

**Toelichting
Uitwerking
Schoenmakershoek-Oost
fase 3**

d.d. 20 oktober 2015

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 15 september 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost" vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord Brabant keurde bij besluit van 29 april 2009 het plan gedeeltelijk goed. Zij onthielden goedkeuring aan de bestemming "Woongebied uit te werken" voor zover gelegen binnen de hindercontouren van de bedrijven Donkerstraat 29 en 33. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bevestigde het besluit van Gedeputeerde Staten met dien verstande dat de hindercontour voor Donkerstraat 29 met 20 meter en de hindercontour voor Donkerstraat 33 met 15 meter werden vergroot (zie uitspraak d.d. 20 april 2011). Het resterende deel van het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden. Hiermee is de weg geopend tot het vaststellen van uitwerkingsplannen voor het resterend deel van de bestemming "Woongebied uit te werken". Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het vaststellen van de uitwerkingsplannen. In artikel 7 van het bestemmingsplan zijn de regels vast gesteld waarmee bij uitwerking rekening moet worden gehouden. De regels hebben betrekking op de inrichting van het woongebied, de woningverdeling en de bouwmassa's. Het ontwerp bestemmingsplan werd ter inzage gelegd vóór 1 juli 2009. De overgangsregeling van de Wet ruimtelijke ordening is op de uitwerking van toepassing. De uitwerking kan op gelijke wijze als het moederplan worden vastgesteld.

Het plangebied Schoenmakershoek-Oost is bouwrijp gemaakt. Ten behoeve van het bouwrijp maken heeft het Waterschap De Brabantse Delta een ontheffing van de keur d.d. 26 mei 2009 verleend.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk relevante aspecten

Alle ruimtelijk relevante aspecten zijn verantwoord in de toelichting op het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost". Over de woningbouwproductie zijn er in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg West Brabant. De woningbouw Schoenmakershoek-Oost maakt deel uit van de lijst van te ontwikkelen plannen

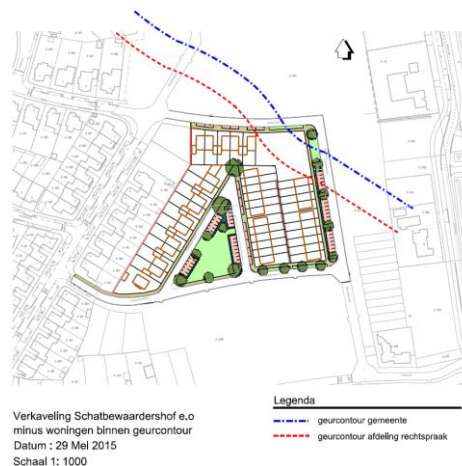
Hoofdstuk 3 Uitwerking Fase 3 Schoenmakershoek-Oost

De uitwerking van de bestemming "Woongebied uit te werken" vindt gefaseerd plaats. Fase 3 bevat gronden rondom het Schatbewaardershof, de zuidzijde van de Kapiteinstraat en westzijde van het Schatbewaardershof. In de uitwerking zijn alleen gronden opgenomen gelegen buiten de hindercontouren. De geurbelasting op de meest noordelijke woningen bedraagt 1,9 OU en voldoet daarmee aan de wettelijke norm (2 OU).

Woningverdeling

De uitwerking bevat 22 koopwoningen (goedkoop segment) en 16 koopwoningen (14 tweekappers en 2 vrijstaande woning in middelduur/duur segment).

Het aantal woningen past in het totaal voor het woongebied vastgestelde aantal woningen.



Beeldkwaliteitplan

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 8 december 2009 vast gesteld het beeldkwaliteitplan Schoenmakershoek-Oost.

Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

Planvorm

Het uitwerkingsplan is een gedetailleerd plan waarbij de RO Standaarden 2012 zijn toegepast. Het betreft hier landelijke regels over de wijze waarop een bestemmingsplan is opgebouwd. De standaarden bepalen niets over de inhoud van het bestemmingsplan. Het juridisch gedeelte bestaat uit een planverbeelding met aanvullende regels. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridische gedeelte.

Toelichting op de planregels

- **Aanvullende begrippen (artikel 1)**
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd maar niet zijn opgenomen in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost". Bijvoorbeeld is de begripsomschrijving voor bijgebouw verruimd zodat daar ook onder valt de bouw van ruimten voor de warmtevoorziening.
- **Tuin (artikel 2)**
De bestemming Tuin geldt voor de voortuin en zijtuinen voor zover gelegen binnen de voorgevelrooilijn van achterliggende woning. Binnen de bestemming mag geen bebouwing worden gerealiseerd met uitzondering van een serre of erker van maximaal 6 m².
- **Verkeer-Verblijf (artikel 3)**
De openbare ruimte is ondergebracht binnen de bestemming Verkeer en Verblijf. Alle voorzieningen (zoals wegen, groen, parkeren en nutsgebouwtjes) in de openbare ruimte zijn onder deze bestemming gebracht.
- **Wonen-Aaneengesloten (artikel 4)**
De bestemming Wonen-Aaneengesloten geldt voor rijenwoningen, minimaal twee aaneen te bouwen. Op de plankaart is door middel van een bouwvlak de plaats van het hoofdgebouw geregeld. Via een aanduiding op de kaart zijn regels gegeven over goot- en bouwhoogte. De achterliggende gronden mogen worden aangewend voor de bouw van aanbouwen en bijgebouwen. Het maximum is bepaald op 36 m² mits 50 % voor de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijft. Onder handhaving van laatstgenoemde regel kan de omvang van aanbouwen en bijgebouwen met toepassing van een ontheffing worden vergroot tot 50 m². Verder kan van de planregels worden afgeweken voor de bouw van een praktijkruimte en/of een tijdelijke unit voor mantelzorg.
- **Wonen-Twee aaneen (artikel 5)**
Geschakelde woningen en tweekappers zijn opgenomen in de bestemming Wonen-Twee aaneen. De woningen mogen aan een zijde op de perceelgrens staan. Voor de andere zijde geldt dat de hoofdbouwmassa minimaal 3 meter uit de perceelsgrens staan.

Binnen deze afstand zijn wel aan-uitbouwen en bijgebouwen mogelijk, zij het dat deze minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn moeten worden gesitueerd. De hoofdbouwmassa moet worden opgericht binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte zijn met een aanduiding op de kaart geregeld.

Aan- en bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als op de gronden achter het bouwvlak worden gebouwd. De maximale omvang aan aan- en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 50 m² mits 50 % van de achterliggende gronden onbebouwd blijft. De bouw van een praktijkruimte is via een afwijking mogelijk.

Bij elke woning wordt uitgegaan van een parkeergelegenheid op eigen terrein in de vorm van een garage en voldoende opstelruimte voor de garage. Voor het plaatsen van een tijdelijke unit voor mantelzorg kan van de planregels worden afgeweken.

- Slotregel (artikel 6)
De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam "Planregels Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 3".

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke toetsing

Klankbordgroep en inspraak

Het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost" is in overleg met een klankbordgroep tot stand gekomen. Dit heeft geleid tot een ontwerp voor een verkaveling van het plangebied. Dit ontwerp was onderwerp van inspraak. De gemeenteraad heeft op 31 maart 2008 met inachtneming van de resultaten van de inspraak het ontwerp voor de verkaveling vastgesteld. Het voorliggende plan sluit aan op dit ontwerp. Direct omwonenden zijn bij brief van juni 2015 geïnformeerd over de beoogde opzet van de nieuwbouw. Bij de opstelling van de planregels heeft overleg plaatsgevonden met de betrokken ontwikkelende partijen.

Overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Ter voldoening aan de wettelijke verplichting heeft overleg plaats gevonden met de provincie en waterschap. Zij hadden geen reactie.

Economische haalbaarheid

Voor het plan Schoenmakershoek-Oost is een afzonderlijke exploitatieopzet vastgesteld.

Openbare voorbereidingsprocedure

Bij de voorbereiding van het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 3" is de openbare voorbereidingsprocedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast. Het voornemen tot vaststelling van de uitwerking is op p.m. gepubliceerd in het weekblad "Etten-Leurse Bode", de gemeentelijke internetpagina en op het gemeentelijk publicatiebord. Het ontwerp van de uitwerking heeft met ingang van 27 augustus 2015, gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Aan belanghebbenden is de mogelijkheid geboden om gedurende deze periode van ter inzagelegging mondeling of schriftelijk bij burgemeester en wethouders een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Etten-Leur, 20 oktober 2015