

## **Uitwerking Schoenmakershoek –Oost fase 1, herziening 1**

**Besluit van burgemeester en wethouders van Etten-Leur tot vaststelling van een herziening van de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1", inhoudende de aanpassing van de planverbeelding voor de gronden aan de noordzijde van de Schipperstraat tussen de Karmanstraat en het Koetsierhof.**

### **Besluitvorming tot op heden**

De gemeenteraad heeft op 15 september 2008 het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost" vastgesteld. Op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn burgemeester en wethouders bevoegd voor de bestemming "Uit te werken woondoeleinden" uitwerkingen vast te stellen. Met inachtneming van artikel 7 (Uit te werken woondoeleinden) van de planregels van het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost" hebben burgemeester en wethouders bij besluit van 1 juli 2011 de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1" vastgesteld.

### **Aanpassing type woning aan noordzijde van de Schipperstraat**

Aan de gronden ten noorden van de Schipperstraat tussen de Karmanstraat en het Koetsierhof is de bestemming patiowoningen toegekend. De gemeente beschikt over het eigendom van de gronden. De gronden zijn aan Bouwfonds Ontwikkeling aangeboden om samen met de stichting SIR 55 acht patiowoningen te bouwen. De markt kent onvoldoende belangstelling voor dit type woning. Bouwfonds Ontwikkeling heeft nu verzocht ter plaatse dertien aaneengesloten woningen te bouwen. De woningen horen tot het middeldure prijssegment (> € 200.000). Voor dit type woning is er wel voldoende belangstelling. De omzetting van patiowoning naar aaneengesloten woning vraagt om de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze plaatsen zijn voorzien op de kop van de woningen bij de entree van het Koetsierhof. De omzetting van patio- naar aaneengesloten woningen schaadt geen belangen van derden. Er zijn daarom geen overwegende bezwaren tegen omzetting.

De betrokken gronden aan de noordzijde van de Schipperstraat zijn in de "Uitwerking bestemmingsplan Schoenmakershoek-Oost fase 1" bestemd tot "Wonen-Patio". De bouw van aaneengesloten woningen is daarmee in strijd. Een binnenplanse afwijking die omzetting van patiowoningen naar aaneengesloten woningen mogelijk maakt, is niet in de planregels van de uitwerking opgenomen. Zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan een nieuwe uitwerking worden vastgesteld. Om de omzetting van patio- naar aaneengesloten woningen planologisch mogelijk te maken, is een nieuwe uitwerking nodig.

### **Procedure vaststelling aanpassing kaartdeel van planverbeelding**

Het ontwerp besluit van de uitwerking met de ontwerp planverbeelding met daarop aangegeven de aanpassing van het plandeel heeft met ingang van 11 september 2014 gedurende zes weken in het informatiecentrum van het stadskantoor voor eenieder ter inzage gelegen.

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 Wro en artikel 14 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Oost' is de terinzagelegging tevoren op 10 september 2014 bekend gemaakt in de Etten-Leurse Bode. De bekendmaking is ook op de gemeentelijke website geplaatst. Het ontwerp besluit kon ook worden ingezien op de gemeentelijke website [www.etten-leur.nl](http://www.etten-leur.nl) onder Wonen en Leven> Ruimtelijke plannen> Schoenmakershoek-Oost > Uitwerking fase 1. In de bekendmaking werd mede gedeeld dat gedurende de termijn van zes weken schriftelijk of mondeling bij burgemeester en wethouders een zienswijze kon worden ingediend. In de bekendmaking werd tevens vermeld welke andere stukken ter inzage zijn gelegd. De eigenaren van percelen in de directe nabijheid zijn persoonlijk geïnformeerd bij brief van 3 september 2014.

### **Ingekomen zienswijzen**

Op 23 oktober is ontvangen een zienswijze van mevrouw M. van der Weegen (zienswijze is gedateerd: 22 oktober 2014). Mevrouw Van der Weegen woont aan het Koetsierhof 21. Haar achtertuin grenst aan de betrokken gronden aan de Schipperstraat. Mevrouw Van der Weegen vindt de omzetting van patio- naar rijwoningen een aantasting van het woongenot. Zij geeft in haar zienswijze verschillende motieven aan. Deze motieven zijn onvoldoende zwaarwegend om omzetting af te wijzen en van vaststelling van de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1, herziening 1" af te zien. Daarbij wordt het volgende overwogen.

*Uit zonnestudie blijkt dat de bezonning en daglichttoetreding goed is.*

Uitgaande van de bouwregels voor rijwoningen is een zonnestudie gemaakt voor de woning Koetsierhof 21. De studie toont aan dat alleen in de wintermaanden in de ochtend de tuin en woning in de slagschaduw van de achtergelegen woning komt te liggen. Deze woning veroorzaakt voor de overige momenten van het jaar geen beperking voor bezonning of daglichttoetreding in woning en/of achtertuin.

*Voor het oordeel over aantasting van het uitzicht aan de achterzijde van de woning Koetsierhof 21 zijn de bouwregels voor patiowoningen bepalend.*

Mevrouw Van der Weegen stelt dat eenlaagse patiowoningen met de optie van opbouwen in een open structuur wordt vervangen door aaneengesloten rijwoningen in twee bouwlagen met kap. Zij meent dat hierdoor het uitzicht ernstig wordt aangetast. Mevrouw Van der Weegen baseert zich op een computertekening voor het ontwerp van de patiowoning. Zij gaat voorbij aan de geldende bouwregels voor patiowoningen. Deze bouwregels maken een aaneengesloten opbouw op de tweede bouwlaag tot een hoogte van maximaal 7 meter mogelijk. De opbouw is zelfs mogelijk op de grens met de achtertuin van de woning Koetsierhof 21. Hiermee komt het bezwaar van aantasting van het uitzicht bij bouw van rijwoningen in een ander daglicht te staan. Dit bezwaar treft geen doel.

*De bouw van rijwoningen past in de omgeving en leidt niet ongebruikelijke hinder horend bij een stedelijk gebied.*

De afstand tussen de woning Koetsierhof 21 en de beoogde rijwoningen bedraagt 24 meter. Deze afstand is gebruikelijk. De bouwhoogte van de nieuwbouw is evenmin afwijkend van de bebouwing in de directe omgeving. Omdat er geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering in woonwijken vormt aantasting van privacy door inkijk geen reden om van omzetting van patio- naar rijwoningen af te zien. Dat geldt ook voor hinder van het spelend kind als voor het gebruik van de auto.

De omzetting vergroot wel de kans op hinder, maar zet men de kans af tot wat in een woonwijk gebruikelijk en aanvaardbaar is dan is er geen reden om van omzetting af te zien.

*Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de landelijke norm van minstens 1,8 parkeerplaats per rijwoning.*

Aan de Schipperstraat en de entree tot het Koetsierhof komen parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is afgestemd op het aantal woningen in de directe omgeving. In het openbaar gebied komen 1,8 parkeerplaats per rijwoning (het bestemmingsplan schrijft minimaal 1,6 parkeerplaats per woning voor). De bouw van extra woningen hoeft niet tot parkeerproblemen te leiden.

### **Vooroverleg/Goedkeuring**

Het ontwerp besluit tot omzetting van patio- naar aaneengesloten woningen is voorgelegd aan provinciale ambtenaren. In een e-mail van 1 september melden zij akkoord te gaan met omzetting; formeel overleg met de provincie kan achterwege blijven.

### **Besluit**

Burgemeester en wethouders van Etten-Leur;

gezien vorenstaande overwegingen met betrekking tot de vaststelling van een gedeeltelijk aangepaste plankaart voor de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1";

gelet op artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en artikel 7.2 van de planregels deel uitmakende van het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost";

besluiten:

1. ongewijzigd vast te stellen de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1, herziening 1" overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte planverbeelding;
2. dat de planregels van de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1", vastgesteld d.d. 1 juli 2011, op de uitwerking van toepassing zijn.

Etten-Leur, 11 november 2014

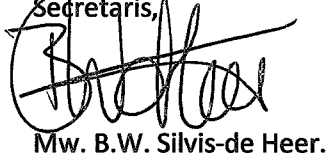
Burgemeester en wethouders van Etten-Leur.

Burgemeester,



Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

Secretaris,



Mw. B.W. Silvis-de Heer.

Bijlage: planverbeelding "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 1, herziening 1"