

Aan de leden van de
gemeenteraad

Gemeente Etten-Leur
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T: 14 076
E : info@etten-leur.nl
I : www.etten-leur.nl

Kenmerk :
Contactpersoon : Jos Verbraaken
Doorkiesnummer : (076) 502 4431
Uw brief van :
Onderwerp : afbouw Schoenmakershoek

Etten-Leur, 8 maart 2019

Beste leden van de raad,

Aan de noordoostzijde van de wijk Schoenmakershoek ligt ongeveer 3,5 hectare grond braak. We kochten deze grond voor woningbouw. Een deel van de grond is bouwrijp en kan in principe worden verkocht. Op dit moment is dat niet mogelijk. In deze brief lichten we dat toe. En leest u hoe u woningbouw mogelijk kan maken. De afbouw van de wijk Schoenmakershoek maakt onderdeel uit van uw opdracht om in deze raadsperiode 800 woningen te bouwen.

Geurhinder is bepalend voor woningbouw aan de noordoostzijde van de wijk Schoenmakershoek

In 2008 stelde uw raad het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Oost' vast. De gronden aan de noordoostzijde van de wijk Schoenmakershoek kregen een woonbestemming. De provincie keurde deze bestemming niet goed. Zij schaarde zich achter de bezwaren van het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29. Het bedrijf betwistte de afstand tussen het bedrijf en de woonwijk. Er was onvoldoende rekening gehouden met de normen voor geurhinder. De Afdeling bestuursrechtspraak bevestigde het besluit. De grens van de wijk Schoenmakershoek kwam daardoor te liggen op een afstand die nagenoeg overeenstemt met de standaard geurnorm voor de bebouwde kom van 2 odeurunits per m³ (één odeurunit is de concentratie geurstoffen die door een gemiddeld persoon nog net kan worden geroken).

Een goede stedenbouwkundige afronding van de wijk Schoenmakerhoek is gewenst

We hebben voor de stedenbouwkundige afronding twee scenario's uit gewerkt. In beide scenario's gaan we uit van koopwoningen. Scenario 1 bevat alleen de bouwrijpe kavels gelegen ten westen van de Busschieterslaan, ten zuiden van de Kapiteinstraat, ten oosten van de Zilverdragerstraat en ten westen van de Donkerstraat (ongeveer 30 woningen)(zie tekening scenario 1).

De invulling van de kavels is gebaseerd op de oorspronkelijke opzet van de woonwijk en afspraken met omwonenden over de kavels aan de westzijde van de Busschieterslaan. De opbrengst van scenario 1 komt overeen met de raming in de exploitatieopzet voor Schoenmakershoek-Oost. Niet bebouwen van de bouwrijpe kavels leidt tot een verlies (zie vertrouwelijke bijlage).

Scenario 2 gaat uit van woningbouw in een groter deel van het gebied (zie tekening scenario 2). We komen uit op ongeveer 60 woningen. Het noordelijk deel van het gebied houden we buiten de bebouwing. Dit deel vormt een buffer tussen de woningbouw en het bedrijf Donkerstraat 29.

Scenario 2 levert een extra opbrengst op.

Bij beide scenario's is een oplossing voor geurhinder nodig. Daarvoor zijn er twee oplossingen namelijk (vrijwillige) aanpassing van de bedrijfsvoering of afwijken van de standaard geurnorm.

(Vrijwillige) aanpassing bedrijfsvoering is niet haalbaar

De eigenaren van het bedrijf Donkerstraat 29 houden naast melk- en jongvee als nevenactiviteit ook vleesvarkens. Het aantal vleesvarkens is gelimiteerd en kan niet worden uitgebreid. Uit controles blijkt dat soms geen of minder vleesvarkens dan vergund aanwezig zijn. Het recht tot het houden van vleesvarkens is evenwel maatgevend voor het bepalen van de geurbelasting en de in acht te nemen afstand tussen het bedrijf en de woonwijk. Deze afstand is groter dan bij alleen melk- en jongvee. In die situatie is een afstand van 100 meter voldoende.

Het afgelopen jaar vond overleg plaats over aanpassing van de bedrijfsvoering tot melk- en jongvee. Helaas lukte het niet aan alle voorwaarden van de eigenaren van het bedrijf te voldoen. De eigenaren willen daarom de huidige activiteiten voortzetten. Zij hebben concrete plannen voor uitbreiding van de veevoederopslag. Op termijn denken de eigenaren aan het houden van meer melk- en jongvee. Eventuele uitbreiding van de veestapel moet wel voldoen aan landelijke en provinciale (milieu)regels.

Wet biedt gemeenten de vrijheid om af te wijken van standaard geurnorm

De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de vrijheid om af te wijken van standaard geurnorm van 2 odeurunits per m³ bij de bebouwde kom. Gemeenten kunnen in niet-concentratiegebieden, zoals Etten-Leur, tot 8 odeurunits per m³ gaan. Uw raad moet dan wel een geurgebiedsvisie en verordening vaststellen. In de geurgebiedsvisie bepaalt u de hogere geurnorm. En verklaart u waarom het acceptabel is dat bewoners van het gebied meer geurhinder mogen ervaren.

In de geurgebiedsvisie zijn beide scenario's voor woningbouw verkend

Het bureau Pouderoyen Compagnons stelde de ontwerp 'Geurgebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij' op. U ontvangt hierover een afzonderlijke brief. In de ontwerp geurgebiedsvisie vindt u berekeningen voor verschillende geurbelastingen. De contouren van deze belastingen hebben we verwerkt in beide scenario's.¹ In scenario 1 bedraagt de geurbelasting op bijna alle woningen minder dan 4 odeurunits per m³. Ondanks afwijking van de wettelijke standaard geurnorm is er sprake van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

¹ In de ontwerp geurgebiedsvisie vindt u naast een tekening voor scenario 1 ook een tekening met een optimale invulling van het gebied. De optimale invulling gaat uit van een afstand van 100 meter tussen woningbouw en bedrijf (afstand bij alleen melkvee en jongvee). We nemen de optimale invulling niet over.

Bij scenario 2 liggen de meeste woningen eveneens in een zone met een geurbelasting van 4 odeurunits of minder. Zij hebben ook 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Slechts zeven woningen kennen een belasting tot 5 odeurunits per m² (het woonklimaat is matig aan de westzijde tot tamelijk slecht aan de oostzijde).

Eigenaren van het bedrijf Donkerstraat 29 gaan niet akkoord

Op 8 januari bespraken we met de woordvoerder van de eigenaren van het bedrijf Donkerstraat 29 de ontwerp geurgebiedsvisie en beide scenario's voor woningbouw. De eigenaren meldden vervolgens met geen van beide scenario's akkoord te gaan. Zij beschouwen de huidige afstand tot de wijk als een verworven recht. En verwachten dat de bouw van woningen op kortere afstand nadelige gevolgen heeft voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering en indirect de waarde van het bedrijf. Ze verwachten een grotere kans op klachten en meer overlast door extra verkeer.

GGD laat keuze voor afwijking van standaard geurnorm aan u over

We spraken ook met een vertegenwoordigster van de GGD. Deze instantie hanteert als uitgangspunt de standaardnorm van 2 odeurunits per m³ bij de bebouwde kom maar laat de keuze tot vaststelling van een hogere norm over aan de gemeente. De GGD adviseert wel toekomstige bewoners goed voor te lichten over de kans dat zij last kunnen hebben van geurhinder. De GGD stemt in met de conclusie in de ontwerp geurgebiedsvisie over de gevolgen voor de volksgezondheid.

We hebben voorkeur voor scenario 2

De resultaten van het overleg met het bedrijf en de GGD hebben we betrokken bij het formuleren van een standpunt. We stellen vast dat bij scenario 2 het woon- en leefklimaat voor de bewoners van de meeste woningen redelijk goed is. Slechts voor zeven woningen is er sprake van minder woon- en leefklimaat. Deze woningen zijn gewenst voor een goede afbouw van de wijk. We willen uw raad daarom voorstellen om af te wijken van de standaardnorm en een norm van 5 odeurunits per m³ vast te stellen. U bouwt dan de woonwijk in één keer af en voegt 60 nieuwe woningen aan de woningvoorraad toe. Tegelijk houdt u een buffer tussen het bedrijf Donkerstraat 29 en de woonwijk aan. De buffer is groter dan de landelijk aanbevolen afstand van 100 meter tussen een veehouderij (zonder varkens) en een woonwijk. We zijn van mening dat daarmee in voldoende mate met de belangen van het bedrijf rekening is gehouden. De afwijking van de standaardnorm voor geurhinder heeft in elk geval geen gevolgen voor het voortzetten van de huidige bedrijfsvoering. Mocht de eigenaren definitief stoppen met het houden van varkens dan mogen zij de stal alleen voor opslag benutten. Gebruik voor stalling van vee is uitgesloten. Uit controles is gebleken dat de stal nu al regelmatig voor opslag wordt benut. In de praktijk is de geurhinder minder dan berekend.

Verplaatsen van loonwerkbedrijf Donkerstraat 33 nodig voor woningbouw op deel gronden aan de Donkerstraat

We merken nog op dat enkele kavels grond aan de westzijde van de Donkerstraat liggen binnen de hinderzone van het loonwerkbedrijf Donkerstraat 33. We zijn met dit bedrijf in gesprek over verplaatsing naar de Hanekinderstraat. Op 24 mei 2018 ontving u daarover een brief. We vertrouwen erop dat op termijn verplaatsing plaatsvindt en daardoor de kavels voor woningbouw kunnen worden uitgegeven.

Overleg met belanghebbenden voorafgaand aan besluit van uw raad

Voordat u over ons voorstel beslist, vindt overleg plaats. Op 27 februari spraken we opnieuw met de woordvoerder van de eigenaren van het bedrijf Donkerstraat 29. We vertelde haar de keuze voor scenario 2 en legde de procedure uit. De eigenaren krijgen hierover ook een brief. Na beraad met de eigenaren mailde de woordvoerder dat het standpunt ongewijzigd is.

Direct omwonenden, wijkvereniging en volkstuindersvereniging krijgen een brief. De brief bevat een uitnodiging voor een inloopbijeenkomst op 26 maart tussen 19.30 en 21.00 uur in 'Het Turfschip'. Bij de brief voegen we een korte omschrijving van de plannen tot afbouw van de wijk Schoenmakershoek. Tijdens de inloopbijeenkomst verstrekken we hierover nadere informatie en geven we antwoord op vragen. De aanwezigen kunnen hun wensen of mening kenbaar maken. Naast voornoemde brief besteden we via Etten-Leurse Bode en andere media aandacht aan de plannen. In de periode van 28 maart tot en met 8 mei kan iedereen zienswijzen indienen. De resultaten betrekken we bij het formuleren van een definitief voorstel. Dit voorstel is geagendeerd voor de eerste raadsocyclus na het zomerreces (augustus/september).

Afwijken van stappenplan participatie uit Beleidskader 2018-2021

In het Beleidskader 2018-2021 staat een stappenplan voor participatie. We wijken hiervan af. De invulling van een groot deel van het gebied ligt vast in bestaande contouren en afspraken (bouwrijpe kavels). Voor de overige woningen achten we het toepassen van het stappenplan niet direct noodzakelijk. De invulling past in het oorspronkelijk plan 'Schoenmakershoek-Oost' (2008). En sluit qua programma aan op de aanbevelingen uit diverse woningbouwonderzoeken.

Goede voorlichting aan toekomstige bewoners

Mocht uw raad ons voorstel volgen dan achten we het onze plicht om toekomstige bewoners vooraf goed te informeren over mogelijke hinder van het bedrijf. Wonen op de grens met het landelijk gebied kent zowel voor- als nadelen. De ontmoeting tussen bewoners en bedrijf kan tot meer onderling begrip leiden.

Heeft u nog vragen?

Mocht u na het lezen van deze brief of over de scenario's nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met Jos Verbraaken (jos.verbraaken@etten-leur.nl of 076 502 4431). Wilt u met ons college van gedachten wisselen, neem dan contact op met de griffie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester

Bijlagen:

1. tekening scenario 1
2. tekening scenario 2
3. vertrouwelijke berekening

Schoenmakershoek-Oost (Noord) Scenario 1

Maart 2019



Schoenmakershoek-Oost (Noord) Scenario 2

Maart 2019

