

Beantwoording zienswijzen ontwerp 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)' en het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost'

Inleiding

Het ontwerp 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)' heeft samen met het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost' gedurende de periode 8 januari 2026 tot en met 18 februari 2026 ter inzage gelegen. Beide documenten waren met de daarbij behorende stukken digitaal raadpleegbaar op:

- <https://www.officielebekendmakingen.nl>;
- <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>;
- www.etten-leurmakenwesamen.nl.

Gedurende de periode van ter inzage ligging kon iedereen mondeling of schriftelijk bij de gemeenteraad een zienswijze over de ontwerp wijziging omgevingsplan en/of het ontwerp beeldkwaliteitsplan indienen. De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 7 januari 2026 in het weekblad Etten-Leurse Bode, het gemeenteblad en de gemeentelijke internetpagina. De provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta zijn digitaal over de ter inzage ligging geïnformeerd. De omwonenden van de planlocatie zijn persoonlijk per brief geïnformeerd.

Tijdens de periode van ter inzage ligging is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden.

Er zijn veertien zienswijzen ingediend, waarvan dertien zienswijzen betrekking hebben op de wijziging omgevingsplan (OP) en drie zienswijzen op het beeldkwaliteitsplan (BKP). Eén zienswijze betrof een reactie van het waterschap (reactie 14). Na het verwerken van de aangegeven punten, heeft het waterschap aangegeven positief te kunnen adviseren.

Zienswijze ontvankelijk					
	<i>ingediend door</i>	<i>ingediend namens</i>	<i>gedateerd</i>	<i>ingekomen</i>	<i>gericht op</i>
1.	bewoner Haansberg			10/2/2026	BKP
2.	bewoner Haansberg			4/2/2026	OP
3.	bewoner Haansberg			8/2/2026	OP
4.	bewoner Haansberg			10/2/2026	OP
5.	Achmea Rechtsbijstand	bewoner Dasseburcht		11/2/2026	OP
6.	bewoner Schimmelpennincklaan			11/2/2026	OP & BKP
7.	bewoner Thorbeckelaan			14/2/2026	OP
8.	bewoner Pilsestraat			16/2/2026	OP & BKP
9.	Aktiegroep Randweg noord Nooit	diverse huishoudens	17/2/2026	18/2/2026	OP
10.	bewoner Haansberg			18/2/2026	OP
11.	IVN		16/2/2026	18/2/2026	OP
12.	BomenBrigade Etten-Leur		17/2/2026	18/2/2026	OP
13.	bewoner Haansberg		18/2/2026 (pro forma)	25/2/2026 (aanvulling)	OP

	<i>ingediend door</i>	<i>datum</i>	<i>gericht op</i>
14.	Waterschap Brabantse Delta	27/1/2026 (negatief wateradvies/zienswijze) 17/2/2026 (positief wateradvies)	OP

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Bij de beoordeling van de zienswijzen is uitgegaan van de volledige zienswijzen. Na de beantwoording van elke zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)' en/of het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost'.

Inhoud zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1. Bewoner Haansberg (10 januari 2026)

Op 10 januari 2026 heeft bewoner van de Haansberg een zienswijze ingediend op het beeldkwaliteitsplan. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. Situering afvalvoorzieningen

Er zijn ondergrondse containers naast de woning (slaapkamer) van bewoner gesitueerd. Bewoner vreest geluidsoverlast. De wens is om dit punt verder in de wijk te plaatsen.

2. Plaatsing kokosscherm

- a) Bewoners die grenzen aan de toegang tot de parkeerplaats hebben het meeste recht op een kokosscherm als compensatie voor geluidsoverlast. Gevraagd wordt om een kokosscherm met haag zoals opgenomen in de bijlage bij de zienswijze.
- b) In het beeldkwaliteitsplan staat een kokosscherm beschreven om lichtoverlast tegen te gaan door haaks parkeren. Op het kaartbeeld is het kokosscherm niet opgenomen. Verzoek is om dit wel te doen.

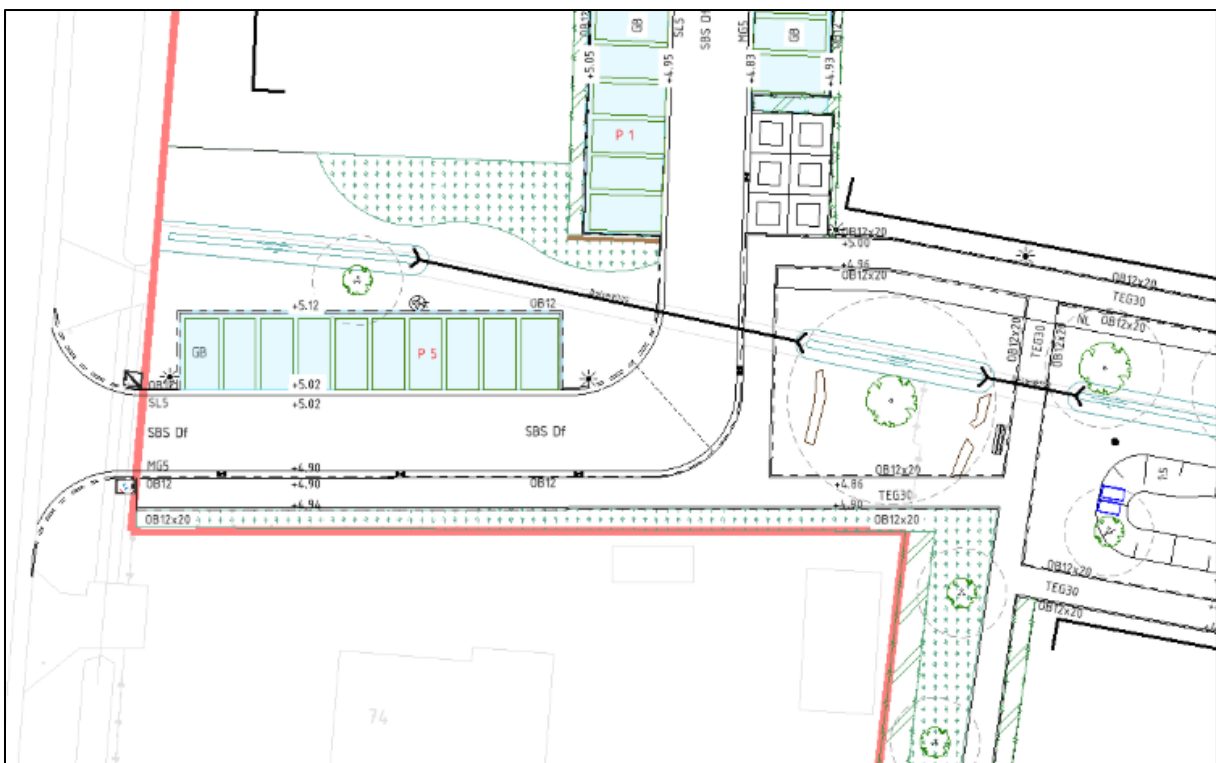
Beantwoording

1. Situering afvalvoorzieningen

De locatie van de ondergrondse containers is niet vastgelegd in de wijziging omgevingsplan of het beeldkwaliteitsplan. Wel zijn in het beeldkwaliteitsplan entreezones opgenomen. De milieustraat krijgt een plek in deze entreezone. Naar aanleiding van de reacties van omwonenden zijn de locaties van de afvalvoorzieningen aangepast, verder weg van de bestaande percelen. In onderstaande figuren zijn de locaties van de afvalvoorzieningen achter perceel Haansberg 60 (figuur 1) en achter perceel Haansberg 74 (figuur 2) opgenomen.



Figuur 1 Locatie afvalvoorziening achter perceel Haansberg 60



Figuur 2 Locatie afvalvoorziening achter perceel Haansberg 74

2. Plaatsing kokosscherm

- a) Het plaatsen van kokosschermen wordt alleen overwogen wanneer nieuwe erfafscheidingen nodig zijn bij de verkoop van grond. Het perceel van bewoner wordt omgeven door een groene haag. Er zal geen nieuwe erfafscheiding worden geplaatst op openbaar terrein. Indien gewenst, kan bewoner op eigen terrein voorzien in een kokosscherm.
- b) Zie beantwoording onder punt 1.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze 2. Bewoner Haansberg (4 februari 2026)

Op 4 februari 2026 heeft bewoner van de Haansberg een zienswijze ingediend op de wijziging omgevingsplan. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

Locatie milieustraat

De locatie van de milieustraat inclusief glasbakken is onwenselijk in verband met geluidsoverlast. Een milieustraat dient niet rechtstreeks te grenzen aan een particulier perceel. Bewoner vraagt daarom de locatie van de milieustraat te verplaatsen richting de nieuwe woningen.

Beantwoording

Locatie milieustraat

De milieustraat ligt op grond die in de wijziging omgevingsplan is aangegeven als openbaar gebied. Binnen het openbaar gebied is overal een milieustraat toegestaan. De exacte locatie is in de wijziging omgevingsplan niet vastgelegd. Wel krijgt de milieustraat een plek in de entreezone zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Naar aanleiding van de reacties van omwonenden zijn de locaties van de afvalvoorzieningen aangepast, verder weg van de bestaande percelen. In onderstaande figuren zijn de locaties van de afvalvoorzieningen achter perceel Haansberg 60 (figuur 3) en achter perceel Haansberg 74 (figuur 4) opgenomen.

Zienswijze 3. Bewoner Haansberg (8 februari 2026)

Op 8 februari 2026 heeft bewoner van de Haansberg een zienswijze ingediend op de wijziging omgevingsplan. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

Hoogte woningen

Achter de woning van bewoner zijn woningen beoogd met een hoogte van 11 meter. Dit wordt als te hoog ervaren:

- a) De woningen nemen (zon)licht weg uit tuin en woonkamer.
- b) Bestaande omliggende woningen zijn geen van alle 11 meter hoog.

Gevraagd wordt de hoogte aan te passen naar 8 meter.

Beantwoording

Hoogte woningen

De bouwhoogtes passen binnen de kaders zoals deze op 17 februari 2025 door de gemeenteraad zijn vastgesteld: woningen bestaan uit twee lagen met kap. Alleen voor sociale huur is een bouwhoogte van één laag met kap vastgesteld. Achter de woning van bewoner zijn dure koopwoningen (zuidzijde) en betaalbare koopwoningen (noordoostzijde) voorzien. Voor de dure koopwoningen aan de zuidzijde is in de wijziging omgevingsplan een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter opgenomen. Voor de betaalbare koopwoningen aan de noordoostzijde is een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Op basis van de beoogde ontwerpen kan de maximale bouwhoogte van het eerste blok met vier woningen achter de woning van bewoner worden verlaagd van 11 meter naar 9,5 meter. Deze aanpassing zorgt voor een meer geleidelijke overgang in bouwhoogte.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze is de bouwhoogte van het blokje met vier betaalbare koopwoningen achter de woningen aan de straat Haansberg aangepast van 11 meter naar 9,5 meter.

Zienswijze 4. Bewoner Haansberg (10 februari 2026)

Op 10 februari 2026 heeft bewoner van de Haansberg een zienswijze ingediend op de wijziging omgevingsplan. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. Behoud bestaande bomen en houtopstanden

- a) In het aanvullend ecologisch onderzoek Haansberg-Oost wordt expliciet vastgesteld dat de herinrichting leidt tot het verdwijnen van landschapselementen zoals houtwallen, bomen en sloten, waardoor geschikt biotoop voor algemene soorten verdwijnt. Daarmee is het behoud van de aanwezige bomen en houtopstanden geen vrijblijvende ambitie, maar een expliciet benoemde voorwaarde om negatieve ecologische effecten te voorkomen.
- b) In de ontwerp wijziging ontbreken planregels waaruit volgt welke bestaande bomen en houtopstanden behouden moeten blijven. Hierdoor is niet verzekerd dat het in het ecologisch onderzoek veronderstelde behoud van bomen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.
- c) In het plangebied zijn houtopstanden aanwezig die vallen onder artikel 11.16 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze houtopstanden maken deel uit van de bestaande landschappelijke en ecologische structuur en vervullen een belangrijke functie voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en leefkwaliteit.
- d) Uit de planstukken is niet af te leiden dat bij de inrichting van de wijk het behoud en de inpassing van bestaande bomen als uitgangspunt wordt gehanteerd. Technische maatregelen, zoals wadi's en infrastructuur, kunnen mogelijk in combinatie met behoud van bestaande bomen worden gerealiseerd.
- e) Sinds 2024 is de Europese Natuurherstelverordening rechtstreeks van toepassing: er mag geen nettoverlies ontstaan in de totale nationale oppervlakte van stedelijke groene ruimte en stedelijke boomkroonbedekking. In de wijziging omgevingsplan is niet inzichtelijk gemaakt hoe dit plan zich verhoudt tot de verplichtingen uit de Europese Natuurherstelverordening.

2. Situering parkeer- en afvalvoorzieningen

- a) Parkeerplaatsen en afvalvoorzieningen worden gesitueerd direct aan de achterzijde van de percelen van de bestaande woningen aan de Haansberg. Hierdoor worden nadelige effecten van het STOMP-principe bij bestaande bewoners neergelegd, terwijl nieuwe bewoners vooral de voordelen genieten van het autoluwe woonconcept. Hiermee is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- b) De gekozen situering van parkeer- en afvalvoorzieningen leidt tot geluidsoverlast en lichtoverlast, zwerfafval, geurhinder en een verhoogde kans op ongedierte.

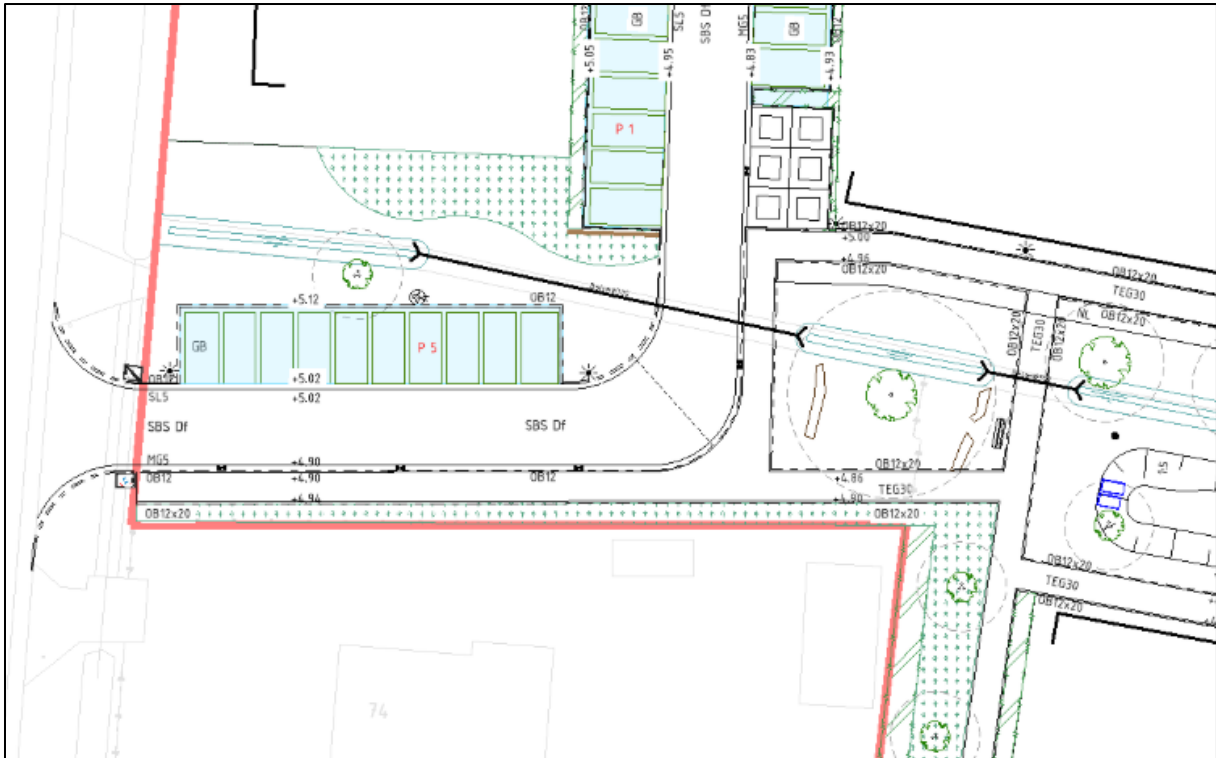
3. Aantasting woon- en leefklimaat

Het kappen van bestaande volwassen bomen leidt tot een structurele aantasting van het woon- en leefklimaat van bewoner. De huidige bomen dragen bij aan uitzicht, privacy, schaduwwerking, geluidsdemping en beleving van de woonomgeving. Een nieuwe groenstructuur kan deze functies niet op korte en middellange termijn vervangen. Onduidelijk is waarom deze aantasting van bestaand woongenot aanvaardbaar wordt geacht en het behoud van bestaande bomen niet nadrukkelijker als uitgangspunt is gekozen.

Beantwoording

1. *Behoud bestaande bomen en houtopstanden*

- a) Uit ecologisch onderzoek volgt dat binnen het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten zijn aangetroffen. Ook vormt het plangebied geen essentieel leefgebied voor onderzochte soorten. Uit het onderzoek blijkt dat er geen waarden zijn die de bomenkap belemmeren. De bomen zijn inmiddels op 9 maart gerooid. Het verwijderde groen wordt uiterlijk bij het woonrijp maken ruimschoots gecompenseerd. Met het vervangende groen wordt gestreefd naar een grote biodiversiteit en een nieuw leefgebied voor diverse soorten.
- b) Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd om het eventueel voorkomen van beschermde flora en fauna in beeld te brengen. Het onderzoek is niet uitgevoerd om eventueel te behouden groen in kaart te brengen. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat er geen waarden zijn die de bomenkap belemmeren. Voor de bomen en houtopstanden in het plangebied geldt dat deze vergunningsvrij weggehaald kunnen worden. Dit is inmiddels gebeurd op 9 maart. Zoals eerder aangegeven wordt het verwijderde groen uiterlijk bij het woonrijp maken ruimschoots gecompenseerd.
- c) Artikel 11.16 van het Bal heeft betrekking op Natura 2000-activiteiten. In dit geval is geen sprake van een Natura 2000-activiteit. Wel valt het plangebied op basis van het overgangsrecht buiten de bebouwingscontour houtkap. Voor deze gronden is op grond van het Bal (afdeling 11.3) melding gedaan bij het bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant) voor het vellen van de betreffende houtopstanden.
- d) Gekozen is voor het ontwerpprincipe 'bodem en water sturend'. Vanwege de kwetsbaarheid van het gebied is met name het watersysteem leidend geweest bij het opstellen van het inrichtingsplan. Tijdens het ontwerpproces is gekeken naar de inpassingmogelijkheden van het bestaande groen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot ontwerpkeuzes. Het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte (VO IPOR) is tot stand gekomen in samenwerking met de projectgroep, landschapsarchitect en ecooloog. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met onder andere de lokale belangenverenigingen IVN en BomenBrigade.
- e) De Europese Natuurherstelverordening geldt nu nog als ambitie en vanaf 2030 als verplichting. De ambitie dat de hoeveelheid groen (oppervlakte boomkroonprojectie) niet achteruit mag gaan is meegenomen in het VO IPOR. Hoewel het verwijderde groen geen wettelijke bescherming kende, is met het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp als uitgangspunt onderzocht in hoeverre houtopstanden konden worden behouden. Om verschillende redenen (onder andere ondergrondse werkzaamheden en aanleg waterbergingen) is geconcludeerd dat het grootste deel van het groen niet inasbaar was. In totaal zijn 96 bomen gerooid over een oppervlakte van ongeveer 1.780m². Om toch te voldoen aan de doelstelling van de Europese Natuurherstelverordening om de aanplant van groen te stimuleren, vindt ruime compensatie plaats binnen het plangebied: 111 nieuwe bomen, 52 meerstammigen, 1.950m² haag, 2.005m² heesters, 7.412m² kruidenrijk grasland en 13.200m² gazon. Ook zal daar waar mogelijk een grotere maat bomen worden toegepast.



Figuur 6 Locatie afvalvoorziening achter perceel Haansberg 74

3. Aantasting woon- en leefklimaat

Bij de ontwikkeling van een locatie komt altijd de vraag aan de orde wat op die locatie als een passende ontwikkeling kan worden gezien. De nieuwe bebouwing moet passen in de omgeving en moet tegelijkertijd ook financieel haalbaar zijn. Met deze uitgangspunten is een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Op basis van dit ontwerp is onderzocht in hoeverre bestaande houtopstanden konden worden behouden. Om verschillende redenen is het te behouden groen erg beperkt gebleken. Verlies van uitzicht geldt daarbij niet als criterium. In de ruimtelijke ordening bestaat geen recht op uitzicht. Voor privacy, schaduw en geluid bestaan wel normen waar met de planontwikkeling aan wordt voldaan. Het verwijderde groen binnen het plangebied stond op grond die in eigendom is van de gemeente en kon zonder vergunning worden gekapt. De gekapte houtopstanden worden ruimschoots gecompenseerd. Geconcludeerd wordt dat ook in de toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging omgevingsplan.

Zienswijze 5. Achmea Rechtsbijstand namens bewoner Dasseburcht (11 februari 2026)

Op 11 februari 2026 heeft Achmea Rechtsbijstand namens bewoner van de Dasseburcht een zienswijze ingediend op de wijziging omgevingsplan. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. Het plan tast het woongenot van cliënt aan

- a) Cliënt kan zich er niet in vinden als er direct voor zijn woning een vorm van hoogbouw gerealiseerd gaat worden.
- b) De ontsluiting tegenover de woning van cliënt leidt tot nog meer verkeersbewegingen op de Hoevenseweg en als gevolg daarvan ook geluidsoverlast.

2. Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

- a) Hoewel de gemeente het STOMP-principe hanteert, wordt gerekend met 'worst-case' verkeersgeneratiecijfers van het CROW: 8,6 verkeersbewegingen van personenwagens per woning per dag.
- b) Door de woonwijk deel voor deel te ontwikkelen, lijkt de toename van het aantal verkeersbewegingen te overzien. Cliënt krijgt echter te maken met een cumulatie van het aantal verkeersbewegingen van het gehele plan voor zijn woning terwijl geen compenserende maatregelen worden getroffen voor geluidsoverlast.

3. Vrees voor meer geluidsoverlast

- a) Cliënt ervaart al jaren geluidsoverlast van de Hoevenseweg. Op een melding over de slechte staat van de Hoevenseweg is geen actie ondernomen.
- b) Als uiteindelijk 2.600 woningen worden gebouwd, zal de geluidsoverlast alleen maar toenemen. Afhankelijk van de keuze kan de verkeersdruk met wel 6.700 voertuigbewegingen per etmaal toenemen. Samen met een toename aan vrachtverkeer leidt dit tot geluidsoverlast en daarmee tot ernstige schade aan de gezondheid. Gevraagd wordt het plan hierop aan te passen.

Beantwoording

1. Het plan tast het woongenot van cliënt aan

- a) De voorgestelde wijziging omgevingsplan heeft betrekking op Haansberg-Oost. Dit plangebied ligt op ruim 500 meter afstand van de woning van cliënt van reclamant. Reclamant doelt waarschijnlijk op mogelijke hoogbouw in het plangebied Haansberg-Zuid. Voor dit plangebied zullen afzonderlijke procedures worden doorlopen. Cliënt van reclamant zal hierover in een later stadium worden geïnformeerd.
- b) Ook hier doelt reclamant waarschijnlijk op een mogelijke aanpassing in de verkeersinfrastructuur ter hoogte van het kruispunt Hoevensweg - Oude Grind. Voor de ontwikkeling van Haansberg-Oost is dit niet aan de orde.

2. Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

- a) De worst-case verkeersgeneratiecijfers zijn gebruikt voor de stikstofberekening en het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier. De resultaten van deze onderzoeken tonen aan dat – zelfs wanneer uitgegaan wordt van de hoogste verkeersgeneratie zonder toepassing van het STOMP-principe – nog steeds voldaan wordt aan de gestelde normen.
- b) Zoals reclamant stelt zal de woonwijk deel voor deel ontwikkeld worden. Veldbloemenhof is inmiddels gerealiseerd. Haansberg-Oost is het tweede deel van de gebiedsontwikkeling. Haansberg-Zuid zal volgen met vervolgens mogelijk Haansberg-Noord. Om de totale ontwikkeling

in beeld te brengen is het Masterplan Haansberg opgesteld. In de bijbehorende plan-mer-beoordeling is voor het hele gebiedsprogramma nagegaan of de ontwikkeling van het totale gebied kan leiden tot aanzienlijk (negatieve) milieueffecten. Als onderdeel van deze beoordeling is ook het aantal verkeersbewegingen en de gevolgen hiervan voor wegverkeerslawaai in beeld gebracht. Geconcludeerd wordt dat de huidige wegvakken de verwachte toename in verkeersdrukke goed kunnen verwerken. Voor geluid geldt dat op de Hoevenseweg sprake is van overschrijding van de standaardwaarde, maar nergens wordt de grenswaarde overschreden (zie verder beantwoording onder punt 3). Ook de indirecte akoestische effecten ten gevolge van een toename van de verkeersintensiteit vanwege het plan op bestaande woningen zijn beoordeeld in het akoestisch onderzoek behorende bij het Masterplan Haansberg. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan artikel 5.78af van het Besluit kwaliteit leefomgeving (toename niet meer dan 1,5 dB).

3. *Vrees voor meer geluidsoverlast*

- a) Woning van cliënt van reclamant maakt onderdeel uit van het saneringsprogramma voor woningen vanwege te veel verkeerslawaai. Bij reconstructie van de Hoevenseweg zal de weg worden voorzien van geluidsreducerend asfalt. Ook worden als onderdeel van het saneringsprogramma op korte termijn schouwingen uitgevoerd van de gevel van de woning van cliënt. Op de gevel van cliënt is namelijk op 1 punt een geluidsbelasting van 62 dB berekend. Volgens het Bouwbesluit (Bbl) gelden er normen voor de karakteristieke geluidwering van de gevel, om een goed wooncomfort te garanderen. Dit is een geluidwering van minimaal 20 dB. Tijdens de schouwing wordt gekeken of er sprake is van mogelijke geluidslekken in de gevel waardoor aannemelijk is dat die minimale geluidwering van 20 dB niet behaald wordt. Mocht de schouwing reden tot twijfel geven, dan wordt een opname binnen de woning uitgevoerd. Als het geluid in de woning boven de 43 dB blijft, kan de gemeente geluidsisolatie aanbrengen.
- b) Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 2 zijn de gevolgen van de totale planontwikkeling in beeld gebracht in de uitgevoerde plan-mer-beoordeling.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging omgevingsplan.

Zienswijze 6. Bewoner Schimmelpennincklaan (11 februari 2026 & 18 februari 2026)

Op 11 februari 2026 heeft bewoner van de Schimmelpennincklaan een zienswijze ingediend op de wijziging omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Op 18 februari 2026 heeft dezelfde bewoner een aanvullende zienswijze ingediend. Beide zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en beide zienswijzen zijn gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijzen in behandeling te nemen.

Inhoud

1. *Kappen bomenrij*

Bewoner heeft geen bezwaar tegen de kap van de populierenrij parallel aan zijn perceel, maar wel tegen de kap van de bomenrij/houtwal haaks op zijn perceel.

- a) Over de bomenkap is slecht gecommuniceerd. Het verwijderen van al het bestaande groen kwam als een complete verrassing.
- b) Bescherming van de houtwal kan nog juridisch worden afgedwongen omdat nog een formeel besluit moet worden genomen op basis van de ingediende zienswijzen.
- c) Eerder is meermaals aangegeven dat het groen ter plaatse gehandhaafd zou blijven. Daardoor was bewoner niet op de hoogte van een rapportage die de grondslag vormde voor de aangekondigde kaalslag.

2. Concept beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geeft onvoldoende aan welk groen gehandhaafd wordt en welk groen wordt gekapt. Het is voor de burger onduidelijk dat het ingetekende groen geen aanvulling is op het bestaande groen, maar dient als vervanging van dat bestaande groen. In communicatie met beeldmateriaal moet de gemeente duidelijker en transparanter zijn.

3. Planning

In haar communicatie heeft de gemeente aangegeven in het tweede kwartaal van 2026 te starten met bouwrijp maken. Naar het oordeel van bewoner valt de verwijdering van groen ook onder bouwrijp maken. Het verwijderen van groen had niet losgekoppeld mogen worden van procedure om het omgevingsplan te wijzigen. Je kunt dan immers niet meer ageren tegen de verwijdering van dat groen.

4. Prioriteiten bij groene keuzen

De keuze om nieuw te realiseren groen te laten prevaleren boven bestaand groen is in strijd met de uitgangspunten van de door de gemeente vastgestelde omgevingsvisie: 'verdergaande verstoring voorkomen, wat de voorkeur heeft boven herstellen of compenseren'. Daarnaast is sprake van nodeloze kapitaalvernietiging door bestaande volwassen natuur te verwijderen en naderhand jonge natuur aan te planten.

5. Thans voorziene wadi's

De aanleg van een wadi zou niet de reden moeten zijn voor bomenkap. De mogelijkheid om de wadi te situeren direct naast de bestaande bomenrij zou gedegen moeten worden onderzocht.

6. Broedvogels

Tijdens het broedvogelonderzoek dat als onderdeel van het bestemmingsplan Haansberg-Oost uit 2007 is uitgevoerd, zijn drie Rode Lijst soorten aangetroffen: koekoek, groene specht en huismus. Deze zijn nu niet meer waargenomen. Verwijdering van groen leidt tot een verdere achteruitgang.

7. Geen fysieke documenten ter inzage

Documenten over wijzigen omgevingsplan lagen niet ter inzage op het gemeentehuis terwijl dit wel op de website staat aangegeven en mogelijk zelfs wettelijk verplicht is omdat niet iedereen digitaal vaardig is. Tot het einde van de zienswijzenperiode is bewoner niet geïnformeerd wanneer documenten ingezien kunnen worden.

Beantwoording

1. Kappen bomenrij

- a) De brief over uitvoering van de geplande bomenkap met uitleg is vrij kort voor de geplande uitvoering bezorgd. Niet duidelijk was dat de bomen zo snel gekapt zouden worden en dat daar geen vergunning voor nodig was. Om die reden is de kap uitgesteld tot 9 maart om in gesprek te kunnen gaan met omwonenden.
- b) De bomenkap staat los van de wijziging omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de zienswijzenprocedure. Voor de beschermde bomen langs de straat Haansberg is op 18 november 2025 een vergunning aangevraagd en verleend. Voor deze bomen is ook een herplantplicht opgelegd. Voor het groen en de bomen in het plangebied Haansberg-Oost geldt geen verplichte kapvergunning. Deze zijn inmiddels gekapt op 9 maart.
- c) Vanaf de start van de planvorming was duidelijk dat het grootste deel van de houtopstanden in het gebied verwijderd zou worden. Dit blijkt onder andere uit de verkavelingsopzet die als bijlage bij de kaderstelling is gevoegd (vastgesteld 17 februari 2025) en uit het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte (VO IPOR) zoals deze op de Haansbergdag op 10 december 2025 is gepresenteerd.

2. Concept beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan gaat niet over het behoud van groen. Dit is op de Haansbergdagen duidelijk gecommuniceerd. Uit de gepresenteerde kaarten was het onderscheid aangegeven tussen bestaande en nieuwe bomen. Een themakaart over het kappen van bomen ontbrak terwijl deze wel gepresenteerd had kunnen worden. De bomenkap is mede daarom uitgesteld. Tijdens de inloopavond op 27 januari over de wijziging omgevingsplan is de kaart over de bomenkap alsnog gepresenteerd. Ook is de gemeente in gesprek gegaan met omwonenden en is de bomenkap nader gemotiveerd.

3. Planning

Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 1 was voor het verwijderen van het groen binnen het plangebied geen vergunning benodigd. Ook uit ecologisch onderzoek blijkt dat de houtopstanden geveld kunnen worden. Om vertraging van de woningbouw te voorkomen moest de bomenkap nog vóór het broedseizoen (start 15 maart) worden uitgevoerd. Dit is inmiddels gebeurd op 9 maart. Hierover is richting omwonenden gecommuniceerd.

4. Prioriteiten bij groene keuzen

Gekozen is voor het ontwerpprincipe 'bodem en water sturend'. Vanwege de kwetsbaarheid van het gebied is met name het watersysteem leidend geweest bij het opstellen van het inrichtingsplan. Vanaf de start van de planvorming was duidelijk dat het grootste deel van de houtopstanden in het gebied verwijderd zou worden. In de ontwerpfase is aanvullend onderzoek gedaan naar de staat van het groen en de inpassingsmogelijkheden ervan. Uiteindelijk heeft dit geleid tot ontwerpkeuzes. Deze keuzes zijn verwerkt in de verkavelingsopzet die als bijlage bij de kaderstelling is gevoegd (vastgesteld 17 februari 2025) en later, in het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte (VO IPOR) zoals deze op de Haansbergdag op 10 december 2025 is gepresenteerd.

5. *Thans voorziene wadi's*

Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 4 is het watersysteem leidend geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp. Tussen de bebouwing worden waterbergingen gerealiseerd in het openbaar groen. De uiteindelijke situering en vormgeving van de wadi's zijn tot stand gekomen in nauwe afstemming met het waterschap. Dit heeft ertoe geleid dat een deel van de houtopstanden in de bergingen ligt. Verschillende soorten in de houtopstanden kunnen door de wijziging in groeiruimte en omstandigheden op lange termijn niet overleven; ze kunnen niet lang met hun wortels in het water staan. Als bomen toch blijven staan, krijgen ze afstervende wortels. De kans op omvallen is dan erg groot met mogelijk schade aan de nieuw te bouwen woningen tot gevolg.

6. *Broedvogels*

Een ecologisch onderzoek is maar beperkt houdbaar. Elke 2,5 jaar dient een nieuw onderzoek uitgevoerd te worden. De resultaten van de onderzoeken kunnen daarom verschillen. Dat een soort 18 jaar geleden werd aangetroffen, betekent niet dat deze nu nog steeds voorkomt. Het stedenbouwkundig plan gaat nog steeds uit van een stevige groene ambitie met een laag uitgifte percentage bebouwing (meer groen dan bebouwing). We zetten in op meer biodiversiteit en verschillende soorten en grootte van bomen. We bouwen dus natuurinclusief met ruimte voor natuur (flora en fauna).

7. *Geen fysieke documenten ter inzage*

Onder de Omgevingswet hoeven de stukken van een wijziging omgevingsplan niet meer fysiek ter inzage te worden gelegd, omdat de wet uitgaat van volledige digitalisering. Het Digitale Stelsel Omgevingswet maakt het mogelijk om regels direct gekoppeld aan locaties op een kaart te bekijken. Dit is efficiënter dan fysieke plannen. In de publicatie van de ontwerp wijziging staat dat personen die digitaal geen toegang hebben tot de stukken, een afspraak kunnen maken om de stukken samen digitaal op het stadskantoor te bekijken. De tekst op de gemeentelijke website zal hierop worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging omgevingsplan.

Zienswijze 7. Bewoner Thorbeckelaan (14 februari 2026)

Op 14 februari 2026 heeft bewoner van de Thorbeckelaan een zienswijze ingediend op de wijziging omgevingsplan. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. *Verkoop strook grond*

Bewoner heeft geen bezwaar tegen de geplande woningbouw, maar wel tegen de uitgifte van gronden aan de achterzijde van zijn tuin. Hierdoor gaat mogelijk zijn achteruitzicht op openbaar

groen verloren. Oplossing is het beperken van de te verkopen strook en een verklaring over de op te richten erfafscheiding.

2. Wateroverlast

Bewoner gaat ervan uit dat voldoende rekening is gehouden met het voorkomen van wateroverlast.

Beantwoording

1. Verkoop strook grond

De betreffende strook grond is te koop aangeboden aan omwonenden omdat het gaat om een restperceel in de stedenbouwkundige verkaveling. Bewoner heeft daarom de keuze gehad om (een deel van) deze gronden te verwerven, maar is hier niet op ingegaan. De gronden zijn nu gekocht door zijn achterbuurman. Deze heeft de mogelijkheid (vergunningsvrij) een erfafscheiding te plaatsen tot 2 meter hoog. Vrij uitzicht is geen recht in de ruimtelijke ordening.

2. Wateroverlast

Verwezen wordt naar de watertoets zoals deze is opgenomen als bijlage 4 bij de motivering. De watertoets is erop gericht voldoende waterberging te realiseren voor de beoogde woningbouw binnen het plangebied zonder overlast te veroorzaken voor omwonenden. Het watersysteem is niet ontworpen om bestaande wateroverlast van omwonenden op te lossen. Echter omdat het perceel van bewoner in de huidige situatie in natte omstandigheden afwatert op de bestaande sloot achter zijn perceel, zal de drainage in de toekomstige situatie worden doorgelegd naar de nieuwe sloot achter de percelen Schimmelpennincklaan 1-7.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging omgevingsplan.

Zienswijze 8. Bewoner Pilsestraat (18 februari 2026)

Op 18 februari 2026 heeft bewoner van de Pilsestraat twee zienswijzen ingediend: één op de wijziging omgevingsplan en één op het beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijzen zijn gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud zienswijze wijziging omgevingsplan

1. Verdichting

Het aantal van 150 woningen is zeer ambitieus en te veel voor het kleine gebied Haansberg-Oost. Dit komt mede door de oneerlijke verdeling tussen noord en zuid terwijl de kaders uitgingen van een 50/50 verdeling. Bewoner wil dat de 50/50 verhouding meer in balans komt waardoor meer ruimte ontstaat achter zijn woning.

2. Bouwhoogte

Bewoner verzoekt de maximale bouwhoogte terug te brengen naar een lagere bouwhoogte overeenkomstig de bouwhoogte nabij andere bestaande woningen aan de Haansberg. Voorgesteld wordt patiowoningen te realiseren achter de woning van bewoner om rechtstreekse inkijk te voorkomen. Dit is in het belang van een gelijke behandeling van huidige bewoners aan de Haansberg.

3. Privacy

Door de oost-west verkaveling wordt de privacy van omwonenden geborgd, maar niet die van bewoner. Ligging van de woning van bewoner is ook oost-west. Dit levert directe inkijk op in de tuin, mede vanwege de maximale bouwhoogte tot 11 meter. Bewoner verzoekt daarom om de afstand tot de nieuw te bouwen woningen te vergroten en dakkapellen te verbieden die uitzicht geven op woning van bewoner.

4. Schaduw

De toegestane nokhoogte en korte afstand van de woningen leidt tot schaduwwerking en minder opbrengst van de zonnepanelen van bewoner.

5. Schouwstrook

Bewoner verzoekt de beoogde schouwstrook grenzend aan zijn perceel af te sluiten met hekwerken zodat er geen onbevoegden op zijn perceel kunnen.

6. Overlast afvoer regenwater

Bewoner vreest wateroverlast als omliggende gronden 30cm hoger worden. Ook moet de regenwaterafvoer naar de sloot diep genoeg zijn, zodat het water goed weg kan.

Beantwoording zienswijze wijziging omgevingsplan

1. Verdichting

Op 17 februari 2025 zijn de kaders voor de gebiedsontwikkeling Haansberg vastgesteld. Deze kaders gaan uit van maximaal 150 woningen. De 50/50 verdeling is niet vastgesteld, maar weergegeven in de concept verkaveling die als bijlage aan de kaders was toegevoegd. In de concept verkaveling waren 71 woningen voorzien in het noordelijke deel en 72 woningen in het zuidelijke deel. Dit kwam neer op een totaal van 143 woningen. De concept verkaveling is na vaststelling van de kaders geoptimaliseerd. De betaalbare woningen bleken te ruim verkaveld. Omdat het product (betaalbare woning) moet kloppen met de oppervlakte van het kavel zijn in het zuidelijke deel vier extra betaalbare woningen toegevoegd, passend binnen de vastgestelde kaders (tot 150 woningen).

2. Bouwhoogte

De bouwhoogtes passen binnen de kaders zoals deze op 17 februari 2025 door de gemeenteraad zijn vastgesteld: woningen bestaan uit twee lagen met kap. Alleen voor sociale huur is een bouwhoogte van één laag met kap vastgesteld. Achter de woning van bewoner zijn dure koopwoningen (noordzijde) en betaalbare koopwoningen (zuidzijde) voorzien. Voor de dure koopwoningen aan de noordzijde is in de wijziging omgevingsplan een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen. De afstand tot (de voorgevel van) deze woningen bedraagt minimaal 25 meter. Voor de betaalbare koopwoningen aan de zuidzijde is een maximale goothoogte

van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen. De afstand tot deze woningen bedraagt minimaal 30 meter. Tussen het perceel van bewoner en de betreffende betaalbare koopwoningen koopt bewoner een 5 meter brede strook grond om de afstand tot het plangebied te vergroten. Deze strook maakt in de wijziging omgevingsplan nog onderdeel uit van het openbaar gebied. In de vast te stellen versie zal dit worden gecorrigeerd zodat de strook onderdeel uitmaakt van het perceel van bewoner (wonen). Overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan wordt in deze strook een groene erfafscheiding toegepast van maximaal 2 meter hoog. Door afstand en erfafscheiding wordt directe inkijk in de tuin van bewoner beperkt. Op basis van de beoogde ontwerpen kan de maximale bouwhoogte van het eerste blok met vier woningen aan de zuidzijde van de woning van bewoner echter worden verlaagd van 11 meter naar 9,5 meter. Deze aanpassing zorgt voor een meer geleidelijke overgang in bouwhoogte.

3. Privacy

In een stedelijke omgeving (zowel een binnenstedelijke als een uitbreidingslocatie) kan in enige mate sprake zijn van aantasting van privacy. Er kan niet altijd worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin en/of woning kunnen kijken. De bescherming van privacy tussen burens is – civielrechtelijk – geregeld in het Burenrecht. De wet kent een aantal specifieke regels voor de afscherming van percelen. In de wet is onder andere een bepaling opgenomen waarin staat dat het niet is toegestaan om binnen twee meter van de erfgrens ‘vensters of andere muuropeningen’ dan wel ‘balkons of soortgelijke werken’ aan te brengen voor zover deze uitzicht geven op het naastgelegen perceel.

De op de planverbeelding vertaalde stedenbouwkundige indeling leidt niet tot onrechtmatige aantasting van privacy. De afstand tot de woning van bewoner is zodanig dat geen maatregelen getroffen hoeven te worden. Daarnaast wordt een nieuwe bommenrij aangeplant langs de te verleggen watergang aan de noordzijde van het perceel van bewoner. Deze bommenrij zorgt voor minder inkijk in de tuin van bewoner vanuit de woningen aan de noordzijde.

Ook het verlagen van de maximale bouwhoogte van het eerste blok van vier betaalbare woningen aan de zuidzijde van het perceel van bewoner (11 meter naar 9,5 meter) zorgt voor een meer geleidelijke overgang in bouwhoogte. Bij de bouw van de woningen zal ook worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt voor een aantal (agrarische gebouw-) typen terughoudend omgegaan met dakkapellen. Het is niet mogelijk om dakkapellen te verbieden. Na de bouw van de woningen kunnen dakkapellen vergunningsvrij in het achterdakvlak worden geplaatst. Voor dakkapellen in het voordakvlak geldt een vergunningplicht. Een vergunning wordt verleend als aan de beoordelingsregels wordt voldaan zoals opgenomen in de regels van de wijziging omgevingsplan.

4. Schaduw

Over schaduw hinder bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning. Dit neemt niet weg dat bij een wijziging omgevingsplan een afweging dient plaats te vinden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze afweging heeft plaatsgevonden. Voor het bepalen of er schaduw hinder op omliggende woningen optreedt, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde TNO-norm. Deze norm bepaalt dat er gedurende de dagen van 19 februari tot en met 21 oktober minimaal 2 uur zonlicht op een gevel moet vallen. Aan deze norm wordt voldaan. De afstand van de beoogde woningen aan de zuid(oost)zijde tot de woning van

bewoner is dermate groot (minimaal 30 meter) dat van schaduw hinder in de genoemde periode nauwelijks sprake zal zijn.

5. *Schouwstrook*

De schouwstrook is beoogd aan de noordzijde van de watergang. Tussen het perceel van bewoner en de watergang is de aanplant van een bomenrij voorzien. Een gedeelte van de schouwstrook zal in de paardenwei komen te liggen. Dit gedeelte zal worden afgesloten met een hekwerk.

6. *Overlast afvoer regenwater*

Verwezen wordt naar de watertoets zoals deze is opgenomen als bijlage 4 bij de motivering. De watertoets is erop gericht voldoende waterberging te realiseren voor de beoogde woningbouw binnen het plangebied zonder overlast te veroorzaken voor omwonenden. Al het regenwater wordt in het plangebied opgevangen en verwerkt. De duiker met aanvoer van water onder de weg Haansberg kan en zal niet aangepast worden. Dit is dus een maatgevende hoogte welke bepalend is voor de bodemhoogtes in het gebied. Het water moet immers afgevoerd worden naar de A-watergang die loopt achter de Schimmelpennicklaan.

Inhoud zienswijze beeldkwaliteitsplan

1. *Kwaliteitscriteria erven*

Bewoner vindt invulling van de verkavelingsnormen van de erven niet flexibel genoeg. Verzocht wordt om ook patio-achtige woningen te kunnen bouwen rondom het perceel van bewoner.

2. *Wijzigingen in de vastgestelde kaders*

Op verschillende onderdelen zijn wijzigingen aangebracht in de vastgestelde kaders:

- Dure woningen zouden allemaal 2 lagen met kap of 2 lagen plat zijn. In het noordelijke deel is dit nu 1 laag met kap. Dit geldt niet voor de dure woningen achter het perceel van bewoner.
- Ook in het zuidelijke deel zijn hoogtematen aangepast. Er is nog een beperkt aantal blokken met een maximale hoogtemaat van 11 meter. Dit hoogteverschil is erg groot.
- De 50/50 verhouding tussen noord en zuid is uit balans.

Bewoner verzoekt om een betere verdeling van de woningen over noord en zuid met patio-achtige woningen ter plaatse van de betaalbare koopwoningen in het zuidelijke deel.

Beantwoording zienswijze beeldkwaliteitsplan

1. *Kwaliteitscriteria erven*

De wijziging omgevingsplan zegt niets over het type woning dat moet worden gebouwd rondom het perceel van bewoner. In de wijziging omgevingsplan zijn enkel de kaders aangegeven waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd (voorgevelrooilijn, goot- en bouwhoogte). Binnen deze kaders kan de ontwikkelaar kiezen voor een type woning. In het beeldkwaliteitsplan worden vijf verschillende agrarische gebouwtypen benoemd. Deze kunnen eventueel levensloopbestendig worden gemaakt.

2. *Wijzigingen in de vastgestelde kaders*

Zie beantwoording wijziging omgevingsplan. De wijzigingen passen binnen de vastgestelde kaders. Binnen deze kaders zijn ontwerpkeuzes gemaakt die uiteindelijk hebben geleid tot de regels die in de wijziging omgevingsplan en in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze is de wijziging omgevingsplan als volgt aangepast:

- De bouwhoogte van het blokje met vier betaalbare koopwoningen achter de woningen aan de straat Haansberg is aangepast van 11 meter naar 9,5 meter.
- De door bewoner aangekochte 5 meter brede strook grond is uit het openbaar gebied gehaald en toegevoegd aan de functie wonen overeenkomstig het perceel van bewoner.

Zienswijze 9. Aktiegroep Randweg noord Nooit (18 februari 2026)

Op 18 februari 2026 heeft de Aktiegroep Randweg noord Nooit een zienswijze ingediend op de wijziging omgevingsplan. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De Aktiegroep is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. *Tijdelijke alternatieve ontsluitingsweg*

- a) De tijdelijke alternatieve ontsluitingsweg is noodzakelijk, maar planologisch niet geborgd in de ontwerp wijziging. Daardoor is niet gewaarborgd dat de nieuwe woningen op een aanvaardbare wijze kunnen worden ontsloten.
- b) In de planregels is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bouw dan wel het gebruik van de woningen, nadat de tijdelijke alternatieve ontsluitingsweg is aangelegd.
- c) Onduidelijk is wat onder 'tijdelijk' wordt verstaan, wat wordt bedoeld met 'alternatieve' ontsluitingsroute en wat de definitieve ontsluitingsstructuur zal zijn. De term 'alternatief' suggereert dat de ontsluitingsroute wordt vervangen door een andere, permanente ontsluiting. Het ligt voor de hand dat hiermee vooruitgelopen wordt op de mogelijke aanleg van de noordelijke randweg.

2. *Knip in de Haansberg*

Uit de motivering volgt dat uitgegaan wordt van een knip in de Haansberg. De knip is ten onrechte niet geborgd. Ook is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen. Er moet daarom vanuit gegaan worden dat al het verkeer zich in zuidelijke richting via de Haansberg afwikkelt.

3. *Onvoldoende onderbouwing verkeersveiligheid en capaciteit*

In de onderzoeken is geen rekening gehouden met verkeersafwikkeling in zuidelijke richting via de Haansberg. Het is niet duidelijk of het wegprofiel de toename van verkeer aankan en welke gevolgen dit heeft voor de verkeersveiligheid en de bestaande woningen langs deze route.

4. *Doortrekking Aletta Jacobslaan*

- a) Doortrekking van de Aletta Jacobslaan is al geborgd in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan Sander Banken). De wijziging omgevingsplan Haansberg-Oost maakt deze alternatieve ontsluitingsvariant onmogelijk terwijl de noordelijke randweg planologisch niet is geborgd en geen integrale afweging tussen alternatieven heeft plaatsgevonden. Hiermee wordt ten onrechte geanticipeerd op de komst van de noordelijke randweg. Dit strookt niet met zorgvuldige besluitvorming en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Rechtsbescherming tegen het besluit waarbij de noordelijke randweg aan de orde is wordt uitgehold én integrale besluitvorming over de nut en noodzaak van de noordelijke randweg wordt de pas afgesneden.
- b) De ontwerp wijziging dient te worden aangepast om doortrekking van de Aletta Jacobslaan niet te blokkeren, omdat dit de meest logische en minst belastende optie is voor verbetering van de verkeersdoorstroming in Etten-Leur Noord. Voor enkele woningen dienen zo nodig geluidwerende maatregelen te worden opgenomen.

5. *Conclusie*

Verzocht wordt de wijziging omgevingsplan aan te passen zoals beschreven in de zienswijze.

Beantwoording

1. *Tijdelijke alternatieve ontsluitingsweg*

- a) De ontsluitingsweg vormt een alternatief voor de ontsluiting van Haansberg-Oost via de straat Haansberg. Voor de tijdelijke ontsluitingsweg wordt een afzonderlijk (BOPA-)procedure doorlopen. Mocht de tijdelijke ontsluitingsweg niet tijdig vergund zijn, dan zal de knip worden uitgesteld en zal het (bouw)verkeer richting Haansberg-Oost gebruik maken van de straat Haansberg. De ruimtelijke motivering van de wijziging omgevingsplan zal worden aangevuld met deze ontsluitingsvariant.
- b) De woningen kunnen ook worden gebouwd en in gebruik worden genomen zonder dat de tijdelijke ontsluitingsweg is aangelegd. Zoals beschreven in de beantwoording onder a. zal in dat geval gebruik gemaakt worden van de straat Haansberg.
- c) De tijdelijke ontsluitingsweg zal voor een periode van maximaal 10 jaar worden vergund. Deze periode zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Tegen die tijd zal ook de woningbouw in Haansberg-Zuid zijn ontwikkeld en zal de ontsluitingsstructuur in dit gebied zijn aangelegd. Deze ontsluitingsstructuur is nog nader te bepalen en wordt opgesteld in overweging van de belangen uit de omgeving.

2. *Knip in de Haansberg*

Op 15 december 2025 besloot de gemeenteraad in te stemmen met de verkeerskundige maatregel om een knip in de straat Haansberg aan te brengen. Voordat de knip wordt aangebracht, zal eerst de tijdelijke ontsluitingsweg worden aangelegd zodat het (bouw)verkeer vanuit Haansberg-Oost via deze alternatieve route kan worden afgewikkeld. Hiermee voorkomen we ongewenste verkeersbewegingen via de Goorstraat, Bankenstraat en Sander. Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 1 wordt de voor de tijdelijke ontsluitingsweg een afzonderlijke (BOPA-)procedure doorlopen. Omdat op dit moment nog onduidelijk is wanneer de tijdelijke ontsluitingsweg wordt vergund (en daarmee ook het besluit om een knip aan te brengen kan worden

uitgevoerd) zal ontsluiting van Haansberg-Oost via de straat Haansberg als volwaardig alternatief in de motivering bij de wijziging omgevingsplan worden opgenomen. Borging van de knip in de regels van de wijziging omgevingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

3. Onvoldoende onderbouwing verkeersveiligheid en capaciteit

Uit eerder uitgevoerd onderzoek blijkt dat op de Haansberg een toename van circa 500 mvt/etmaal wordt verwacht als de knip niet wordt aangelegd, maar Haansberg-Oost en Haansberg-Zuid wel worden ontwikkeld. Daarmee komt het totale aantal voertuigbewegingen op de Haansberg op circa 1.400 mvt/etmaal. De straat Haansberg heeft voldoende capaciteit om dit verkeer op een verkeersveilige manier af te wikkelen. Voor de indirecte akoestische effecten ten gevolge van een toename van de verkeersintensiteit vanwege het plan op bestaande woningen aan de Haansberg, is het akoestisch onderzoek aangevuld. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan artikel 5.78af van het Besluit kwaliteit leefomgeving (toename niet meer dan 1,5 dB). De toename is berekend op 0,6 dB.

4. Doortrekking Aletta Jacobslaan

- a) Het doortrekken van de Aletta Jacobslaan is gelet op de eerdere besluitvormingen van de gemeenteraad (sinds februari 2021) niet als optie in de omgevingsvisie meegenomen en daarom ook niet in de planopzet van Haansberg-Oost. Ook bij het raadsbesluit (maart 2023) over de ontsluiting van (toen nog wijk Hoge) Haansberg is niet gekozen voor het doortrekken van de Aletta Jacobslaan. Voor die besluitvorming is doortrekking Aletta Jacobslaan wel meegenomen in de onderzoeken.
- b) Zoals aangegeven in de beantwoording onder a. is doortrekking van de Aletta Jacobslaan sinds 2021 niet langer een optie. In het door de gemeenteraad vastgestelde Mobiliteitsplan is gekozen het verkeer naar de buitenkant van Etten-Leur te laten rijden door een netwerk van randwegen. Voor de ontwikkeling van Haansberg-Oost en Haansberg-Zuid is de aanleg van een randweg niet noodzakelijk. Voor de gebiedsontwikkeling van Haansberg-Noord zullen de opties voor een noordelijke randweg worden onderzocht.

5. Conclusie

Gelet op de voorgaande beantwoording is er naar onze mening geen aanleiding om de wijziging omgevingsplan aan te passen. Wel zal de huidige straat Haansberg als ontsluiting van Haansberg-Oost worden toegevoegd, zodat deze als alternatief kan dienen zolang de tijdelijke ontsluitingsweg nog niet is aangelegd. Ook het aangevulde akoestisch onderzoek zal aan de motivering worden toegevoegd.

Conclusie

De motivering bij de wijziging omgevingsplan zal zodanig worden aangevuld dat de straat Haansberg als volwaardige alternatieve ontsluiting van Haansberg-Oost kan worden gezien als de tijdelijke ontsluitingsweg onverhoopt later wordt vergund.

Zienswijze 10. Bewoner Haansberg (18 februari 2026)

Op 18 februari 2026 heeft bewoner van de Haansberg een zienswijze ingediend op de wijziging omgevingsplan. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is

gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen. De zienswijze is opgebouwd uit drie onderdelen en zal ook als zodanig worden behandeld.

Inhoud zienswijze knip

1. Onvoldoende onderbouwing van de knip

De knip voldoet niet aan de motiveringsplicht. Er ontbreekt een verkeerskundige onderbouwing en een onderzoek naar alle mogelijke alternatieven waardoor het besluit onzorgvuldig is voorbereid.

2. Toename van sluipverkeer in omliggende woonstraten

De knip veroorzaakt nieuwe verkeersknelpunten, onveilige situaties en verschuift het probleem naar bestaande straten als de Bankenstraat, Goorstraat en Sander. Dit is in strijd met het beginsel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3. Verminderde bereikbaarheid voor hulpdiensten

Het besluit tot de knip is onvoldoende afgestemd met hulpdiensten en vormt een risico voor veiligheid en bereikbaarheid.

4. In strijd met STOMP-principe

De knip draagt niet bij aan doelstellingen rond duurzaam vervoer en leidt juist tot meer autokilometers.

5. Sociaal onlogische en nadelige interne wijkstructuur

De knip belemmert de logische interne structuur van de wijk en vermindert functionaliteit, connectiviteit en leefkwaliteit: een knip midden in een primaire straat creëert een 'dode straat' aan één kant en een overbelast stuk aan de andere kant.

6. Negatieve impact op landbouw- en bestemmingsverkeer buitengebied

Met een knip worden tractoren en landbouwmachines gedwongen via smalle straten zoals Bankenstraat, Goorstraat en Sander te rijden. De inrichting van deze straten is daar niet op berekend en leidt tot onveilige situaties.

7. Onvoldoende participatie en transparantie

Het Masterplan Haansberg stelt participatie als uitgangspunt. De knip is niet met omwonenden besproken en varianten en alternatieven zijn niet onderzocht.

8. Ontbreken van alternatievenonderzoek

Het ontbreken van een alternatievenafweging maakt de knip strijdige met zorgvuldige besluitvorming.

9. Geen milieu- en leefbaarheidseffectrapportage

Zonder effectbeoordeling kan de knip niet verantwoord worden vastgesteld.

10. De knip is een harde ingreep terwijl de wijk nog in ontwikkeling is

De knip is prematuur en past niet bij de fasering van het gebied.

Beantwoording zienswijze knip

1. Onvoldoende onderbouwing van de knip

De knip in de straat Haansberg vormt geen onderdeel van de besluitvorming over de wijziging omgevingsplan Haansberg-Oost. Voor aanleg van de knip volgt een separaat besluit. Dit zogenoemde verkeersbesluit volgt een afzonderlijke procedure, zoals ook de procedure voor de tijdelijke ontsluitingsweg.

2. Toename van sluijverkeer in omliggende woonstraten

Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 1 vormt de besluitvorming over de knip geen onderdeel van de wijziging omgevingsplan voor Haansberg-Oost.

3. Verminderde bereikbaarheid voor hulpdiensten

De bereikbaarheid voor hulpdiensten vormt onderdeel van de besluitvorming over de knip. De vorm van de knip is op dit moment nog onduidelijk. Hierin nemen wij het advies van de hulpdiensten mee.

4. In strijd met STOMP-principe

Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 1 vormt de besluitvorming over de knip geen onderdeel van de wijziging omgevingsplan voor Haansberg-Oost.

5. Sociaal onlogische en nadelige interne wijkstructuur

Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 1 vormt de besluitvorming over de knip geen onderdeel van de wijziging omgevingsplan voor Haansberg-Oost. Overigens is het wegprofiel van de straat Haansberg aan de noordzijde van de knip toegerust op de berekende verkeerstoename.

6. Negatieve impact op landbouw- en bestemmingsverkeer buitengebied

Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 1 vormt de besluitvorming over de knip geen onderdeel van de wijziging omgevingsplan voor Haansberg-Oost. Overigens zullen ook tractoren en landbouwmachines gebruik gaan maken van de tijdelijke ontsluitingsweg die is voorzien tussen de straat Haansberg en de rotonde Kattestraat/Hoeveneseweg. Met die ontsluitingsweg is een alternatief voor de straat Haansberg voor handen.

7. Onvoldoende participatie en transparantie

Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 1 vormt de besluitvorming over de knip geen onderdeel van de wijziging omgevingsplan voor Haansberg-Oost. Voor aanleg van de knip is een verkeersbesluit benodigd. Het onderwerp knip is meerdere malen tijdens informatieavonden besproken. Daarnaast zijn er meerdere locaties voorgedragen en zijn er notities geschreven over de knip. Dit is allemaal te raadplegen op de website.

8. Ontbreken van alternatievenonderzoek

Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 1 vormt de besluitvorming over de knip geen onderdeel van de wijziging omgevingsplan voor Haansberg-Oost. Ook zonder de knip kan Haansberg-Oost worden ontwikkeld.

9. Geen milieu- en leefbaarheidseffectrapportage

Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 1 vormt de besluitvorming over de knip geen onderdeel van de wijziging omgevingsplan voor Haansberg-Oost. Overigens is aanleg van de verkeersknip in de Haansberg meegenomen in de meldnotitie plan-mer-beoordeling voor het Masterplan Haansberg. In deze beoordeling wordt geconcludeerd dat de knip in de straat Haansberg essentieel is om het autoverkeer door de wijk en het centrum te beperken en daarmee de gewenste verkeersstructuur en gedragsverandering te realiseren.

10. De knip is een harde ingreep terwijl de wijk nog in ontwikkeling is

Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 1 vormt de besluitvorming over de knip geen onderdeel van de wijziging omgevingsplan voor Haansberg-Oost.

Inhoud zienswijze parkeren

1. Onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners

De geplande parkeerplaatsen liggen op enkele meters van bestaande woningen waardoor de woonkwaliteit van huidige bewoners wordt aangetast en de parkeerlast onevenredig wordt verdeeld in het plan.

2. Strijdigheid met uitgangspunten van Masterplan over parkeren en hubs

Volgens het Masterplan moet parkeren centraal worden georganiseerd in hubs, op maximaal 150 meter loopafstand, om auto's uit het straatbeeld te houden en om hinder voor bewoners te beperken. Beoogde parkeerplaatsen moeten gepositioneerd worden op locaties die wel aansluiten bij deze beleidskaders.

3. Onvoldoende onderbouwde parkeernorm en risico op parkeeroverlast

De lage parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning leidt mogelijk tot overschrijding van de parkeervraag. Bestaande bewoners ondervinden als eerste de negatieve effecten. Verzocht wordt een parkeerdruk-analyse uit te voeren en een alternatieve locatie voor de parkeerclusters te zoeken die geen disproportionele overlast veroorzaakt.

4. In strijd met het beoogde groen karakter en 'minimale verharding'

Het stedenbouwkundig ontwerp is in strijd met de gebiedsvisie: zo min mogelijk verharding en een overgang met groene structuren. Verzocht wordt daarom de locatie te voorzien van een groene overgangszone en de parkeerplaatsen te situeren op een plek waar verharding wel in lijn ligt met de gebiedsvisie.

5. Verkeersveiligheidsrisico's en toename gemotoriseerd verkeer

In tegenstelling tot het STOMP-principe leidt het realiseren van parkeerclusters direct naast bestaande woningen juist tot extra verkeersbewegingen en parkeeroverlast. Een goede verkeerskundige onderbouwing van de 'auto te gast' ontbreekt.

6. Geen onderzoek naar alternatieve locaties

Een alternatievenonderzoek voor verdeling en locatie van parkeerplaatsen in Haansberg-Oost ontbreekt.

Beantwoording zienswijze parkeren

1. Onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners

De gemeenteraad heeft in de Mobiliteitsvisie gekozen voor het STOMP-principe. Dit principe gebruiken we ook voor de ontwikkeling van Haansberg-Oost zoals opgenomen in de vastgestelde kaders (parkeren in hubs bij de entrees). Het STOMP-principe helpt in het stimuleren van gezondheid en welzijn van onze inwoners. Door een goede inrichting van de openbare ruimte kunnen mensen elkaar meer gaan ontmoeten en bewegen in de buitenruimte. Voor Haansberg-Oost betekent dit dat voorzieningen zoals parkeerplaatsen en afvalinzameling bij de entrees van de wijk zijn ingetekend.

De locaties van de parkeervoorzieningen zijn niet vastgelegd in de wijziging omgevingsplan of het beeldkwaliteitsplan. Wel zijn in het beeldkwaliteitsplan entreezones opgenomen. De parkeerplaatsen krijgen een plek in deze entreezones.

2. Strijdigheid met uitgangspunten van Masterplan over parkeren en hubs

Om aan de uitgangspunten van het Masterplan te voldoen krijgen de parkeerplaatsen in Haansberg-Oost een plek in de entreezones van de wijk. Door te kiezen voor deze inrichting ontstaat een autoluwe wijk. In enkele gevallen hebben bewoners wel de mogelijkheid om hun auto bij de woning te parkeren. In die gevallen gelden zodanige uitgangspunten in het ontwerp dat de auto's het straatbeeld niet domineren (parkeren op eigen terrein).

3. Onvoldoende onderbouwde parkeernorm en risico op parkeeroverlast

De door de gemeenteraad vastgestelde parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning (exclusief bezoekersparkeren) sluit aan bij het feitelijke autobezit in Etten-Leur (gemiddeld 1,18 auto per huishouden volgens CBS) en vallen binnen de bandbreedte van landelijke kencijfers van verkeerskundig kennisinstituut CROW. De lagere parkeernorm draagt bij aan de ambitie om alternatieve vervoerswijzen en behoefte naar deelmobiliteit te stimuleren. Er is in Haansberg Oost bewust gekozen voor het toepassen van het STOMP-principe, waarin de keuze voor lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit worden gestimuleerd en aangemoedigd boven het gebruik van de privéauto. Om parkeeroverlast op voorhand te voorkomen wordt in de omgeving (inclusief de Haansberg) een parkeerverbodszone ingesteld. Eventuele parkeeroverlast wordt gemonitord en bij aanhoudende overlast wordt door de gemeente bijgestuurd via handhaving of het faciliteren van alternatieve vervoerswijzen en/of alternatieve parkeervoorzieningen.

4. In strijd met het beoogde groene karakter en 'minimale verharding'

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een stevige groene ambitie met een laag uitgifte percentage bebouwing (meer groen dan bebouwing). Ook het te verwijderen groen wordt ruimschoots gecompenseerd. Het is niet te voorkomen dat sommige plekken (deels) van verharding moeten worden voorzien. Voor de locaties van de verschillende functies zijn weloverwogen keuzes gemaakt in het stedenbouwkundig ontwerp. Ook waar verharding wordt gerealiseerd, wordt aandacht besteed aan een zo groen mogelijke invulling.

5. Verkeersveiligheidsrisico's en toename gemotoriseerd verkeer

Door parkeervoorzieningen te clusteren en te situeren aan het begin van de wijk, wordt voorkomen dat autoverkeer tot diep in het gebied moet rijden. De laatste meters worden te voet afgelegd. Hiermee ontstaan straten die niet worden gedomineerd door autoverkeer en ontstaat er meer ruimte voor een prettige groene omgeving waar veel ruimte is om te bewegen, te ontmoeten en te ontspannen.

6. Geen onderzoek naar alternatieve locaties

Op 17 februari 2025 zijn de kaders voor Haansberg-Oost vastgesteld door de gemeenteraad. De kaders gaan uit van drie ontsluitingen op de straat Haansberg en één op het Sander. Deze kaders waren het vertrekpunt voor het stedenbouwkundige ontwerp: twee verkeerslussen als ontsluitingsstructuur met 'entreezones' waar de parkeerplaatsen zijn voorzien.

Inhoud zienswijze rooien bomen

1. Kap van bomen is strijdig met de ambitie voor een groene, duurzame wijk

Het verwijderen van bestaande, volwassen bomen staat haaks op de doelstelling uit het masterplan om een groene, duurzame wijk te ontwikkelen.

2. Bomen dragen aantoonbaar bij aan de kwaliteit van leven

Het verwijderen van bomen is in strijd met het beleidsdoel uit het masterplan om de leefkwaliteit in Etten-Leur te verbeteren.

3. De wijk moet klimaatadaptief worden

Het kappen van bomen gaat in tegen de ambitie van een duurzame ontwikkeling waarin klimaatadaptatie een belangrijke rol speelt.

4. De visie 'gewoon groen' als hoofdstructuur wordt ondermijnd

De visie 'gewoon groen' uit het masterplan verliest draagkracht wanneer bestaande, waardevolle houtopstanden worden verwijderd.

5. Eerdere projecten tonen het belang van groen

Het massaal kappen van bomen gaat in tegen de geleerde lessen die het masterplan zelf als vertrekpunt noemt.

6. Bomen leveren waardecreatie

Bestaande bomen verhogen aantoonbaar de woonwaarde, omgevingskwaliteit en landschappelijke identiteit. Het verwijderen van bomen brengt direct waardevermindering met zich mee, wat strijdig is met de ambitie van waardecreatie.

7. Participatie staat centraal

De bomenkap is niet vooraf besproken met omwonenden. Daarna is niet geluisterd naar argumenten om toch (gedeeltelijk) bomen te behouden. Zorgen van bewoners moeten serieus genomen worden.

8. Onvoldoende onderbouwing noodzaak kap

Zonder inzicht in alternatieven is er onvoldoende duidelijkheid over de gestelde noodzaak om bomen te verwijderen.

Beantwoording zienswijze rooien bomen

1. Kap van bomen is strijdig met de ambitie voor een groene, duurzame wijk

Gekozen is voor het ontwerpprincipie 'bodem en water sturend'. Vanwege de kwetsbaarheid van het gebied is met name het watersysteem leidend geweest bij het opstellen van het inrichtingsplan. Tijdens het ontwerpproces is gekeken naar de inpassingsmogelijkheden van het bestaande groen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot ontwerpkeuzes. Dit staat echter de ambitie voor een groene, duurzame wijk niet in de weg. Het stedenbouwkundig plan gaat nog steeds uit van een stevige groene ambitie met een laag uitgifte percentage bebouwing (meer groen dan bebouwing). Binnen deze ambitie zal het verwijderde groen ruimschoots worden gecompenseerd.

2. Bomen dragen aantoonbaar bij aan de kwaliteit van leven

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1.

3. De wijk moet klimaatadaptief worden

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1.

4. De visie 'gewoon groen' als hoofdstructuur wordt ondermijnd

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1.

5. Eerdere projecten tonen het belang van groen

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1.

6. Bomen leveren waardecreatie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1.

7. Participatie staat centraal

Vanaf de start van de planvorming was duidelijk dat het grootste deel van de houtopstanden in het gebied verwijderd zou worden. In de ontwerpfase is aanvullend onderzoek gedaan naar de staat van het groen en de inpassingsmogelijkheden ervan. Uiteindelijk heeft dit geleid tot ontwerpkeuzes. Deze keuzes zijn verwerkt in de verkavelingsopzet die als bijlage bij de kaderstelling is gevoegd (vastgesteld 17 februari 2025) en later, in het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte (VO IPOR) zoals deze op de Haansbergdag op 10 december 2025 is gepresenteerd.

Door de onrust die is ontstaan na aankondiging van de bomenkap, is de kap uitgesteld en zijn wij in gesprek gegaan met bewoners. Dit heeft voor een selectie van bomen geleid tot een heroverweging. De kap van enkele bomen is daarom worden uitgesteld tot na het broedseizoen. De overige bomen zijn wel gekapt om de voorbereidende werkzaamheden voor de woningbouw uit te kunnen voeren.

8. *Onvoldoende onderbouwing noodzaak kap*

Verwezen wordt naar de beantwoording onder de eerdere punten. Redenen waarom bomen en houtopstanden zijn gerooid, zijn:

- houtopstanden waren niet verenigbaar in het ontwerp omdat op de plaats van deze houtopstanden woningbouw, rijlopers, stoepen, duikers, parkeren e.d. is voorzien;
- houtopstanden lagen dicht bij de verschillende (nieuwe) nutstracé's;
- een deel van de houtopstanden lag in de te realiseren waterbergingen en kon niet tegen 'natte voeten';
- onder de parkeerplaatsen worden infiltratiekragen aangelegd die niet verenigbaar zijn met de bomen;
- het terrein wordt opgehoogd wat een impact heeft op de bomen;
- voor verschillende bomen in clusters was de toekomstverwachting klein wanneer een deel van de bomen in het cluster weggehaald zou worden.

Conclusie

De zienswijzen op de drie onderwerpen (knip, parkeren en rooien bomen) geven geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging omgevingsplan.

Zienswijze 11. IVN (18 februari 2026)

Op 18 februari 2026 heeft IVN een zienswijze ingediend op de wijziging omgevingsplan. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. IVN is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat aanwezige groenstructuren zoveel als mogelijk worden ingepast in de plannen. De aanleg van een woonwijk leidt tot verlies van leefgebied voor dieren en planten. Het is daarom noodzakelijk dat de kansen voor nieuw leefgebied worden benut.
2. In de aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling staan de algemene noodzakelijke en mogelijk mitigerende en compenserende maatregelen. Gepleit wordt voor het ontzien van de natuur en het voorkomen van schade boven het compenseren ervan.
3. Ervan uitgaande dat de weg Haansberg tot het plangebied behoort, verbaast het reclamant dat geen roeken zijn aangetroffen. Deze broeden wel aan de Haansberg.
4. Reclamant mist een onderzoek naar de kwaliteit en de waarde van de aanwezige bomen in het gebied.
5. In de plannen is niet duidelijk opgenomen dat de bomenrijen achter de huisnummers 66-72 worden verwijderd. In de motivering staat zelfs dat de meeste groenstructuren behouden blijven of worden teruggebracht. Het kappen van de bomen had voorkomen kunnen worden overeenkomstig de uitgangspunten in het gemeentelijke groenplan en de vereisten in de Europese Natuurherstelverordening.
6. Het is niet gepast dat tot kap wordt overgegaan voordat zienswijzen zijn beoordeeld.

7. Vanaf 2030 gaan strengere normen gelden voor luchtkwaliteit. Het maximale jaargemiddelde stikstofdioxide is hoger dan de norm die dan gaat tellen. Hoe verhoudt zich dit tot het Schone Lucht Akkoord waar de gemeente Etten-Leur zich bij aangesloten heeft?

Beantwoording

1. Gekozen is voor het ontwerpprincipe 'bodem en water sturend'. Vanwege de kwetsbaarheid van het gebied is met name het watersysteem leidend geweest bij het opstellen van het inrichtingsplan. Tijdens het ontwerpproces is gekeken naar de inpassingmogelijkheden van het bestaande groen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot ontwerpkeuzes. Het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte (VO IPOR) is tot stand gekomen in samenwerking met de projectgroep, landschapsarchitect en ecooloog. Er heeft afstemming plaatsgevonden met onder andere de lokale belangenverenigingen IVN en BomenBrigade. Zij hadden geen bezwaren op de voorgenomen plannen.
2. Zie beantwoording onder punt 1. Redenen waarom bomen en houtopstanden zijn gerooid, zijn:
 - houtopstanden waren niet verenigbaar in het ontwerp omdat op de plaats van deze houtopstanden woningbouw, rijlopers, stoepen, duikers, parkeren e.d. is voorzien;
 - houtopstanden lagen dicht bij de verschillende (nieuwe) nutstracés;
 - een deel van de houtopstanden lag in de te realiseren waterbergingen en kon niet tegen 'natte voeten';
 - onder de parkeerplaatsen worden infiltratiekragen aangelegd die niet verenigbaar zijn met de bomen;
 - het terrein wordt opgehoogd wat een impact heeft op de bomen;
 - voor verschillende bomen in clusters was de toekomstverwachting klein wanneer een deel van de bomen in het cluster weggehaald zou worden.

De gekapte bomen en houtopstanden worden binnen het plangebied gecompenseerd. Het stedenbouwkundig plan gaat nog steeds uit van een stevige groene ambitie met een laag uitgifte percentage bebouwing (meer groen dan bebouwing).

3. De straat Haansberg behoort niet tot het plangebied 'Haansberg-Oost'. Voor de te kappen bomen langs deze straat is een afzonderlijk ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat in een aantal van de te kappen bomen een roekenkolonie aanwezig is die jaarrond bescherming vraagt. Het kappen van deze bomen is daarom uitgesteld.
4. Zoals aangegeven onder punt 1 is tijdens het ontwerpproces gekeken naar de inpassingmogelijkheden van het bestaande groen. De redenen waarom bomen en houtopstanden zijn gerooid, zijn opgesomd onder punt 2.
5. Vanaf de start van de planvorming was duidelijk dat het grootste deel van de houtopstanden in het gebied verwijderd zou worden. Dit blijkt onder andere uit de verkavelingsopzet die als bijlage bij de kaderstelling is gevoegd (vastgesteld 17 februari 2025) en uit het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte (VO IPOR) zoals deze op de Haansbergdag op 10 december 2025 is gepresenteerd. Motivering van de bomenkap is opgenomen onder de eerdere punten. Overeenkomstig de uitgangspunten van het gemeentelijke Groenplan zal het verwijderde groen ruimschoots worden gecompenseerd. De Europese Natuurherstelverordening is nog niet verwerkt in het gemeentelijke Groenplan. De verordening geldt nu nog als ambitie en vanaf 2030 als verplichting. De ambitie dat de hoeveelheid groen (oppervlakte boomkroonprojectie) niet

achteruit mag gaan is wel meegenomen in het VO IPOR. In totaal zijn 96 bomen gerooid over een oppervlakte van ongeveer 1.780m². Ter compensatie worden 111 nieuwe bomen geplant, 52 meerstammigen, 1.950m² haag, 2.005m² heesters, 7.412m² kruidenrijk grasland en 13.200m² gazon. Waar mogelijk zal een grotere maat bomen worden toegepast.

6. De bomenkap staat los van de wijziging omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de zienswijzenprocedure. Voor de kap van 11 beschermde bomen langs de straat Haansberg is een vergunning aangevraagd. Deze vergunning is op 18 november 2025 verleend. Voor deze bomen is ook een herplantplicht opgelegd. Voor het groen en de bomen in het plangebied Haansberg gold geen verplichte kapvergunning.
7. In het Schone Lucht Akkoord is de ambitie opgenomen om de luchtkwaliteit te verbeteren door toe te werken naar de advieswaarden die in 2030 gaan gelden. De nieuwe normen maken geen onderdeel uit van het akkoord. De toets luchtkwaliteit is daarom uitgevoerd op basis van de huidige wetgeving. Hieruit volgt dat de planbijdragen aan de jaargemiddelde concentraties zeer gering zijn. De planontwikkeling draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet aan de geldende normen voor luchtkwaliteit.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging omgevingsplan.

Zienswijze 12. BomenBrigade Etten-Leur (18 februari 2026)

Op 18 februari 2026 heeft BomenBrigade Etten-Leur een zienswijze ingediend op de wijziging omgevingsplan. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. BomenBrigade Etten-Leur is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. De aankondiging tot bomenkap kwam als een verrassing omdat eerder was aangegeven dat deze bomen en houtopstanden als waardevol werden beschouwd.
2. Het is niet juist tot kap over te gaan voor het einde van de periode om een zienswijze in te dienen omdat bomenkap een onomkeerbaar proces is.
3. De huidige volwassen bomen vormen een onbetaalbare meerwaarde voor het gebied. Jong aan te planten groen kan deze meerwaarde pas na vele jaren overnemen. Het huidige bomenbestand vormt daarmee een kwaliteitsimpuls voor de nieuwe wijk.
4. Bij een toekomstgerichte ontwikkeling mag worden verwacht dat volwassen bomen worden ingepast in het ontwerp. In het licht van klimaatverandering en biodiversiteit is het niet meer van deze tijd om bestaande waardevolle bomen niet als uitgangspunt te nemen bij een nieuwe gebiedsontwikkeling.
5. De formele redenering dat geen vergunning nodig is doet geen recht aan de inhoudelijke vraag of kap wenselijk en verantwoord is.
6. De kap staat op gespannen voet met het eigen groenbeleid van de gemeente waarin biodiversiteit, variatie in soorten en spreiding in leeftijdsopbouw worden benoemd als uitgangspunten. Juist daarom mag een zorgvuldige en inhoudelijke motivering worden verwacht.

7. Verzocht wordt de aanwezige volwassen bomen en houtopstanden alsnog als uitgangspunt te nemen bij de verdere planuitwerking, een onafhankelijk onderzoek uit te laten voeren en niet tot kap van de bestaande bomen over te gaan.

Beantwoording

1. Gekozen is voor het ontwerpprincipie 'bodem en water sturend'. Vanwege de kwetsbaarheid van het gebied is met name het watersysteem leidend geweest bij het opstellen van het inrichtingsplan. Vanaf de start van de planvorming was duidelijk dat het grootste deel van de houtopstanden in het gebied verwijderd zou worden. In de ontwerpfase is aanvullend onderzoek gedaan naar de staat van het groen en de inpassingsmogelijkheden ervan. Uiteindelijk heeft dit geleid tot ontwerpkeuzes. Deze keuzes zijn verwerkt in de verkavelingsopzet die als bijlage bij de kaderstelling is gevoegd (vastgesteld 17 februari 2025) en later, in het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte (VO IPOR) zoals deze op de Haansbergdag op 10 december 2025 is gepresenteerd. Het VO IPOR is tot stand gekomen in samenwerking met de projectgroep, landschapsarchitect en ecooloog. Er heeft afstemming plaatsgevonden met onder andere de lokale belangenverenigingen IVN en BomenBrigade. Zij hadden geen bezwaren op de voorgenomen plannen.
2. De bomenkap staat los van de wijziging omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de zienswijzenprocedure. Voor de kap van 11 beschermde bomen langs de straat Haansberg is een vergunning aangevraagd. Deze is op 18 november 2025 verleend. Voor deze bomen is ook een herplantplicht opgelegd. Voor het groen en de bomen in het plangebied Haansberg gold geen verplichte kapvergunning.
3. Tijdens het ontwerpproces is gekeken naar de inpassingsmogelijkheden van het groen. Het VO IPOR dat is gepresenteerd op de Haansbergdagen van 3 september en 10 december 2025 maakt een duidelijk onderscheid in te behouden bomen en te rooien bomen en houtopstanden. Redenen waarom bomen en houtopstanden zijn gerooid, zijn:
 - houtopstanden waren niet verenigbaar in het ontwerp omdat op de plaats van deze houtopstanden woningbouw, rijlopers, stoepen, duikers, parkeren e.d. is voorzien;
 - houtopstanden lagen dicht bij de verschillende (nieuwe) nutstracé's;
 - een deel van de houtopstanden lag in de te realiseren waterbergingen en kan niet tegen 'natte voeten';
 - onder de parkeerplaatsen worden infiltratiekragen aangelegd die niet verenigbaar zijn met bestaande bomen;
 - het terrein wordt opgehoogd wat een impact heeft op de bomen;
 - voor verschillende bomen in clusters was de toekomstverwachting klein wanneer een deel van de bomen in het cluster weggehaald zou worden.
4. Zoals aangegeven onder punt 3 is onderzoek gedaan naar de staat van het groen en de inpassingsmogelijkheden daarvan. Op basis van dit onderzoek en het ontwerpprincipie 'bodem en water sturend' is een bredere afweging gemaakt die tot ontwerpkeuzes heeft geleid.
5. Zie beantwoording onder de eerdere punten.
6. Een samenvatting van de motivering tot bomenkap is opgenomen in de beantwoording onder de eerdere punten. Dit neemt niet weg dat wij veel waarde hechten aan een groene en duurzame wijk. Het stedenbouwkundig plan gaat nog steeds uit van een stevige groene ambitie met een laag uitgifte percentage bebouwing (meer groen dan bebouwing). We zetten in op meer

biodiversiteit en verschillende soorten en grootte van bomen. We bouwen dus natuurinclusief met ruimte voor natuur (flora en fauna).

7. Door de onrust die is ontstaan na aankondiging van de bomenkap, is de kap uitgesteld en zijn wij in gesprek gegaan met bewoners. Dit heeft voor een selectie van bomen geleid tot een heroverweging. De kap van enkele bomen is daarom uitgesteld tot na het broedseizoen. De overige bomen zijn inmiddels gekapt om de voorbereidende werkzaamheden voor de woningbouw uit te kunnen voeren.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging omgevingsplan.

Zienswijze 13. Bewoner Haansberg (18 februari 2026 pro forma & 25 februari 2026 aangevuld)

Op 18 februari 2026 heeft bewoner van de Haansberg een pro forma zienswijze ingediend op de wijziging omgevingsplan. De zienswijze is binnen de gestelde termijn op 25 februari 2026 aangevuld. Ook is de zienswijze gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. Inrichting openbare ruimte rond Pilsestraat

In de communicatie met de gemeente is onduidelijkheid ontstaan in verschillende inzichten en toezeggingen over de inrichting van de openbare ruimte rond de Pilsestraat:

- a) Wordt de watergang verlegd of niet?
- b) Komt er een tweezijdige schouwstrook langs de watergang?
- c) Wordt de Pilsestraat verbreed om de leefbaarheid langs de straat te vergroten?
- d) Wat wordt gedaan met de eigendomssituatie Pilsestraat?
- e) Kan het stalletje van het paardje blijven staan?

2. Relatie werkzaamheden Pilsestraat met wijziging omgevingsplan

Bewoner vraagt zich af hoe de werkzaamheden rond de Pilsestraat zich verhouden tot de wijziging omgevingsplan. Bewoner is van mening dat de werkzaamheden aan de Pilsestraat noodzakelijk zijn, ongeacht doorgang van de woningbouwontwikkeling.

Beantwoording

1. Inrichting openbare ruimte rond Pilsestraat

Er is diverse keren met betrokkenen gesproken. Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassing van de openbare ruimte:

- a) De huidige sloot wordt verlegd en rechtdoor getrokken in overleg met het waterschap. Met de verlegging wordt de Pilsestraat verbreed.
- b) Er komt geen tweezijdige schouwstrook. Onderhoud vindt op het gedeelte waar de sloot in de paarden wei ligt, vindt onderhoud plaats vanuit de paardenwei. Op het overige gedeelte zal het onderhoud plaatsvinden vanuit Haansberg-Oost.

- c) De Pilsestraat wordt verbreed met de ruimte die vrij komt met het verleggen van de sloot. De Pilsestraat is momenteel 3,3 meter breed en is na het verleggen van de sloot 4,5 meter breed. Daarmee wordt de verkeersveiligheid en leefbaarheid op en rond de Pilsestraat vergroot.
- d) De eigendomssituatie van de Pilsestraat verandert niet. De straat blijft openbaar tot aan de perceelsgrens van Pilsestraat 2. Het recht van overpad voor de eigenaren van Pilsestraat 2 blijft gehandhaafd.
- e) Het stalletje van het paardje moet door de eigenaar worden verplaatst om de sloot te kunnen verleggen.

2. *Relatie werkzaamheden Pilsestraat met wijziging omgevingsplan*

De onder punt 1 beschreven werkzaamheden zijn gekoppeld aan de ontwikkeling van Haansberg-Oost. Als de ontwikkeling niet doorgaat, blijft de situatie Pilsestraat gehandhaafd zoals deze nu is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging omgevingsplan.

Zienswijze 14. Waterschap Brabantse Delta (27 januari 2026 & 17 februari 2026 positief wateradvies)

Op 17 januari 2026 heeft Waterschap Brabantse Delta een zienswijze ingediend op de wijziging omgevingsplan. Op 10 februari 2026 heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap over deze zienswijze. Naar aanleiding van dit overleg is de waterparagraaf op enkele punten aangepast. Het waterschap heeft vervolgens per email van 17 februari 2026 aangegeven onder voorbehoud van verwerking van de opmerkingen positief te adviseren.

Inhoud

1. Het ontwerp en bijbehorende waterparagraaf bevatten onzorgvuldigheden. Het waterschap geeft aan nog onvoldoende vertrouwen te hebben dat er vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een robuuste ontwikkeling gerealiseerd gaat worden. Gezien de grote maaiveldverschillen en grillige grondwaterstanden is het extra van belang ruim voldoende bergingscapaciteit te realiseren en zorg te dragen dat het systeem goed functioneert. De bergingscapaciteit is nog altijd maar juist voldoende.
2. De watertoets roept de volgende vragen en onjuistheden op:
 - a) In het noordelijke deel worden risico's genomen omdat bergingen niet meer kunnen overstorten in communicerende wadi's. Het waterschap vraagt of er nog meer openbare berging gerealiseerd kan worden.
 - b) De overstorthoogten zijn niet consequent tussen de tabellen in de tekst en de tabel van bijlage 4.
 - c) De bodem van de parkeercoffers ligt structureel lager dan de GHG, waarmee zelfs soms de knijpvoorzieningen onder GHG liggen en we dus grondwater aan het draineren zijn.
 - d) Is er wel voor de parkeercoffers uitsluitend met de capaciteit boven de GHG gerekend?
 - e) Verschillende overstorten liggen laag waardoor water op parkeerplekken gaat staan.
 - f) Waarom is P8 nergens mee verbonden?

- g) Bij Haansberg 76 loopt de watergang door. Dit staat niet op tekening.
 - h) Onduidelijk is of en hoe bestaande kavels op het nieuwe watersysteem zijn aangesloten.
3. De planregels zijn lastig te doorgronden. Verzocht wordt de verplichting tot het bergen van minimaal 60mm hemelwater van de vrijstaande woningen op eigen terrein privaatrechtelijk te verankeren en in de regels op te nemen.
 4. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen moeten mogelijk en toegestaan zijn binnen de verschillende bestemmingen.

Beantwoording

Op 10 februari 2026 is de ingediende zienswijze met het waterschap besproken. In dit overleg is aangegeven de watertoets als volgt aan te vullen en aan te passen:

1. De gemeente is zich ervan bewust dat het gaat om een gevoelig gebied waarin een betrouwbaar watersysteem een cruciale rol speelt. Daarom is uitgegaan van een overcapaciteit ten opzichte van de 60mm per m² toename verhard oppervlak die het waterschap voorschrijft:
 - De gemeentelijke hemelwaterverordening gaat uit van een regenbui van 70mm. De gemeente realiseert de benodigde waterberging in openbaar gebied en gaat hier uit van 70 liter per m².
 - In de planregels is verankerd dat op particuliere gronden moet worden voldaan aan de norm van een hemelwaterberging met een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd/verhard oppervlak. De resterende opgave (10mm) van de woningen op particuliere gronden realiseert de gemeente aanvullend in openbaar gebied.
 - Voor de percelen met vrijstaande woningen gaat de gemeente ervan uit dat in de bergingsopgave van 60mm op eigen terrein kan worden voorzien. Voor de overige woningen is dit ook opgelegd in de planregels, maar is ook in het openbaar gebied rekening gehouden met de benodigde bergingscapaciteit.
 - Gerekend is met 'worst case' niveaus van GHG waarden in het gebied.
2. Genoemde vragen en onjuistheden zijn als volgt beantwoord en/of opgelost:
 - a) Juist in het zuidelijke deel zit ruimte. In het noordelijke deel is weinig tot geen ruimte om extra berging te realiseren. De particuliere kavels worden aangesloten op de wadi's in het noordelijke deel. Door in het zuiden meer bergingsruimte te creëren, heeft dit ook een positieve invloed op de capaciteit van de openbare berging in het noorden.
 - b) De genoemde overstorthoogten komen inderdaad niet helemaal overeen en zijn aangepast in de nieuwe tabellen.
 - c) De kratten komen inderdaad deels in het grondwater te liggen. De locaties van enkele knijpvoorzieningen zijn aangepast.
 - d) Voor de parkeerkoepels is uitsluitend met de capaciteit boven de GHG gerekend.
 - e) Op genoemde plekken wordt een terugslagklep geplaatst. Dan kan het water niet teruglopen naar de parkeerplaatsen. Het systeem is echter het meest robuust als geen terugslagklep nodig is. In de uitwerking voor aanvraag van de watervergunning wordt gekeken welke terugslagklep nodig is en welke niet.

- f) Deze parkeerplaats is in dit deelgebied niet nodig voor de beschikbare berging. Daarom is deze verder niet in de berekening meegenomen. Hier zit eventueel nog extra overcapaciteit.
 - g) De tekening is gewijzigd zodat de watergang doorloopt bij Haansberg 76.
 - h) De bestaande bouwwerken worden niet afgekoppeld en zijn meegenomen in de benodigde waterberging.
3. De verplichting tot waterberging is publiekrechtelijk geregeld in de planregels (paragraaf 8.4.1 Hemelwater). Privaatrechtelijk is opgenomen dat moet worden voldaan aan wet- en regelgeving.
4. De opzet van het nieuwe omgevingsplan is anders dan de opzet van het traditionele bestemmingsplan. In artikel 8.29 (wonen) en artikel 8.48 (openbaar gebied) is opgenomen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen overal kunnen worden aangelegd.

Conclusie

De zienswijze, en vervolgens het overleg met het waterschap, leidt tot aanpassing van de watertoets zoals deze in bijlage 4 bij de wijziging omgevingsplan is opgenomen. Deze aanpassingen hebben geen gevolg voor de planregels en verbeelding. Een watervergunning is benodigd van het waterschap voordat het waterhuishoudkundig plan uitgevoerd kan worden.