Hooghuis"





Vastgesteld door de gemeenteraad op 31 maart 2008,

De griffier,

De voorzitter,



Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen



Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen

gemeente
titel
status
projectnummer
datum

Voorontwerp
Vastgesteld

Etten-Leur
Bestemmingsplan "Het Hooghuis"
EL4004
16 oktober 2007
26 maart 2007
31 maart 2008



TOELICHTING

TOELICHTING

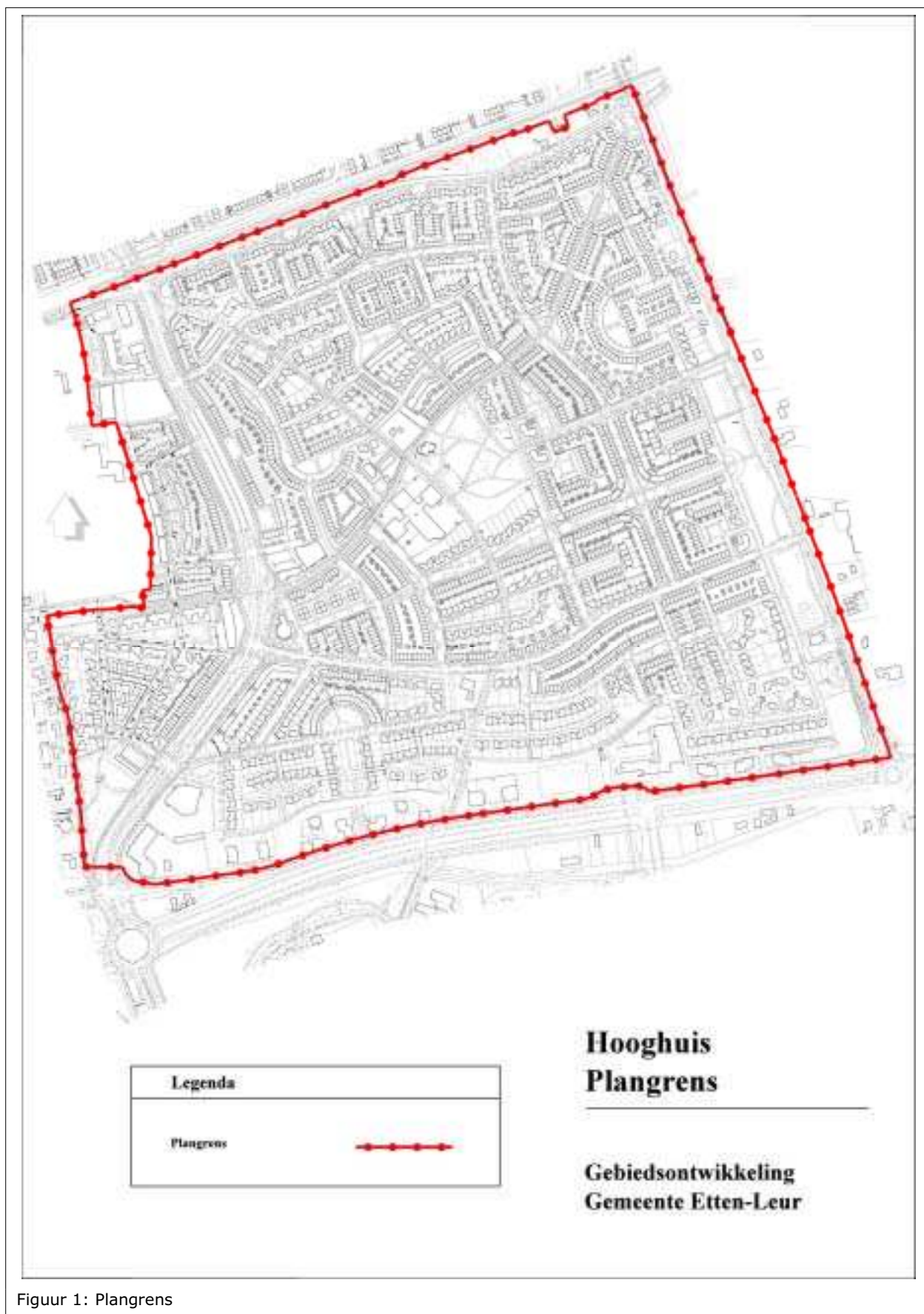
behorende bij het bestemmingsplan "Het Hooghuis" in de gemeente Etten-Leur

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Opzet van de toelichting	8
2	DOELSTELLING ACTUALISATIE	9
2.1	Wet op de ruimtelijke ordening	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.4	Conclusie	11
3	BESTAANDE SITUATIE EN HERONTWIKKELINGEN	12
3.1	Ruimtelijke hoofdstructuur	12
3.2	Bestaand ruimtegebruik	16
3.3	Herontwikkeling locatie scholencomplex en aangrenzend park	18
3.4	Stedenbouwkundige kwaliteiten	20
4	MILIEU EN DUURZAAMHEID	22
4.1	Archeologie	22
4.2	Bodemverontreiniging	23
4.3	Waterhuishoudkundige aspecten	23
4.4	Flora en Fauna	24
4.5	Milieuzonering	25
4.6	Geluidhinder	26
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Externe veiligheid	27
5	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	29
5.1	Planvorm	29
5.2	Toelichting op de bestemmingen	30
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	35
7.1	Maatschappelijke toetsing	35
7.2	Overleg	36
8	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	39

BIJLAGEN:

1. Eindverslag inspraak beleidsnotitie;
2. Eindverslag inspraak voorontwerp bestemmingsplan;
3. Reacties overleg overheidsinstanties;
4. Overzicht functies;
5. Resultaat onderzoek flora en fauna;
6. Resultaat onderzoek luchtkwaliteit.



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het beleid van de gemeente Etten-Leur is er op gericht om naast de bestemmingsplannen voor nieuwe ontwikkelingen ook de bestemmingsplannen voor het bestaande stedelijke gebied te actualiseren. De actualisering van deze vaak verouderde plannen is noodzakelijk om de volgende redenen:

- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan op de huidige regelgeving en het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening;
- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan bij de huidige inzichten ten aanzien van onder andere het milieu, bedrijvigheid en voorzieningen;
- de bouwvoorschriften sluiten niet meer aan op de hedendaagse woonwensen;
- op een aantal locaties is in afwijking van het bestemmingsplan gebouwd;
- het ontbreken van gebruiksbepalingen maakt het niet altijd mogelijk om adequaat te reageren op ongewenste ontwikkelingen.

De bestaande woningvoorraad in sommige woonwijken van Etten-Leur zal zo nodig met behulp van herstructurering van de wijk worden behoed voor leegstand en verpaupering. In het kader van de stedelijke vernieuwing zal daar de aandacht op worden gevestigd. Bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bestaande woonwijken zal worden onderzocht of bij de herziening van het bestemmingsplan kan worden ingespeeld op deze herstructurering en vernieuwing van delen van de woningvoorraad.

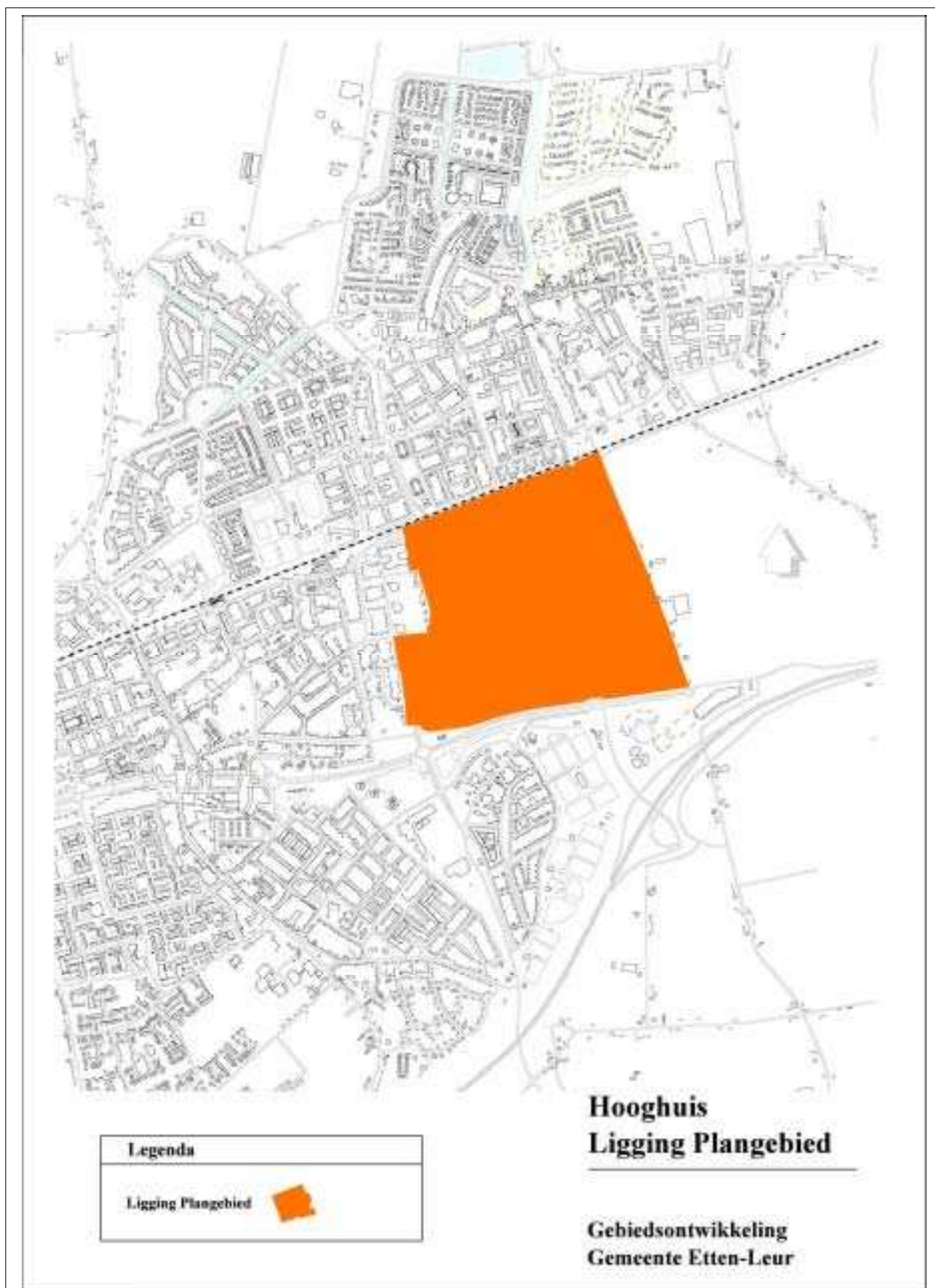
Bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor de woonwijken is gekozen voor een wijkgerichte aanpak. De volgende verdeling is gemaakt:

- Etten-Noord West;
- De Grient;
- Etten-Oost;
- Het Hooghuis;
- Kom Leur;
- Baai-Lage Banken;
- Grauwe Polder.

De bestemmingsplannen "Etten-Noord West", "De Grient" en "Etten Oost" zijn gereed en onherroepelijk.

1.2 Plangebied

Het vierde woongebied dat in het kader van de actualisering zal worden herzien, is Het Hooghuis. Globaal wordt het plangebied in het noorden begrensd door de spoorlijn Roosendaal-Breda, in het oosten door de Lage Vaartkant en de zuidzijde loopt parallel aan de Bredaseweg. De planbegrenzing aan de westzijde is grilliger en loopt van zuid naar noord langs de lijn Beatrixpark-Irenelaan-Elisabethpark-Emmalaan. In figuur 1 is de plangrens weergegeven.



Figuur 2: Ligging plangebied

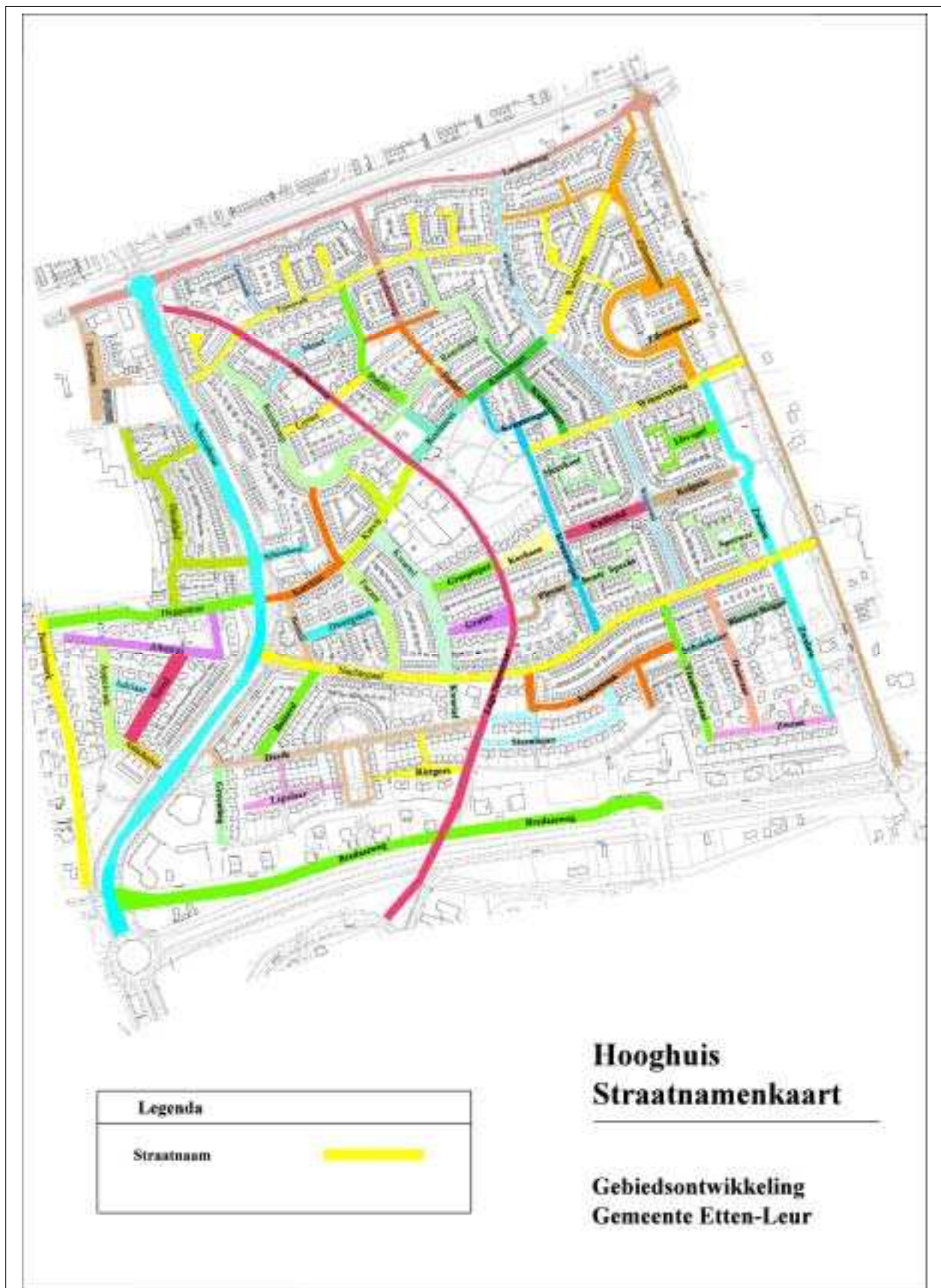
Het Hooghuis is een vrij grote wijk uit de jaren 80, de ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2. De straatnamenkaart is opgenomen in figuur 3. Hoewel de wijk voornamelijk bestaat uit grondgebonden woningen, is er ook een groot aandeel meergezinswoningen. De woningvoorraad is grotendeels afkomstig uit de jaren tachtig, met een relatief hoge woningdichtheid. Naast woningen komen er in de wijk ook scholen, een wijkgebouw, kantoren, een winkelvoorziening, medische voorzieningen, een cafetaria, een museum, een kapper en een mortuarium voor.

Het bestemmingsplan zal grotendeels een conserverend karakter hebben. Uitzondering daarop is de locatie van het huidige scholencomplex en het direct aangrenzende wijkpark.

Binnen het betreffende plangebied vigeren momenteel tal van veelal verouderde bestemmingsplannen. In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van deze vigerende plannen.

Bestemmingsplan	Goedkeuring Raad	Goedkeuring GS
Het Hooghuis	23 juni 1980	17 maart 1981
1 ^e uitwerking	23 september 1987	16 december 1987
2 ^e uitwerking	23 september 1987	16 december 1987
3 ^e uitwerking	19 december 1984	27 maart 1985
4 ^e uitwerking	19 april 1989	19 juni 1989
5 ^e uitwerking	19 april 1989	19 juni 1989
6 ^e uitwerking	7 november 1985	14 februari 1986
7 ^e uitwerking	31 oktober 1984	16 november 1984
Hooghuis Zuid	27 januari 1992	15 mei 1992
Parklaan Oost	4 maart 2002	21 juni 2002

Bijna alle bovenstaande plannen zijn blijkens de tabel ouder dan 10 jaar. Daarnaast betreft het een relatief grote verzameling aan bestemmingplannen en uitwerkingen. Ter verheldering van het juridisch-planologische kader voor deze wijk en om te voorzien in de meest recente wet- en regelgeving, zal door middel van actualisering een overzichtelijke actuele situatie worden gecreëerd, met één bestemmingsplan voor de gehele wijk.



Figuur 3: Straatnamenkaart

1.3 Opzet van de toelichting

In deze toelichting worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Het Hooghuis weergegeven. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de actuele en relevante beleidskaders, doelstellingen en wet- en regelgeving van het rijk, de provincie en de gemeente. De bestaande situatie en de reeds bekende herontwikkelingen worden beschreven in hoofdstuk 3. Vervolgens komen milieu- en duurzaamheidsaspecten, zoals o.a. geluidhinder, bodemverontreiniging en water, aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op het juridische deel van het bestemmingsplan, de voorschriften en plankaart. Hoofdstukken 6 en 7 betreffen de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het overleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro. Tot slot zal in de fase van vaststelling van het bestemmingsplan hoofdstuk 8 worden ingevuld.

2 DOELSTELLING ACTUALISATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstelling van rijk, provincie en gemeente voor de actualisering van de bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan Het Hooghuis. Gezien het feit dat dit bestemmingsplan nagenoeg een conserverend karakter heeft, beperkt dit hoofdstuk zich hoofdzakelijk tot de beleidsdoelstelling die ten grondslag ligt aan de actualisering van het bestemmingsplan. Aandacht wordt besteed aan het beleid en regelgeving van diverse overheden die het ondanks het conserverend karakter van het bestemmingsplan Het Hooghuis noodzakelijk maakt dat er voor dit gebied ook een geactualiseerd bestemmingsplan wordt opgesteld. Daarnaast zal nog ingegaan worden op het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg, het daarop gebaseerde woningbouwprogramma voor de gemeente in relatie tot de beperkte toevoeging van woningen op herontwikkelingslocatie(s).

2.1 Wet op de ruimtelijke ordening

In april 2000 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gewijzigd. Daarbij is de zogenaamde 'zelfstandige projectprocedure' ingevoerd. Ingevolge lid 4, sub a van deze gewijzigde artikel 19-procedure mag geen vrijstelling van een bestemmingsplan worden verleend als het gaat om een bestemmingsplan ouder dan 10 jaar. Een actueel ruimtelijk beleid voor een bepaald gebied neergelegd in een bestemmingsplan kan een versoepeling betekenen van de toepassing van de zelfstandige projectprocedure (artikel 19 lid 1 WRO). Indien er sprake is van een bestemmingsplan jonger dan 10 jaar is het voorbereidingsbesluit geen vereiste meer bij deze vrijstellingsprocedure. Om aan gewenste bouwinitiatieven medewerking te kunnen verlenen door middel van de zelfstandige projectprocedure dient, volgens de gewijzigde wet, een goede ruimtelijke onderbouwing geleverd te worden. Dit geldt ook voor het weigeren van bouwinitiatieven. De toelichting van een actueel bestemmingsplan kan daartoe een goede basis bieden.

Momenteel is een fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in voorbereiding. Een van de uitgangspunten is een centrale rol voor actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van een gemeente. In de nieuwe WRO zal de plicht voor de gemeente worden opgenomen om eens in de tien jaar de bestemmingsplannen, gewijzigd dan wel ongewijzigd, vast te stellen. Indien een gemeente hieraan niet voldoet, mogen er als sanctie geen legeskosten worden geheven. Overigens zal de bestemmingsplanprocedure worden ingekort.

De rijksoverheid hecht grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen is technisch vele malen eenvoudiger dan bestemmingsplannen in papieren vorm. Digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen ondersteunen de doelstelling van de nieuwe WRO met betrekking tot de actualisering. Het wijzigen van gedigitaliseerde bestemmingsplannen is technisch gemakkelijk, hetgeen de actualiteit van bestemmingsplannen bevordert. Het wetsontwerp voor de WRO verplicht tot het digitaliseren van bestemmingsplannen.

2.2 Provinciaal beleid

Actualisering

De Provincie Noord-Brabant, mede op advies van het ministerie van VROM, heeft de gemeenten er op gewezen dat zij hun bestemmingsplannen actueel moeten houden en deze eens in de tien jaar moeten herzien. Daartoe dient een meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen te worden opgesteld. Ontbreekt er een meerjarenprogramma dan is het gevolg dat Gedeputeerde Staten in het kader van een zelfstandige projectprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO geen verklaring van geen bezwaar meer afgeven voor gebieden waarvoor een bestemmingsplan geldt dat ouder is dan 10 jaar. Voor de zelfstandige projectprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO geldt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 20 jaar. In een dergelijke situatie is het voor de gemeente dan ook niet meer mogelijk om op korte termijn mee te werken aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen.

Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg

Het Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen aan voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020. Het plangebied is in dit Uitwerkingsplan aangeduid als gebied voor beheer en intensivering en is gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Het beleid gaat uit van een zorgvuldig gebruik van de ruimte, wat onder andere betekent dat om te voorzien in de ruimtebehoefte allereerst de ruimtelijke mogelijkheden in het bestaande stedelijke gebied benut moeten worden. Stedelijke herontwikkeling is in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk, mits wordt aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied.

De provincie Noord-Brabant heeft een woningbehoefteprognose vastgesteld welke een actueel beeld geeft van bevolkingsontwikkelingen, van veranderingen in de bevolkings-samenstelling en van de hiermee samenhangende woningbehoefte. De woningbouwbehoefte voor de periode 2002-2015 voor de stedelijke regio Breda-Tilburg bedraagt circa 32.900 woningen en voor de periode 2002-2019 circa 43.200 woningen. Zoals aangegeven in het Uitwerkingsplan heeft inbreiding en herstructurering hierbij de prioriteit. In het kader hiervan is afgesproken dat de gemeente Etten-Leur in de periode 2002-2015, 3300 woningen aan de woningvoorraad zal toevoegen. Dit aantal kan met 10% worden verhoogd tot 3630 woningen. Tot en met 2006 zijn er ruim 1000 woningen gerealiseerd. Er resteert tot 2015 dan ook nog een capaciteit van 2300 à 2600 woningen. Deze capaciteit is nog niet volledig opgenomen, dus juridisch hard, in bestemmingsplannen. Dit wil zeggen dat in conserverende plannen, zoals het Hooghuis, herontwikkelingen die per saldo een beperkte toename van het aantal woningen tot gevolg hebben, kunnen worden gerealiseerd binnen de capaciteit.

2.3 Gemeentelijk beleid

In juni 2000 zijn als voorloper van de actualisering van de bestemmingsplannen stedelijke bebouwingsvoorschriften vastgesteld. Deze voorschriften bevatten algemene uitgangspunten ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden en worden gehanteerd bij de beoordeling van bouwplannen die zijn gelegen in een gebied waarvoor nog een verouderd bestemmingsplan (ouder dan tien jaar) geldt. De voorschriften worden gebruikt als

toetsingskader voor de verlening van vrijstellingen ex artikel 19 lid 3 WRO om zodoende tegemoet te komen aan de huidige reële woonwensen.

De stedelijke bebouwingsvoorschriften dienen als uitgangspunt voor de actualisering van de bestemmingsplannen. Doel is om qua opzet en methodiek gelijklopende bestemmingsplannen voor de woongebieden in de gemeente te krijgen.

De gemeente is voornemens om in de toekomst diverse gemeentelijke gegevens waaronder de bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Gelijktijdig met de actualisering van de bestemmingsplannen krijgt de digitalisering van deze plannen vorm. Met behulp van de IMRO-codering zullen de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar zijn.

2.4 Conclusie

Gelet op de huidige en toekomstige regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het daaruit voortvloeiende beleid, zoals in het voorgaande is aangegeven, is het van belang om te beschikken over actuele bestemmingsplannen.

3 BESTAANDE SITUATIE EN HERONTWIKKELINGEN

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie in het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan de voorgenomen herontwikkeling van de locatie waarop momenteel het scholencomplex is gelegen, en het aangrenzende park.

3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Wijkopbouw

Binnen het plangebied is de woonfunctie overheersend. Er is in de wijk geen concentratie van voorzieningen aanwezig, enkele voorzieningen liggen verspreid door de wijk. De voorzieningen van het centrum, waaronder het winkelcentrum, het stadskantoor en het NS-station, liggen op behoorlijke afstand van Het Hooghuis.

De woonwijk kent een differentiatie in verschillende woningcategorieën, die naast elkaar voorkomen. Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit grondgebonden woningen, allen gerealiseerd in de jaren tachtig. Ook is een groot aantal meergezinswoningen aanwezig. Hoogbouw komt binnen het plangebied vooral voor langs de doorgaande wegen Schoonhout en Bredaseweg.

De buurt die direct grenst aan het Beatrixpark heeft een afwijkend karakter. Hier staan villa's en bungalows die goed aansluiten bij de bebouwing van het Beatrixpark, ten westen van het plangebied. Opvallend is verder het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsbeeld langs de Lage Vaartkant. Dit bebouwingscluster vormt een afzonderlijk deelgebiedje met een eigen karakter. Deze panden zijn dan ook als zodanig opgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota.



Figuur 4: Ruimtelijke Hoofdstructuur

Wijkgroenstructuur

Het plangebied kent, ondanks de ligging aan de rand van Etten-Leur, weinig openbaar groen. Dit wordt veroorzaakt door de hoge woningdichtheid. Door het hoge aandeel grondgebonden woningen, hebben veel woningen echter wel een tuin als privé-groen, waardoor de wijk op sommige plaatsen toch een relatief groene uitstraling heeft. De aankleding van de vrij liggende fietspaden en de stratenstructuur draagt hier aan bij.

In de wijk is één concentratie van openbaar groen aanwezig, naast enkele speelplaatsen die verspreid in de wijk liggen. Deze concentratie bevindt zich in het midden van de wijk, naast het basisscholencomplex. Ook aan de rand van de wijk, tevens de rand van de bebouwde kom van Etten-Leur, ligt een groene rand. Deze rand, tussen de Zwaluw en de Lage Vaartkant, bestaat uit enkele bosjes en wat trapveldjes.

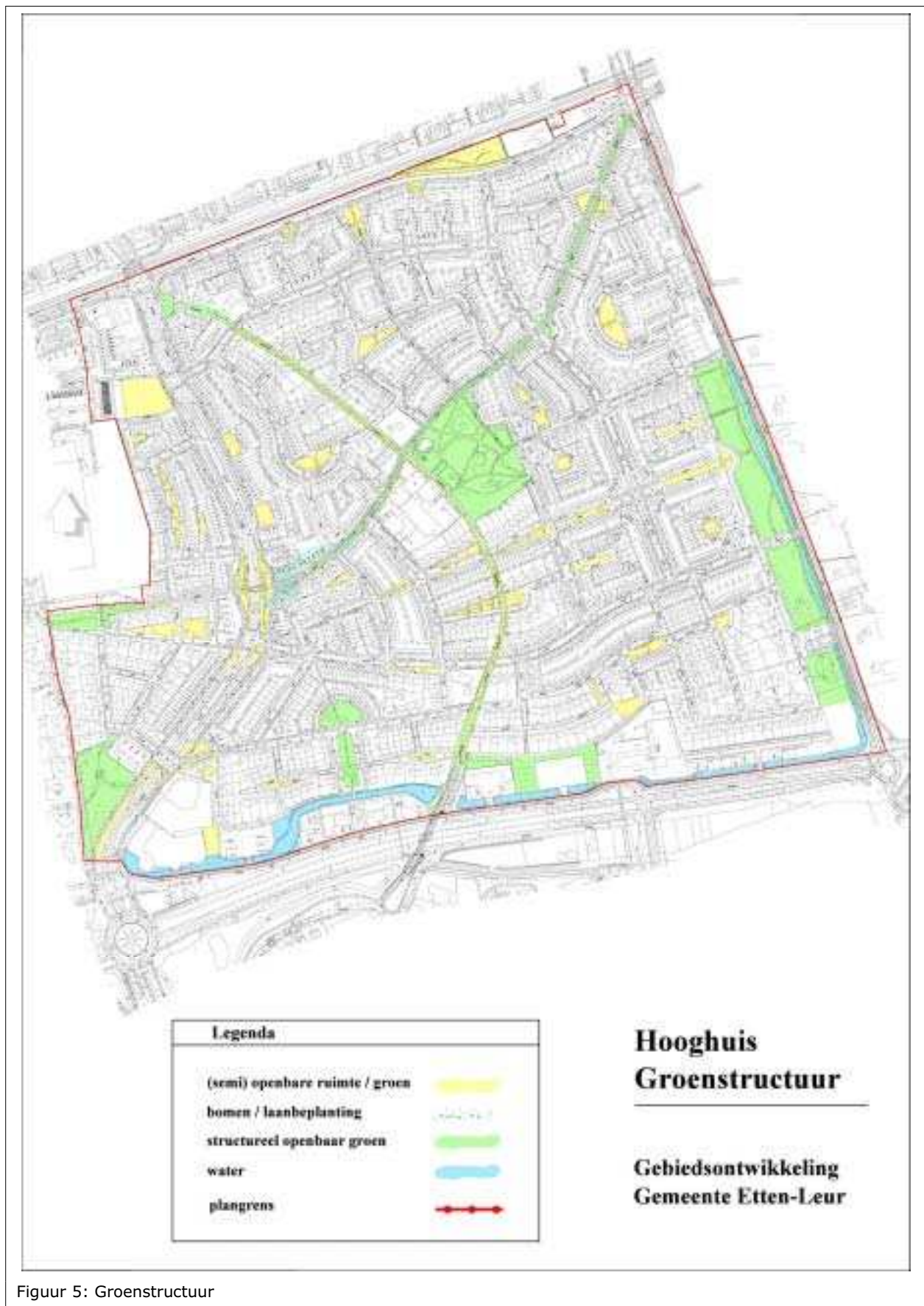
In veel straten is "zicht"-groen aanwezig, dat zich manifesteert in grasstroken langs de openbare weg, vaak in combinatie met bomen en/of struiken (laanbeplanting).

Opvallend is het groene karakter van de buurt die tegen het Beatrixpark aanligt, met de straten Appelvink, Adelaar, Albatros en Arend. Dit gebied is door de grote privé-tuinen, met veel hoge bomen, als een duidelijk afwijkend woonmilieu te typeren. Achter de flat aan de Aalscholver ligt een openbaar parkje met kunstwerk. Een kaart met daarop de groenstructuur van Het Hooghuis is weergegeven in figuur 5.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van de wijk bestaat uit enerzijds gebiedsontsluitende wegen op stads- en wijkniveau, en anderzijds uit kleinschaligere buurt- en woonstraten. Daarnaast zijn ook fietspaden aanwezig, die los van de autostraten door de wijk heen lopen. Intern verkeer door de wijk is hierdoor makkelijker per fiets dan per auto.

In figuur 6 is de verkeersfunctie van de wegen in het plangebied weergegeven. De Schoonhout is een gebiedsontsluitingsweg. De Liesbosweg, de Lage Vaartkant, de Wielewaal, (een deel van) de Torenavalk en de Nachtegaal zijn aangegeven als wijkontsluitingswegen. In figuur 4 is de ruimtelijke hoofdstructuur van Het Hooghuis als geheel weergegeven. Ruimtelijke dragers van de wijk zijn de wijkontsluitingswegen en de fietspadenstructuur.



3.2 Bestaand ruimtegebruik

In deze paragraaf wordt de bestaande ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied in beeld gebracht. De huidige situatie vormt de basis voor de planvorming. Het plangebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Op een aantal plaatsen in de wijk zijn openbare voorzieningen gevestigd. Ook is er centraal in het plangebied een park aanwezig. Aan de randen van de wijk bevinden zich verder kantoorpanden, langs gebiedsontsluitende wegen op stadsniveau. Het bestaande ruimtegebruik is weergegeven in figuur 7.

Wonen

Binnen het plangebied bestaat de woonbebouwing voor het grootste deel uit grondgebonden woningen. De meeste woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Daarnaast is ook sprake van een groot aantal meergezinswoningen. In Het Hooghuis komen veel aaneengesloten woningen voor. Vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen komen in heel het plangebied voor, doch zijn met name gelegen aan de randen van de wijk. Een grote concentratie vrijstaande woningen en bungalows zijn te vinden in de zuidwesthoek van het plangebied, tegen het Beatrixpark aan. Door de ruime kavels is hier een villa-achtige bebouwingstypologie ontstaan. Naast dit deelgebied, zijn er geen duidelijke deelgebieden voor wonen te onderscheiden.

Speel- en groenvoorzieningen

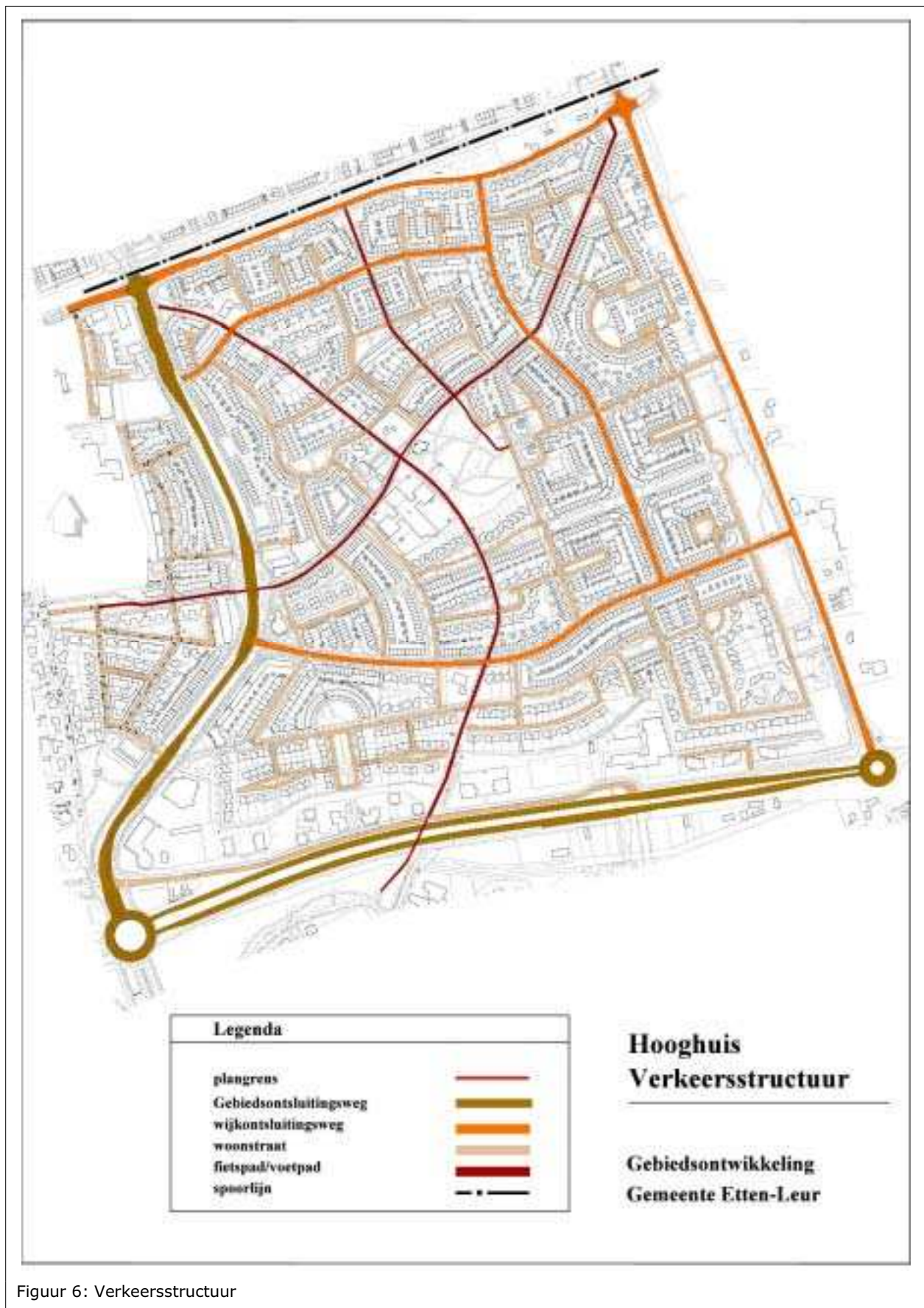
Door de hoge woningdichtheid is de wijk enigszins versteend. Structurele groenvoorzieningen zijn te vinden in het midden van de wijk (naast het basisscholencomplex) en aan de randen (langs de spoorlijn, het zuidelijk deel de Lage Vaartkant en langs de Bredaseweg). Daarnaast zijn verspreid in de wijk enkele speelvoorzieningen aanwezig, die ook als openbaar groen kunnen worden aangemerkt. Verder komt openbaar groen verspreid door de wijk voor langs straten, wegen en de vrij liggende fietspaden.

Detailhandel, Bedrijvigheid en Zakelijke en Persoonlijke Dienstverlening

In het plangebied is op beperkte schaal sprake van detailhandel, horeca, bedrijvigheid en zakelijke, persoonlijke en medische dienstverlening. Enerzijds betreft het werk aan huis, waarvoor in het bestemmingsplan een algemene regeling wordt opgenomen. Anderzijds betreft het een concentratie langs de wegen Schoonhout en Bredaseweg.

Aan de Schoonhout bevinden zich een supermarkt, een kapsalon en een horecagelegenheid (cafetaria) met bijbehorende parkeerplaatsen, alsmede een strook kantoorachtige bebouwing dichtbij het spoor. Langs de Bredaseweg staan kantoorpanden die huisvesting bieden aan onder meer een advocatenkantoor, accountantskantoren, medische dienstverlening en een woningcorporatie. Deze panden begeleiden de belangrijke entree van Etten-Leur en zorgen voor een natuurlijke overgang naar de achterliggende woonomgeving. Aan de Bredaseweg is nog een aantal locaties aanwezig waarop bebouwing ten behoeve van zakelijke of medische dienstverlening is toegestaan. Deze bouwtitels zijn nog niet benut, doch zullen weer als zodanig opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Een overzicht van alle functies in het plangebied is opgenomen in bijlage 4.



Bedrijvigheid aan huis

In het plangebied komt op diverse plaatsen een beroep aan huis voor. Het uitoefenen van een beroep aan huis is in de woonomgeving aanvaardbaar mits het karakter van deze beroepen kleinschalig blijft en de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied zijn enkele maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Het betreft het Drukkerijmuseum, drie basisscholen (openbaar, rooms-katholiek en protestants-christelijk) en een mortuarium. Daarnaast kent Het Hooghuis ook een wijkgebouw.

3.3 Herontwikkeling locatie scholencomplex en aangrenzend park

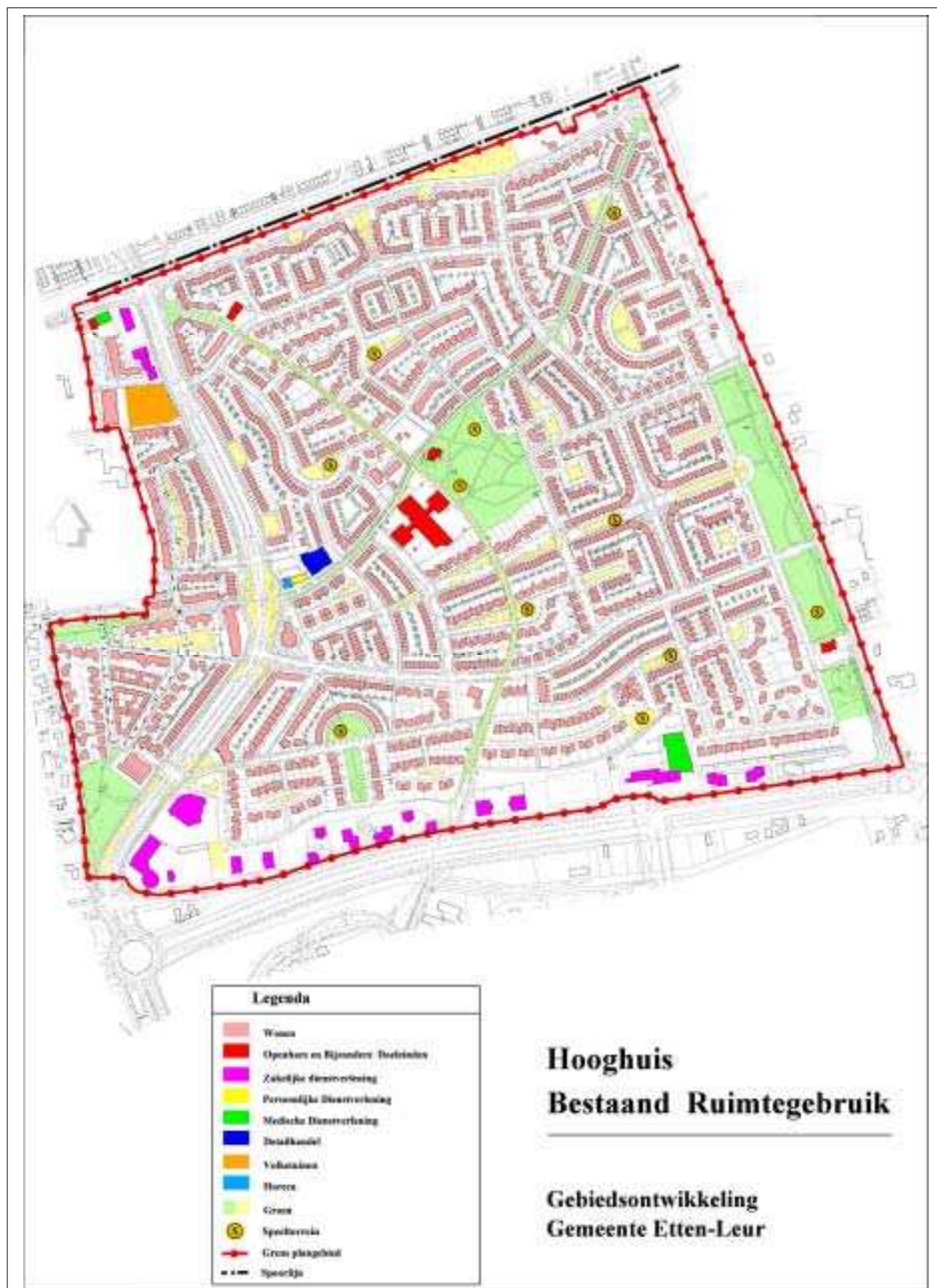
Centraal in het Hooghuis liggen de basisscholen (scholencomplex) en het park. Deze twee elementen vormen het hart van de wijk. Het park en het scholencomplex vormen een ontmoetingsplek voor jong en oud. Wel is er op dit moment sprake van een tweedeling, namelijk aan de westzijde het scholencomplex en aan de oostzijde het park.

De huidige gebouwen van het scholencomplex verkeren bouwkundig gezien in een matige staat. Er zal een ingrijpende renovatie gecombineerd met sloop en nieuwbouw nodig zijn om dit complex weer te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Met het oog hierop is onderzocht of het wellicht de voorkeur verdient om een nieuw scholencomplex te realiseren aan de oostzijde van het park, gecombineerd met parkontwikkeling en beperkte woningbouw (10 patiowoningen, passend in het woningbouwprogramma) op de huidige locatie van het scholencomplex. Het wijkgebouw wordt in een kleinere maat dan het huidige wijkgebouw eveneens opgenomen in het scholencomplex. Daarnaast is er ruimte aanwezig voor een peuterspeelzaal, kinderopvang en buitenschoolse opvang (zgn. brede school plus). Door multifunctioneel gebruik van diverse ruimten zullen de mogelijkheden voor het organiseren van wijkactiviteiten eerder toe- dan afnemen. De ruimtebehoefte is vastgesteld op ongeveer 3.250 m² exclusief buitenruimten.

Voor gemotoriseerd verkeer is de nieuwe school bereikbaar vanaf de Kraanvogel en de Wintertaling/Meerkoet. Ten behoeve van het parkeren wordt er aan de Kraanvogel een parkeerterrein aangelegd. De hoofdropzet is op figuur 8 weergegeven.

Het nieuwe schoolgebouw zal bestaan uit twee bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter. De woningbouw kent een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Gedacht moet worden aan woningen bestaande uit één bouwlaag met kap of woningen bestaande uit twee bouwlagen.

Het huidige schoolgebouw is per auto uitsluitend bereikbaar via de Kwartel. Deze straat eindigt ter hoogte van het fietspad de Kievit dat van oost naar west het Hooghuis doorkruist. Mede gelet op het relatief beperkt straatprofiel is het vanuit verkeerskundig oogpunt voor het brengen en halen van de kinderen niet direct de meest ideale situatie. Dit aspect zal door de aanleg van het parkeerterrein los van de Kraanvogel, beter geregeld worden.



Figuur 7: Bestaand ruimtegebruik

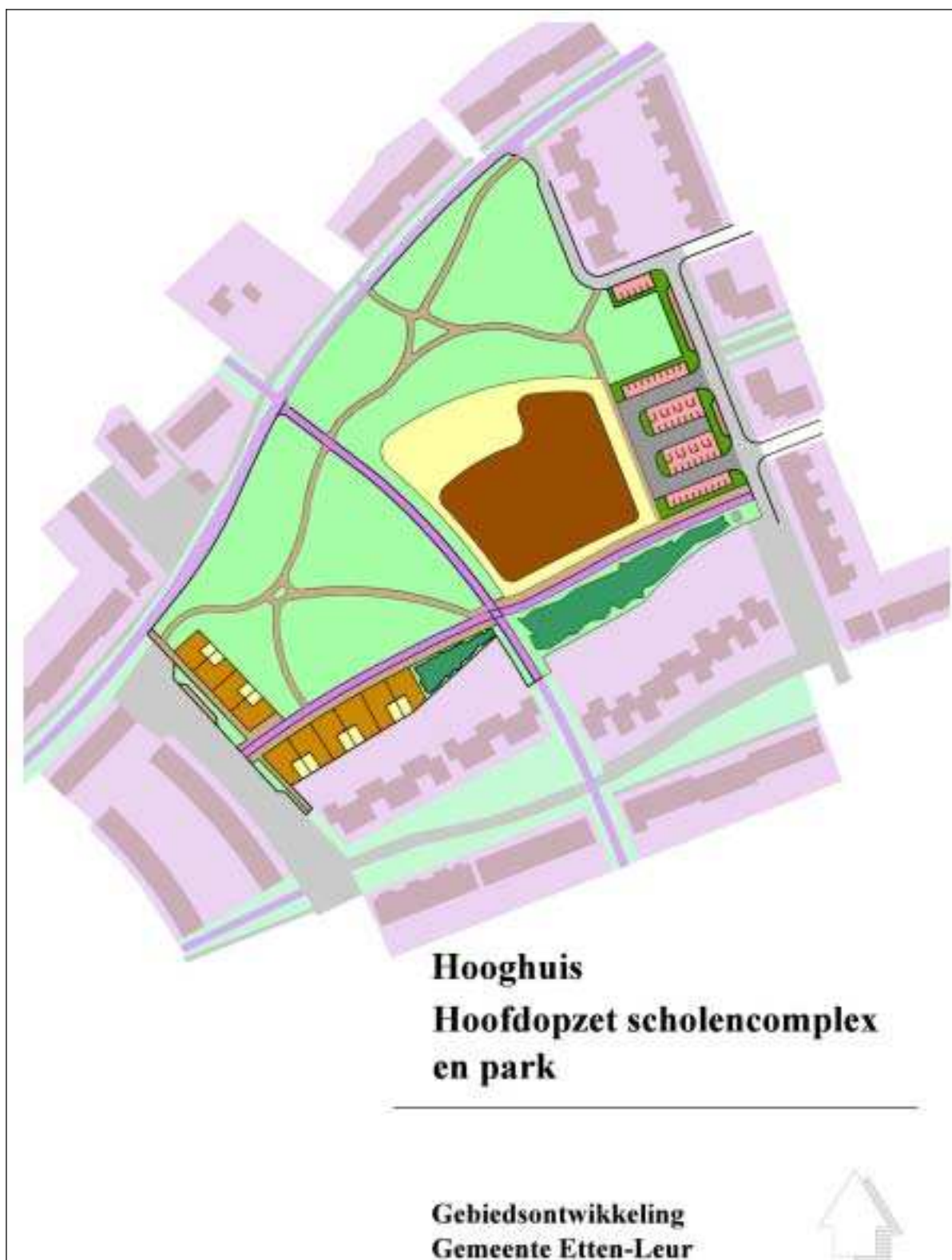
Voor de parkeernorm voor de nieuwe school wordt uitgegaan van 0,5 à 1 parkeerplaats per lokaal. Voor een kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang wordt uitgegaan van 0,6 à 0,8 parkeerplaats per werknemer. Deze normen zijn exclusief de benodigde parkeerplaatsen voor het brengen en halen van de kinderen. Bij deze normering is aansluiting gezocht bij ASVV 2004. De nieuwe school zal ongeveer 30 leslokalen omvatten en bij de overige activiteiten wordt uitgegaan van circa 10 werknemers. In totaal zullen er ongeveer 50 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de eindsituatie sprake zal zijn van een park dat zowel kwalitatief als kwantitatief gelijkwaardig is aan het huidige park. Daarnaast zal er sprake zijn van een schoolgebouw dat voldoet aan de eisen van deze tijd en bovendien ook gebruikt kan worden voor andere doeleinden (zgn. brede school plus). De aanleg van een parkeerterrein los van de weg de Kraanvogel levert een positieve bijdrage aan de bereikbaarheid van de school en de verkeersveiligheid ter plaatse.

3.4 Stedenbouwkundige kwaliteiten

De belangrijkste stedenbouwkundige kwaliteiten in het plangebied zijn:

- de heldere afbakening van de wijk door middel van ontsluitende wegen (Bredaseweg, Lage Vaartkant, Liesbosweg en in zekere zin Schoonhout, waarop de wijk is aangetakt);
- het ruime groene villamilieu rondom het Beatrixpark als tegenhanger voor de meer versteende omgeving in de rest van Het Hooghuis;
- de fijnmazige fietspadenstructuur die zorgt voor een snelle en veilige ontsluiting voor langzaam verkeer;
- de centrale groenvoorziening gekoppeld aan het scholencomplex;
- de Lage Vaartkant, die Het Hooghuis van het buitengebied met het beekdal scheidt, als een oudere verbinding. Aan de Lage Vaartkant ligt bovendien een klein cultuurhistorisch waardevol bebouwingscluster dat ook als zodanig in de welstandsnota is aangemerkt;
- de kantoorachtige bebouwing aan de Bredaseweg die enerzijds één van de belangrijkste ontsluitingsroutes van Etten-Leur begeleidt en anderzijds het wonen van de hoofdstructuur scheidt.



Figuur 8: Hoofdopzet scholencomplex en park

4 MILIEU EN DUURZAAMHEID

In dit hoofdstuk komen de onderwerpen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde die van belang zijn voor de herziening van het plangebied Het Hooghuis.

4.1 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. Archeologie wordt een vast onderdeel van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Hiermee worden de uitgangspunten van het "Verdrag van Malta" binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De eigen rol van de overheden wordt nu echter officieel. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. Provincies gaan archeologische attentiegebieden aanwijzen waarvoor gemeenten de bestemmingsplannen moeten aanpassen.

Voor de gemeente Etten-Leur is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het landelijke en stedelijke gebied van Etten-Leur (Bureau Raap, 2000). De bevindingen zijn verwerkt in een rapport en een Beleidsadvieskaart voor het landelijke en het stedelijke gebied. Op basis van geïnventariseerde gegevens over het landschap en over de archeologische vindplaatsen is een verwachtingsmodel opgesteld voor de verschillende landschappelijke eenheden in de gemeente Etten-Leur. Op basis van dit verwachtingsmodel zijn zones met een hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting bepaald. Dit heeft geresulteerd in een beleidsadvieskaart. Het plangebied "Het Hooghuis" is daarbij grotendeels gelegen binnen een gebied waarvan de archeologische klasse als minder belangrijke archeologische zone (lage archeologische verwachting), wordt ingeschaald. Uitzondering is het gebied Parklaan Oost in het zuidoosten van het plangebied. Voor dit plangebied is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Parklaan Oost" een aanvullende archeologische inventarisatie uitgevoerd. Dit heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische resten of een oude akkerlaag onder het esdek. Voorzover er sprake geweest zou zijn van archeologische vindplaatsen, dan zouden deze reeds vernietigd of ernstig verstoord zijn door moderne landbouwtechnieken en de uitgevoerde bodemingrepen die in het verleden hebben plaatsgevonden. Dit heeft plaatsgevonden in een periode waarin nog nauwelijks aandacht werd besteed aan archeologie. Geconcludeerd kan worden dat er in het plangebied "Het Hooghuis" geen aanvullend archeologisch vervolgonderzoek nodig is.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

De gemeente Etten-Leur heeft de bodemkwaliteit van het stedelijk gebied in kaart gebracht. In het plangebied zijn geen gevallen van bodemverontreiniging bekend.

Ten behoeve van de realisering van een nieuw schoolgebouw en de nieuwe woningen is een afzonderlijk onderzoek verricht. Hieruit komt naar voren dat:

- de grond niet verontreinigd is en geen belemmering vormt voor de beoogde bouw;
- de ernstige verontreiniging met nikkel in het grondwater betreft een regionaal verschijnsel en heeft te maken met de bodemopbouw. Voor deze verontreiniging is geen bron aan te wijzen (natuurlijke achtergrond). Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaat er geen saneringsnoodzaak, noch bestaat er een belemmering voor enig gebruik van het terrein. Wel wordt afgeraden om het freatisch grondwater op te pompen en te gebruiken voor drinkwater en/of beregeningsdoeleinden;
- de grond van de glooiingen is schoon en kan binnen Etten-Leur (op basis van het grondstromenbeleid uit het bodembeheerplan) overal worden toegepast.

Nadat de huidige school wordt gesloopt, zal overigens ook op deze locatie de bodem worden onderzocht.

4.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Duurzaam stedelijk waterbeheer staat de laatste jaren steeds meer in de belangstelling. Specifieke problemen als (grond)wateroverlast en, door vervuiling, een slechte kwaliteit van het oppervlaktewater binnen de bebouwde kom vormen hiervoor een directe aanleiding. Daarnaast kent water in het stedelijke gebied verschillende potenties zoals draager van ecologie, landschap of recreatie. In het verleden was het waterbeheer volgend aan de ruimtelijke ordening, tegenwoordig maakt het thema water integraal onderdeel uit van de planvorming. In het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer wordt onder meer gestreefd naar:

- Een minimumkwaliteit van het oppervlaktewater. Hiervoor dient de vuiluitworp vanuit rioolstelsels te worden gereduceerd, bijvoorbeeld door meer water te bergen in het rioolstelsel of door relatief schoon water af te koppelen van de riolering. Minder vervuiling van water kan mede worden bereikt door het voorkomen dat regenwater verontreinigd raakt (bijvoorbeeld door geen bouwmaterialen toe te passen die het water verontreinigen);
- Het voorkomen van wateroverlast. De meest duurzame oplossing om wateroverlast tegen te gaan is creëren van meer berging of "ruimte voor water";
- Zorgvuldig en zuinig watergebruik. Het gebruik van drinkwater kan worden gereduceerd door waterbesparende maatregelen te treffen dan wel door niet voor alle toepassingen gebruik te maken van drinkwater (bijvoorbeeld door regenwater te gebruiken voor toiletspoeling);
- Een meer natuurlijk neerslagafvoerpatroon. Regenwater wordt daarbij zoveel mogelijk vertraagd via de bodem afgevoerd naar het oppervlaktewater en niet via de riolering naar de awzi en/of direct naar het oppervlaktewater;

- De realisatie van natuurvriendelijke oevers in het stedelijke gebied.

Ten behoeve van het afvoeren van water in het plangebied is thans een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. In nagenoeg het hele plangebied wordt het regenwater opgevangen in de bodem of afgevoerd via de riolering. Uitzondering hierop is het zuidelijk gedeelte van het plangebied (kantorenstrook en Parcstaete); in dit gebied wordt het hemelwater afgekoppeld en afgevoerd naar de aanwezige waterpartijen.

Bij de voorgestane herontwikkeling in het plangebied zullen binnen de mogelijkheden de principes van duurzaam stedelijk waterbeheer worden toegepast. Gelet op de grondwaterstanden (85 en 110 cm minus maaiveld) en de overheersende aanwezigheid van leem in de bodem, wordt infiltratie van regenwater niet voorgestaan. Er zal een gescheiden rioleringsstelsel worden toegepast. De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel in de wijk. De regenwaterafvoer inclusief de eventueel benodigde berging krijgt een tijdelijke aansluiting op de regenwateroverkluizing in de Kievit, Koolmees en Kwikstaart en/of een eindafvoer naar de Oude Turfvaart in het stuwregiem Wintertaling-mortuarium Lage Vaartkant. Op basis van deze uitgangspunten zal in nader overleg met het waterschap een waterhuishoudingplan voor het plangebied worden opgesteld en uitgewerkt. Het vorenstaande is op 7 februari 2007 besproken met het waterschap "de Brabantse Delta". Zij kan hiermee instemmen. Dit wordt bevestigd in de brief van 15 mei 2007.

4.4 Flora en Fauna

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Het gehele plangebied Het Hooghuis is niet aangewezen als, of in de onmiddellijke nabijheid van een dergelijk vogelrichtlijngebied gelegen.

Habitatrichtlijn/Flora- en Faunawet

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van een natuurlijke habitat en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het Hooghuis betreft een actualisering van een bestemmingsplan van een bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft in z'n geheel een bestaand stedelijk gebied met volop menselijke activiteiten en verstoringen. Het is daarmee niet waarschijnlijk dat er zich binnen het plangebied concentraties van beschermde plant en diersoorten in het kader van de Flora en faunawet bevinden.

Voor de herontwikkeling van het centraal in de wijk gelegen park met de ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Om vast te stellen of beschermde soorten in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, heeft een veldbezoek plaatsgevonden op 14 juni 2007. Tijdens dit bezoek is het gebied beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten.

Uit de quick scan kan geconcludeerd worden dat in het plangebied en in de directe omgeving een aantal beschermde soorten zoogdieren en vogels kunnen voorkomen. Het gaat hierbij vooral om algemene vogelsoorten van stad en park. Hiervoor kan de algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet worden gehanteerd.

Daarnaast wordt het plangebied gebruikt door redelijke aantallen beschermde vleermuizen (gewone dwergvleermuizen en laatvliegers) als foerageergebied. Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen in de bebouwing van het huidige schoolcomplex. Een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde, omdat het groen voor een groot deel behouden blijft en de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen vleermuizen niet in het geding komt.

Geadviseerd wordt de verstoringseffecten te beperken door:

- de aanlegwerkzaamheden (inrichting van het plangebied) buiten het broedseizoen van vogels (na half augustus en voor eind maart) plaats te laten vinden om verboden handelingen ten aanzien van vogels te voorkomen.
- sloopwerkzaamheden te laten plaatsvinden in de periode dat vleermuizen zich voorbereiden op hun overwinteringsperiode. Hierbij dient te worden gezorgd dat de gebouwen ongeschikt gemaakt zijn voor de vestiging van (najaars)verblijfplaatsen.

Het resultaat van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

4.5 Milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk worden gehouden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij eventuele nieuwvestiging van een bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In Het Hooghuis ligt de bestaande situatie, en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen, vast.

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige maatschappelijke dienstverlening, detailhandel en persoonlijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca en bedrijvigheid in het plangebied. De uitkomst van deze inventarisatie is verwerkt in (de toegekende bestemmingen) op de plankaart. In het plangebied voorkomende bedrijven zijn een supermarkt, een kapsalon, een cafetaria, een museum, een mortuarium, een woonstichting met werkplaats, medische dienstverlening en kantoren. In het algemeen levert de aanwezige bedrijvigheid (bedrijven, detailhandel en horeca) ten hoogste een milieucategorie 2 op. De milieucategorie komt tot stand door afstandsnormen met be-

trekking tot de aspecten geur, stof geluid en gevaar. Voor milieucategorie 1 bedraagt de grootste afstand 0-10 meter. Voor milieucategorie 2, bijvoorbeeld voor de woonstichting met werkplaats, bedraagt de grootste afstand 30 meter. Dit betekent dat er geen ernstige milieuhinder te verwachten is van deze functies.

4.6 Geluidhinder

Sinds 1 januari geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). In en om het plangebied zijn twee bronnen van geluidhinder aanwezig: wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai.

Wegverkeerslawaaai

Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd, met uitzondering van wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Vrijwel alle wegen in het plangebied hebben een maximale snelheid van 30 km/uur. Uitzondering hierop zijn de Liesbosweg, Schoonhout, Lage Vaartkant en Bredaseweg; deze wegen hebben een maximale snelheid van 50 km/uur. Voor deze gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} .

Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en nieuwe andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Grootschalige nieuwbouw of herbouw in het kader van inbreiding of herstructurering is in dit bestemmingsplan alleen voorzien in het kader van de herontwikkeling van de locatie scholencomplex en park. Deze locatie ligt centraal in het plangebied, maar nog wel in de zone van de weg Schoonhout. Gebleken is dat er de geluidbelasting op de nieuwe patiowoningen de 48 dB niet overschrijdt. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de Wet Geluidhinder.

Voor die gevallen, waarin op 1 maart 1986 zowel een weg als woningen aanwezig waren en de geluidsbelasting vanwege de weg op de gevel van deze woningen op dat tijdstip hoger was dan 60 dB(A), dient op grond van artikel 88 Wgh tevens akoestisch onderzoek te worden verricht. Op dat tijdstip was Het Hooghuis volop in ontwikkeling. De geluidbelasting was op dat tijdstip niet hoger dan 60 dB(A). Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai voor het gehele plangebied kan in het kader van het bovenstaande achterwege blijven.

Spoorweglawaaai

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Roosendaal-Breda. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor woningen bedraagt 55 dB en voor andere geluidsgevoelige objecten 53 dB. Deze waarde worden berekend op basis van L_{den} . De maximale ontheffingsgrens bedraagt zowel voor woningen als voor andere geluidsgevoelige objecten 68 dB. Een verhoging boven de maximale waarde van 68 dB is in geen geval mogelijk. Aangezien sprake is van een grotendeels conserverend bestemmingsplan, is in het kader van het bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk voor het gehele plangebied. Wel heeft voor de beoogde herontwikkeling rondom de school een toets plaatsgevonden van de mate waarin spoorweglawaaai van betekenis is. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe school maximaal 48dB en ter plaatse van de geprojecteerde patiowoningen maximaal 50 dB bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder.

Ingezet wordt op het verkrijgen van een exact beeld over de ontwikkeling van de vervoersbewegingen per spoor en over de op rijksniveau te nemen maatregelen die de overlast van het goederen- en personenvervoer over het spoor moeten beperken. Alle ontwikkelingen met betrekking tot het goederenvervoer over spoor voor de nabije toekomst worden gebundeld (in plaats van nu per lijn) in beeld gebracht voor wat betreft de gevolgen voor de gemeente voor wiens grondgebied het vervoer wordt afgewikkeld. Concreet moet hierbij onder andere worden gedacht aan de gevolgen van VERA/RoBel, de Ketenstudies en de visie op de Brabantse Ruit. Deze aanpak dient uit te monden in het maken van bestuurlijke afspraken over de instelling en handhaving van plafonds (absolute maximumnormering) voor veiligheid, geluid, trillingen en zo mogelijk barrièrewerking voor het wegverkeer. Deze afspraken laten onverlet dat de centrale doelstelling blijft om een dedicated goederenlijn tussen Rotterdam en België te realiseren voor het goederenvervoer over het spoor. Dit alles zal op grond van het Ontwikkelingsprogramma West-Brabant via het zogeheten project Goederenvervoer over spoor (GOS) nader uitgewerkt worden.

4.7 Luchtkwaliteit

In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn voor een aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Bestemmingsplannen worden aan deze normen getoetst. Bronnen van luchtverontreiniging zijn - naast de achtergrondwaarde - industriële bronnen en (weg)verkeer. In het betreffende gebied zijn geen (industriële) bronnen aanwezig.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is een berekening opgesteld. De basis hiervoor is het door VROM beschikbaar gestelde rekenmodel CAR II versie 6.0.0. overeenkomstig het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit. Dit is een rekenmodel om de luchtkwaliteit langs wegen, niet zijnde rijkswegen, te kunnen vaststellen. Daarnaast is rekening gehouden met de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 (o.a. correctiefactoren). De luchtkwaliteit is berekend voor de Nachtegaal. De berekeningen hebben betrekking op de jaren 2007, 2010 en 2017. Geconcludeerd kan worden dat de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet worden overschreden, omdat de berekende concentraties ver beneden de wettelijke grenswaarden liggen. Derhalve is er geen sprake van strijdigheid met dit besluit. Het resultaat van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

4.8 Externe veiligheid

Hoe groot is het risico dat een individu of een groep individuen loopt door vliegverkeer en de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen? Deze vraag staat centraal in het overheidsbeleid voor externe veiligheid, waarbij de focus vooral ligt op de omgeving van een bedrijf of van het transport van gevaarlijke stoffen. Bij het bepalen van het risico worden twee soorten risico's onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het Hooghuis grenst aan een spoorlijn, waar gevaarlijke stoffen over getransporteerd worden. Uit de Risicoatlas Spoor van het ministerie van Verkeer en Waterstaat blijkt dat de contour van het plaatsgebonden risico op minder dan 10 meter van het midden van

het spoor ligt. De norm voor het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer over het spoor wordt in het plangebied niet overschreden.

Uit de eerder genoemde kwantitatieve risicoanalyses en uit de Risicoatlas Spoor blijkt tevens dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Bij deze risicoanalyse is nog geen rekening gehouden met de verwachte afname van het LPG-transport als uitvloeisel van de ketenstudies. Het bestemmingsplan "Het Hooghuis" leidt niet tot significante verdichtingen of toenames van bevolkingsdichtheden. Het is in principe en hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan "Het Hooghuis" zal dan ook niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de normen ten aanzien van externe veiligheid.

5 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan Het Hooghuis kan gekarakteriseerd worden als een beheersplan, waar binnen de planperiode enkele herstructureringen plaats zullen vinden. De gemeentelijke notitie stedelijke bebouwingsvoorschriften heeft zijn vertaling gekregen in de voorschriften. Het accent ligt vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Functies zoals wegen, speelplaatsen en openbaar groen zijn positief bestemd. Alle bestaande functies worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan Het Hooghuis is overigens geen exacte kopie van de bebouwingmogelijkheden die in de voorgaande bestemmingsplannen voor dit gebied golden. Bij het intekenen van bestemmingen in dit bestemmingsplan is in de meeste gevallen uitgegaan van de feitelijke situatie, in plaats van de bebouwingmogelijkheden uit oude regelingen exact over te nemen. Dit is een reëlere aanpak, omdat de voorgaande bestemmingsplannen ontwikkelingsplannen betroffen, thans is Het Hooghuis als wijk nagenoeg afgerond en is het vanuit een oogpunt van rechtsbescherming logischer de feitelijk bebouwde situatie en functiegebruik positief te bestemmen. Daar waar nog wezenlijke bouwmogelijkheden bestaan, zijn deze overgenomen.

Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een groot aantal bestemmingen, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Uitgangspunt is dat de plankaart zo veel mogelijk informatie biedt omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op een perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van Het Hooghuis bestaat uit 2 kaartbladen. De voorschriften zijn opgebouwd uit algemene bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf II) en overige bepalingen (paragraaf III).

Daar waar een zogenaamde belangenprocedure is voorgeschreven, is er aansluiting gezocht bij afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

5.2 Toelichting op de bestemmingen

I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de voorschriften gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning (artikel 3)

Om misbruik van de bouwvoorschriften te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Gecombineerde bestemmingen (artikel 4)

In dit artikel wordt aangegeven dat wanneer gronden bestemd zijn voor meerdere doeleinden, de desbetreffende voorschriften gezamenlijk van toepassing zijn.

II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Woondoeleinden (artikel 5)

De bestemming Woondoeleinden is gebaseerd op de Notitie Stedelijke bebouwingsvoorschriften vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2000. Deze notitie geeft de bouwmogelijkheden bij de verschillende woningtypen welke zijn doorvertaald in de voorschriften.

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Woondoeleinden". De volgende woningtypen worden onderscheiden: vrijstaand (Wv), aaneengesloten (Wa) en maximum twee aaneen (Wt), patio's (Wp) en gestapeld (Ws).

Gekozen is voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen. In de voorschriften is onder meer de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. De maximale oppervlakte van de woning volgt uit het op de plankaart ingetekende bebouwingsvlak. De maximale breedte wordt bepaald door de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens, de maximale diepte van de woning is in het bouwvlak op de plankaart aangegeven. In principe is deze 12 meter, tenzij op de plankaart een andere maat is aangegeven. De bouwbepalingen bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen waarbij een verschil is tussen de bouwmogelijkheden voor de gronden met de nadere aanwijzing 'voortuin' (vt), het bebouwingsvlak en de gronden met de nadere aanwijzing 'achtertuin' (at). Het is niet toegestaan een bijgebouw te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden.

De beoogde herontwikkeling in het centrale park, waarin ter plaatse van de bestaande school 10 patiowoningen worden gerealiseerd, is in een gecombineerde bestemming gezet, waardoor het mogelijk wordt om hetzij de patiowoningen op grond van een bouwvlak te realiseren hetzij park te realiseren.

Vrijstellingsbevoegdheden

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van vrijstellingsbevoegdheden op flexibele ontwikkelingen in te spelen. Vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven dieptemaat.

Gebruiksbeplanning

Voor de bestemming woondoeleinden is bepaald dat het gebruik van een deel van de woning ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep onder voorwaarden niet strijdig is met de bestemming woondoeleinden.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 6)

Ook hier is gekozen voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen. Voor andere bouwwerken zijn maximale hoogtebepalingen weergegeven.

De beoogde herontwikkeling in het centrale park, waar een scholencomplex gecombineerd wordt met een wijkgebouw, een peuterspeelzaal, kinderopvang en buitenschoolse opvang, is eveneens onder maatschappelijke doeleinden gebracht. In dit geval wordt gewerkt met een wat groter bebouwingsvlak met een bebouwingspercentage, om de uiteindelijke invulling van het complex enigszins flexibel te houden.

Gemengde doeleinden (artikel 7)

Het kleine winkelcentrum langs de Schoonhout is ondergebracht in de bestemming Gemengde doeleinden. Deze algemene bestemming maakt uitwisseling van diverse centrumfuncties op de begane grond mogelijk. De tweede en hogere bouwlagen zijn bestemd voor het gebruik als woning. Ook is het mogelijk de verdieping te benutten voor kantoor, magazijn of kantine ten dienste van de functie op de begane grondlaag. In de doeleindenomschrijving worden waar nodig bovengrenzen gesteld aan de omvang per functie-eenheid.

Bij detailhandel is expliciet de detailhandel in volumineuze goederen uitgesloten omdat dit niet strookt met het karakter van de woonwijk. Onder detailhandel worden ook afhaalpunten voor bereide etenswaren gerekend. Pas als er sprake is van consumptie ter plaatse, zoals in cafés of in restaurants, wordt de bestemming horeca gegeven.

Bij persoonlijke dienstverlening zijn expliciet belwinkels en internetcafés uitgesloten. Dergelijke voorzieningen vallen niet onder de Winkeltijdenwet of de Algemene Plaatselijke Verordening. Dit betekent concreet dat dergelijke voorzieningen 24 uur per etmaal open kunnen zijn. De praktijk leert dat dergelijke voorzieningen met name in de avonden en in de nachtelijke uren worden bezocht, als gevolg van het feit dat veelal contact gezocht wordt met familie elders in de wereld. Dit heeft onder meer verkeersbewegingen en bezoekgedrag in de directe omgeving tijdens avond- en nachtelijke uren tot gevolg. Een dergelijke situatie strookt in Het Hooghuis niet met het karakter van de omgeving; het beleid is er hier op gericht de woonfunctie te versterken. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is de vestiging van een belwinkel en/of internetcafé in het plangebied Het Hooghuis dan ook ongewenst.

Ook bij deze bestemming is gekozen voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen.

Zakelijke dienstverlening (artikel 8)

Zakelijke diensten hebben betrekking op bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gunste van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie en medisch- en educatieve trainingen. Daarnaast is onder voorwaarde groothandel toegestaan. Er is veelal geen sprake van een balie- of toonbankachtige situatie, maar meer van een kantoorachtige situatie waarin en van waaruit gewerkt wordt.

Ook hier is in de meeste gevallen gekozen voor een op de plankaart ingetekende bouwvlakregeling. Op de plankaart zijn de goot- en totale hoogte van gebouwen opgenomen. Daar waar nog ontwikkelingsmogelijkheden of wenselijke herontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zijn, is gewerkt met een ruimer bebouwingsvlak gecombineerd met een bebouwingspercentage en is de bouwhoogte afgestemd op het vigerende plan.

Verkeersdoeleinden (artikel 9) en Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 10)

Met de bestemming "Verkeersdoeleinden" aangeduide gronden zijn feitelijk de 50 km-wegen in het plangebied bestemd. De 30 km-wegen en overige verkeers- en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen deze bestemmingen zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken toegestaan. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 30 m² bedragen.

Specifieke bouwbepalingen voor straatmeubilair worden in deze bestemmingen niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzeringsborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken. Voor de overige andere bouwwerken is een specifieke maximale hoogte opgenomen. Daarbij is gedifferentieerd naar het karakter van de wegen: bij verkeersdoeleinden zijn specifieke bepalingen over geluidwerende voorzieningen opgenomen, terwijl bij verkeers- en verblijfsdoeleinden specifieke bepalingen over speeltoestellen en afvalcontainers zijn opgenomen. In de artikelen is de mogelijkheid opgenomen om aan de situering van de bouwwerken nadere eisen te stellen.

Water (artikel 11)

Grotere waterenheden in het plangebied zijn bestemd tot "Water". Met deze bestemming aangeduide gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen en singels en anderszins tot de bestemming horende watervoorzieningen. Er mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met een maximaal hoogte van 2 meter.

Groenvoorzieningen (artikel 12)

Structureel groen in het plangebied is bestemd tot "Groenvoorzieningen". Een specifieke aanduiding is gebruikt om op een deel van de gronden binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" volkstuinen toe te laten.

Er mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoe-

ve van speelvoorzieningen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van een jongerenontmoetingsplaats (jop) mogelijk te maken. In het artikel is de mogelijkheid opgenomen om aan de situering van de bouwwerken nadere eisen te stellen.

III OVERIGE BEPALINGEN

Vrijstellingen (artikel 13)

In dit artikel is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het bouwen van nutsgebouwen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte.

Gebruiksbepalingen (artikel 14)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf, (straat)prostitutie, een seksautomatenhal en een seksbioscoop/-theater is expliciet uitgesloten. Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod wordt verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zal leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Overgangsbepalingen (artikel 15)

Lid 1 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

In lid 2 zijn de overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Woningwet en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 16)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningsplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar.

Slotbepaling (artikel 17)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Het Hooghuis".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan regelt met name de bestaande situatie en is grotendeels conserverend van aard. Inzicht verschaffen in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is hier derhalve niet aan de orde.

De economische haalbaarheid is wel van belang voor de herstructureringsopgave die in het plan is opgenomen: de herontwikkeling van het park en de school. Hiervoor is de financiële haalbaarheid gegarandeerd door middel van raadsbesluiten van 26 september 2005 en 13 november 2006.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Beleidsnotitie

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied (inspraak). Het bestemmingsplan voor Het Hooghuis is voorafgegaan door een bijbehorende beleidsnotitie. De beleidsnotitie "Het Hooghuis" heeft gedurende de periode 10 oktober 2005 tot en met 20 november 2005 reeds voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

Tevens zijn er op 3 oktober en 10 oktober 2005 informatieavonden gehouden. Op deze avonden konden de aanwezigen vragen, opmerkingen, suggesties e.d. ten aanzien van de beleidsnotitie kenbaar maken.

Tijdens de inspraakprocedure voor de beleidsnotitie heeft de Woonstichting Etten-Leur een reactie ingediend met betrekking tot de hoek Lage Vaartkant/Bredaseweg. Daarnaast heeft een groot aantal inwoners van Het Hooghuis en het onderwijs een reactie ingediend over de herontwikkeling van het wijkpark en de aangrenzende gronden waar momenteel het scholencomplex is gelegen. De inspraakreacties en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in een afzonderlijk eindverslag inspraak, opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Samengevat blijkt hieruit het volgende:

- Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het niet gewenst om woningbouw te realiseren op de hoek Lage Vaartkant/Bredaseweg.
- Om met inachtnaam van de algemene belangen zo veel mogelijk recht te doen aan de inspraakreacties heeft het de voorkeur om een nieuw scholencomplex te realiseren in het park bestaande uit twee bouwlagen. De nieuwe school is goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Voor gemotoriseerd verkeer is de school vanaf de Kraanvogel en Wintertaling/Meerkoet bereikbaar. Ten behoeve van het parkeren wordt er aan de Kraanvogel een parkeerterrein aangelegd. Na sloop van de huidige school wordt dit gebied gedeeltelijk aangewend voor woningbouw en gedeeltelijk ingericht als park. De woningbouw bestaat uit 10 patiowoningen.

Bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan "Het Hooghuis" heeft gedurende de periode van 29 maart 2007 tot en met 9 mei 2007 voor inspraak ter inzage gelegen in het stadskantoor en de openbare bibliotheek. Daarnaast is er op 19 april 2007 een inloopavond gehouden. Gedurende de periode van ter inzagenlegging kon iedereen mondeling of schriftelijk een reactie indienen. Alle wijkbewoners, bedrijven en andere belanghebbenden in het plangebied zijn hiervan persoonlijk in kennis gesteld. Daarnaast heeft er op 28 maart 2007 een publicatie plaatsgevonden in het weekblad "De Etten-Leurse Bode" en op het gemeentelijke publicatiebord. Er zijn drie reacties ingediend. De inhoud en de beantwoording van deze reacties zijn weergegeven in het eindverslag inspraak. Dit eindverslag is als bijlage 2 in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met de volgende overheidsinstanties:

- Provinciale Planologische Commissie (PPC), Noord-Brabant
- Inspectie VROM, regio Zuid
- ProRail, regio Zuid
- NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Productontwikkeling
- Waterschap "de Brabantse Delta"
- Rijkswaterstaat

Van deze instanties zijn schriftelijke reacties ontvangen. Deze reacties zijn als bijlage 3 in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Hieronder worden de reacties en de beantwoording weergegeven.

Provinciale Planologische Commissie (PPC)

Reactie

Bij brief van 5 juli 2007, ontvangen 13 juli 2007, heeft de PPC haar reactie gegeven. Samengevat luidt deze als volgt:

1. in de beschrijving van de beleidskaders is het Uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg niet opgenomen (cat. III-opmerking);
2. uit het plan blijkt niet hoe de toename van het aantal woningen zich verhoudt tot de afspraken uit het Uitwerkingsplan en de provinciale woningbehoefte-prognose (cat. II-opmerking);
3. er ontbreekt een onderbouwing van de ruimtebehoefte van de school. Bovendien zou aandacht besteed moeten worden aan de inrichting van de vrijkomende locatie (cat. II-opmerking);
4. het gebouw aangegeven als MIP-object is niet bestemd (cat. III-opmerking);
5. Bij het vastgestelde plan hoort een advies van het waterschap "de Brabantse Delta" (cat. II-opmerking);
6. In artikel 4 ontbreekt een bepaling dat in vrijstaande bijgebouwen niet mag worden gewoond (cat. III-opmerking).

Beantwoording

1. In de beleidskaders is het Uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg alsnog opgenomen.
2. Met de provincie en met de gemeenten die behoren tot de stedelijke regio Breda-Tilburg is in het kader van dit Uitwerkingsplan en provinciale woningbehoefte-prognoses, afgesproken dat de gemeente Etten-Leur in de periode 2002-2015, 3300 woningen aan de woningvoorraad zal toevoegen. Dit aantal kan met 10% worden verhoogd tot 3630 woningen. Tot en met 2006 zijn er ruim 1000 woningen gerealiseerd. Er resteert tot 2015 dan ook nog een capaciteit van 2300 à 2600 woningen. Deze capaciteit is nog niet volledig opgenomen, dus juridisch hard, in bestemmingsplannen. Er is zondermeer nog ruimte voor de realisering van 10 patiowoningen in het plangebied "Het Hooghuis". In de actualisering 2007 van de woningbouwgegevens Etten-Leur zijn deze woningen reeds opgenomen.

3. Het betreft hier een brede school plus. Dit betekent een onderwijsgebouw waarin naast het reguliere onderwijs tevens de buitenschoolse opvang, kinderopvang, een peuterspeelzaal en het wijkgebouw met de daaraan gerelateerd wijkfuncties worden opgenomen. Voor het reguliere onderwijs wordt uitgegaan van 30 lokalen. Dit aantal is gebaseerd op demografische gegevens annex leerlingprognoses van maart 2006. Daarnaast wordt er op verzoek van de scholen en een lokale aanbieder voor kinderopvang 5 groepen kinderdagverblijf en 3 groepen buitenschoolse opvang opgenomen in het gebouw. Rekening houdend met een gymzaal, een peuterspeelzaal, ruimten voor wijkfuncties en geïntegreerde bijgebouwen leidt dit tot een ruimtebehoefte van ongeveer 3250m² exclusief buitenruimten (speelgelegenheid). De vrijkomende locatie waarop nu het scholencomplex wordt gevestigd wordt ingericht als park gecombineerd met 10 patiowoningen. Dit is ook als zodanig verwoord in het bestemmingsplan.
4. Uit ambtelijk overleg blijkt dat met het MIP-object Liesbosweg 416 wordt bedoeld. Abusievelijk is in de MIP-rapportage Liesbosweg 146 opgenomen. Op de kaart behorende bij de rapportage blijkt echter dat het Liesbosweg 416 betreft. Dit object ligt niet in het plangebied "Het Hooghuis". Derhalve is deze opmerking niet ter zake doende.
5. Het advies van het waterschap "de Brabantse Delta" van 15 mei 2007 is bij de plan-toelichting gevoegd.
6. Volgens vaste jurisprudentie is het verboden om een vrijstaand bijgebouw te gebruiken voor bewoning. Derhalve ontbreekt de noodzaak om hieromtrent een specifiek gebruiksvoorschrift op te nemen.

Prorail

Bij brief van 16 april 2007, ontvangen 17 april 2007, heeft Prorail medegedeeld geen opmerkingen te hebben over het voorontwerp bestemmingsplan "Het Hooghuis".

NV Nederlandse Spoorwegen

Bij brief van 3 juli 2007, ontvangen 4 juli 2007, heeft NV Nederlandse Spoorwegen medegedeeld geen opmerkingen te hebben over het voorontwerp bestemmingsplan "Het Hooghuis".

Waterschap "de Brabantse Delta"

Reactie

Bij brief van 15 mei 2007, ontvangen 21 mei 2007, heeft het waterschap "de Brabantse Delta" haar reactie gegeven. Samengevat luidt deze als volgt:

- verzocht wordt om de Oude Turfvaart gelegen aan de oostzijde van het plangebied de bestemming "Water" te geven;
- verzocht wordt het waterschap te betrekken bij de verdere uitwerking van de school.

Met inachtneming van deze opmerkingen heeft het waterschap positief geadviseerd over het voorontwerp bestemmingsplan "Het Hooghuis".

Beantwoording

De Oude Turfvaart heeft in het ontwerp bestemmingsplan "Het Hooghuis" de bestemming "Water" gekregen.

Aan een extern bureau zal voor de herontwikkeling van de locatie scholencomplex en het aangrenzend park, opdracht verleend worden voor het opstellen van een waterhuishoudingplan. Tijdens het ambtelijk overleg met het waterschap op 7 februari 2007 is reeds aangegeven dat zij de hoeveelheid retentie zal opgeven waarmee bij de herontwikkeling rekening gehouden moet worden. Voordat opdracht wordt verleend aan een extern bureau zal van gemeentewege dit opgevraagd worden en vervolgens worden meegenomen in het waterhuishoudingplan. Zoals gebruikelijk wordt er over het huishoudingplan ook nog overleg gevoerd met het waterschap.

8 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Gedurende de periode 25 oktober 2007 tot en met 5 december 2007 heeft het ontwerp bestemmingsplan "het Hooghuis" ingevolge artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter inzage gelegen in het stads kantoor en de openbare bibliotheek. Daarnaast was het ontwerp bestemmingsplan raadpleegbaar via internet. Gedurende deze periode konden er bij de gemeenteraad mondelinge of schriftelijke zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan ingediend worden. Er zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend. Eén van deze zienswijze is 121 maal ingediend. Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot de volgende wijziging:

- Het bebouwingsaccent op de hoek Lage Vaartkant/Bredaseweg is verduidelijkt. Op de plankaart is de locatie aangegeven. In de planvoorschriften is geregeld dat de maximale oppervlakte van het bebouwingsaccent 600 m² mag bedragen.

Daarnaast zijn er nog de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Het bebouwingsaccent op de hoek Schoonhout/Bredaseweg is eveneens verduidelijkt. Op de plankaart is de locatie aangegeven. In de planvoorschriften is geregeld dat de maximale oppervlakte van het bebouwingsaccent 600 m² mag bedragen;
- De op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogten voor Lage Vaartkant 42 zijn gewijzigd in 6 respectievelijk 10 meter.



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Eindverslag inspraak beleidsnotitie

Eindverslag inspraak zoals bedoeld in artikel 5 van de Algemene Inspraakverordening Etten-Leur met betrekking tot de beleidsnotitie "Het Hooghuis".

INLEIDING

Op 26 september 2005 heeft de gemeenteraad besloten de ontwerp-beleidsnotitie "Het Hooghuis" in de inspraak te brengen. Deze notitie bevat de uitgangspunten voor de actualisering van de bestemmingsplannen die gelden voor de wijk "Het Hooghuis". De publicatie hieromtrent heeft plaatsgevonden in het weekblad "de Etten-Leurse Bode" d.d. 9 oktober 2005. Vervolgens heeft de ontwerp-beleidsnotitie gedurende de periode 10 oktober 2005 tot en met 20 november 2005 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een mondelinge of schriftelijke reactie in te dienen. De ontwerp-beleidsnotitie voorziet in een herontwikkeling van het wijkpark en de aangrenzende gronden waarop het scholencomplex is gelegen. Het is de bedoeling dat in de wijk "het Hooghuis" een nieuwe school wordt gebouwd waarin het huidige wijkgebouw "de Vogelaar" wordt geïntegreerd. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om o.a. een peuterspeelzaal, kinderopvang en buitenschoolse opvang in het gebouw te vestigen. Feitelijk zal de school de vorm gaan aannemen van een multi-functionele accommodatie. Voorafgaand aan het starten van de inspraak heeft er op 3 oktober 2005 een informatie-avond plaatsgevonden voor de directe buurtbewoners van deze herontwikkelingslocatie. Op 10 oktober 2005 heeft er een informatie-avond plaatsgevonden voor alle wijkbewoners. Conform het raadsbesluit van 26 september 2005 hebben burgemeester en wethouders een aantal alternatieve plannen ontwikkeld voor het wijkpark en het aangrenzende scholencomplex. Deze zijn op 10 november 2005 aan de directe buurtbewoners gepresenteerd. Daarbij is aan hen de mogelijkheid geboden om tot 5 december 2005 een reactie te geven op de ontwerp-beleidsnotitie en/of de gepresenteerde alternatieven.

INSPRAAKREACTIES

Tijdens de inspraakprocedure heeft de Woonstichting Etten-Leur een reactie ingediend met betrekking tot de hoek Lage Vaartkant/Bredaseweg en heeft een groot aantal inwoners (ruim 500) van de wijk "Het Hooghuis" een reactie ingediend met betrekking tot de herontwikkeling van het wijkpark en de aangrenzende gronden waar momenteel het scholencomplex is gelegen. Hieronder zal de inhoud van de inspraakreacties en de beantwoording worden weergegeven.

1. Woonstichting Etten-Leur, p/a postbus 140 te 4870 AC Etten-Leur

Reactie

De Woonstichting Etten-Leur wil woningbouw realiseren op de hoek Lage Vaartkant/Bredaseweg. Het betreft hier de locatie in het gebied "Parkstaete". Gedacht wordt aan kleinere appartementen voor jongeren in de bereikbare huur en Koop Goedkoop. De benedenverdieping zou ingericht worden voor kantoorvoering.

Beantwoording

De bedoelde locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Parklaan Oost", vastgesteld door de gemeenteraad op 4 maart 2002. Op basis van dit bestemmingsplan hebben de desbetreffende gronden de bestemming "kantoren". Binnen het aangegeven bebouwingsvlak mag er bebouwing gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 20 meter. Het is de bedoeling dat de bebouwing op deze hoek een stedenbouwkundig accent vormt.

Hoewel het verzoek van de Woonstichting voorziet in kantoorvoering op de benedenverdieping zal de woonfunctie hoofdzaak zijn. Het geldend bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om ter plaatse woningbouw te realiseren. Derhalve dient er beoordeeld te worden of aan dit ver-

zoek medewerking verleend kan worden middels wijziging van de huidige bestemming in een woonbestemming. In het kader hiervan is het volgende van belang.

Kantorenvisie

Op 4 september 2000 heeft de gemeenteraad de nota "kantorenvisie Etten-Leur 2000-2010" vastgesteld. In deze nota is het kantorenbeleid van de gemeente verwoord en is gelijktijdig de vraag naar en het beschikbare aanbod van kantoorruimte geanalyseerd. In de nota is vastgesteld dat tot 2010 binnen de gemeente een totale behoefte is van 17.500 m² aan extra kantoorruimte. Het gaat daarbij om de behoefte aan kantoorruimte bovenop de reeds in 2000 beschikbare kantoorruimte zoals die op grond van geldende bestemmingsplannen (Oostpoort/Centrum) aanwezig is of kan worden gerealiseerd. In 2002 is geconcludeerd dat ten opzichte van september 2000 de uitgifte is versneld waardoor de behoefte aan kantoorruimte is toegenomen met ongeveer 2500 m².

Om de extra kantoorruimte van 20.000 m² (17.500 m² + 2.500 m²) op te kunnen vangen is naar een geschikte locatie gezocht. De keuze is uiteindelijk gegaan naar de afbouw van Oostpoort in de vorm van Parkstaete en de locatie "Trivium". Dit alles heeft een juridische vertaling gekregen in het bestemmingsplan "Parklaan Oost", vastgesteld door de gemeenteraad op 4 maart 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 juni 2002.

Gaande de tijd is de vraag naar kantoorruimte afgenomen. Het aanbod is echter ook afgenomen. Enerzijds zijn enkele kantoorlocaties in het centrumgebied omgezet in een woonbestemming. Daarbij kan gedacht worden aan de locatie Valpoort en de locatie van voormalig notaris-kantoor Van der Loo (Roosendaalseweg 17/19). Anderzijds zal het Trivium in de eindsituatie een andere invulling hebben dan oorspronkelijk de bedoeling was. In dit gebied zal nog ongeveer 7000 m² aan kantoorruimte resteren. In eerste instantie was er in dit gebied 15.000 m² aan kantoorruimte voorzien.

In de nota "kantoorvisie Etten-Leur 2000-2010" is rekening gehouden met een tijdelijke afname van de vraag naar kantoorruimte. Mede gezien het feit dat het aanbod reeds is afgenomen door diverse wijzigingen van kantoorbestemmingen (bv. Centrumplan/Trivium), is het alleszins gewenst om de locatie hoek Lage Vaartkant/Bredaseweg voor de toekomst te behouden als potentiële kantoorlocatie.

StructuurvisiePlus 2020

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus 2020 vastgesteld. In deze visie is in hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur vastgelegd. Deze visie is de basis voor toekomstige besluiten die gevolgen hebben voor de verdeling van de ruimte. Hierin is o.a. bepaald dat de ruimtelijke functionele opbouw van de gemeente gehandhaafd dient te blijven en de leidraad moet vormen voor nieuwe verstedelijking. De bedoelde ruimtelijke-functionele opbouw kenmerkt zich als volgt. In het westen zijn de goederengerichte functies (bedrijven), in het midden wonen en publieksgerichte functies (centrumvoorzieningen) en in het oosten informatiegerichte functies (zakelijke dienstverlening) gevestigd. De hoek Lage Vaartkant/Bredaseweg maakt onderdeel uit van het gebied dat is bedoeld voor zakelijke dienstverlening. De realisering van woningbouw op deze locatie past niet in het beleid zoals verwoord in de onlangs vastgestelde StructuurvisiePlus 2020. Bovendien is in deze visie ervan uitgegaan dat de resterende potentiële locaties aan de Bredaseweg nodig zijn om tot 2010 te kunnen voorzien in de behoefte aan ruimte voor zakelijke dienstverlening. Het (mede)bestemmen van deze locaties voor andere doeleinden kan tot gevolg hebben dat er op de korte termijn niet meer voldaan kan worden aan de vraag vanuit het bedrijfsleven naar ruimte voor zakelijke dienstverlening en/of dat sneller dan tot op heden het uitgangspunt is geweest elders in de gemeente gezocht moet worden naar locaties die geschikt zijn voor de vestiging van zakelijke dienstverlening.

Milieu-aspecten

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Parklaan Oost" is de locatie hoek Lage Vaartkant/Bredaseweg voor een zéér beperkt gedeelte gelegen in de toen vastgelegde hindercirkel (100 meter) van het melkveehouderbedrijf aan de Lage Vaartkant 25. Op zich behoort het tot de mogelijkheden om buiten deze hindercirkel woningbouw te realiseren. Dit gegeven behoeft derhalve niet direct een

belemmering te zijn. Daarnaast is de agrarische bedrijfsvoering zodanig afgenomen dat er nu feitelijk volstaan zou kunnen worden met een hindercirkel van 50 meter.

De woningen in Parkstaete zijn gelegen in de geluidzones van de Bredaseweg, Lage Vaartkant en de rijksweg A58. De verschillende geluidscontouren hebben bij de realisering hiervan geen belemmeringen opgeleverd. Dit is een gevolg van het feit dat er rekening is gehouden met het gegeven dat er door het inpassen van kantoren in de zone tussen de woningen en de Bredaseweg en vanwege de nieuw te realiseren bebouwing in het Trivium voldoende afscherming wordt bereikt. Dit betekent echter tevens dat de geluidsbelasting op de bebouwing hoek Lage Vaartkant/Bredaseweg meer dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 d(B)A bedraagt. Momenteel is er sprake van een geluidsbelasting van 60 dB(A). Met de verdere ontwikkeling van het Trivium en de mogelijke daarmee samenhangende reconstructie van de rotonde tot een kruispunt met een verkeersregelinstantie zal de geluidsbelasting nog toenemen. Naar verwachting zal in de toekomstige situatie de geluidsbelasting 61 dB(A) bedragen. Gedeputeerde Staten kunnen onder voorwaarden hogere grenswaarden vaststellen tot maximaal 55 dB(A). Dit betekent o.a. dat het aanvragen van hogere grenswaarden niet mogelijk is.

Door middel van de realisering van een zgn. dove gevel (gevel zonder te openen delen) aan de zijde van de Bredaseweg, rotonde/kruispunt en de Lage Vaartkant is het (altijd) mogelijk om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder. In een dergelijke situatie zullen de balkons (buitenruimten) echter aan de zijde van de woningen in Parkstaete gerealiseerd moeten worden.

Overige aspecten

De realisering van woningbouw op de hoeklocatie Lage Vaartkant/Bredaseweg betekent een verdergaande inbreuk op de privacy van de omwonenden. Zakelijke dienstverlening beperkt zich immers tot de zgn. reguliere kantooruren. Een woonfunctie beperkt zich echter niet tot deze uren. Het is een ontwikkeling waarmee de bewoners gelet op de inhoud van het recente bestemmingsplan "Parklaan Oost" en de StructuurvisiePlus 2020, geen rekening hadden behoeven te houden. Uiteraard behoort het tot de mogelijkheden om voor deze locatie een bouwplan te ontwikkelen waarbij de verblijfsruimten van de woningen grotendeels aan de Lage Vaartkant/Bredaseweg zijn gesitueerd. De noodzakelijke situering van de balkons aan de zijde van de woningen in Parkstaete betekent echter zondermeer een wezenlijke inbreuk op de privacy van de desbetreffende bewoners.

Ondanks het feit dat de milieu-aspecten met in achtnaam van het vereiste van een dove gevel, geen belemmeringen behoeven te zijn voor de realisering van de gevraagde woningbouw, zullen de woonomstandigheden danwel de woonkwaliteit minimaal zijn. De realisering van woningbouw op deze hoeklocatie is dan ook geen gewenste optie. Het feit dat de appartementen bedoeld zijn voor starters/jongeren doet hieraan niets af. De behoefte aan woningen voor deze doelgroep wordt onderschreven doch ook voor hen geldt dat er sprake moet zijn van goede woonomstandigheden.

Conclusie

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisering van woningbouw op de locatie hoek Lage Vaartkant/Bredaseweg in strijd is met het ruimtelijk beleid zoals verwoord in de onlangs vastgestelde StructuurvisiePlus 2020. Daarnaast is het gewenst om voor de nabije toekomst deze locatie te behouden als potentiële kantoorlocatie. Mede gelet op de milieu-aspecten

en hetgeen is opgemerkt ten aanzien van het achterliggende woongebied Parkstaete is een dergelijke ontwikkeling vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar. Alles overwegende bestaat er geen aanleiding om de kantoorbestemming om te zetten in een woonbestemming.

2. Reacties inwoners wijk "het Hooghuis"

Informatie-avonden

Tijdens de informatie-avonden van 3 en 10 oktober 2005 zijn er een aantal vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. De vragen zijn tijdens de desbetreffende avonden beantwoord. Aansluitend zijn er alternatieven ontwikkeld en op 10 november 2005 aan de directe buurtbewoners gepresenteerd. Van de desbetreffende avonden zijn verslagen gemaakt. Deze zijn hierbij gevoegd en maken als zodanig onderdeel uit van het eindverslag inspraak.

Reacties

Een groot aantal wijkbewoners (±500) heeft een reactie ingediend die betrekking heeft op de herontwikkeling van het wijkpark en de aangrenzende gronden waarop momenteel het scholencomplex is gelegen. De wijkbewoners zijn unaniem van mening dat het noodzakelijk is om een nieuwe school in de wijk "het Hooghuis" te realiseren. Desondanks zijn de reacties ten aanzien van bepaalde aspecten tegenstrijdig. Veelal is dit een gevolg van het feit dat de herontwikkelingen worden beoordeeld vanuit de eigen woonsituatie. Op grond hiervan is het niet mogelijk om te komen tot een alternatief plan dat enerzijds tegemoet komt aan alle inspraakreacties en anderzijds vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening en onderwijskundig acceptabel is. Bovendien dient met het oog op de economische uitvoerbaarheid een alternatief plan te passen binnen de beschikbare financiële middelen.

De reacties zijn hieronder samengevat weergegeven en beantwoord.

Stedenbouwkundige/verkeerskundige aspecten

Reacties.

- Er wordt gepleit voor nieuwbouw op de huidige locatie met handhaving van het park in de huidige vorm en omvang. Het zal weer vele jaren duren voordat een nieuw park weer de huidige vorm, omvang en kwaliteiten heeft. Derhalve is noodbebouwing in het park eveneens niet gewenst.
- Er wordt aandacht gevraagd voor een variant die voorziet in een nieuwe school in het park bestaande uit twee bouwlagen, woningbouw aan de Kwartel achter de huidige schoolwoningen en een doodlopende weg overgaand in een voetpad uitkomend op de Kwartel.
- Een school bestaande uit drie bouwlagen is niet passend in de omgeving. Het gebouw is te dominant. In de directe omgeving bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit traditionele woningbouw in twee lagen met kap.
- De aanleg van een nieuwe weg in het park leidt tot meer verkeer in bv. de Meerkoet en de Kraanvogel. Deze straten zijn hiervoor niet geschikt. De verkeersdruk en geluidhinder zullen behoorlijk toenemen. Daarnaast ontstaan er verkeersonveilige situaties bij de kruisingen en met name de Lage Neerstraat.
- Het afsluiten van doodlopende straten tijdens begin- en eindtijden van de school en een verplicht eenrichtingscircuit via de Kwartel, Graspieper, Korhoen en Kraanvogel zou een mogelijke oplossing zijn voor de huidige verkeersproblematiek.
- Het park dient autovrij te blijven. Afhankelijk van de locatiekeuze van de school, zouden er rond het park parkeervoorzieningen aangelegd kunnen worden.
- Er wordt gepleit voor auto-ontmoedigende maatregelen en het weren van kinderen vanuit andere wijken zodat iedereen te voet of per fiets naar school kan komen.

- Versnippering van het groen moet worden tegengegaan. Dit betekent dat het huidige park niet in twee delen gesplitst moeten worden door bv. de Lage Neerstraat.
- Er is geen sprake meer van een park indien er een doorgaande weg doorheen zou lopen.
- Het Hooghuis is één van de dichtst bebouwde wijken in Etten-Leur. Derhalve dienen er geen woningen toegevoegd te worden. De eventuele m² die vrijkomen, dienen toegevoegd te worden aan het park.
- De toevoeging van woningen aan de achterzijde van de Korhoen en Graspieper doet afbreuk aan de privacy en uitzicht van de huidige bewoners.
- In de planvorming wordt niets vermeld over de huidige hangplek en het basketbalveld.

Beantwoording

Nieuwbouw op de huidige locatie betekent dat er tijdelijke huisvesting elders gezocht moet worden. In de praktijk zal dat o.a. betekenen dat er in het park noodlokalen geplaatst moeten worden. Vanuit financieel oogpunt is dit niet de meest ideale optie. Tijdelijke huisvesting in bv. het Essentgebouw is vanuit financieel oogpunt echter niet gunstiger. Daarnaast is tijdelijke huisvesting vanuit onderwijskundig oogpunt ongewenst.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou het een goede ontwikkeling zijn indien er aan de Kwartel woningbouw wordt gerealiseerd gecombineerd met groen dat onderdeel gaat uitmaken van het wijkpark. Het wijkpark wordt dan ook vanuit deze zijde waarneembaar/voelbaar. De aanwezigheid van de Lage Neerstraat zijnde een fiets/voetpad behoeft hiervoor geen belemmering te zijn. Dit alles impliceert dat het niet de voorkeur heeft om de nieuwe school op de huidige locatie te bouwen. Het is echter ook de bedoeling dat de school (multi-functionele accommodatie) een belangrijke spilfunctie vervult voor een wijk. Met het oog hierop is het van belang dat de school centraal is gelegen. Derhalve is een locatie in het wijkpark alleszins logisch. De bouw-massa moet enerzijds passend zijn in zijn omgeving. De woningen in de directe omgeving bestaan uit twee bouwlagen en een kap. Anderzijds wordt er in verband met het ruimtebeslag, de voorkeur gegeven aan compacte bebouwing. Er is een variant denkbaar die tegemoet komt aan beide aspecten. Daarbij kan gedacht worden aan een schoolgebouw bestaande uit twee respectievelijk drie bouwlagen.

Het is van groot belang dat de nieuwe school vanuit de hele wijk goed bereikbaar is voor fietsers en voetgangers. Het is echter een algemeen maatschappelijk verschijnsel dat kinderen ook met de auto naar school gebracht worden. Auto-ontmoedigende maatregelen blijken in de praktijk vaak niet het gewenste effect te hebben. Meestal hebben deze uitsluitend tot gevolg dat er verkeersonveilige situaties rondom de school ontstaan. Derhalve zal de school ook op een goede en veilige wijze bereikbaar moeten zijn voor gemotoriseerd verkeer. Enerzijds levert de inrichting van de wegen als zgn. 30 km wegen hieraan al een bijdrage. Anderzijds zal er in de directe nabijheid van de school voldoende parkeergelegenheid aanwezig moeten zijn. Afzonderlijke parkeergelegenheid (gelegen los van de weg) heeft daarbij de voorkeur. Een wijziging in de verkeersstructuur zal altijd tot gevolg hebben dat de verkeersbelasting in bepaalde straten toeneemt en in andere straten afneemt. In dergelijke situaties zal echter het algemeen belang dat gediend is met een goede verkeersafwikkeling prevaleren boven het individuele belang van de bewoners.

De wijk "het Hooghuis" heeft minder groen dan de andere wijken in de gemeente. Derhalve is het van belang dat de huidige omvang van het wijkpark niet afneemt. In de meest ideale situatie betekent dit dat er geen woningen gebouwd worden in het park. Gelet echter op de beschikbare financiële middelen is een dergelijke optie niet haalbaar. Derhalve zal de bouw van een brede school in het park gecombineerd moeten worden met de realisering van woningbouw. De realisering van woningbouw aan de achterzijde van de Korhoen en Graspieper is op zich geen ongebruikelijke ontwikkeling in het stedelijk gebied. In binnenstedelijke locaties is vrij uitzicht of volledige privacy immers niet gebruikelijk. De realisering van deze nieuwe woningen betekent

echter ook de aanleg van infrastructuur in het wijkpark in de vorm van een ontsluitingsweg. Uiteraard gaat dit ten koste van groen hetgeen niet de voorkeur heeft.

Alles overwegende leidt tot de conclusie dat de herontwikkelingsplannen voor de locatie van het scholencomplex en het park zoals deze in oktober 2005 in de inspraak zijn gebracht, aanpassingen behoeven. Met in achtnaam van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, onderwijskundige aspecten en de beschikbare financiële middelen heeft dit geleid tot een alternatief plan. Dit plan met toelichting zijn bij dit eindverslag inspraak gevoegd. Zoals reeds is opgemerkt, is het niet mogelijk om aan alle inspraakreacties tegemoet te komen. Het alternatieve plan komt met name tegemoet aan de reacties die het volgende beogen:

- Geen verbindingsweg voor gemotoriseerd verkeer van de Kraanvogel naar de Kwartel.
- Geen woningbouw direct achter de bestaande woningen aan de Graspieper en Korhoen. Er wordt wel woningbouw achter de schoolwoningen aan de Graspieper gerealiseerd.
- De omvang van de groenvoorziening (wijkpark) neemt niet af.
- Een parkeervoorziening aan de rand van het park (Kraanvogel).
- Woningbouw aan de zijde van de Kwartel.
- Een schoolgebouw dat passend is in zijn omgeving dan wel in relatie tot de bestaande bebouwing.

Te zijner tijd zal er bij de inrichting van het nieuwe wijkpark bekeken worden welke (speel) voorzieningen geplaatst worden. De inrichting zal in overleg met de wijkbewoners en de wijkvereniging plaatsvinden.

Onderwijskundige aspecten

Reacties

- De oppervlakte van de speelplaats is te klein weergegeven. Daarbij is een vergelijking gemaakt met de huidige speelplaatsen, de door de multifunctionaliteit ontstane grotere behoefte aan speelplaatsen en de speelplaatsen bij de Bredeschool "het Voortouw".
- Er zijn geen lange termijn prognoses voor het aantal leerlingen. Gelet op de inflexibele manier van bouwen kan op termijn blijken dat de school te groot of te klein is.
- Er bestaat onduidelijkheid over de exacte noodzakelijke maatvoering van de nieuwe school inclusief speelplaats en overige voorzieningen (bv. peuterspeelzaal; kinderdagverblijf; buitenschoolse opvang). Deze zijn nooit duidelijk en exact gespecificeerd.

Beantwoording

De oppervlakte van het speelterrein is inderdaad te klein weergegeven. In het programma van eisen is rekening gehouden met 1,5 m² per leerling. Dit is een landelijke norm. Dit resulteert in een speelterrein met een oppervlakte van 1125 m². Het toekomstige speelterrein zal een grotere oppervlakte (ongeveer 2000 m²) krijgen en derhalve ook geschikt zijn voor multi-functioneel gebruik. De huidige prognose voorspelt tot 2026 een constante ruimtebehoefte van structureel 28 à 30 lokalen. In het programma van eisen is ook rekening gehouden met de maatvoering zoals landelijk voor onderwijsaccommodaties wordt gehanteerd. Daarnaast zijn er nog voldoende mogelijkheden om een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en een wijkgebouw te integreren. Multi-functioneel gebruik van ruimten tussen instellingen behoort daarbij tot de mogelijkheden.

Procedure

Reacties

- Er heeft voorafgaand aan het raadsvoorstel wel overleg plaatsgevonden met de scholen maar niet met de wijkbewoners. De wijkbewoners hebben eerst via de Etten-Leurse Bode kennis kunnen nemen van de plannen.

- Bij de behandeling van het raadsvoorstel in de commissie RO van 12 september 2005 is geen juiste informatie verschaft over de hoeveelheid groen die na de realisering van de nieuwbouw zou resterend. Later is door burgemeester en wethouders vastgesteld dat het aantal m² groen significant af zal nemen. Op grond hiervan had het college het voorstel opnieuw aan de raad moeten voorleggen.
- Voor de voorlichtingsavond van 3 oktober 2005 zijn uitsluitend de direct omwonenden uitgenodigd terwijl het park gebruiksgebied is voor de hele wijk.
- In de brief van 21 september 2005 is vermeld dat de raad heeft ingestemd met het in de inspraak brengen van de ontwerp-beleidsnotitie "het Hooghuis" terwijl de raad hierover op 26 september 2005 nog een besluit moest nemen.
- Door het later (10 november 2005) presenteren van diverse varianten is het niet meer duidelijk op welk plan nu gereageerd kan worden. Het is niet duidelijk welke plan de voorkeur heeft van het college.
- De financiële (on)haalbaarheid van bepaalde varianten worden niet concreet onderbouwd. Hierdoor wordt o.a. de indruk gewekt dat elke variant die afwijkt van het "oorspronkelijke" plan te duur is.
- De vrees bestaat dat de niet representatieve verging van 10 november 2005 wel gebruikt gaat worden bij de uiteindelijke besluitvorming.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de bewoners aan de Graspieper. Zij zijn evenals de bewoners aan de Korhoen en Kraanvogel direct belanghebbenden.

Beantwoording

Het overleg met de scholen was erop gericht om te komen tot een programma van eisen voor een nieuwe brede school. Deze school moet immers voldoen aan de huidige onderwijsvisie. Het voorstel aan de gemeenteraad van september 2005 was er uitsluitend op gericht om de inspraak op de herontwikkelingsplannen te starten. Deze plannen zijn op dat moment nog niet definitief. Het is gebruikelijk om na het desbetreffende raadsbesluit de direct omwonenden in kennis te stellen van de start van de inspraak en de mogelijkheden om te reageren. Afhankelijk van de omvang van de plannen wordt er bovendien nog een informatie-avond gehouden. In deze situatie is afwijkend van hetgeen gebruikelijk is, gehandeld. De bedoeling hiermede was om tegemoet te komen aan de behoefte vanuit de omgeving aan extra overleg en het bekijken van diverse varianten. Overigens was de informatie-avond van 10 oktober 2005 voor iedereen toegankelijk en inhoudelijk identiek aan de avond van 3 oktober 2005. Erkend wordt dat deze gang van zaken de duidelijkheid niet ten goede is gekomen. Desondanks kan er geconcludeerd worden dat iedereen voldoende zijn mening kenbaar heeft kunnen maken over de bouw van een nieuwe school en het park. Er is dan ook geen aanleiding om te concluderen dat er in deze situatie onvoldoende inspraak is verleend. De financiële onderbouwing van de diverse varianten is niet openbaar. Aanleiding hiervoor is het feit dat de bouw van de school te zijner tijd aanbesteed wordt. De gemeente wil haar onderhandelingspositie niet verzwakken.

Alternatief bouwplan

Reacties

- De voorgestelde bouwwijze leidt tot een oplossing die duur en inflexibel is. Daarnaast is er sprake van een lange bouwtijd hetgeen leidt tot veel overlast voor de scholen en omwonenden. Voorgesteld wordt om te kiezen voor unitbouw op de huidige locatie. Een dergelijke bouw kent een kortere bouwtijd, is goedkoper en flexibel waardoor het mogelijk is om in een later stadium het schoolgebouw op een eenvoudige wijze aan te passen. Door de huidige school tijdens de bouwperiode elders in de wijk onder te brengen is er geen sprake van een ongewenste combinatie van school- en bouwverkeer.
- De locatie Bredaseweg (hoek Lage Vaartkant/Bredaseweg) zou een aangewezen locatie zijn voor een nieuwe school. Hier zou gebouwd kunnen worden in vier bouwlagen. De afstand tot het centrum van de wijk "het Hooghuis" is gering en eventuele verkeerstechnische

problemen zijn oplosbaar. Tevens biedt deze optie de mogelijkheid voor woningbouw op de huidige locatie van de school. Wellicht kunnen hier 30 à 40 woningen gebouwd worden. Deze variant heeft ook als voordeel dat er geen noodbebouwing in het park gerealiseerd hoeft te worden

Beantwoording

Het voordeel van unitbouw ten opzichte van permanente bouw is de kortere bouwtijd. De afschrijvingstermijn van unitbouw is in het algemeen 10 tot 15 jaar. Voor de afschrijving van een permanent gebouw wordt meestal 40 tot 50 jaar aangehouden. Het voordeel van de goedkopere aanschaf van unitbouw ten opzichte van permanente bouw wordt hiermede te niet gedaan. Permanente bouw kent qua gevelindeling en maatvoering meer mogelijkheden omdat er geen sprake is van vaste stramienmaten. Unitbouw kent vaste stramienmaten waardoor een flexibele inrichting wordt beperkt. Dit geldt ook ten aanzien van de hoogte. Dit levert zondermeer problemen op bij speellokalen, gymlokalen, gemeenschappelijke ruimten e.d.

De buitenkant van unitbouw bestaat meestal uit stalen en/of geperste beplating. Dergelijke materialen zijn minder bestand tegen vandalisme dan permanente bouw (metselwerk). Daarnaast kent unitbouw veel aansluitingen. Deze zijn onderhoudsgevoelig. Unitbouw is klimatologisch minder beheersbaar en qua geluidsisolatie tussen de lokalen onderling alsmede tussen de verdiepingen beduidend minder dan permanente bouw. Dit alles overwegende en het feit dat de prognose tot 2026 een constante ruimtebehoefte van structureel 28 à 30 lokalen aangeeft, is er geen aanleiding om te kiezen voor unitbouw.

Door middel van het treffen van tijdelijke (verkeers)maatregelen moet het mogelijk zijn om het bouw- en schoolverkeer zodanig te sturen dat er geen onveilige situaties ontstaan. Dit aspect is dan ook geen aanleiding om te kiezen voor nieuwbouw op de huidige locatie en het gedurende de bouwperiode elders in de wijk onderbrengen van de school.

De gronden op de hoek Lage Vaartkant/Bredaseweg zijn in eigendom bij derden. Deze gronden zijn bestemd voor de realisering van kantoorbebouwing. Het past niet in het beleid zoals verwoord in de kantoorvisie 2000-2010 en de StructuurvisiePlus 2020 om deze gronden nu aan te wenden voor de realisering van een school. Mede met het oog op de verdere ontwikkeling van het Trivium is het vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst om op deze locatie een voorziening toe te voegen die veel extra verkeersbewegingen genereert. Daarnaast heeft een centrale ligging van de school nadrukkelijk de voorkeur. Hiervan is op de locatie feitelijk geen sprake. Alles overwegende is er dan ook geen aanleiding om de (financiële) haalbaarheid van deze locatie diepgaander te onderzoeken.

Overige aspecten

Reacties

- De realisering van een scholencomplex in het park, de toevoeging van woningen en de aanleg van een weg leidt tot waardevermindering van de in de directe nabijheid aanwezige woningen.
- De bouw- en sloopactiviteiten in het park leidt tot overlast voor de directe omgeving, kinderen en schoolpersoneel.
- Het is oneigenlijk om de realisering van een nieuwe school mede te financieren uit de opbrengsten van de woningbouw.
- De sloop van het wijkgebouw "de Vogelaar" leidt tot kapitaalvernietiging. Daarnaast zal het gebruik van een in de nieuwe school geïntegreerd wijkgebouw voor activiteiten overdag sterk beperkt worden. Ook zal het niet meer mogelijk zijn om het wijkgebouw te gebruiken bij bepaalde evenementen (bv. volleybaltoernooi; koninginnedag).
- De aanleg van parkeerplaatsen in het park bevordert de criminaliteit en overlast (bv. hangjongeren).

- Met het oog op de luchtkwaliteit is het ongewenst om groen op te offeren voor bebouwing.

Beantwoording

Indien een planologische wijziging tot waardevermindering van de woning leidt, heeft de desbetreffende eigenaar recht op een planschadevergoeding. Een verzoek hiertoe kan pas in behandeling worden genomen op het moment dat de desbetreffende planologische wijziging onherroepelijk is geworden. Hiervan is op dit moment nog geen sprake.

Bouwactiviteiten gaan altijd gepaard met overlast voor de directe omgeving en haar gebruikers. In reeds bestaand stedelijk gebied zal dergelijke overlast eerder worden ervaren dan in uitbreidingswijken. Zoals overal gebruikelijk is, zal geprobeerd worden om de overlast tot het minimum te beperken. Desondanks zal men moeten accepteren dat er sprake kan zijn van overlast ten gevolge van de bouwactiviteiten.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het geen gewenste situatie om in het wijkpark twee gebouwen te hebben. Nu de mogelijkheid zich voordoet, wordt er dan ook de voorkeur aangegeven om het wijkgebouw te integreren in de brede school. Ook vanuit het oogpunt van functionaliteit is het gewenst om centraal in de wijk één voorziening te hebben die gebruikt kan worden voor diverse activiteiten. De sloop van het wijkgebouw leidt onherroepelijk tot kapitaalvernietiging. Dit is inherent aan de keuze om een school (multi-functionele accommodatie) te realiseren. Wellicht wordt de kapitaalvernietiging nu onacceptabel bevonden doch naar de toekomst toe zou het echter een gemiste kans zijn om nu niet te streven naar de meest optimale voorziening in de wijk. De bedoeling is om de huidige functies van het wijkgebouw te behouden. Daarnaast is het streven erop gericht om door multi-functioneel gebruik nog meer mogelijk te maken. Het is niet ongebruikelijk dat maatschappelijke voorzieningen mede gefinancierd worden uit de opbrengsten van woningbouw. Gezien het feit dat er in alle redelijkheid geen andere mogelijkheden zijn om een nieuwe brede school in de wijk "Het Hooghuis" te financieren, is het logisch dat er gekeken is naar de mogelijkheid om nieuwe woningen toe te voegen.

De parkeervoorziening wijkt qua ligging niet af van voorzieningen elders in de wijk/gemeente. Er is voldoende sociale controle mogelijk. Er is dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat deze parkeervoorziening de criminaliteit en overlast bevordert.

De opmerking met betrekking tot de luchtkwaliteit heeft waarschijnlijk betrekking op de filterwerking die bomen kunnen hebben op fijnstof en CO₂. Het wijkpark en de daarin aanwezige bomen hebben echter een te beperkte omvang om ook daadwerkelijk een dergelijke filterwerking te kunnen vervullen. Overigens is het nadrukkelijk de bedoeling om het aanwezige groen zo veel als mogelijk te handhaven. Daarnaast zal er na realisering van de nieuwbouw, nieuw groen worden aangeplant. Op termijn zal er weer sprake zijn van een park dat zowel kwalitatief als kwantitatief gelijkwaardig is aan het huidige park.

3. Reactie Openbaar Onderwijs Etten-Leur, Stichting Katholiek Primair Onderwijs Etten-Leur en Stichting Protestant Christelijk Onderwijs Etten-Leur

Reactie

Het onderwijs spreekt haar voorkeur uit voor nieuwbouw bestaande uit twee bouwlagen in het park gecombineerd met een extra ontsluitingsweg al dan niet gecombineerd met woningbouw. Bebouwing bestaande uit twee bouwlagen en gedeeltelijk uit drie bouwlagen is ook acceptabel. Deze variant brengt geen extra verhuisbewegingen met zich mee en kent slechts een beperkte overlast van de bouwactiviteiten. Daarnaast voldoet de school aan de onderwijsvisie.

Het onderwijs heeft bezwaren tegen de realisering van een school op de huidige locatie. Deze variant betekent o.a. dat er voor de bouwperiode een alternatieve locatie gezocht moet worden. Een verspreiding over diverse locaties is ongewenst. Dit geldt in verband met de bereikbaarheid

eveneens voor een decentrale ligging van een alternatieve tijdelijke locatie. Wellicht dat er met noodlokalen gewerkt moet worden. Er zal in elk geval een tijdelijke gymzaal gebouwd moeten worden. Deze variant brengt ook extra verhuisbewegingen met zich mee hetgeen het onderwijs niet ten goede komt, belastend is voor het personeel en kostenverhogend werkt.

Ook heeft het onderwijs bezwaren tegen unitbouw. Tot op heden werd dit systeem uitsluitend gebruikt voor tijdelijke noodbouw voor onderwijsdoeleinden. Er bestaan dan ook grote twijfels bij langdurig gebruik van dergelijke units voor onderwijsdoeleinden. Ook zal de gymzaal geen geïntegreerd onderdeel uit kunnen maken van de bebouwing. Dergelijke bebouwing is vandalis-megevoelig. Vanuit architectonisch oogpunt heeft het geen toegevoegde waarde voor de omgeving.

Beantwoording

De reactie van het onderwijs wordt onderschreven. Het alternatieve plan d.d. juli 2006 komt behoudens de ontsluitingsweg, tegemoet aan deze reactie.

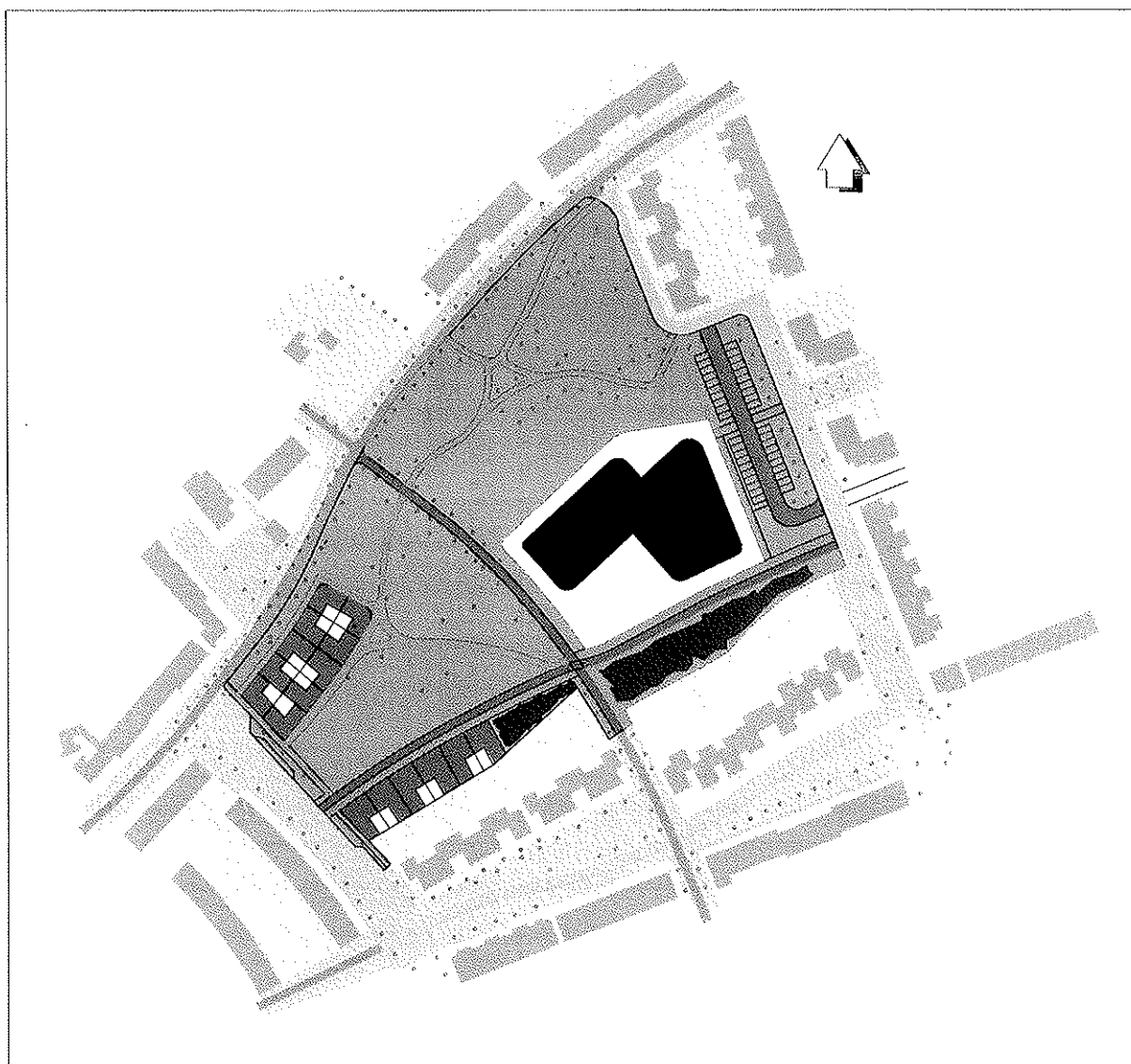
CONCLUSIE

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de inspraakreacties op de ontwerp-beleidsnotitie "Het Hooghuis" hebben geleid tot het alternatieve plan d.d. juli 2006 voor het wijk-park en de aangrenzende gronden waarop momenteel het scholencomplex is gelegen.

Etten-Leur, juli 2006.

Bijlagen: - verslagen informatie-avonden;
- alternatief plan d.d. juli 2006.

Bijlage: Alternatief plan herontwikkeling locatie scholencomplex en park



Toelichting

De nieuwe school wordt in het park gesitueerd. De locatie is op de kaart aangegeven. Het bebouwingsvlak is indicatief. De school biedt huisvesting aan het basisonderwijs. Daarnaast wordt het wijkgebeebouw in de school geïntegreerd en is er ruimte aanwezig voor een peuterspeelzaal, kinderopvang en buitenschoolse opvang (multi-functioneel gebruik). De school bestaat gedeeltelijk uit twee bouwlagen (maximaal 7 meter) en gedeeltelijk uit drie bouwlagen (maximaal 11 meter). Het lage gedeelte bevindt zich aan de zijde van de bestaande woningen. De nieuwe school is goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Voor gemotoriseerd verkeer is de school vanaf de Kraanvogel en Wintertaling/Meerkoet bereikbaar. Ten behoeve van het parkeren wordt er aan de Kraanvogel een parkeerterrein aangelegd. Met ca. 40 parkeerplaatsen. Dit terrein ligt "los" van de bestaande weg. Parkeren is derhalve geen belemmerende factor voor het gebruik van deze weg. Na sloop van het huidige scholencomplex wordt dit gebied gedeeltelijk aangewend voor woningbouw en gedeeltelijk ingericht als park. De woningbouw bestaat uit 16 patio-woningen. De maximale bouwhoogte is 7 meter. Ook hiervoor geldt dat de locatie op de kaart is aangegeven doch dat de indeling indicatief is.

Juli 2006.

Verslag van bijeenkomst met omwonenden/betrokkenen van het scholencomplex Hooghuis d.d. 3 oktober 2005

Aanwezig namens gemeente:

Circa: 85 belangstellenden.

Wethouder Vergunst	onderwijs
Wethouder Van Alphen	ruimtelijke ordening
P. de Leeuw	gebiedsontwikkeling
W. Gommeren	educatie en welzijn

1. Informatie van gemeente:

Wethouder Van Alphen heet eenieder van harte welkom. Hij schetst kort de totstandkoming van de plannen, het besluit van de raad en nodigt iedereen uit om tijdens deze avond te komen met vragen/suggesties en opmerkingen. Definitieve besluitvorming door de raad is voorzien in februari 2006. Vervolgens licht P. de Leeuw het plan toe (zie bijgaande hand-outs).

2. Vragen/opmerkingen/suggesties:

Verkeerskundig

Mw Van Oosterwijk (Wielewaal): als het een brede school is met buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf zal de verkeersdruk toenemen (van 8.00 – 18.00 uur). Daarnaast zou het kunnen dat de nieuwe school een aantrekkende werking heeft voor ouders van buiten de wijk. Dhr. Molenaar: er wordt gesproken over het verbeteren van de verkeerssituatie aan de Kwartel, maar het verkeerskundige probleem wordt verplaatst naar de Meerkooet, meer woningen, dus meer auto's. Gelet op de S-bocht bij de Meerkooet zal het moeilijk zijn om daar een logische verkeerssituatie te creëren (optie: sloop aantal woningen). Dhr. Ekelaar (Houtduif): welke normen zijn er gehanteerd op verkeerskundig gebied.

Antwoorden:

De nieuwe straat zal ingericht worden als 30-km zone. De onveilige situatie bij de kruising van de Lage Neerstraat zal o.a. aangepakt worden door het verhogen van deze kruising. In de plannen is de ASVV norm gehanteerd, te weten 1,5 parkeerplaats per woning. Voor de school is uitgegaan van 0,5 à 1 parkeerplaats per lokaal. Er zal aandacht worden gegeven aan de inrichting van de aansluitende straten.

Locatie/alternatieven

Nieuwe school moet er komen, maar niet op geplande locatie. In het algemeen wordt gevraagd waarom school centraal in de wijk moet komen. Zijn er alternatieven ontwikkeld? Is er een scenario mogelijk zonder aanvullende woningbouw? Suggesties:

- Mw. Van Gastel (Kraanvogel): plaats waar huidige wijkgebouw staat
- Dhr. Prins: hoek Lage Neerstraat/Parklaan of links van huisartsenpost
- Dhr. Van Meer: Trivium
- Mw. Wit: Wintertaling

Dhr de Leeuw (Patrijs) stelt voor om te bouwen op de huidige locatie en tijdelijk gebruik te maken van het voormalige Essentgebouw. In de bouwperiode is er voor de school geen overlast en blijven er voldoende speelmogelijkheden in het park.

Dhr van Hooft: in Steenberg is de school Gummarus in één jaar op de bestaande locatie herbouwd, waarbij leerlingen tijdelijk in noodlokalen zijn ondergebracht (omvang van de school is niet bekend).

Antwoorden: In de structuurvisie+ heeft gemeente nadrukkelijk als uitgangspunt opgenomen, het situeren van de (brede) scholen (met een wijkfunctie) als spil centraal in de wijk.

1. Scenario zonder aanvullende woningen zal in beeld gebracht worden (incl. consequenties).

2. scenario op basis van alternatieve locatie in het park (locatie Vogelaar)
3. scenario met hoogte nieuwbouw 2 lagen
4. scenario's bouwen op huidige locatie worden in beeld gebracht (inclusief mogelijkheid van tijdelijke opvang in Essent-gebouw)
5. scenario's locatie hoek Lage Vaartkant en locatie naast huisartsencentrum¹.
6. Trivium is vol en vervalt daarmee als optie.

Groen/park

Dhr. Prins: park is in 20 jaar gegroeid tot wat het nu is, waarom moet dit nu weg? Mw. Bollen: is er gekeken naar de relatie tussen de luchtkwaliteit van het park en de flora en fauna in relatie tot de nieuwe plannen?

Dhr. van Hooft: neemt het aantal m2 groen in het park af en zo ja met hoeveel m2? Park is nu een aaneengesloten stuk groen, in de nieuwe plannen wordt het park doorkruist door fietspad Lage Neerstraat. Dhr. Monden: gemeente heeft in het verleden steeds filosofie gehad om daar waar mogelijk groen te behouden. Wordt hiermee nu gebroken? Mw. Bastiaanssen: hoe is de afscheiding van de nieuwe huizen achter de woningen aan de Korhoen?

Antwoorden:

Nieuwe park is minimaal zo groot als huidige park en zal kwalitatief goed zijn. Dit zal ook duidelijk in beeld worden gebracht. Bij de inrichting van het park zullen bewoners/wijkvereniging nadrukkelijk betrokken worden. Uitgangspunt van gemeente t.a.v. behoud van groen is niet veranderd. Doel: bomen verplanten die verplant kunnen worden. Populieren en berken kunnen niet verplant worden, maar hebben ook maar een levensduur van circa 30 jaar. Bij de realisering van de plannen zal zorgvuldig aandacht worden besteed aan het behouden van groen (ook tijdens de bouwperiode). Aan gebruik van fietspad door scooters zal aandacht worden gegeven. Dit is niet toegestaan. Zonodig zullen maatregelen worden genomen.

Brede School/speelvoorzieningen

Dhr. van Hooft: wat komt er nu precies in de brede school? Mw. van Tellingen (Kraanvogel): wat gebeurt er met het hondentoilet, jongerenhangplek en de extra gerealiseerde speelplaats.

Dhr. Visser: er is overleg met de wijkvereniging inzake het realiseren van speelvoorzieningen in de wijk. Wijkvereniging moest nieuwbouwplannen ook uit krant vernemen. Hoe wordt hiermee omgegaan? Dhr. Molenaar: is 30 lokalen genoeg?

Antwoorden:

In brede school komen 30 lokalen basisonderwijs, wijkgebouw, gymzaal, peuterspeelzaal, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang. Op basis van de huidige leerlingprognoses en het door de raad vastgestelde Integraal Huisvestingsplan 2004-2014 is 30 lokalen voldoende. Zonodig zullen ook schoolwoningen nog in het gebruik blijven. Bij de herinrichting van het park zullen bestaande voorzieningen (speelplaats, jongerenhangplek en hondentoilet) terug komen. Bewoners v/d wijk zullen hierbij betrokken worden.

Bestemmingsplan

Dhr. van Hooft: Hooghuis is een zeer dichtbevolkte wijk, waarom nu nog meer huizen bouwen en hoeveel m2 extra woningbouw wordt voorzien?

Dhr. Bastiaanse (Korhoen): wat komt er terug op de huidige locatie en hoe is dit bestemmingsplantechnisch geregeld? Wanneer kan er een verzoek tot planschade in worden gediend? Dhr.

Visser: als school op huidige locatie komt, is het dan noodzakelijk om het bestemmingsplan aan te passen? De maximale hoogte van het scholengebouw moet duidelijk vastgelegd worden (14 meter hoogte inclusief opbouw wekt verwarring in de hand).

Antwoorden:

¹ NB. Deze optie voorziet niet in centrale ligging in de wijk

Bouw van huizen is een zakelijke overweging. Aantal m2 zullen in beeld worden gebracht. Het indienen van verzoeken voor planschade is wettelijk verankerd in procedure. Als school op huidige locatie komt hoeft bestemmingsplan niet gewijzigd te worden en kan er tot 12 meter hoogte gebouwd worden. Indien school in het park wordt gebouwd, zal de bestemming van de huidige locatie van het scholencomplex meegenomen worden in de wijziging van het bestemmingsplan Hooghuis. Maximale hoogte zal duidelijk worden vastgelegd in definitieve vast te stellen bestemmingsplan. In principe volstaat een hoogte van 11 meter voor een school in 3 lagen.

Overig

Mw. Van Gastel (Kraanvogel): als 1 van de eerste bewoners heeft zij veel last ervaren m.b.t. verstoppingen van riolering. Zij vreest dit opnieuw.

Dhr. Landeer (Korhoen): in het verleden zijn hoge hekken geplaatst om vandalisme te voorkomen. In hoeverre is dit bij de nieuwe school te voorkomen en heeft gemeente hier al iets voor geregeld. Dhr. vd Linden (Kraanvogel): met de verhuizing van het scholencomplex zal ook het vandalisme verschuiven naar de kant van de Kraanvogel. Daarnaast vraagt hij zich af of de geplande huizen wel verkocht zullen worden (ligging tegen scholencomplex van 11 meter hoog). Bewoners wijzen op de onveilige fietspaden, met name door hardrijdende scooters. Politie is al meerdere malen gewaarschuwd, maar kan daar naar eigen zeggen niets aan doen!

Mw de Gier (Korhoen): Er zijn geen mogelijkheden meer voor een achteruitgang (veiligheid).

Dhr. v/d Eijnden: Wat kost het plan en wat levert de huizenbouw voor de gemeente op?

Antwoorden:

Het huidige gebouw (één laag) is qua omvang, bouwwijze en locatie zeer gevoelig voor vandalisme. Bij de bouw van een nieuwe school (meerlaags), robuust en rondom zichtbaar is de vandalismegevoeligheid (gelet op de omvang van het huidige vandaliseprobleem) een nadrukkelijk aandachtspunt. Door de woningbouw met het zicht op het park te realiseren wordt getracht om de sociale controle in de wijk (en op de school) te verbeteren. De financiële consequenties zijn op grond van artikel 10 lid 2 onder b WOB vertrouwelijk. Ten aanzien van scooters zou onder park.

3. Afsluiting (hoe nu verder)

Tijdens de vergadering zijn al een aantal vragen beantwoord en is ingegaan op een aantal suggesties. Wethouder Van Alphen stelt voor om alle vragen/suggesties/opmerkingen mee te nemen en te komen met alternatieven. Hij stelt voor om eind oktober 2005 in dezelfde setting deze alternatieven met elkaar te bespreken. Alle aanwezigen stellen dit voorstel op prijs.

Voor akkoord

J. van Alphen

Voor akkoord

F. Vergunst

Voor het verslag

W. Gommeren

Verslag van bijeenkomst inzake bestemmingsplan Hooghuis d.d. 10 oktober 2005

Aanwezig namens gemeente:

Wethouder Vergunst	onderwijs
Wethouder Van Alphen	ruimtelijke ordening
P. de Leeuw	gebiedsontwikkeling
W. Gommeren	educatie en welzijn

Circa: 40 belangstellenden.

1. Inleiding:

Wethouder Vergunst heet eenieder van harte welkom. Zij schetst kort de totstandkoming van de plannen. Wethouder Vergunst zet uiteen dat zij t.a.v. haar positie als collegelid het college-standpunt uitdraagt en in haar hoedanigheid van wethouder Onderwijs slechts volgend wil zijn bij het programma van eisen van de scholen. E.e.a. mag immers niet conflicteren met de omstandigheid dat zij tevens buurtbewoonster is. Deze bijeenkomst wordt gehouden aan het begin van de inspraakperiode, welke 6 weken zal duren.

2. Presentatie:

Namens basisonderwijs Etten-Leur geeft L. van Beek informatie over het huidige scholencomplex en de beperkingen die dit biedt voor het geven van modern onderwijs. Hij pleit hierbij voor een nieuwe school in het huidige park. Vervolgens licht W. Gommeren toe, dat gemeente streeft naar het realiseren van multifunctionele accommodaties (inclusief scholen) als sterk oriëntatie en ontmoetingspunt herkenbaar in de wijk. Gemeente heeft op basis van diverse criteria (onderwijskundig, verkeerskundig, stedenbouwkundig etc.) een aantal scenario's onderzocht. Uiteindelijk is daar het voorstel voor nieuwbouw in het park uitgekomen. De wijziging van het bestemmingsplan die hiervoor nodig is, wordt meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Hooghuis. P. de Leeuw licht de herziening van het bestemmingsplan toe, waarbij specifiek wordt ingezoomd op de locatie van het scholencomplex (zie bijgaande hand-outs). Hierbij worden ook de belangrijkste opmerkingen/suggesties/vragen van de informatie-avond van 3-10-2005 weergegeven.

2. Vragen/opmerkingen/suggesties:

Brede School/speelvoorzieningen

Huidige wijkgebouw wordt –ook tijdens- schooldagen gebruikt. Hoe wordt dit in de toekomst geregeld en is er beheer geregeld (ook buiten schooltijden)?

Passen alle gewenste functies in de m2 zoals die nu zijn getekend? Komt de jongerenontmoetingsplaats (JOP) nog terug? Er is overigens nooit een evaluatie geweest m.b.t. deze JOP. Sinds de JOP er staat is het gevoel van onveiligheid in het park 's-avonds toegenomen. Daarnaast trekt de JOP veel jongeren met scooters aan, die zorgdragen voor veel verkeersonveilige situaties.

Antwoorden:

In brede school komen 30 lokalen basisonderwijs, wijkgebouw, gymzaal, peuterspeelzaal, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang. Voor deze voorzieningen is 5.000 m2 nodig. Dit kan gerealiseerd worden in de drie bouwlagen van 2.000 m2 zoals nu in het plan opgenomen. Op basis van de huidige leerlingprognoses is 30 lokalen voldoende. Zonodig zullen ook schoolwoningen nog in gebruik blijven. Bij de herinrichting van het park zullen bestaande voorzieningen (o.a. jongerenhangplek/speeltoestellen) terugkomen. Bewoners v/d wijk zullen hierbij betrokken worden. Het beheer van het wijkgebouw wordt door gemeente gefaciliteerd (zoals nu het geval is). Scooters op de fietspaden zijn niet toegestaan.

Groen/park

Park is in 20 jaar gegroeid tot wat het nu is, waarom moet dit nu weg voor een tijdelijke overlastsituatie van de scholen? Nu is er de kans om 8.000 m² extra groen in de wijk te realiseren. Waarom bouwen in een wijk waarin de woningdichtheid in relatie tot het aantal inwoners c.q. m² het slechts is van alle wijken in Etten-Leur?

Antwoorden:

Het bouwen van extra woningen heeft natuurlijk een zakelijk argument (inkomsten)¹. Daarnaast kan het bouwen van extra woningen een bijdrage leveren aan het verbeteren van de sociale controle en het verbeteren van de verkeerskundige situatie. Voor wat het oppervlak aan groen betreft is uitgangspunt dat dit niet mag worden verkleind.

Locatie/alternatieven

Nieuwe school moet er komen, maar niet op geplande locatie. In het algemeen wordt met name gepleit voor herbouw op de huidige locatie. Welke scenario's zijn al eerder onderzocht?

Antwoord:

Medio 2005 zijn de volgende scenario's onderzocht:

- renovatie huidige complex
- vernieuwbouw op huidige locatie
- nieuwbouw in het park

Bestemmingsplan

Wanneer zou school geopend kunnen worden als alles meezit en hoe zal het project dan uitgevoerd worden? Kan bezwaar door omwonenden er toe leiden dat het gehele plan niet door kan gaan? Bij bouw op de bestaande locatie is er geen probleem met het bestemmingsplan. Dat kan toch veel sneller gebouwd worden?

Antwoorden:

Als alles meezit, zou de school bij aanvang van schooljaar 2009-2010 geopend kunnen worden. Met name bezwaarprocedures kunnen dit vertragen, wat op kan lopen tot 1 à 1½ jaar. In het meest verregaande geval zou bezwaar er toe leiden dat het plan niet door kan gaan. Het bestemmingsplan aspect bij het alternatief van bouw op de bestaande locatie wordt meegenomen.

3. Afsluiting (hoe nu verder)

Tijdens de vergadering zijn al een aantal vragen beantwoord en is ingegaan op een aantal suggesties. Van deze bijeenkomst zowel als van die van 3 oktober jl. zal een verslag worden gemaakt wat op de website van de gemeente wordt gezet. Wethouder Van Alphen merkt op, dat alle vragen/suggesties/opmerkingen mee worden genomen. Gemeente zal op basis hiervan komen met alternatieven. Op 27-10-2005 zal opnieuw een bijeenkomst in het gemeentehuis worden georganiseerd voor de direct omwonenden om deze alternatieven met elkaar te bespreken. Hij dankt de aanwezigen voor hun inbreng.

Voor akkoord

J. van Alphen

Voor akkoord

F. Vergunst

Voor het verslag

W. Gommeren

¹ Hierop wordt de vraag gesteld of het mogelijk is om aanvullende financiering vanuit rijksoverheid te krijgen voor bouw van brede school? *Antwoord:* dit is meegenomen in de opstelling.

Verslag van bijeenkomst met omwonenden/betrokkenen van het scholencomplex Hooghuis d.d. 10 november 2005

Aanwezig namens gemeente:

Circa: 60 belangstellenden

Wethouder van Alphen ruimtelijke ordening
P. de Leeuw gebiedsontwikkeling

1. Informatie van gemeente:

Wethouder Van Alphen heet eenieder van harte welkom. Hij deelt mede dat de huidige bijeenkomst een vervolgsessie is op de eerdere bijeenkomsten van 3 en 10 oktober. Deze avond is bedoeld om de varianten welke uitgewerkt zijn aan de belangstellenden te tonen (als bijlage bij dit verslag zal de power-point presentatie bijgevoegd worden). De insteek is niet om tot een besluit te komen, maar wel om een terugkoppeling met de belangstellenden te krijgen voor de diverse varianten.

2. presentatie

Het huidige park heeft een oppervlakte van 15.600 m². Het betreft hier het gebied tussen Kraanvogel, Koolmees, Lage Neerstraat en achterzijde Korhoen. De bebouwde en verharde oppervlakte van het wijkgebouw De Vogelaar is hiervan afgehaald om de diverse varianten onderling vergelijkbaar te houden.

De heer P. de Leeuw zal een 10-tal varianten laten zien.

Variant A1

De school, welke uit 3 lagen zal gaan bestaan, zal worden gebouwd in het huidige park. Tevens zullen er woningen worden gebouwd aan de zijde van de Korhoen en aan de zijde van de Graspieper.

De volgende punten zullen bij elke variant gehanteerd worden:

Bebouwingsoppervlakte	2.000 m ²
Totaal oppervlakte school	4.000 m ²
Park/groen	15.450 m ²
Aantal nieuwe woningen	20
Totaal oppervlakte woningen	4.150 m ²

Variant C1

De school, welke uit 3 lagen zal gaan bestaan, zal worden gebouwd in het huidige park. Tevens zullen er woningen worden gebouwd. Echter van een ander type dan in Variant A1.

Bebouwingsoppervlakte	2.000 m ²
Totaal oppervlakte school	4.000 m ²
Park/groen	16.400 m ²
Aantal nieuwe woningen	17
Totaal oppervlakte woningen	3.150 m ²

Variant C2

De school, welke uit 2 lagen zal gaan bestaan, zal worden gebouwd in het huidige park. Tevens zullen er woningen worden gebouwd.

Bebouwingsoppervlakte	3.000 m2
Totaal oppervlakte school	5.000 m2
Park/groen	15.650 m2
Aantal nieuwe woningen	17
Totaal oppervlakte woningen	3.150 m2

Variant D1

De school, welke uit 2 lagen zal gaan bestaan, zal worden gebouwd in het huidige park. Er worden geen woningen gebouwd.

Bebouwingsoppervlakte	3.000 m2
Totaal oppervlakte school	5.000 m2
Park/groen	19.400 m2
Aantal nieuwe woningen	n.v.t.
Totaal oppervlakte woningen	n.v.t.

Variant D2

De school, welke uit 2 lagen zal gaan bestaan, zal worden verplaatst naar de ruimte waar momenteel De Vogelaar gesitueerd is. Het gevolg hiervan is dat de nieuwe school het park in tweeën zal splitsen. Er worden geen woningen gebouwd.

Bebouwingsoppervlakte	3.000 m2
Totaal oppervlakte school	5.000 m2
Park/groen	19.400 m2
Aantal nieuwe woningen	n.v.t.
Totaal oppervlakte woningen	n.v.t.

Variant D3

De school, welke uit 2 lagen zal gaan bestaan, zal worden gebouwd in het huidige park. Aan de zijde van de Kwartel zullen patiowoningen gerealiseerd worden.

Bebouwingsoppervlakte	3.000 m2
Totaal oppervlakte school	5.000 m2
Park/groen	17.250 m2
Aantal nieuwe woningen	12
Totaal oppervlakte woningen	1.650 m2

Bovenstaande varianten gaan uit van een nieuwe school welke gesitueerd zal worden in het huidige park.

Bij bovenstaande 6 varianten wordt De Vogelaar opgenomen in de nieuw te realiseren school.

Variant B

Een deel van de school zal worden gesloopt (Wiltzangh en noodbouw), waardoor ruimte komt voor nieuwbouw. Gevolg hiervan is dat in het huidige park noodbouw zal moeten worden gebouwd, waarschijnlijk 13 noodlokalen voor 2 schoolseizoenen. De Hofstee en De Springplank kunnen zolang gehandhaafd blijven, maar hebben gedurende de bouw van de nieuwe school, 3 lagen, overlast. De Vogelaar is hierin niet opgenomen. Na realisatie school kan het resterende

deel gesloopt worden en vervolgens kan aanvullende woningbouw gerealiseerd worden en het gebied ingericht worden.

Bebouwingsoppervlakte	1.800 m2
Totaal oppervlakte school	3.800 m2
Park/groen	15.600 m2
Aantal nieuwe woningen	14
Totaal oppervlakte woningen	1.150 m2

Variant E1

Positionering van de nieuwe school op de huidige locatie. Gevolg hiervan is dat er voor de volledige huidige school noodlokalen in het park zullen moeten worden gebouwd. De nieuwe school zal uit 2 lagen gaan bestaan.

Bebouwingsoppervlakte	23000 m2
Totaal oppervlakte school	5.000 m2
Park/groen	16.100 m2
Aantal nieuwe woningen	11
Totaal oppervlakte woningen	2.010 m2

Variant F1

De nieuw te bouwen school, 3 lagen, wordt gesitueerd op het perceel zijde Parklaan / Bredaseweg. Dit perceel is echter eigendom van een projectontwikkelaar en heeft als bestemming kantoordoeleinden.

Bebouwingsoppervlakte	2.000 m2
Totaal oppervlakte school	4.000 m2
Park/groen	15.600 m2
Aantal nieuwe woningen	Niet onderzocht
Totaal oppervlakte woningen	Niet onderzocht

Variant G1

De nieuw te bouwen school, 3 lagen, wordt gesitueerd op het perceel hoek Wintertaling / Lage Vaartkant. De school zal, in verband met de breedte van het perceel, langgerechter worden.

Bebouwingsoppervlakte	2.000 m2
Totaal oppervlakte school	4.000 m2
Park/groen	15.600 m2
Aantal nieuwe woningen	Niet onderzocht
Totaal oppervlakte woningen	Niet onderzocht

Tijdens de pauze krijgt eenieder de gelegenheid de modellen, inclusief de beoordelingsmatrix, te bekijken.

De ambtelijke beoordeling heeft reeds plaatsgevonden en de beoordelingsmatrix is door de interne projectgroep ingevuld. De beoordelingsmatrix zal als bijlage toegevoegd worden aan dit verslag.

3. Vragen/opmerkingen/suggesties

Deze bijeenkomst heeft niet als insteek tot een eindoordeel te komen, maar meer om een meningspeiling van de belangstellenden te krijgen. Iedereen krijgt de gelegenheid om tot 5 december te reageren.

Park/Groen

De belangstellenden zijn van mening dat het nogal wat tijd vergt voordat het nieuwe park weer een "volwassen park" is. Bij alle varianten (behalve bij variant F1 en G1) geven zij hier dan ook een negatieve beoordeling aan. Ook een eventuele tijdelijke bebouwing in het park is aanleiding om dit aspect nog actief te beoordelen.

Verkeerskundig

De belangstellenden zijn van mening dat bij alle varianten de verkeersdruk zal toenemen. De heer De Leeuw deelt mee dat de hele wijk 30 km gebied is en dat ook eventuele nieuwe wegen 30 km zone zullen worden.

Het bouwen van een school centraal in de wijk stimuleert de kinderen te voet of per fiets naar school te gaan. Bij de school zal tevens de mogelijkheid bestaan tot het haaks parkeren van auto's. Uit ervaring blijkt (Brede School De Keen) dat haaks parkeren niet tot extra onveilige situaties leidt.

Voor alle varianten geldt dat na een (voorlopige) keuze de verkeer- en parkeersituatie nog nader uitgewerkt zal worden.

Het verschil in aantal parkeerplaatsen in de varianten komt door het verschil in type woningen. Opmerking vanuit de zaal dat kruising van de nieuwe weg in het park met een fietspad Lage Neerstraat niet veilig is. Dus dit wordt altijd negatief beoordeeld. In ieder geval is van belang vrije uitzicht hoeken bij de kruising.

Variant A1

De heer J. van Oers, basisonderwijs, vindt een school van 3 lagen minder wenselijk dan 2 lagen, dit in verband met de veiligheid binnen het gebouw.

De belangstellenden merken op dat het niet handig is een fietspad middenin een park aan te leggen.

De heer Lambert merkt op dat een gebouw van 13-14 meter een markant punt is in een park. De heer De Leeuw geeft aan dat de school, eventueel van 3 lagen, 10 à 11 meter zal worden.

Variant C1

Het onderwijs vindt dat de positionering in relatie tot de verkeerssituatie een goede oplossing is. De heer Van Hooft is van mening dat de mening van de omwonenden zwaarder moet tellen dan de mening van het onderwijs.

Variant C2

Het onderwijs geeft aan dat het gelukkig is met deze variant van 2 bouwlagen.

Mevrouw Bastiaansen geeft aan dat deze variant ten koste gaat van het groen. In het verleden is er een fout gemaakt bij het bouwen van de huidige school en hoopt dat het gebouw wat nu neergezet gaat worden beter voldoet.

Uit de zaal komt de opmerking dat het aantal m2 wordt gebruikt als wisseltruc om woningen toe te voegen. Het is inderdaad zo dat in de varianten C1 en C2 ruimte vrij komt als gevolg van een compactere woningbouw. Dit leidt ook tot minder opbrengst van de woningbouw.

Tevens komt uit de zaal de opmerking dat indertijd de woning is aangekocht en de kosten voor de infrastructuur, inclusief huidige park, bij de koopsom waren inbegrepen. De heer De Leeuw antwoordt hierop dat er momenteel hard wordt gewerkt om tot een goede, mooie oplossing te komen.

Variant D1

Opmerking vanuit de zaal waarom geen voetgangersgebied, of een voet-fietsverbinding, maken en de auto's parkeren aan de kop daarvan bij de Kraanvogel en/of de Kwartel.

Tevens wordt opgemerkt dat er toch varianten zijn gemaakt met woningbouw terwijl vorige keer duidelijk is aangegeven dat dit niet de voorkeur heeft en waarom er geen variant is gemaakt met als insteek te bouwen op de huidige locatie en tijdelijk gebruik te maken van het voormalige Essent-gebouw.

De heer De Leeuw licht toe dat de deze variant is onderzocht en dat het tijdelijk gebruik van het voormalige Essent-gebouw financieel niet haalbaar is.

Vraag:

Wat hanteert de gemeente om tot een conclusie te komen. Wethouder Van Alphen deelt mee dat de Raad alle argumenten zal toetsen en aan de hand hiervan tot een conclusie zal komen. Voor elke variant welke meer kost dan de basis zal een financiële dekking gezocht gaan worden.

De heer Van Hooft merkt op dat hij 3.100 m² woningbouw mist. Hoe komt het prijsverschil dan zo groot. Alle varianten zijn nauwkeurig doorgerekend. Er wordt medegedeeld dat het project aanbesteed gaat worden, wat een reden is voor de gemeente om de prijzen niet openbaar te maken. De gemeente zal dan zijn onderhandelingspositie kwijt raken.

Varianten D

Vraag:

Waarom parkeerplaatsen niet aan de andere kant, dus niet in het park.

Antwoord:

Er wordt nog een nadere studie gedaan, wanneer voor een definitieve variant wordt gekozen. Momenteel is het nog geen gedetailleerd uitgewerkt plan. Wel is alles zoals in de diverse varianten getekend op reële grootte.

Variant B

Bij deze variant is er weinig speelruimte het gebouw een eigen identiteit te geven. Voordat het eindresultaat bereikt is, is er behoorlijke overlast voor de school. Mevrouw F. Vergunst, onderwijs, vraagt aandacht voor het belang van 800 kinderen. Deze moeten op een goede, veilige manier basisonderwijs krijgen. J. van Oers, onderwijs, deelt mee dat momenteel de brede school gedachte hier niet van toepassing is en de onderwijskundige kwaliteit moeilijk haalbaar is.

De heer Visser deelt mee dat hij het ermee eens is dat deze variant voor veel overlast zorgt, maar dat als de overlast voor de school mee gaat wegen, ook de overlast voor de omwonenden mee moet gaan wegen. Er is geen eensluidende mening over wat zwaarder weegt, overlast voor de school (kinderen) of overlast voor de omwonenden.

Vanuit de zaal komt de vraag in hoeverre rekening is gehouden met de opbrengst van de verkoop van de schoolwoningen. Hierop komt het antwoord dat hier geen rekening mee is gehouden. In alle varianten zullen de schoolwoningen, die eigendom zijn van de gemeente, gebruikt worden als school zolang nodig en daarna verkocht worden als woning.

Variant E

Vraag de heer Visser:

Waarom worden de noodlokalen in het huidige park geplaatst en niet op bijvoorbeeld de Bredaseweg en klopt het dat het bestemmingsplan van het huidige park ook gewijzigd moet worden?

Antwoord:

Het perceel aan de Bredaseweg is geen eigendom van de gemeente en er zit de bestemming kantoordeeleinden op. Het perceel Lage Vaartkant is ook geen eigendom van de gemeente. In alle varianten, behalve variant B en E, dient het bestemmingsplan voor de bouw van een school aangepast te worden. Het uiteindelijk model wordt meegenomen in de bestemmingsplanwijzigingen.

Variant Bredaseweg

Deze variant is financieel niet verder doorberekend.

Uit de zaal komt de opmerking dat een school op deze locatie beter bereikbaar is voor kinderen uit wijk De Hooge Neer. In voornoemde wijk is geen school aanwezig.

De heer Van Oers deelt mee dat maximaal 12% van de kinderen op school, kinderen zijn uit wijk De Hooge Neer. Als op deze locatie een school wordt gebouwd, oefent deze school aantrekkingskracht uit op kinderen uit wijk De Hooge Neer, waardoor een school van 3 lagen niet voldoende is. De heer Van Hooft snapt de negatieve houding van het onderwijs niet. De heer J. van Oers stelt dat een school op deze locatie een aanzuigende werking heeft, maar dat er geen ruimte voor uitbreiding is. Tevens stelt hij dat de situering van de school op deze locatie, uiterste rand van wijk Het Hooghuis, niet optimaal is.

Vanuit de zaal komt de opmerking dat dit de ideale gelegenheid is om van de huidige locatie een park te maken.

Vanuit de zaal wordt de vraag geplaatst wat er met de school De 4 Heemskinderen gaat gebeuren. F. Vergunst, onderwijs, deelt mee dat de huidige situatie voldoet. Er worden in Etten-Leur Brede Scholen gebouwd, in eerste instantie in wijk De Keen, Schoenmakershoek, Het Hooghuis. 2 Andere locaties, te weten de wijk Grauwe Polder en het Centrum komen daarna aan bod. Het is niet mogelijk alles tegelijk te doen. In de structuurvisie plus wordt hier ruim aandacht aan besteed.

Variant Wintertaling

Deze variant is financieel niet verder doorberekend.

Er is ambtelijk een beoordeling van de diverse varianten gemaakt. Deze beoordeling is puur ambtelijk en nog niet in het college of de raad behandeld. De matrix is bijgevoegd met daaraan toegevoegd de beoordeling vanuit de zaal.

De belangstellenden zijn deels een andere mening toegedaan zijn dan de projectgroep.

De heer Prins vraagt zich af of dat de voorkeur van de omwonenden niet meetelt, waarop de heer Van Alphen meedeelt dat belangstellenden tot 5 december 2005 hun mening kenbaar kunnen maken.

De heer Visser:

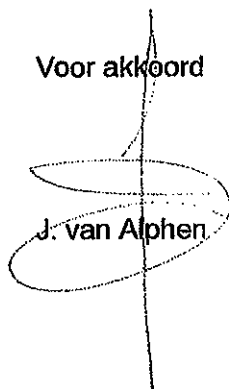
Complimenten voor het werk wat gedaan is.

Hij heeft met behulp van deskundigen een alternatief plan gemaakt, welk plan 25 november 2005 in De Vogelaar aan o.a. de pers gepresenteerd zal worden.

4. Afsluiting

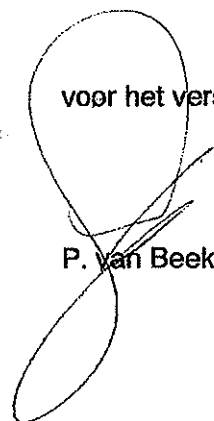
Wethouder Van Alphen dankt eenieder voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit deze bijeenkomst.

Voor akkoord



J. van Alphen

voor het verslag



P. van Beek

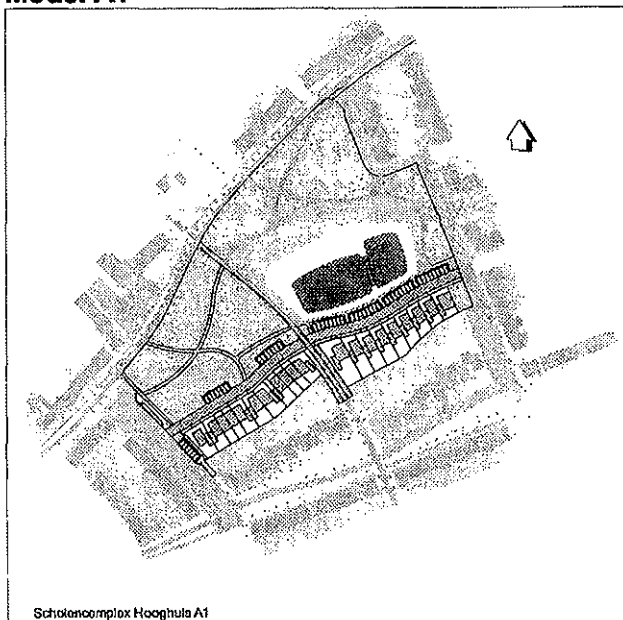
Beoordelingsmatrix varianten hooghuis

Huidige situatie	onderwijskundig		verkeerskundig		Park/groen		stedenbouwkundig		Realisatie tijd	procedure	Financieel resultaat
	A	Z	A	Z	A	Z	A	Z			
Model A1	+	+	+	-	±	-	+	Z	+	-	€ 7.200.000,-
Model C1	+	+	+	-	+	-	+	-/+	+	-	+ € 900.000,-
Model C2	++	++	+	-	±	-	+	-/+	+	-	+ € 900.000,-
Model D1	++	++	+	-	++	+	+	+	+	-	+ € 2.000.000,-
Model D2	++	++	+	-	++	-	-	-	+	-	+ € 2.000.000,-
Model D3	++	++	+	-	++	-	+	±	+	-	+ € 1.300.000,-
Model B	±	-	±	+	+	-	±	±	-	+	+ € 1.600.000,-
Model E	++	+	±	+	+	-	±	±	±	+	+ € 2.800.000,-
Bredaseweg	±	-/+	-	+	+	+	-	+	+	-	
Wintertaling	±	-	-	-	+	±	-	-	+	-	

Toelichting: bovenstaande matrix heeft gediend als aanzet voor de discussie op de avond van 10 november. De matrix was vooraf ingevuld door de interne ambtelijke projectgroep. De beoordeling van de werkgroep is weergegeven onder kolommen met een A. Op de aspecten onderwijskundig, verkeerskundig, park/groen en stedenbouwkundig is op basis van een discussie uit de zaal eveneens een beoordeling gegeven. Deze beoordeling is opgenomen in de kolom onder de Z. Op een aantal punten was er ook geen eenduidige mening van de zaal. Zo verschilden de vertegenwoordigers van het onderwijs op een aantal aspecten met de omwonenden en ook was er soms een verschil van mening tussen bewoners van de Graspieper en die van de Korhoen/Kraanvogel. Deze verschillen komen niet altijd sterk tot uitdrukking in de matrix. Daar waar er duidelijk grote verschillen waren is een +/- ingevuld. Deze matrix is niet bedoeld om de plussen en de minnen bij elkaar op te tellen om zo tot een totaalbeoordeling te komen. Wel geeft deze matrix de discussie weer en is duidelijk afleesbaar dat eenieder er vanuit zijn eigen perspectieven tegen aankijkt en als gevolg daarvan tot een andere beoordeling komt.

Beoordeling modellen hooghuis:

Modellen met een nieuwe school in het park Model A1

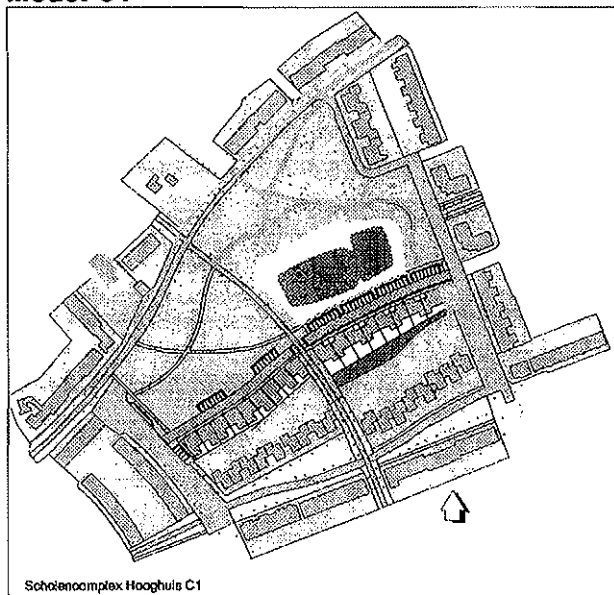


In dit model is uitgegaan van een nieuwe school in hoofdzakelijk 3 lagen in het huidige park. Er is een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Kwartel en de Kraanvogel gepland. Deze dient enerzijds als ontsluiting voor de nieuwe school en anderzijds voor de ontsluiting van de nieuwe woningen. Deze woningen zijn aan de zuidzijde van het park gesitueerd en grenzen met de achtertuinen aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Graspieper en de Korhoen.

Onderwijskundig:	Er ontstaat een compleet nieuwe brede school, waarin alle onderdelen op een goede en herkenbare manier ingepast kunnen worden. Tijdens de bouw is er slechts beperkt sprake van overlast.
Verkeerskundig:	Door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg met daaraan gekoppeld voldoende parkeervoorzieningen voor zowel de school als de woningen wordt de verkeerssituatie en verkeersveiligheid verbeterd.
Groen:	Er komt een even groot park terug, met nieuwe speelvoorzieningen.
Stedenbouwkundig:	Doordat er een deels nieuw park wordt gerealiseerd met daaraan een nieuwe, minder vandalisme gevoelige school en woningen met uitzicht over het park zal er een goede eindsituatie ontstaan.
Procedure/tijd:	Er zal in het nieuwe bestemmingsplan voor de school, de nieuwbouw en het nieuwe gedeelte park een bestemmingwijziging worden ingepast.
Financieel:	het geheel is betaalbaar middels de middelen uit het IHP.

M ² bebouwd oppervlak school:	2000
M ² totaal oppervlak school:	4000
M ² park :	15450
Aantal woningen:	20
Oppervlak woningen:	4150 m ²

Model C1

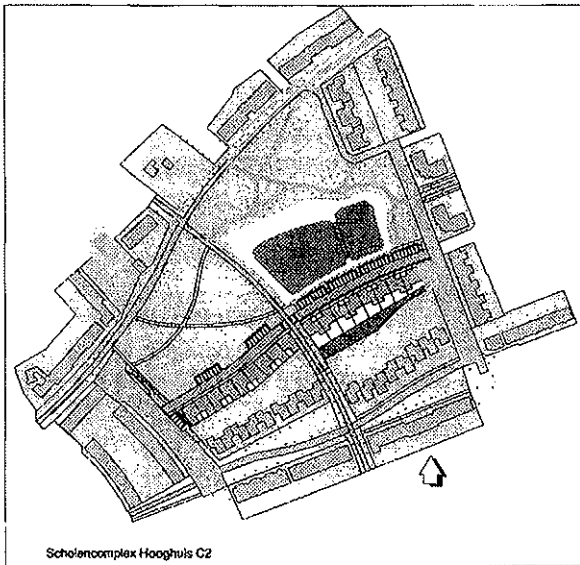


In dit model is uitgegaan van een nieuwe school in hoofdzakelijk 3 lagen in het huidige park. Er is een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Kwartel en de Kraanvogel gepland. Deze dient enerzijds als ontsluiting voor de nieuwe school en anderzijds voor de ontsluiting van de nieuwe woningen. Deze woningen zijn aan de zuidzijde van het park gesitueerd en grenzen met de achtertuinen aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Graspieper en de Korhoen. Verschil met het model A1 is gelegen in het type woningen. hier zijn patio-woningen ingepast welke een minder grote kavel vragen en waardoor er dus meer park komt dan in model A1. het is zelfs denkbaar om de groenstrook aan de achterzijde van de woningen aan de Korhoen te handhaven.

Onderwijskundig:	Er ontstaat een compleet nieuwe brede school, waarin alle onderdelen op een goede en herkenbare manier ingepast kunnen worden. Tijdens de bouw is er slechts beperkt sprake van overlast.
Verkeerskundig:	Door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg met daaraan gekoppeld voldoende parkeervoorzieningen voor zowel de school als de woningen wordt de verkeerssituatie en verkeersveiligheid verbeterd.
Groen:	Er komt een iets groter park terug, met nieuwe speelvoorzieningen.
Stedenbouwkundig:	Doordat er een deels nieuw park wordt gerealiseerd met daaraan een nieuwe, minder vandalisme gevoelige school en woningen met uitzicht over het park zal er een goede eindsituatie ontstaan.
Procedure/tijd:	Er zal in het nieuwe bestemmingsplan voor de school, de nieuwbouw en het nieuwe gedeelte park een bestemmingwijziging worden ingepast.
Financieel:	Ten opzichte van het model A1 ontstaat een tekort van ca. €900.000,--

M ² bebouwd oppervlak school:	2000
M ² totaal oppervlak school:	4000
M ² park/ groen:	16400
Aantal woningen:	17
Oppervlak woningen:	3150

Model C2



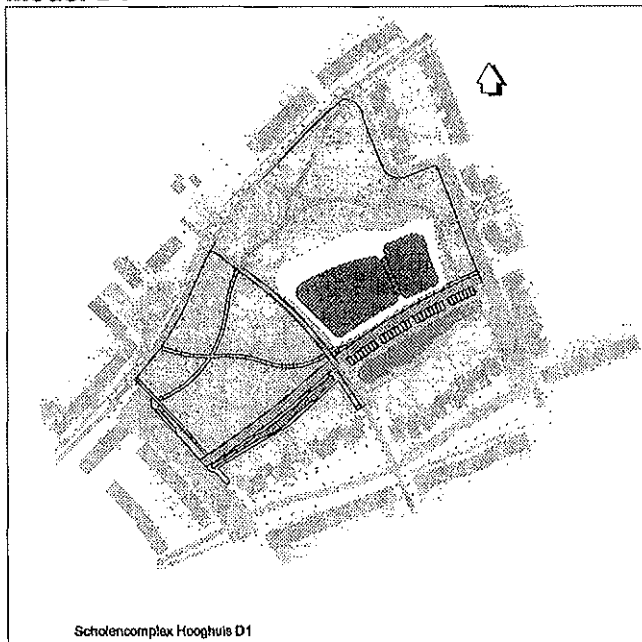
In dit model is uitgegaan van een nieuwe school in 2 lagen in het huidige park. Dit is het verschil ten opzichte van het model C1.

Er is een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Kwartel en de Kraanvogel gepland. Deze dient enerzijds als ontsluiting voor de nieuwe school en anderzijds voor de ontsluiting van de nieuwe woningen. Deze woningen zijn aan de zuidzijde van het park gesitueerd en grenzen met de achtertuinen aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Graspieper en de Korhoen. Verschil met het model A1 is gelegen in het type woningen. Hier zijn patiowoningen ingepast welke een minder grote kavel vragen en waardoor er dus meer park komt dan in model A1. Het is zelfs denkbaar om de groenstrook aan de achterzijde van de woningen aan de Korhoen te handhaven.

Onderwijskundig:	Er ontstaat een compleet nieuwe brede school, waarin alle onderdelen op een goede en herkenbare manier ingepast kunnen worden. Tijdens de bouw is er slechts beperkt sprake van overlast.
Verkeerskundig:	Door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg met daaraan gekoppeld voldoende parkeervoorzieningen voor zowel de school als de woningen wordt de verkeerssituatie en verkeersveiligheid verbeterd.
Groen:	Er komt een even groot park terug met nieuwe speelvoorzieningen.
Stedenbouwkundig:	Doordat er een deels nieuw park wordt gerealiseerd met daaraan een nieuwe, minder vandalisme gevoelige school en woningen met uitzicht over het park zal er een goede eindsituatie ontstaan.
Procedure/tijd:	Er zal in het nieuwe bestemmingsplan voor de school, de nieuwbouw en het nieuwe gedeelte park een bestemmingwijziging worden ingepast.
Financieel:	Ten opzichte van het model A1 ontstaat een tekort van ca. €900.000,--

M ² bebouwd oppervlak school:	3000 m ²
M ² totaal oppervlak school:	5000 m ²
M ² park/ groen:	15650 m ²
Aantal woningen:	17
Oppervlak woningen:	2950 m ²

Model D1

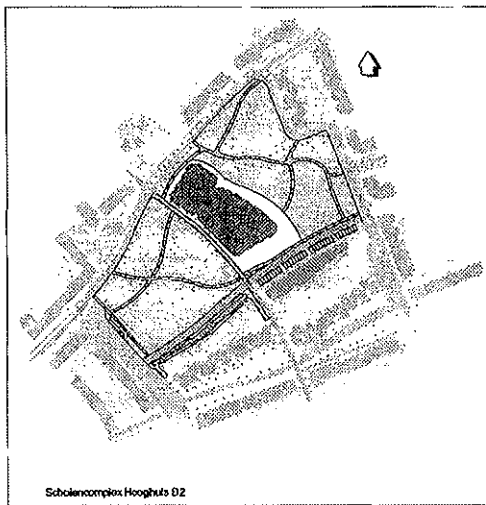


In dit model wordt in het huidige park een nieuwe school in 2 lagen gerealiseerd. Voor de ontsluiting wordt een weg aangelegd tussen de Kwartel en de Kraanvogel. Aan deze weg worden ook voldoende parkeerplaatsen gesitueerd ten behoeve van de school. Nadat de huidige school gesloopt is wordt dit gedeelte ingericht als park. Het nieuwe park is derhalve aanzienlijk groter dan het huidige park.

Onderwijskundig:	Er ontstaat een compleet nieuwe brede school, waarin alle onderdelen op een goede en herkenbare manier ingepast kunnen worden. Tijdens de bouw is er slechts beperkt sprake van overlast.
Verkeerskundig:	Door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg met daaraan gekoppeld voldoende parkeervoorzieningen voor de school wordt de verkeerssituatie en verkeersveiligheid verbeterd.
Groen:	Er komt een aanzienlijk groter park terug met nieuwe speelvoorzieningen.
Stedenbouwkundig:	Er ontstaat een groot nieuw park met daaraan een nieuw schoolgebouw. Ook de verkeerssituatie verbeterd, dus er is in stedenbouwkundig opzicht een groot en groen hart gepland.
Procedure/tijd:	Er zal in het nieuwe bestemmingsplan voor de scholen het nieuwe gedeelte park een bestemmingwijziging worden ingepast.
Financieel:	Ten opzichte van het model A1 ontstaat een tekort van ca. € 2.000.000,--

M ² bebouwd oppervlak school:	3000 m ²
M ² totaal oppervlak school:	5000 m ²
M ² park/ groen:	19400 m ²
Aantal woningen:	geen
Oppervlak woningen:	n.v.t.

Model D2

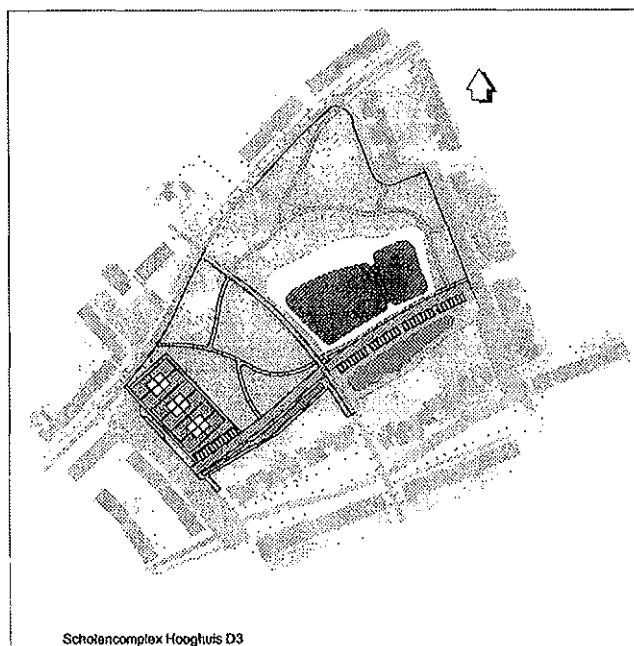


In dit model wordt in het huidige park een nieuwe school in 2 lagen gerealiseerd. De verandering ten opzichte van model D1 is gelegen in het verschuiven van de school naar de locatie van de Vogelaar. Voor de ontsluiting wordt een weg aangelegd tussen de Kwartel en de Kraanvogel. Aan deze weg worden ook voldoende parkeerplaatsen gesitueerd ten behoeve van de school. Nadat de huidige school gesloopt is wordt dit gedeelte ingericht als park. Het nieuwe park is derhalve aanzienlijk groter dan het huidige park.

Onderwijskundig:	Er ontstaat een compleet nieuwe brede school, waarin alle onderdelen op een goede en herkenbare manier ingepast kunnen worden. Tijdens de bouw is er slechts beperkt sprake van overlast.
Verkeerskundig:	Door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg met daaraan gekoppeld voldoende parkeervoorzieningen voor de school wordt de verkeerssituatie en verkeersveiligheid verbeterd.
Groen:	Er komt een aanzienlijk groter park terug met nieuwe speelvoorzieningen.
Stedenbouwkundig:	Er ontstaat een groot nieuw park met daarin een nieuw schoolgebouw. De positionering van de school zorgt wel voor een tweedeling van het park. Er is dus sprake van een groot groen hart met in het midden een school. De verkeerssituatie verbeterd.
Procedure/tijd:	Er zal in het nieuwe bestemmingsplan voor de scholen het nieuwe gedeelte park een bestemmingwijziging worden ingepast.
Financieel:	Ten opzichte van het model A1 ontstaat een tekort van ca. € 2.000.000,--

M ² bebouwd oppervlak school:	3000 m ²
M ² totaal oppervlak school:	5000 m ²
M ² park/ groen:	19400 m ²
Aantal woningen:	n.v.t.
Oppervlak woningen:	n.v.t.

Model D3



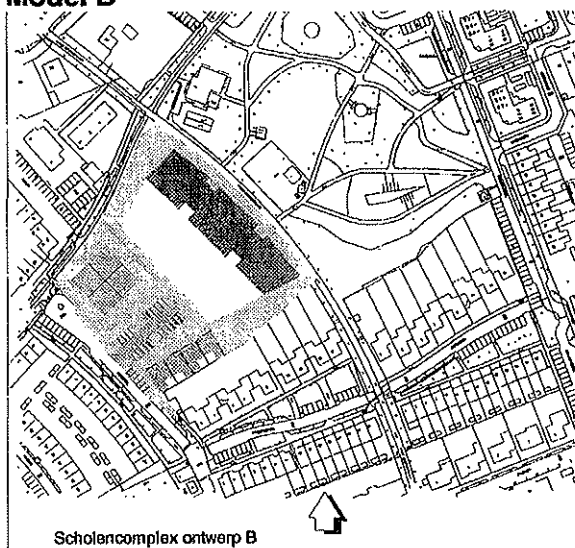
In dit model wordt in het huidige park een nieuwe school in 2 lagen gerealiseerd. De verandering ten opzichte van model D1 is gelegen in het toevoegen van een 12-tal patiowoningen aan de zijde van de Kwartel. Voor de ontsluiting wordt een weg aangelegd tussen de Kwartel en de Kraanvogel. Aan deze weg worden ook voldoende parkeerplaatsen gesitueerd ten behoeve van de school. Nadat de huidige school gesloopt is wordt dit gedeelte ingericht als park. Het nieuwe park is derhalve aanzienlijk groter dan het huidige park.

Onderwijskundig:	Er ontstaat een compleet nieuwe brede school, waarin alle onderdelen op een goede en herkenbare manier ingepast kunnen worden. Tijdens de bouw is er slechts beperkt sprake van overlast.
Verkeerskundig:	Door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg met daaraan gekoppeld voldoende parkeervoorzieningen voor de school wordt de verkeerssituatie en verkeersveiligheid verbeterd.
Groen:	Er komt een aanzienlijk groter park terug met nieuwe speelvoorzieningen.
Stedenbouwkundig:	Er ontstaat een groot nieuw park met daarin een nieuw schoolgebouw.. Er is dus sprake van een groot groen hart met in het midden een school. De aanvullende woningbouw zal voor de sociale controle een positief effect hebben. De verkeerssituatie verbeterd.
Procedure/tijd:	Er zal in het nieuwe bestemmingsplan voor de scholen, de woningen en het nieuwe gedeelte park een bestemmingwijziging worden ingepast.
Financieel:	Ten opzichte van het model A1 ontstaat een tekort van ca. € 1.300.000,--

M ² bebouwd oppervlak school:	3000 m ²
M ² totaal oppervlak school:	5000 m ²
M ² park/ groen:	17250 m ²
Aantal woningen:	12
Oppervlak woningen:	1650 m ²

Modellen met een nieuwe school op de huidige locatie

Model B

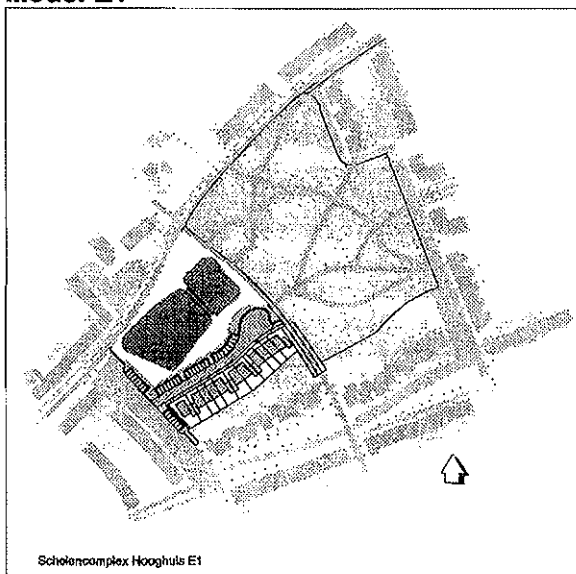


In eerste instantie wordt het oostelijke gedeelte van het huidige schoolgebouw, daar waar nu de Wiltzangh in is gevestigd, plus de noodbouw gesloopt. Hier zal in het park noodbouw voor worden geplaatst. Deze noodbouw zal bereikbaar zijn vanaf de Kraanvogel. Tevens zal door het park een bouwstraat aangelegd worden. De nieuwbouw past dan precies op de vrijgekomen grond. Na realisatie van de nieuwbouw vindt de verhuis plaats en vervolgens de sloop van het resterende deel van de school. Pas daarna kan de speelplaats aangelegd worden, kunnen de nieuwe woningen worden gebouwd, de parkeerplaatsen worden aangelegd en het park worden opgeknapt.

Onderwijskundig:	Er ontstaat een nieuwe brede school, die in bouwkundig opzicht voldoet aan de eisen van deze tijd. Het ideale schoolconcept, waarbij de iedere school zich duidelijk naar buiten toe kan profileren kan als gevolg van de beperkte ruimte niet gerealiseerd worden. Tijdens de bouw is er sprake van veel overlast.
Verkeerskundig:	Door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg met daaraan gekoppeld voldoende parkeervoorzieningen voor de school wordt de verkeerssituatie en verkeersveiligheid verbeterd.
Groen:	Het park blijft in de huidige omvang gehandhaafd. Wel zal er gedurende 2 jaar een deel van het park gebruikt worden voor noodbouw, bouwstraat en bouwactiviteiten.
Stedenbouwkundig:	Er ontstaat een groot nieuw park met daaraan een nieuw schoolgebouw. Ook de verkeerssituatie verbeterd, dus er is in stedenbouwkundig opzicht een groot en groen hart gepland.
Procedure/tijd:	Er zal in het nieuwe bestemmingsplan voor de scholen en het nieuwe gedeelte park een bestemmingwijziging worden ingepast.
Financieel:	Ten opzichte van het model A1 ontstaat een tekort van ca. € 1.600.000,--

M ² bebouwd oppervlak school:	1800 m ²
M ² totaal oppervlak school:	3800 m ²
M ² park/ groen:	15600 m ² (vogelaar blijft gehandhaafd)
Aantal woningen:	14
Oppervlak woningen:	1134 m ²

Model E1



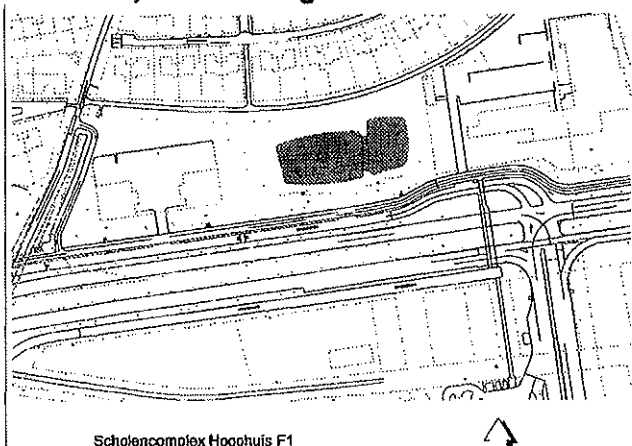
In dit model wordt de huidige school volledig ondergebracht in noodlokalen in het huidige park en wordt het huidige schoolgebouw volledig gesloopt. Vervolgens wordt er een nieuwe school in 2 lagen gebouwd en gelijktijdig aanvullende woningbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Graspieper.

Onderwijskundig:	Er ontstaat een compleet nieuwe brede school, waarin alle onderdelen op een goede en herkenbare manier ingepast kunnen worden. Tijdens de bouw is er sprake van overlast, omdat de school circa 1½ jaar in noodlokalen ondergebracht moet worden.
Verkeerskundig:	De verkeersveiligheid wordt wel enigszins verbeterd doordat er een voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd op een logische plek, maar er blijft sprake van een doodlopende weg.
Groen:	Het park blijft in de huidige omvang gehandhaafd. Wel zal er gedurende 2 jaar een deel van het park gebruikt worden voor noodbouw, bouwstraat en bouwactiviteiten.
Stedenbouwkundig:	Ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een verbeterde opzet.
Procedure/tijd:	Er zal in het nieuwe bestemmingsplan voor de nieuwe woningen aan de achterzijde van de Graspieper een wijziging worden ingepast.
Financieel:	Ten opzichte van het model A1 ontstaat een tekort van ca. € 3.350.000,--

M ² bebouwd oppervlak school:	3000 m ²
M ² totaal oppervlak school:	5000 m ²
M ² park/ groen:	16100 m ² (vogelaar in schoolgebouw)
Aantal woningen:	11
Oppervlak woningen:	2010 m ²

Modellen met een nieuwe school op een andere locatie

Model F1, Bredaseweg

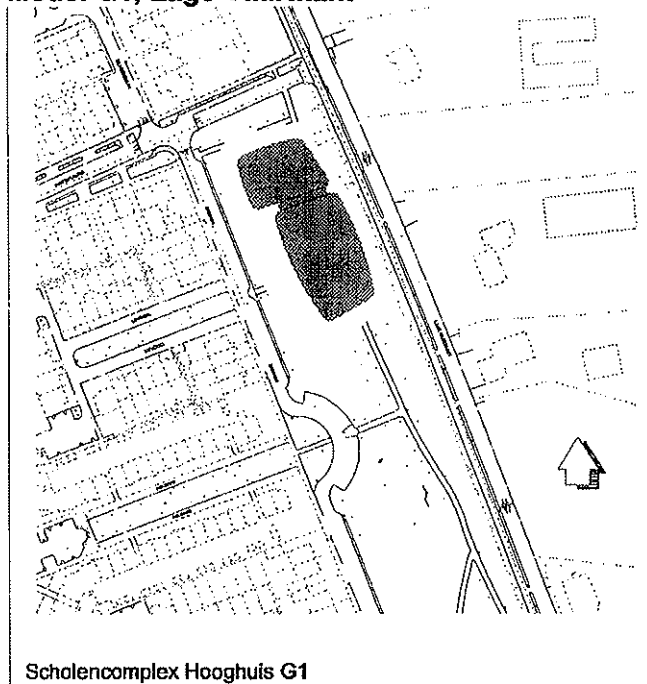


Aan de noordzijde van de Bredaseweg ligt naast het notariskantoor nog een onbebouwd perceel bestemd dat is bestemd voor kantoordoeleinden. In principe is de beschikbare ruimte voldoende om hier de nieuwe school in drie lagen te vestigen.

Onderwijskundig:	De locatie is ten opzichte van de wijken Hooghuis en Hoge Neerstraat centraal en vindbaar gelegen. Gezien de beschikbare ruimte is uitsluitend een gebouw in 3 lagen mogelijk.
Verkeerskundig:	Met de fiets is de locatie goed bereikbaar. De Bredaseweg en dan met name de hoofdweg, is een drukke weg met vooral in de spitsuren veel verkeer. Op sommige momenten ontstaat er bij de rotonde Schoonhout/ Couperuslaan en bij de verkeerslichten al enige stremming. Het toevoegen van een school op deze locatie zal vooral in de ochtendspits voor veel extra verkeersbewegingen zorgen. Het parkeren is moeilijk oplosbaar, want dit moet op eigen terrein en kan niet op de Bredaseweg plaats vinden. Vaak is de praktijk dat veel ouders de neiging hebben om de kinderen de auto uit te zetten en vervolgens door te rijden. De verkeersveiligheid is voor deze locatie een groot zorgpunt en om deze reden wordt deze locatie absoluut niet voorgestaan.
Groen:	Het huidige park blijft gehandhaafd en mogelijk vergroot.
Stedenbouwkundig:	De school staat als een vreemd element tussen een kantorenzone. De herkenbaarheid is goed, maar het vormt niet meer het hart van de wijk.
Procedure/tijd:	De huidige bestemming moet gewijzigd worden en het betreft hier geen gemeente eigendom.
Financieel:	-
Strijdig met bestaand beleid:	In de structuurvisie plus is deze zone nadrukkelijk bedoeld voor kantoren, in logische aansluiting op het totale gebied.
Milieu aspecten	zowel qua geluid als qua luchtkwaliteit zal deze locatie nader onderzocht moeten worden.

M ² bebouwd oppervlak school:	2000
M ² totaal oppervlak school:	4000
M ² park/ groen:	-
Aantal woningen:	-
Oppervlak woningen:	-

Model G1, Lage Vaartkant



Langs de Lage Vaartkant is een groene zone gelegen. Recent is het profiel van de Lage vaartkant aangepast, met als grootste verandering de aanleg van een vrijliggend fietspad en de verlegging van de waterloop. De locatie is in absolute zin voldoende van afmeting om een school in 3 lagen te realiseren, maar rekening houdend met het fietspad en de waterloop wordt het een heel lang gerekt en onlogisch perceel.

Onderwijskundig:	doordat het een lang gerekt perceel wordt, is er een behoorlijke beperking in de bouw mogelijkheden. De school ligt ook zeer afzijdig ten opzichte van de wijk.
Verkeerskundig:	De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient plaats te vinden vanaf de Zwaluw.
Groen:	Het huidige park blijft gehandhaafd en mogelijk vergroot. Wel gaat het ten koste van aanwezig groen in de strook langs de Lage vaartkant.
Stedenbouwkundig:	De school staat wel op een goed bereikbare locatie, maar vormt niet het hart van de wijk.
Procedure/tijd:	het bestemmingsplan dient aangepast te worden.
Financieel:	-
Milieu aspecten	zowel qua geluid als qua luchtkwaliteit zal deze locatie nader onderzocht moeten worden.

M ² bebouwd oppervlak school:	2000
M ² totaal oppervlak school:	4000
M ² park/ groen:	-
Aantal woningen:	-
Oppervlak woningen:	-



BIJLAGE 2

Eindverslag inspraak voorontwerp-bestemmingsplan

Eindverslag inspraak zoals bedoeld in artikel 5 van de Algemene inspraakverordening Etten-Leur met betrekking tot het voor-ontwerp bestemmingsplan “het Hooghuis”.

Inleiding.

Op 13 november 2006 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie “het Hooghuis” vastgesteld. Deze notitie bevat de uitgangspunten voor de actualisering van de bestemmingsplannen die gelden voor de wijk “het Hooghuis”. Deze uitgangspunten hebben een juridische vertaling gekregen in het voor-ontwerp bestemmingsplan “het Hooghuis”. Dit voor-ontwerp heeft gedurende de periode 29 maart 2007 tot en met 9 mei 2007 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een reactie in te dienen. Daarnaast heeft er op 19 april 2007 een inloopavond plaatsgevonden. Een publicatie hierover heeft plaatsgevonden in het weekblad “de Etten-Leurse Bode” d.d. 28 maart 2007 en op het gemeentelijk publicatiebord. Alle wijkbewoners, bedrijven en andere belanghebbenden in het plangebied zijn persoonlijk in kennis gesteld.

Zienswijzen.

Tijdens de inspraakprocedure zijn er drie zienswijzen ingediend. Alvorens hierop concreet wordt ingegaan, wordt er aandacht besteed aan de verkeerssituatie en het parkeren in relatie tot de bouw van een nieuwe brede school plus aan de Kraanvogel. Dit is nl. een onderwerp dat in elke zienswijze naar voren komt.

Verkeerssituatie en het parkeren in relatie tot nieuwe brede school plus aan de Kraanvogel.

De nieuwe brede school plus is evenals de huidige school centraal in de wijk gesitueerd. Voor de kinderen uit de wijk is de school op loopafstand gelegen en ook uitstekend bereikbaar met de fiets. Desondanks heeft de praktijk geleerd dat er ook kinderen met de auto worden gebracht. Dit is een algemeen maatschappelijk verschijnsel. Auto-ontmoedigende maatregelen blijken vaak niet het gewenste effect te hebben. Meestal hebben deze uitsluitend tot gevolg dat er verkeersonveilige situaties rondom de school ontstaan. Derhalve zal de nieuwe school ook voor gemotoriseerd verkeer op een goede en veilige wijze bereikbaar moeten zijn. Enerzijds levert de inrichting van de wegen als zgn. 30 km-wegen hieraan al een bijdrage. Anderzijds zal er in de directe nabijheid van de school voldoende parkeergelegenheid aanwezig moeten zijn.

De bestaande parkeerplaatsen in de directe omgeving zijn primair bedoeld voor de bewoners. Een gecombineerd gebruik wordt niet voorgestaan. De activiteiten in de nieuwe school beperken zich immers niet strikt tot de schooltijden. Er moet voorkomen worden dat buurtbewoners bij thuiskomst geen parkeerplaats meer hebben en/of bezoekers van de nieuwe school op het trottoir gaan parkeren. Derhalve zal er in de directe nabijheid van de nieuwe school, extra parkeergelegenheid gerealiseerd moeten worden. Daarbij is gekozen voor een parkeerterrein gelegen los van de Kraanvogel. Het in- en uitstappen van de kinderen kan daar op een veilige wijze plaatsvinden. Daarnaast wordt kien op de Kraanvogel hiermede voorkomen.

Het betreft ongeveer 50 parkeerplaatsen. Daarbij is aansluiting gezocht bij de parkeernormen van ASVV 2004. Hierin is een parkeernorm van 0,5 à 1 parkeerplaats per leslokaal opgenomen. De nieuwe school omvat 30 leslokalen. Voor een kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang wordt uitgegaan van 0,6 à 0,8 parkeerplaats per werknemer. Uitgegaan wordt van 10 werknemers. Deze parkeernormen zijn exclusief het brengen/halen van kinderen.

Naar verwachting zal het aantal verkeersbewegingen met de auto niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie aan de Kwartel. De school heeft rond de eeuwwisseling het hoogste aantal leerlingen gehad. Sindsdien is het aantal leerlingen afgenomen met ongeveer 200 per jaar en de verwachting is dat dit aantal zich de komende jaren zal stabiliseren. In 2000 bedroeg

het aantal lokalen 38. In 2006 waren er nog 32 lokalen. In de nieuwe school komen 30 lokalen. De toevoeging van de peuterspeelzaal, het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang zal in zéér beperkte mate extra verkeersbewegingen tot gevolg hebben. Veelal zal het echter dezelfde gezinnen/kinderen betreffen. Alles overwegende zal ten opzichte van de huidige situatie niet of nauwelijks sprake zijn van extra verkeersbewegingen.

De huidige school is voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend bereikbaar via de Kwartel zijnde een doodlopende weg. De nieuwe school is via de Kraanvogel of via de Wintertaling/Meerkoet bereikbaar. Er zal dus een verdeling van het verkeer gaan plaatsvinden. Voor zowel de Kraanvogel als de Kwartel geldt dat deze een aansluiting hebben op de Nachtegaal. Er zal een beperkte wijziging in de verkeersstructuur gaan plaatsvinden. Deze heeft tot gevolg dat in bepaalde straten de verkeersbelasting enigszins zal toenemen en in andere straten deze zal afnemen. Het straatprofiel van de Kwartel is vergelijkbaar met het profiel van de Kraanvogel, Meerkoet en Wintertaling. In de huidige situatie is het straatprofiel altijd voldoende geweest voor een goede bereikbaarheid van de school. Met name het parkeren levert nu situaties op die vanuit verkeerskundig oogpunt minder gewenst zijn. Dit wordt in de nieuwe situatie opgelost middels de realisering van een afzonderlijke parkeergelegenheid. Alles overwegende leidt dit tot de conclusie dat de Kraanvogel, Wintertaling en Meerkoet toereikend zijn voor een goede en veilige bereikbaarheid van de nieuwe school voor gemotoriseerd verkeer.

Hieronder is de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording hiervan weergegeven.

1. Mevrouw J. Bol, Wielewaal 64 te Etten-Leur
2. VAC Etten-Leur, p/a Wethouder Pijstraat 19 te Etten-Leur.

Reactie.

Bij brief van 8 mei 2007, ontvangen 9 mei 2007, heeft mevrouw Bol een zienswijze ingediend. Haar zienswijze luidt als volgt:

- De Kraanvogel en Meerkoet zijn niet berekend op extra verkeer.
- Het is ongewenst om aan de Kraanvogel extra parkeergelegenheid aan te leggen. Tijdens de schooluren zijn er veel parkeerplaatsen vrij aan de Kraanvogel en de Koolmees. Deze kunnen dan ook gebruikt worden.
- Het wijkgebouw moet behouden blijven.
- Er is geen openbaar vervoer in de wijk.

Reactie.

Bij brief van 8 mei 2007, ontvangen 10 mei 2007, heeft de VAC een zienswijze ingediend. Haar zienswijze luidt als volgt.

- Er wordt aandacht gevraagd voor de toename van het verkeer naar de nieuwe school.
- De VAC betreurt het dat er geen openbaar vervoer/wijkbus in de wijk aanwezig is.

Beantwoording.

De zienswijzen die betrekking hebben op de verkeerssituatie en het parkeren in relatie tot de nieuwe brede school plus zijn hierboven reeds beantwoord. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

De sloop van het wijkgebouw en het integreren hiervan in de nieuwe school is inherent aan de keuze om in de wijk "het Hooghuis" een nieuwe brede school plus (multi-functionele accommodatie) te realiseren. Ten aanzien van het wijkgebouw is het uitgangspunt dat de huidige activiteiten ook georganiseerd kunnen worden in de nieuwe brede school plus. Het is de bedoeling dat in het gebouw een afzonderlijke ruimte komt voor de wijk. Deze ruimte zal weliswaar kleiner zijn dan het huidige wijkgebouw doch door multi-functioneel gebruik van de andere ruimten zullen de mogelijkheden voor het organiseren van activiteiten eerder toenemen dan afnemen.

Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen gewenste situatie om in het wijkpark twee gebouwen te hebben. Dit nog afgezien van het feit dat behoud van het wijkgebouw ten koste gaat van het nieuwe openbaar groen.

De route van het openbaar vervoer is geen onderwerp dat geregeld wordt in een bestemmingsplan. Desondanks kan hierover het volgende worden gemeld. De provincie Noord-Brabant en het vervoerbedrijf zijn primair verantwoordelijk voor de dienstregeling en de routes. Met ingang van de nieuwe vervoerconcessie West-Brabant per januari 2007 zijn de routes over de Nachtegaal verplaatst naar de Bredaseweg. Dit heeft mede plaatsgevonden met het oog op de aansluiting op de hoogwaardig openbaar vervoerverbinding met Breda. De officiële start hiervan is in december 2007 voorzien. Over de Lage Vaartkant rijdt nog wel een streekbus. Het is de bedoeling om langs deze weg ter hoogte van de Wintertaling halteplaatsen aan te leggen.

In het verleden liep de wijkbusroute via het Schoonhout. Gebleken is dat op deze locatie nageenog geen gebruik gemaakt werd van de wijkbus. Op grond hiervan is besloten om deze bestemming uit de route te halen.

3. de heer en mevrouw Kleverwal-Weterings, Kraanvogel 74 te Etten-Leur.

Reactie.

Bij brief van 8 mei 2007, ontvangen 9 mei 2007, hebben de heer en mevrouw Kleverwal-Weterings een zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt enerzijds ingegaan op de opzet van het bestemmingsplan (vormgeving) en anderzijds wordt er inhoudelijk ingegaan op het bestemmingsplan. Daarnaast worden er opmerkingen gemaakt die specifiek betrekking hebben op de nieuwe brede school plus in de wijk het Hooghuis.

De opmerkingen die betrekking hebben op de opzet van het plan luiden als volgt.

- De figuren in de plantoelichting komen niet overeen met de plankaart.
- Er wordt in overweging gegeven om aan te sluiten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplanvoorschriften 2006.
- De stempel plankaart 1 wekt de indruk dat er meer plankaarten zijn.
- In de renvooi op de plankaart ontbreekt het bebouwingspercentage.
- De aanduiding groothandel toegestaan is niet terug te vinden op de plankaart en renvooi.

De opmerkingen die betrekking hebben op de inhoud van het bestemmingsplan luiden als volgt.

- De waterparagraaf is te summier. Recente buien tonen aan dat de huidige capaciteit onvoldoende is. Het bestemmingsplan biedt geen inzicht op welke wijze in de toekomst hiermede wordt omgegaan.
- De vraag wordt gesteld of er voldoende rekening is gehouden met de bestaande bouwmogelijkheden.
- Er wordt niet op een eenduidige wijze omgegaan met de bestemming groenvoorziening.
- Gevraagd wordt om ook stedenbouwkundig uitdrukking te geven aan het verschil in 50 km wegen en 30 km wegen.
- Het is niet duidelijk of de op de plankaart aangegeven verbindingsweg tussen de Kraanvogel en de Kwikstaart uitsluitend bedoeld is voor langzaam verkeer.
- Er is geen verbod opgenomen voor smart- en growshops.
- Er is niet op een eenduidige wijze omgegaan met de bebouwingsvlakken ten behoeve van de zakelijke dienstverlening. Daarbij wordt met name gewezen op het bebouwingsvlak hoek Schoonhout/Bredaseweg en ten westen van de huisartsenpost/notariskantoor. Ook worden er vragen gesteld over het bebouwingsaccent op het Schoonhout (Woonstichting)
- Gevraagd wordt of er rekening is gehouden met parkeervoorzieningen voor groothandel.

De opmerkingen die betrekking hebben op de brede school plus luiden als volgt.

- De realisering van de brede school zal tot gevolg hebben dat de verkeersstromen binnen de wijk veranderen. Met het oog hierop dient er verkeers-, geluids-, en luchtkwaliteitsonderzoeken plaats te vinden.
- De resultaten van het flora- en fauna-onderzoek dienen in de plantoelichting opgenomen te worden.
- Het bouwvlak op de plankaart ten behoeve van de school dient verkleind te worden. Het huidige bouwvlak komt massaal over.
- De parkeervoorziening bij de school is te groot. Kinderen en hun ouders moeten gestimuleerd worden om te voet of per fiets te komen. Gevraagd wordt om uit te gaan van de ervaringen met de Brede School in de Keen en parkeernormen volgens CROW (ASVV 2004).

Beantwoording.

Opzet van het plan.

Het voor-ontwerp bestemmingsplan geeft een eerste inzicht in de opzet van het plan. Het is niet ongebruikelijk dat er in deze fase nog kleine onvolkomenheden voorkomen. Bij de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan wordt hiermede rekening gehouden en het voor-ontwerp nogmaals kritisch doorlopen. Dit gebeurt uiteraard met in achtnaam van de ingediende zienswijzen. Dit betekent o.a. dat in het ontwerp-bestemmingsplan in het renvooi van de plankaart het bebouwingspercentage is opgenomen. Ook zijn de figuren in de plantoelichting afgestemd op de plankaart. Op de analoge plankaart staat de aanduiding "groothandel toegestaan". Het betreft hier zowel het renvooi als de locatie-aanduiding. Deze blijven ongewijzigd gehandhaafd. De analoge plankaart bestaat inderdaad uit twee delen. Op internet zijn deze delen samengevoegd. Het plangebied is echter zowel in de digitale als in de analoge vorm identiek.

In het kader van de herziening van verouderde bestemmingsplannen wordt er van gemeentewege gestreefd naar uniformiteit in de planvoorschriften. Dit betreft ook de bestemmingsaanduidingen. De opzet van het voor-ontwerp bestemmingsplan "het Hooghuis" past in dit streven. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006 is bekend. In het eerstvolgende bestemmingsplan wordt hiermede ook rekening gehouden. Er bestaat op dit moment echter geen juridisch of inhoudelijke noodzaak om hiertoe alsnog over te gaan bij het bestemmingsplan "het Hooghuis". Vanuit praktisch oogpunt wordt er derhalve voor gekozen om voor dit plan de bestemmingsaanduidingen van het voor-ontwerp bestemmingsplan te handhaven.

Inhoud van het plan.

Een conserverend bestemmingsplan is niet het instrument om eventuele wateroverlast in het plangebied aan te pakken. Bij nieuwe stedelijke (her)ontwikkelingen dient echter wel aangegeven te worden op welke wijze daarbij wordt omgegaan met de waterhuishouding. Het is verplicht om hierover overleg te voeren met de waterbeheerder zijnde het waterschap "de Brabantse Delta". Dit is ook gebeurd bij de herontwikkelingslocatie in het plangebied "het Hooghuis". De resultaten zijn verwoord in de toelichting op het bestemmingsplan. Het Waterschap heeft op 15 mei 2007 schriftelijk medegedeeld hiermede te kunnen instemmen. De verdere uitwerking (waterhuishoudingsplan) zal zoals gebruikelijk, in overleg met het waterschap plaatsvinden. Hoewel strikt formeel niet aan de orde, zal bij deze verdere uitwerking ook aandacht worden besteed aan de wateroverlast aan de Kwikstaart en de Graspieper. Er is geen aanleiding om de toelichting op dit onderdeel verder aan te passen.

Bij de opstelling van het voor-ontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met bestaande bouwmogelijkheden. Dit heeft bv. tot gevolg dat voor zakelijke dienstverlening aan de Bredase

weg afwijkende bebouwingsvlakken zijn opgenomen. Dit geldt eveneens voor het bebouwingsaccent aan het Schoonhout. De geldende bestemmingsplannen voor het Hooghuis hebben een

ander karakter dan het nu in procedure zijnde bestemmingsplan. De geldende bestemmingsplannen zijn ontwikkelingsplannen, gericht op de realisering van een nieuwe woonwijk. Het nu in procedure zijnde bestemmingsplan is een beheersplan, hoofdzakelijk gericht op het behoud van de bestaande situatie/stedenbouwkundige structuur. Daarnaast zijn op 26 juni 2000 de stedelijke bebouwingsvoorschriften vastgesteld. Deze bebouwingsvoorschriften zijn vanaf deze datum de basis voor de herziening van verouderde bestemmingsplannen. Gelet op deze aspecten zal het nieuwe bestemmingsplan niet identiek zijn aan de geldende bestemmingsplannen.

De groenvoorzieningen die de fietspaden begeleiden zijn consequent als zodanig bestemd in het voor-ontwerp bestemmingsplan. Hiermede wordt beoogd de stedenbouwkundige structuur/waarden van de langzaam-verkeersroute door de wijk te benadrukken. Daarnaast is het structureel groen ook als zodanig bestemd. Het Schoonhout is een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer. Het is gebruikelijk om bij dergelijke wegen het aanwezige groen samen met het totale wegprofiel, onder de verkeersbestemming te brengen. Dit maakt het naar de toekomst toe mogelijk om eventuele aanpassingen die bv. vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk zijn, uit te kunnen voeren. Hoewel hiervan op dit moment nog geen sprake is, dient er wel rekening gehouden te worden met het feit dat een bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar wordt opgesteld.

Het is niet ongebruikelijk en wellicht beter om ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt uitdrukking te geven aan het verschil in 50 km-wegen en 30 km-wegen. Hieraan wordt dan ook tegemoet gekomen door aan 50 km-wegen de bestemming "verkeersdoeleinden" te geven en aan 30 km-wegen de bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" te geven.

De verbindingsweg tussen de Kraanvogel en de Kwikstaart is uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer. Dit komt inderdaad op de plankaart onvoldoende tot uiting. De plankaart wordt hierop aangepast. Deze weg gaat onderdeel uitmaken van de bestemming "groenvoorziening". Deze bestemming biedt uitsluitend de mogelijkheid om fiets- en voetpaden aan te leggen. De aanleg van een weg voor gemotoriseerd verkeer is hiermede uitgesloten.

Een smart- en growshop betreft detailhandel en valt als zodanig onder de bestemming "gemengde doeleinden". In een dergelijke winkel worden legale producten verkocht aan de consument. Een dergelijk bedrijf valt ook onder de regeling van de Winkeltijdenwet. In een bestemmingsplan mag ten aanzien van detailhandel niet in de branche getreden worden tenzij dit ruimtelijk relevant is. Daarbij kan bv. gedacht worden aan een duurzame ontwrichting van het plaatselijke voorzieningenniveau of het ontstaan van aan- en afvoerproblemen. In deze situatie is er hiervan geen sprake en derhalve geen basis voor de uitsluiting van smart- en growshops. Bij een smart- en growshop bestaat vaak de indruk en de vrees dat er handel plaatsvindt in illegale geestverruimende middelen. Indien hiervan sprake is, kan er handhavend opgetreden worden op grond van de Opiumwet. Deze indruk/vrees is echter onvoldoende ruimtelijke relevant om op grond hiervan een smart- en growshop in een bestemmingsplan uit te sluiten.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met parkeren ten behoeve van de groothandel. Groothandel maakt onderdeel uit van de bestemming "zakelijke dienstverlening". De daarin opgenomen parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 100 m² is ruimschoots voldoende voor groothandel.

Brede school plus.

De school blijft centraal in de wijk gelegen. Zoals hiervoor reeds is verwoord, zal de verkeersstructuur in beperkte mate wijzigen. In de toekomst zullen andere straten dan de Kwartel op

bepaalde momenten van de dag geconfronteerd worden met verkeer voor de nieuwe school. Het betreft echter vergelijkbare woonstraten waarbij ook nog een verdeling van het verkeer zal

gaan plaatsvinden. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat in de toekomst het gemotoriseerde verkeer niet op een verantwoorde wijze afgewikkeld kan worden. Met andere woorden er is in deze situatie geen sprake van een ingrijpende wijziging in de wijk op grond waarvan een verkeerskundig onderzoek noodzakelijk zou zijn.

Op grond van de Wet geluidhinder is er geen verplichting om een geluidsonderzoek uit te voeren. Desondanks kan het met het oog op een goede ruimtelijke ordening gewenst zijn om een dergelijk onderzoek uit te voeren. In deze situatie is hiervan echter geen sprake. Het aantal verkeersbewegingen in de wijk zal niet of nauwelijks toenemen. Er zal hooguit sprake zijn van een verplaatsing van verkeersbewegingen. Het betreft echter rustige woonstraten. Mede gelet op de huidige situatie in de wijk is er geen aanleiding om te veronderstellen dat na opening van de nieuwe school, het geluidsniveau in bepaalde straten zodanig zal toenemen dat er een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is een berekening opgesteld. De basis hiervoor is het door VROM beschikbaar gestelde rekenmodel CAR II versie 6.0.0. overeenkomstig het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit. Dit is een rekenmodel om de luchtkwaliteit langs wegen niet zijnde rijkswegen, te kunnen vaststellen. Daarnaast is rekening gehouden met de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 (o.a. correctiefactoren). De luchtkwaliteit is berekend voor de Nachtegaal. De berekeningen hebben betrekking op de jaren 2007, 2010 en 2017. Geconcludeerd kan worden dat de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet worden overschreden. De berekende concentraties liggen ruimschoots beneden de wettelijke grenswaarden. Derhalve is er geen sprake van strijdigheid met dit besluit.

In het voor-ontwerp bestemmingsplan is reeds aangegeven dat er een Flora- en Fauna-onderzoek wordt uitgevoerd voor de locatie waar de nieuwe brede school is gesitueerd. Dit onderzoek is in het voorjaar 2007 uitgevoerd. De resultaten zijn in de toelichting verwerkt.

Over de plannen met betrekking tot de realisering van een nieuwe school in het wijkpark gecombineerd met 10 woningen, is intensief overleg geweest met de direct omwonenden. Dit is vertaald op de plankaart middels het aangegeven bebouwingsvlak, een bebouwingspercentage, bouwhoogte en de aanduiding "speelgelegenheid". Een brede school plus is een bijzonder gebouw. Een dergelijk gebouw kan diverse vormen aannemen. Mede gelet op de functies die in het gebouw een plaats moeten krijgen, is het gewenst om de architect enige flexibiliteit te geven bij zijn planontwikkeling. Derhalve is ervoor gekozen om te werken met een bebouwingsvlak en bebouwingspercentage van 75. Dit betekent concreet dat niet het totale bebouwingsvlak bebouwd kan worden. Gezien het feit dat het eindresultaat hetzelfde zal zijn, is er geen aanleiding om het bebouwingsvlak te verkleinen. Ten aanzien van woningbouw is het makkelijker om een vastomlijnd beeld te vormen. Derhalve zijn de 10 woningen concreter bestemd.

De opmerking ten aanzien van de parkeernorm is hierboven reeds beantwoord. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Aanvullend kan nog worden opgemerkt dat de situatie in de Keen niet vergelijkbaar is met de situatie in het Hooghuis. De school in de Keen heeft minder lokalen nl. 18. Daarnaast kent de Keen in de directe omgeving van de school, meer parkeergelegenheid in het openbaar gebied.

Conclusie.

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de zienswijzen van mevrouw Bol en het VAC niet hebben geleid tot aanpassingen. De zienswijze van de heer en mevrouw Kleverwal-Weterings op het voor-ontwerp bestemmingsplan "het Hooghuis" hebben geleid tot de volgende aanpassingen.

- Het bebouwingspercentage is opgenomen in het renvooi van de plankaart.

- De figuren in de plantoelichting zijn afgestemd op de plankaart.
- Het verschil tussen 50- en 30 km wegen is verwoord door deze wegen verschillende bestemmingen te geven nl. “verkeersdoeleinden” en “verkeers- en verblijfsdoeleinden”.
- De verbindingsweg tussen de Kraanvogel en de Kwikstaart heeft de bestemming groenvoorziening gekregen.
- De resultaten van het Flora- en Fauna-onderzoek zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Etten-Leur, oktober 2007.



BIJLAGE 3

Reacties overleg overheidsinstanties

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 680 76 54
Email: PPC@brabant.nl

16 AUG 2007

Ons kenmerk : nr. 1278577/1320885
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6812059 L. Pullen
Bijlagen : --
Datum : 8 augustus 2007
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan Het
Hooghuis

Het college van burgemeester en
wethouders van Etten-Leur
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen, een subcommissie van de provinciale planologische commissie, heeft bovenvermelde aangelegenheid, in samenhang met het advies van de directie ROH van 5 juli 2007 behandeld in haar vergadering van 8 augustus 2007.

De commissie adviseert overeenkomstig voornoemd directieadvies.

Hoogachtend,
de secretaris,



Dhr. R.C. Heesen

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	16 AUG 2007
Reg.nummer:	2007 / 35277
Afdeling:	60 / D+
☒ (1) Beoordelen	Kopie: ☐ (1) Raad
☐ (2) Beoordelen	☒ (2) B&W
☐ (3) Afdoen	☐ (3) Burgemeester
	☐

PPC81/1278577ppc

De Provinciale Planologische Commissie en haar subcommissies adviseren het provinciaal bestuur en gemeenten over de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. In de Commissie hebben, naast onafhankelijke deskundigen, onder meer zitting vertegenwoordigers van diverse ministeries, vertegenwoordigers op voordracht van de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord-Brabant en vertegenwoordigers op voordracht van het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester en
wethouders van Etten-Leur
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR

Onderwerp

Voorontwerpbestemmingsplan "Het Hooghuis"

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	13 JUL 2007
Reg.nummer:	2007/26200
Afdeling:	60/04
☒ (1) Behandelen	Kopie: ☐ (1) Raad
☐ (2) Rappel	☒ (2) B&W
☐ (3) Afdoen	☐ (3) Burgemeester
	☐

Geacht college,

Bij brief van dinsdag 20 maart 2007, ontvangen op woensdag 21 maart 2007, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Het Hooghuis".

De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 08 augustus 2007.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Betekenis categorie-indeling

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Categorie I kent de directie toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Datum

05 juli 2007

Ons kenmerk

1278577/1313795

Uw kenmerk

GO

Contactpersoon

M. Mulders

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 23 75

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

1

E-mail

AvTilburg@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Datum

05 juli 2007

Ons kenmerk

1278577/1313795

1. Planbeschrijving.

Het plan omvat het woongebied Het Hooghuis en is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan, waarin enkele ontwikkelingslocaties zijn opgenomen, waaronder het huidige scholencomplex en het wijkpark.

2. Toets aan het vigerende beleid.

Het plangebied is in het Uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg aangeduid als gebied voor 'beheer en intensivering'. Het beleid in deze gebieden is gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied is ook mogelijk. In de beschrijving van de beleidskaders is het Uitwerkingsplan niet opgenomen. Wij verzoeken u dit alsnog te doen. (Cat. III)

Uit onze gegevens blijkt dat in Etten-Leur ruim voldoende plancapaciteit aanwezig is. Voorliggend plan maakt bovendien de bouw van tien patiowoningen mogelijk. Uit het plan blijkt niet hoe de toename van het aantal woningen zich verhoudt tot de afspraken uit het uitwerkingsplan en de provinciale woningbehoefte-prognose. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te vullen. (Cat. II)

Herontwikkeling scholencomplex en park

In principe kan de directie zich vinden in de voorgestelde lokatie voor de school. Er ontbreekt echter een onderbouwing van de ruimtebehoefte. De directie vraagt u daarom het plan op dit punt aan te vullen. Bovendien zou aandacht geschonken moeten worden aan de inrichting de vrijkomende lokatie. (Cat. II)

Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is grotendeels gelegen in een zone die volgens de indicatieve archeologische waardenkaart is geïndexeerd als laag. Dit is onder andere het geval voor de lokatie waar de herontwikkeling van de school en het park plaatsvinden. Derhalve is archeologisch onderzoek in het plangebied niet nodig.

Aan de noordzijde van het plangebied is volgens de Cultuurhistorische waardenkaart een MIP-object gelegen. Dit object is niet opgenomen op de kaart, noch in de voorschriften. Wij adviseren u dit object op te nemen in het bestemmingsplan en door middel van voorschriften zodanig te beschermen dat afbraak of drastische wijziging van het beeld wordt voorkomen. (Cat. III)

Milieu

De directie verwacht bij het vastgestelde plan een advies van het waterschap. (Cat. II)



Datum

05 juli 2007

Oms kenmerk

1278577/1313795

Voorschriften/Plankaart

In artikel 4 ontbreekt een bepaling dat in vrijstaande bijgebouwen niet mag worden gewoond. (Cat. III)

Geadviseerd wordt de voorschriften en de plankaart na te lopen; bijvoorbeeld:

- Bestemming W(p) niet opgenomen in renvooi, aanduiding (pt) komt niet voor op plankaart.
- Renvooi groenvoorzieningen komt niet overeen met bestemming (puntjes)
- Wat is verschil tussen W (v), W (v1) en W(v2)?
- De bestemming 'Gemengde doeleinden' (artikel 6) in de voorschriften komt niet voor op het renvooi van de plankaart.
- De bestemming 'Dienstverlening' en 'Horecadoeleinden' op het renvooi komt niet voor op de plankaart en in de voorschriften.

3. Conclusie.

De directie adviseert u het plan verder in procedure te brengen, met in achtneming van de gemaakte opmerkingen.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De regeling "Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO provincie Noord-Brabant 2006" biedt ons de mogelijkheid om artikel 19 lid 2 WRO van toepassing te verklaren voor projecten die in overeenstemming zijn met een voorontwerpbestemmingsplan waarover wij in het kader van het overleg op basis van artikel 10 Bro positief adviseren.

Zoals uit bovenstaande opmerkingen over het voorontwerpplan blijkt, is nog een kleine aanvullende actie nodig, voordat vaststelling en goedkeuring c.q. realisering van het plan of van delen ervan aan de orde kan zijn. Wij verklaren in dit geval artikel 19 lid 2 WRO van toepassing indien aan de opmerkingen in het directieadvies tegemoet is gekomen, waarbij specifieke aandacht voor de onderbouwing van de ruimtebehoefte van de school wordt gevraagd. Dit dient in de ruimtelijke onderbouwing tot uitdrukking te komen.

Wij wijzen u erop, dat in de categorieaanwijzing ook als voorwaarde is opgenomen dat de PPC een positief advies uitgebracht moet hebben over het voorontwerp en dat de VROM-Inspectie daarbij geen voorbehoud mag hebben gemaakt ten aanzien van de toepassing van 19.2 WRO. Dit betekent dus dat u niet direct gebruik kunt maken van deze vrijstellingsmogelijkheden en dat u eerst het advies van de PPC af dient te wachten.



Tot slot wijzen wij u er nog op, dat in de categorieaanwijzing ook is bepaald dat de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO op basis van deze categorie niet (meer) mogelijk is wanneer er 2 jaar zijn verstreken na verzending van dit directieadvies en er in die periode geen vastgesteld plan aan ons ter goedkeuring is aangeboden.

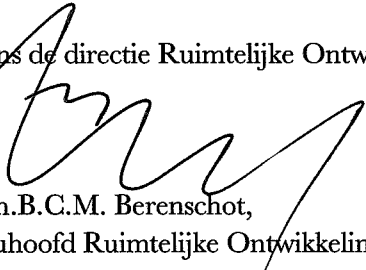
Datum

05 juli 2007

Ons kenmerk

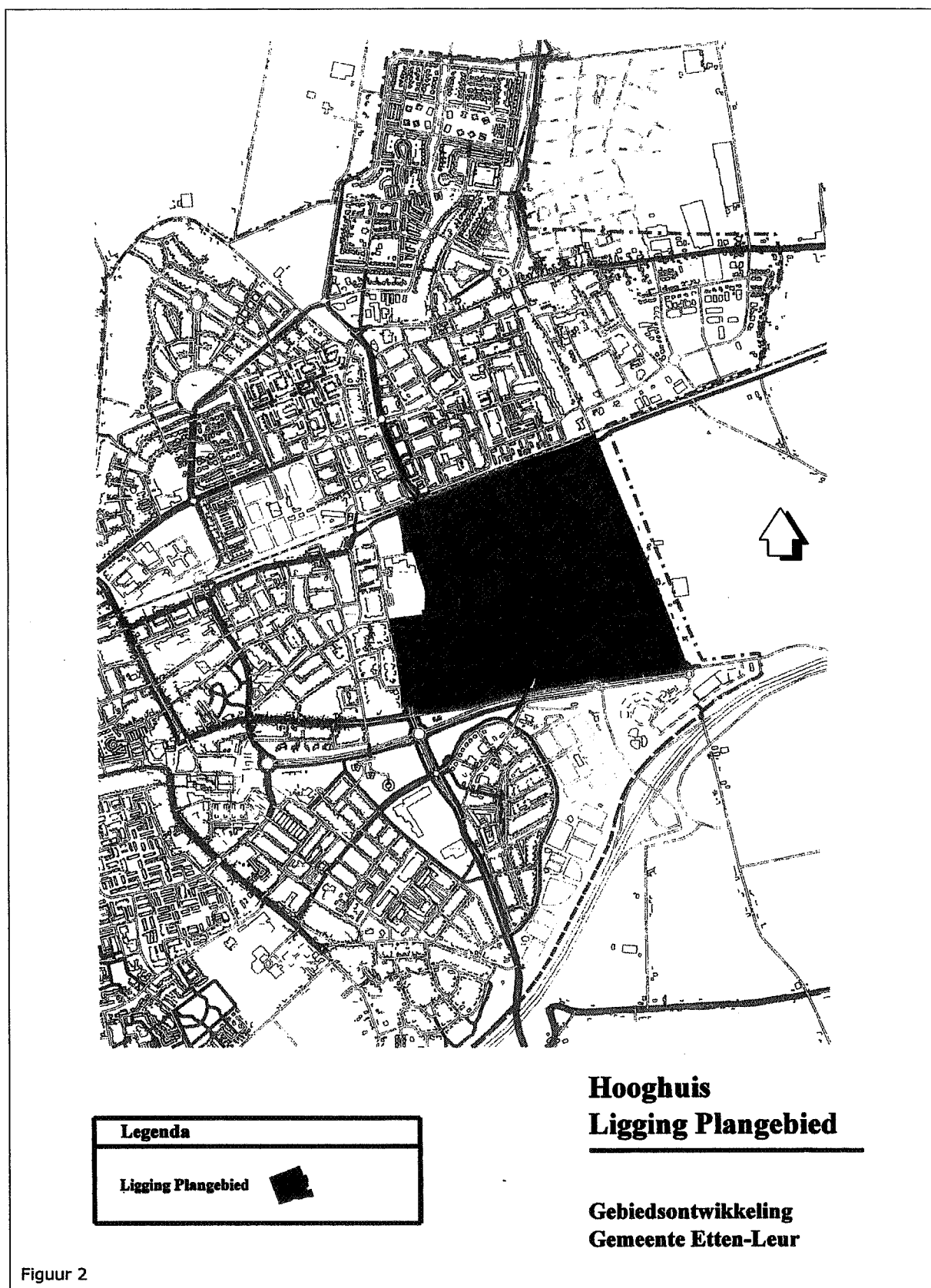
1278577/1313795

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,



mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West.







Gemeente Etten-Leur
 Mevrouw P.B.M. Mourik
 Postbus 10.100
 4870 GA ETTEN-LEUR

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	21 MEI 2007
Reg. nummer:	GO/2007/21704
Mourik:	Uw brief van : 20 maart 2007
Uw kenmerk : GO	Ons kenmerk : *07U003398*
Barcode	Behandeld door : mevrouw K. Moll
Doorkiesnummer : 076 564 10 56	Datum : 11 mei 2007
Verzenddatum :	
Kopie: O (1) Raad	O (2) B&W
O (2) Rappel	O (3) Burgemeester
O (3) Afdoen	

15 MEI 2007

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan "Het Hooghuis"

Geachte mevrouw Mourik,

Op 21 maart 2007 heb ik van u in het kader van het vooroverleg in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening het voorontwerp bestemmingsplan "het Hooghuis" ontvangen.

De waterloop aan de zuidzijde van het plan is een leggerwaterloop en deze heeft de bestemming "water" gekregen. Deze leggerwaterloop loopt door langs de oostelijke zijde van het plan en heet daar de "Oude Turfvaart". Hier heeft de waterloop echter geen aparte bestemming gekregen, maar valt de waterloop onder de bestemming "Groenvoorzieningen". Ik verzoek u dit aan te passen en de Oude Turfvaart eveneens de bestemming "water" te geven.

In het voorontwerp is opgenomen dat in het kader van de herontwikkeling van het scholencomplex er mogelijk retentie aangelegd moet worden. Deze retentie zal gerealiseerd moeten worden binnen de bestemming "groenvoorzieningen". Op dit moment is nog niets bekend is over de hoeveelheid retentie en de vormgeving hiervan. Ik verzoek u het waterschap bij de verdere uitwerking te betrekken.

Met inachtneming van het bovenstaande adviseer ik positief ten aanzien van het voorontwerp bestemmingplan "Het Hooghuis".

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw K. Moll van het waterschap, telefoonnummer 076-5641056.

Hoogachtend,
Regiomanager Midden

ir. A.H.J. Bouten



NS Commercie

Productontwikkeling

Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
Burgemeester en wethouders van Etten-Leur
t.a.v. Afdeling Gebiedsontwikkeling
P.B.M. Mourik
Postbus 10100
4870 GA Etten-Leur

Hoofdgebouw IV
Laan van Puntenburg 100
Postbus 2025
3500 HA Utrecht



Datum 3 juli 2007
Uw kenmerk GO
Ons kenmerk NSC/BP/JP/00378
Onderwerp Bestemmingsplan Het Hooghuis

Telefoon 030 - 235 37 76
Telefax 030 - 235 80 12
E-mail jack.paulissen@ns.nl

Geachte mevrouw Mourik,

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Het Hooghuis', dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Voor het betrekken van NS bij het artikel 10-overleg zeggen wij u hartelijk dank.

Ook in toekomstige gevallen worden wij graag geïnformeerd over of betrokken bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen uw gemeente, voor zover deze raakvlakken hebben met de spoorlijn of NS-gronden.

Wij verzoeken u vriendelijk om voor dergelijke zaken het onderstaande centrale adres binnen NS te hanteren:

NV Nederlandse Spoorwegen
afdeling Productontwikkeling
t.a.v. de heer J.N. Paulissen
Hoofdgebouw IV kamer 17.k.33
Postbus 2025
3500 HA Utrecht.

Hoogachtend,

J.N. Paulissen
procedureel planoloog

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	- 4 JUL 2007
Reg.nummer:	2007/23119
Afdeling:	GO / D+
☒ (1) Behandelen	Kopie: ☐ (1) Raad
☐ (2) Besluit	☒ (2) B&W
☐ (3) Afdoen	☐ (3) Burgemeester
	☐

Het College van Burgemeester
en Wethouders van Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur

Datum	16 april 2007	Behandeld door	M.T.M. Heinen
Uw brief van	20 maart 2007	Telefoonnummer	040 232 96 50
Ons kenmerk	VMJBZ/MH/9945845/070327-2	Faxnummer	040 232 96 19
Onderwerp	Etten-Leur; voorontwerp bestemmingsplan "het Hooghuis"	E-mail	marc.heinen@prorail.nl

Geacht College,

Inframangement
Regio Zuid, Veiligheid Milieu &
Juridisch Beheer

Bezoekadres
De Veste
18 Septemberplein 30
5611 AL Eindhoven

Postadres
Postbus 624
5600 AP Eindhoven

www.prorail.nl

Het voorontwerp bestemmingsplan "het Hooghuis", dat wij van uw gemeente hebben ontvangen in het kader van het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geeft ons in dit stadium nog geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij nemen aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
ProRail regio Zuid

Mr A.J.M. Scharpach
Manager Veiligheid Milieu en Juridisch Beheer

Gemeente Etten-Leur	
Datum:	17 APR 2007
Reg.nummer:	2007/19963
Afdeling:	GO Dt
☒ (1) Behandelen	Kopie: ☐ (1) Raad
☐ (2) Bel	☒ (2) B&W
☐ (3) Afdoen	☐ (3) Burgemeester
	☐

c.c.

- Minuut, Verkenning RO Etten-Leur, DO 9945845 (246-7)



BIJLAGE 4

Overzicht functies

INVENTARISATIE BESTEMMINGSPLAN "HET HOOGHUIS"

NAAM	ADRES	ACTIVITEITEN	RUIMTE	OPENINGSTIJDEN	OPMERKINGEN
Farma Assist	Appelvink 20	Secretariële dienstverlening	kamertje+deel woonkamer	n.v.t.	Werkzaamheden voornamelijk buiten woning
Finecom	Arend 3	Financieel/Econ. Consultancy	10 m2	n.v.t.	
Bouwadvies- en tekenburo v. Zitteren	Blauwe Reiger 10	Bouwadviezen en tekenen	kantoor	wisselend	
Gerlu Video	Bonte Specht 13	Videoreportages maken	slaapkamer	n.v.t.	Bedrijf nooit opgestart. Alleen ingeschreven bij KvK
Bosman	Bonte Specht 14	Onderhoudswerken			
Royaële Transport	Bonte Specht 18	Transportbedrijf	n.v.t.	n.v.t.	
Oefentherapie Cesar	Buizerd 4	Oefentherapiepraktijk	garage	wisselend	Is alleen contactadres
Kwekerij "De Plantage"	Dwergstern 28	Kwekerij	n.v.t.	n.v.t.	
Schoonheidssalon C. Rooze	Graspieper 2	Schoonheidssalon	1 slaapkamer	n.v.t.	
Buro B.O.V.	Groenling 1	Bouwkundig adviesburo	paratiekruimte aan huis	08.30 - 17.00	Contactadres. Berijf in Wouw
PdR Automatisering	Havik 56	Automatiseringswerkzaamh.	kantoor 1e verdieping	09.00 - 21.00	
Blom Behangersbedrijf	Havik 63	Aanbrengen wandbekleding	n.v.t.	n.v.t.	
VOF Wijnings	Heggemus 2	Broodbezorger	n.v.t.	n.v.t.	
Bloematelier De Mistletoe	Houtduif 8	Bloemwerk op bestelling	garage	09.30 - 17.30	
Zonnehemelverhuur Broeren	Koperwiek 40	kantoor+verkoop/bezichtiging	kantoor	12.00 - 20.00	
Karina's creatief	Koperwiek 43	Creatieve workshops	slaapkamer	19.30 - 21.45 2xp/wk	
Nagelstudio Diana Lambregts	Koperwiek 52	Nagelstyling	schuur	2 avonden	
Janssens Zonweringen	Korhoen 26	Zonweringsbedrijf	n.v.t.	n.v.t.	
Noddle	Korhoen 3	Adviesbureau	studeerkamer	n.v.t.	Alleen contactadres
A.th. Welle	Korhoen 7	Onderhoud en renovatie	n.v.t.	n.v.t.	
Grafisch ontwerp bureau Molenaar VOF	Kraanvogel 49	Grafisch ontwerp bureau	10 m2	08.30 - 17.00	
Bracomp	Kuifeend 43	Computer/softwarebedrijf	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden worden op lokatie uitgevoerd.
E. van Oosterhout	Kwikstaart 57	Uitdeuken zonder spuiten	n.v.t.	n.v.t.	
Maison Tounesol	Kwikstaart 9	Fransen conversatie	woonkamer	n.v.t.	
Tandartspraktijk	Lage Neerstraat 1	Tandarts	praktijkruimte	08.00 - 18.00	Geen activiteiten. Bestaat alleen in naam
TTEL	Lage Neerstraat 11	Taal- en tekstverwerking			
Jac Voermans	Lage Neerstraat 16	Rijschool	parkeerplaatsen	n.v.t.	
Handen en Zo	Lage Vaartkant 62	Manicure- en nagelsalon	slaapkamer	n.v.t.	Werkzaamheden worden op lokatie uitgevoerd.
Voetverzorging Anita Wijgaarts	Liesbosweg 102	Pedicure	n.v.t.	n.v.t.	
Schoonheidssalon Emmie	Liesbosweg 108	Schoonheidssalon/pedicure	ruimte achter huis	09.00 - 21.00	
Action Uitzendbureau	Liesbosweg 108	Uitzendbureau	kantoorruimte		Werkzaamheden worden op lokatie uitgevoerd.
Tot uw dienst	Liesbosweg 184	Schoonmaakbedrijf	n.v.t.	n.v.t.	
J. de Hoon	Liesbosweg 202	Administratiekantoor	slaapkamer	kantoortijden	
Schoonheidssalon Vervest-Willems	Lijster 10	Schoonheidsverzorging	extra slaapkamer	9.00-18.00 19.00-22.00	
t Halve Maantje	Merel 23	Nagelstyling	aanbouw ruimte	n.v.t.	
Advies Visser	Nachtegal 110	Adviesbureau	werkkamer	n.v.t.	
Tele-Care VOF	Ooievaar 5	Aanleg telecommunicatie	n.v.t.	n.v.t.	Momenteel geen activiteiten
P.B.S. Etten-Leur	Ooievaar 7	Bezorging dagbladen en tijdschr	n.v.t.	n.v.t.	
Djekdata	Patrijs 12	Programmeren van software	zolderkamer	n.v.t.	
AG Consulting	Patrijs 32	Interim werkzaamheden	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden worden op lokatie uitgevoerd.
ROCA Service en onderhoud	Patrijs 42	Klusbedrijf	schuur en werkkamer	n.v.t.	
Neon Designs	Putter 18	Bemiddeling en verkoop neon	kantoorruimte	9.00 - 17.00	
Double M-Ideas	Roerdomp 134	Dienstverlening	slaapkamer	n.v.t.	Werkzaamheden worden op lokatie uitgevoerd.
S.L.B. Leesmappen	Roerdomp 20	Rondbrengen leesmappen	schuur voor opslag	n.v.t.	
Famacon Advies	Roerdomp 58	Marketing en Managementadv.	4 m2	n.v.t.	
Yes Pharma Consultancy BV.	Roerdomp 69	Consultancy activiteiten	n.v.t.	n.v.t.	Werkzaamheden worden op lokatie uitgevoerd.
De Boer bouwservice	Roerdomp 8				
Prompt Automatisering	Roerdomp 9	Administratiekantoor		nee	
Joossen Vastgoed	Schoonhout 100	Bemiddeling onroerend goed	studeerkamer	n.v.t.	Werkzaamheden vinden plaats bij klant
Kroese Financiën & Administratie	Schoonhout 104	Administratiekantoor	n.v.t.	n.v.t.	
Topmedcare	Schoonhout 108	Medische keuringen	n.v.t.	n.v.t.	
Aladdin Systems VOF	Schoonhout 148	verkoop computersystemen	zolderkamer	n.v.t.	Alleen contactadres
Cetate Media	Schoonhout 161	webdesign / webprogrammeren	5 m2	09.00 - 18.00	
Torquetest	Schoonhout 162	Ontwerp en verkoop machines	uitbouw	n.v.t.	
Double Skin	Schoonhout 208	Grime en Visagie		n.v.t.	dagelijks
Inge Nijhof	Schoonhout 53	Pedicure en voetreflexologie	slaapkamer		
Simon Grafisch Ontwerpburo	Sperwer 6	Ontwerpen logo's en huisstijl	slaapkamer	08.00 - 18.00	
Administratiekantoor Y. Beek	Steenloper 11	Administratiewerkzaamheden	slaapkamer	n.v.t.	Alleen contactadres. Freelance werkzaamheden
Leonore van Tienen	Steenloper 20	Training, Advies & Coaching	n.v.t.	n.v.t.	
Esmeralda's Beautysalon	Steenloper 21	Schoonheidssalon	Aanbouw	n.v.t.	
H.G.K. Disposables	Steenloper 5	Groothandel horeca-artikelen	garage	n.v.t.	
Proces Gas Systems	Torenvalk 119	Kantoor	4 m2	geen	
Newad	Torenvalk 151	Verkoop- en acquisitiebureau		n.v.t.	
S.C. Deuring	Torenvalk 73A	Pedicure			Er worden geen klanten thuis ontvangen
E.Z. Kollataj	Vlaamse Gaai 14	Hostess werkzaamheden	n.v.t.	n.v.t.	
Mw. J. Bol	Wielewaal 64	Showroom/kantoor snoepwaren	aanbouw in zijgevel		
Handelsonderneming Sciento	Wintertaling 60	Pedicure	slaapkamer	n.v.t.	Alleen contactadres
Ordecon Consulting	Zilvermewu 171	Organisatie adviesbureau			
N.A.P. Romme	Zwaluw 6	Administratiekantoor	kamer	geen	
M.J.J. Frijters ADV	Zwaluw 92	Administratiekantoor	kantoorruimte		



BIJLAGE 5

Resultaat onderzoek flora en fauna

Gemeente Etten-Leur
Afdeling Vergunning en Handhaving
t.a.v. de heer K. Vissers
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR
4 8 7 0 G A 1 0 1 0 0

Onderwerp:

Definitieve rapportage resultaten quickscan natuurwetgeving en
aanvullend vleermuisonderzoek planlocatie Bredeschool te Etten-Leur

Geachte heer Vissers,

Hierbij ontvangt u de resultaten van de quickscan natuurwetgeving en het
aanvullend vleermuisonderzoek, welke is uitgevoerd ter plaatse van de
planlocatie voor de beoogde ontwikkeling van Bredeschool te Etten-Leur.

De belangrijkste conclusie is dat er in het kader van de Flora- en
faunawet geen knelpunten optreden bij de voorgenomen plannen. Er zijn
tijdens de quickscan natuurwetgeving geen beschermde natuurwaarden
aangetroffen of te verwachten (met uitzondering van vleermuizen).
Binnen de planbegrenzing komen alleen algemene soorten flora en fauna
voor.

Tijdens het vleermuisonderzoek is vastgesteld dat de planlocatie
belangrijk foerageer- en migreergebied is voor diverse soorten
vleermuizen. In de gebouwen van het huidige schoolgebouw zijn voorts geen
vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen van vleermuizen.

In het bijgevoegde rapport zetten wij onze bevindingen met betrekking tot het
nader vleermuisonderzoek verder uiteen.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met onze ecooloog,
de heer M. Coenen, op telefoonnummer 06-27060600.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
ARCADIS

ir. R. Blondel
Hoofd Marktgroep Stad

ARCADIS REGIO BV
Utopialaan 40-48
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Tel 073 6809 211
Fax 073 6144 606
www.arcadis.nl

REGIO ZUID

's-Hertogenbosch,
18 september 2007

Contactpersoon:
E.J. Boele

Telefoonnummer:
06-27061262

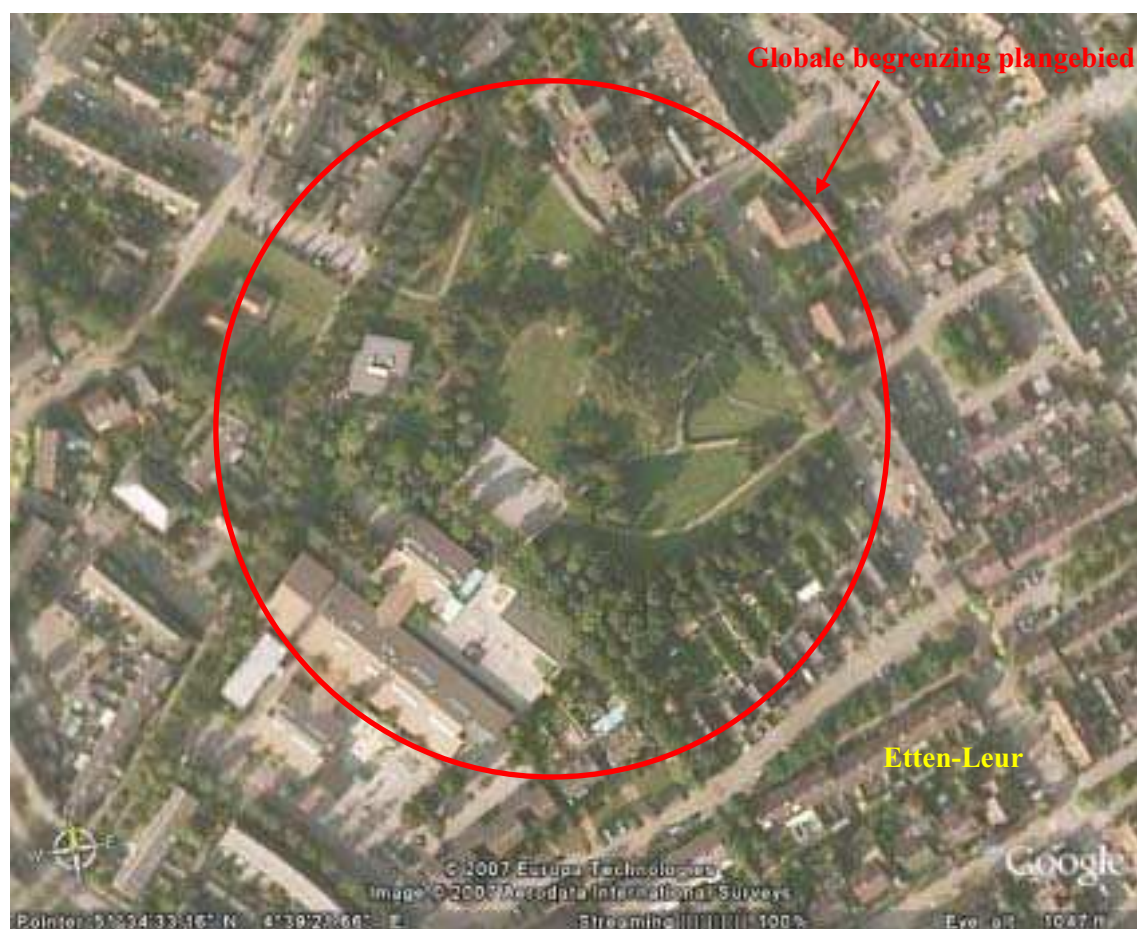
E-mail:
e.j.boele@arcadis.nl

Ons kenmerk:
110501/ZC7/347/201466/
003

Resultaten quickscan natuurwetgeving en aanvullend vleermuisonderzoek van de planlocatie Bredeschool te Etten-Leur

1. Inleiding

In het kader van voorgenomen ontwikkelingen van de planlocatie Bredeschool, zie figuur 1, is het noodzakelijk de voorgenomen plannen te toetsen aan de natuurwetgeving, in het bijzonder de Flora- en faunawet. Aangezien de ontwikkelingen plaatsvinden in een groen gebied, heeft er aansluitend een vleermuisonderzoek plaatsgevonden.



Figuur 1: ligging en begrenzing van het plangebied Bredeschool te Etten-Leur

2. Onderzoeksmethode

Het plangebied is op overdag en in de avonduren op 14 en 21 juni 2007 geïnventariseerd op het voorkomen van beschermde natuurwaarden (14 juni 2007) en het gebruik door vleermuizen (14 en 21 juni 2007).

Tijdens de quickscan natuurwetgeving is door middel van een habitatgeschiktheidsbeoordeling ingeschat in hoeverre er geschikte biotopen aanwezig zijn binnen de planlocatie die mogelijk het leefgebied vormen voor zwaar beschermde soorten flora en fauna.

Het inventariseren en het determineren van vleermuizen is verricht met behulp van een bat-detector. Deze bat-detector (D240x) is uitgerust met een opnamefunctie en met digitale opnameapparatuur. Met het digitale opnameapparaat worden de gegevens opgeslagen op een harde schijf. Deze harde schijf wordt nadien uitgelezen op een computer, waarop een softwarepakket (BATSOUND) de analyse verricht van de opgenomen vleermuispulsen. Met behulp van dit softwarepakket kunnen lastig determineerbare soorten met nagenoeg 100% zekerheid gedetermineerd worden.

Het plangebied is onderzocht op het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en in hoeverre de planlocatie dienst doet als foerageer- en/of migreergebied voor vleermuizen. Tijdens de avondschemer is gelet op uitvliegende, zwermende en/of sociaal roepende dieren. Daarnaast is gedurende de gehele nacht onderzocht in welke mate de aanwezige begroeiing dienst doet als foerageergebied voor vleermuizen.

Tijdens het vleermuisonderzoek is ook gelet op andere nachttactieve diersoorten (bijvoorbeeld egels, marterachtigen en uilen).

3. Relevante wet- en regelgeving

3.1 Gebiedsbescherming

De planlocatie en de directe omgeving ervan zijn niet aangeduid als beschermd natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of beschermd in het kader van het Streekplan Noord-Brabant (2002). In de directe omgeving van het plangebied liggen voorts geen natuurgebieden die beschermd zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

3.2 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan in sommige situaties leiden tot handelingen, die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden, dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn en de wet geen mogelijkheden biedt voor vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden, die alleen onder bepaalde voorwaarden kan worden verstrekt.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van LNV vrijstelling te krijgen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Sinds 23 februari 2005 geldt een vrijstellingenbesluit in de vorm van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Hierin worden de beschermde soorten in verschillende categorieën onderverdeeld. Afhankelijk van de categorie, waarin een bepaalde soort valt, is een ontheffing noodzakelijk of kan een vrijstelling gaan gelden. Er worden in principe vier categorieën onderscheiden, zie tabel 1.

Tabel 1 Beschermingscategorieën AMvB artikel 75, Flora- en faunawet

Tabel	Categorie	Ontheffing of vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen
1	Algemene soorten	Vrijstelling mogelijk
2	Overige soorten	Vrijstelling mogelijk mits gebruik gemaakt wordt van een door de minister goedgekeurde gedragscode; anders ontheffing noodzakelijk (lichte toets)
3	Soorten op bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AMvB	Ontheffing noodzakelijk (uitgebreide toets)
	Vogels	Vrijstelling mogelijk mits gebruik gemaakt wordt van een door de minister goedgekeurde gedragscode; anders ontheffing noodzakelijk (uitgebreide toets)

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen:

ZORGPLICHT FLORA- EN FAUNAWET

Artikel 2, lid 1: een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Artikel 2, lid 2: de zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterweg te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet en, in het geval dat ze beschermd zijn, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

4. Voorkomen van beschermde soorten

Om vast te stellen of beschermde soorten in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, heeft een veldbezoek plaatsgevonden op 14 juni 2007. Tijdens dit bezoek is het gebied beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten, zie tabel 2 en figuur 2. Er heeft geen soortinventarisatie plaatsgevonden.

Habitatgeschiktheidsbeoordeling

Flora en vegetatie

De planlocatie bestaat voornamelijk uit een parkachtig gebied, waar veelal gecultiveerd plantgoed groeit. In de ondergroei hiervan zijn voorts geen beschermde plantensoorten aangetroffen of te verwachten. Vanwege het parkachtige karakter zijn bijzondere vegetatietypen niet aanwezig, ontwikkeld en/of te verwachten.

Vogels

Het plangebied zal, gezien het parkachtige karakter, alleen dienst doen voor algemene soorten van stad en parken. Hierbij valt te denken aan soorten als merel, koolmees, pimpelmees, houtduif, Turkse tortel, roodborst, winterkoning en ekster. Bijzondere soorten (spechten en roofvogels) zijn niet aanwezig of te verwachten, wegens de afwezigheid van holen (ook niet aangetroffen) en vanwege de binnenstedelijke ligging waarbij optimale jachtgebieden voor roofvogels ontbreken.

Er zijn voorts geen waarnemingen gedaan of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van uilen.

Zoogdieren

Het plangebied en de directe omgeving vormen geschikte leefgebieden voor algemeen voorkomende zoogdieren zoals mol, egel, konijn en veldmuis. Het voorkomen van dassen is uit te sluiten vanwege de ligging van het plangebied.

De planlocatie vormt tevens een ongeschikt leefgebied voor steenmarters, vanwege het ontbreken van rommelhoeken en oude schuren.

Amfibieën, reptielen en vissen

Vanwege het ontbreken van sloten, poelen en andere waterelementen, is het voorkomen van beschermde en/of bijzondere soorten amfibieën en vissen uit te sluiten. Dit wil zeggen dat de planlocatie geen voortplantingsgebied vormt voor deze soortgroepen.

Vanwege het ontbreken van schrale (rand)vegetaties is het voorkomen van reptielen op de planlocatie uit te sluiten.

Ook uit de verspreidingsgegevens van de RAVON is gebleken dat er geen beschermde soorten amfibieën, reptielen en vissen voorkomen op of in de directe omgeving van de planlocatie.

Vlinders, libellen en andere soorten ongewervelden

In het plangebied komen geen bloemrijke vegetaties voor die geschikt foerageergebied vormen voor bijzondere dagvlinders en andere ongewervelden. Door het ontbreken van een deze vegetaties is het onwaarschijnlijk dat het plangebied gebruikt wordt als voortplantingsgebied voor beschermde en/of zeldzame soorten. Binnen de begrenzing en in de omgeving van het plangebied zullen voornamelijk algemeen voorkomende soorten vlinders en andere ongewervelden voorkomen.

Vanwege de afwezigheid van sloten en poelen is het uitgesloten dat bijzondere en/of beschermde soorten libellen de planlocatie gebruiken als voortplantingsgebied.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen in de bebouwing van het huidige schoolcomplex. Dit betekent overigens niet dat er geen verblijfplaatsen aanwezig kunnen zijn, wellicht worden de gebouwen gebruikt in het najaar wanneer vleermuizen op doortrek zijn naar geschikte winterverblijven.

Tien minuten na zonsondergang zijn de eerste foeragerende dieren waargenomen aan de westkant van de planlocatie. Dit indiceert tevens dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn binnen de begrenzing van de planlocatie, maar dat er elders in de directe nabijheid vaste rust- en verblijfplaatsen zijn. De bebouwing aan de zuidwestkant van de planlocatie zijn geschikte huizen waar vleermuizen verblijfplaatsen in kunnen vormen. De waarnemingen van de foeragerende dieren daar betroffen allen Gewone dwergvleermuizen (circa 4-8 exemplaren). Aan de noordkant van de planlocatie wordt kort na zonsondergang gevoerageerd door kleine aantallen Gewone dwergvleermuizen (3-5 dieren). Aan de oostkant wordt gedurende de hele avond gevoerageerd door 6-10 Gewone dwergvleermuizen. In het midden van de planlocatie (iets opener terrein) wordt door een klein aantal Gewone dwergvleermuizen (2-3 exemplaren) kortstondig gevoerageerd.

In de avond- en ochtendschemer wordt er kortstondig gevoerageerd door kleine aantallen Laatvliegers (maximaal 5 exemplaren). Deze dieren gebruiken de open stukken van de planlocatie. Er is een duidelijke vliegroute vastgesteld die van de zuidoostkant naar de noordwestkant loopt.

Figuur 2 geeft een grafisch overzicht van de waargenomen vleermuisactiviteit op de planlocatie.

Overige waarnemingen (tijdens het vleermuisonderzoek)

Er zijn voorts geen waarnemingen gedaan van andere nachtactieve soorten als egel, steenmarter en uilen.



Figuur 2: vleermuis activiteit binnen de begrenzing van het plangebied

5. Beoordeling van effecten

5.1 Effecten

De plannen hebben niet tot gevolg dat er beschermde planten en of vegetatietypes verdwijnen. De werkzaamheden hebben tot gevolg dat voor de aanwezige algemene soorten vogels, zoogdieren, dagvlinders, libellen en andere ongewervelden leefgebied verloren gaat. Er treden geen nadelige effecten op ten aanzien van beschermde soorten amfibieën, reptielen en vissen.

De sloop van de gebouwen leidt tot niet vernietiging van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde vleermuissoorten. Geheel uitsluiten kan echter niet, omdat de locatie mogelijk wordt gebruikt in het najaar ter voorbereiding op de overwinteringsperiode van vleermuizen (als tijdelijke verblijfplaatsen om vervolgens richting winterobject te trekken).

Het verwijderen van vegetatie op de planlocatie leidt tot verlies van foerageergebied van vleermuizen. Met de voorgenoemen plannen verdwijnen geen vliegroutes van Gewone dwergvleermuizen. Wel treedt er mogelijk verstoring op van de vliegroute van Laatvlieger.

Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet aan de orde, mits er voldoende geschikt foerageergebied aanwezig blijft.

In de nieuwe situatie kunnen, afhankelijk van de inrichting, nieuwe broedplaatsen ontstaan voor algemene vogelsoorten (gierzwaluw, huismus) en nieuwe biotopen voor kleine zoogdieren. Daarnaast nemen met de nieuwbouw de vestigingsmogelijkheden voor vleermuizen toe. Cultuurvolgende vleermuizen (Laatvlieger en Gewone dwergvleermuis) kunnen gebruik gaan maken van de bebouwing om er hun verblijfplaats te vestigen, mits er in de nabijheid voldoende foerageer- en migreergebied aanwezig blijft.

Voorts wordt geschikt leefgebied vernietigd van algemeen voorkomende soorten zoogdieren (egel, mol, huisspitsmuis). Voor deze soort geldt overigens de zorgplicht binnen de Flora- en faunawet, die inhoudt dat werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden in de voor deze soort zo gunstig mogelijke periode (augustus-oktober, na het voortplantingsseizoen en voor de winterperiode).

5.2 Mogelijke overtredingen Flora- en faunawet

In het plangebied en in de directe omgeving kunnen een aantal beschermde soorten zoogdieren en vogels voorkomen. Het gaat hierbij vooral om algemene vogelsoorten van stad en park. Daarnaast wordt het plangebied gebruikt door redelijke aantallen beschermde vleermuizen (Gewone dwergvleermuis en laatvliegers).

In de onderstaande tabel zijn mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet weergegeven.

Tabel 3. Mogelijke overtredingen van algemene verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet.

Soort	Artikel 8	Artikel 9	Artikel 10	Artikel 11	Artikel 12
Algemeen voorkomende zoogdieren		X	X	X	
Algemeen voorkomende broedvogels			X	X	X
Laatvlieger		X	X	X	
Gewone dwergvleermuis		X	X	X	

Artikel 8. Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Artikel 9. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.

Artikel 10. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten.

Artikel 11. Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Artikel 12. Het is verboden eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

5.3 Voorkomen van effecten

Negatieve effecten van de aanlegwerkzaamheden zijn te voorkomen door de volgende maatregelen te treffen:

- Door het grotendeels behouden van de beplanting wordt voorkomen dat foerageergebieden en migratieroutes van vleermuizen (Laatvlieger) worden vernietigd. De school bevindt zich aan de westzijde van het wijkpark. De oude school zal volledig gesloopt worden. In de vrijgekomen ruimte zullen 10 woningen worden gebouwd, de overige vrijgekomen ruimte wordt ingericht als wijkpark. De nieuwe brede school zal aan de oostzijde van het wijkpark worden gebouwd. Per saldo blijft de hoeveelheid groen in het wijkpark gelijk. Er verdwijnt slechts een klein deel van de aanwezige begroeiing. In onze ogen komt de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie van de aangetroffen vleermuissoorten niet in het geding.
- De sloop van gebouwen uit te voeren in het vroege najaar, waarbij allereerst het dak en de dakranden vleermuisonvriendelijk gemaakt worden. Dit kan door grote delen van het dak te verwijderen, zodat wind en water de ruimte krijgen om mogelijke geschikte plekken ongeschikt te maken. Tocht in een gebouw vormt voor vleermuizen aanleiding er geen gebruik van te maken.
- De sloop van de gebouwen en het bouwrijp maken van het plangebied gedurende de periode vanaf half augustus tot half maart (buiten het broedseizoen van vogels).
- Door middel van nieuwe inheemse boom- en struikaanplant na afronding van het project wordt nieuw foerageergebied ontwikkeld voor de soorten. Deze beplanting biedt soorten nieuwe kansen zich uit te wisselen met andere (kleine) populaties en een groter leefgebied voor soorten ontstaat.
- De planlocatie vrij houden van felle belichting (in de avonduren). Dit vormt een belangrijk verstrend element voor de (zwaar) beschermde vleermuissoorten die het plangebied gebruiken.
- In de nieuwe situatie kunnen, afhankelijk van de inrichting van het gebied, nieuwe geschikte broedplaatsen voor algemene vogelsoorten ontstaan en zich nieuwe biotopen voor kleine zoogdiersoorten ontwikkelen. Daarnaast zal met de nieuwbouw de mogelijkheid voor vleermuizen om zich te vestigen toenemen. Cultuurvolgende vleermuizen (onder andere de Gewone dwergvleermuis) zullen in de loop van tijd gebruik maken van de bebouwing om er hun verblijfplaats te vestigen, mits er in de nabijheid voldoende foerageergebied ontwikkeld is.

Schade aan kleine zoogdieren (muizen, mollen en egels) is niet te voorkomen, alleen te mitigeren.

5.4 Ontheffing Flora en faunawet

In het kader van de AMvB art. 75 is voor de algemene soorten niet langer een ontheffing nodig. In het kader van de Flora- en faunawet is voor de zwaarder beschermde soorten (vleermuizen) ontheffing noodzakelijk. Permanente vernietiging en verstoring van het leefgebied van vleermuizen treedt niet op, waardoor een ontheffing niet aan de orde is. Ingeval de hele begroeiing verwijderd gaat worden, is een ontheffing, met een compensatieplicht noodzaak, omdat dan de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie vleermuizen in het geding is.

Verstoring van (broed)vogels – al of niet tijdelijk - is niet toegestaan binnen de Flora- en faunawet. Voor de geplande bouwwerkzaamheden zal een ontheffing aangevraagd moeten worden, indien de werkzaamheden gedurende het broedseizoen plaatsvinden.

Hiervoor zal een uitgebreide toets plaatsvinden (weinig kansrijk). Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, dan is een ontheffingsaanvraag niet aan de orde.

Verstoring van beschermde libellen, vissen, amfibieën, reptielen dagvlinders, flora en vegetatie zal niet plaatsvinden.

6. Conclusies en aanbevelingen op basis van de onderzoeksresultaten

Hieronder geven wij een overzicht van de belangrijkste onderzoeksresultaten:

- De planlocatie vormt geschikt foerageer- en migreergebied voor twee soorten vleermuizen (Laatvlieger en gewone dwergvleermuis). Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen in de bebouwing van het scholencomplex.
- De planlocatie vormt geen leefgebied van zwaar beschermde soorten amfibieën, vissen, reptielen, dagvlinder, libellen, flora, vegetatietypen en bijzondere (Rode Lijst) broedvogels.
- Vooralsnog is een ontheffingsaanvraag niet aan de orde, maar indien de aanwezige begroeiing in zijn geheel verdwijnt, is een ontheffing wel vereist, omdat dan de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen vleermuizen in het geding komt.
- De aanlegwerkzaamheden (inrichting van het plangebied) dienen buiten het broedseizoen van vogels (na half augustus en voor eind maart) plaats te vinden om verboden handelingen ten aanzien van vogels te voorkomen.
- Voorts dienen te sloopwerkzaamheden plaats te hebben in de periode dat vleermuizen zich voorbereiden op hun overwinteringsperiode. Hierbij dient te worden gezorgd dat de gebouwen ongeschikt gemaakt zijn voor de vestiging van (najaars)verblijfplaatsen. Ter eventuele compensatie kunnen betonnen vleermuiskasten opgehangen worden waar de vleermuizen intrek kunnen nemen.
- Voor de overige beschermde soorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet.
- Door het behouden van zoveel mogelijk begroeiing (alleen daar verwijderen waar noodzakelijk is) wordt voorzien in het behoud van foerageergebied en migreergebied van Gewone dwergvleermuizen en Laatvliegers.
- De planlocatie vrij houden van felle belichting. Dit vormt een belangrijk verstorend element voor de (zwaar) beschermde vleermuissoorten die het plangebied gebruiken.



BIJLAGE 6

Resultaat onderzoek luchtkwaliteit

OWNER	OWNER NAME
Address	Address
City	City
State	State
Zip	Zip
Phone	Phone
Fax	Fax
E-mail	E-mail
Project Name	Project Name
Project Address	Project Address
Project City	Project City
Project State	Project State
Project Zip	Project Zip
Project Phone	Project Phone
Project Fax	Project Fax
Project E-mail	Project E-mail

Year	2017
Number of people	100
Number of people	100

[illegible]

Abstract	1
Introduction	1
Methods	1
Results	1
Discussion	1
Conclusion	1
References	1

[illegible]