

**Toelichting
Uitwerking
Schoenmakershoek-Oost
fase 2**

d.d. 27 januari 2015

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 2007. De overgangsregeling van de Wet ruimtelijke ordening is op de uitwerking van toepassingen. 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.

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

Uitwerking Fase 2 Schoenmakershoek-Oost

De uitwerking van de bestemming "Woongebied uit te werken" vindt gefaseerd plaats. Fase 2 bevat gronden aan het Landjuweel, aan de zuidzijde van het Schatbewaardershof, de oostzijde van de Zilverdragerstraat en de oostzijde van de Busschieterslaan. De gronden zijn gelegen buiten de hindercontouren.

In het ontwerp van de uitwerking waren ook gronden aan de Kapiteinstraat en langs het noordelijk deel van de Zilverdragerstraat opgenomen. Deze gronden zijn bij de vaststelling van de uitwerking buiten het plangebied gehouden.

Woningverdeling

De uitwerking bevat 12 koopwoningen (goedkoop), 24 koopwoningen (middelduur/duur) en 8 kavels vrije bouw. Een vrijstaande woning is al gebouwd; voor de 12 goedkope koopwoningen geldt een onherroepelijke omgevingsvergunning. De vergunningen zijn verleend met toepassing van artikel 7.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost".

Beeldkwaliteitplan

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

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.
- **Water (artikel 4)**
De singel is opgenomen in de bestemming Water. Alle voorzieningen (zoals bruggen, paden) zijn onder deze bestemming gebracht.
- **Wonen-Aaneengesloten (artikel 5)**
De bestemming Wonen-Aaneengesloten geldt voor rijenwoningen, minimaal drie 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 6)**
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 aanbouwen 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.

- **Wonen-Vrijstaand (artikel 7)**

Vrijstaande woningen zijn opgenomen in de bestemming Wonen-Vrijstaand. De hoofdbouwmas-
sa staat aan beide zijden drie meter uit de perceelgrens. Binnen deze afstand zijn wel aan-, uit-
bouwen en bijgebouwen mogelijk, zij het dat deze minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn
moeten worden gesitueerd. De hoofdbouwmas-
sa 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 8)**

De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam "Planregels Uitwerking Schoenma-
kershoek-Oost fase 2".

Economische haalbaarheid

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

Maatschappelijke toetsing.

Klankbordgroep en inspraak

Vanaf mei 2007 is onder leiding van wethouder Jean Pierre Schouw (portefeuillehouder Ruimtelijke
Ontwikkeling) door de gemeentelijke stedenbouwkundige samen met de leden van de klankbord-
groep gewerkt aan een plan voor Schoenmakershoek-Oost. De klankbordgroep is zes keer bij een
geweest. Op 18 december 2007 heeft de klankbordgroep zich akkoord verklaard met het concept
voor de verkaveling.

Dit plan is vervolgens op 16 januari 2008 gepresenteerd. De presentatie is aangekondigd in de edities
van de Etten-Leurse Bode van 9 januari en 13 januari 2008. Daarnaast heeft in de editie van de Bode
van 20 januari 2008 een uitgebreid bulletin gestaan over het concept voor de verkaveling. De direct
belanghebbenden hebben voorafgaand aan de informatiebijeenkomst een brief ontvangen.

Tot 10 februari 2008 konden reacties bij het college van burgemeester en wethouders worden inge-
diend. In totaal zijn 21 reacties ontvangen, waarvan drie door meerdere ondertekend (64 handteke-
ningen, 34 handtekeningen en 16 handtekeningen). De concept verkaveling is ook voorgelegd aan
het politiekorps Midden- en West Brabant en de brandweer. Hun reactie wordt in dit eindverslag
meegenomen.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 31 maart 2008 de concept verkaveling vast gesteld. De concept verkaveling heeft als basis gefungeerd voor de Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 2. 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.

Openbare voorbereidingsprocedure

Bij de voorbereiding van het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van de "Uitwerking Schoenmakershoek-Oost fase 2" is de openbare voorbereidingsprocedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast. Het voornemen tot vaststelling van de uitwerking is op 5 oktober 2011 gepubliceerd in het weekblad "Etten-Leurse Bode", de gemeentelijke internetpagina en op het gemeentelijk publicatiebord. Het ontwerp van de uitwerking heeft met ingang van 7 oktober 2011 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.

ABAB heeft een zienswijze ingediend. Deze zienswijze betreft de begrenzing van het plangebied in relatie tot hindercontour van het bedrijf Donkerstraat 29. Op 6 december 2011 besloten burgemeester en wethouders de vaststelling van de uitwerking voor onbepaalde tijd op te schorten. De malaise op de woningmarkt gaf aanleiding om met bouwers afspraken te maken over het ontwikkeltempo en het type woning. Eind 2014 is met bouwers overeenstemming bereikt over de nieuwbouw in delen van het plangebied. Zeer beperkt wordt afgeweken van de oorspronkelijke verkaveling (zie gewijzigde vaststelling uitwerking).

De overeenstemming over de bouw heeft geleid tot het besluit om voor die delen de uitwerking gewijzigd vast te stellen. De vast te stellen plandelen liggen buiten de begrenzing van de hindercontour van Donkerstraat 29. Een inhoudelijk oordeel over de zienswijze kan achterwege blijven.

Gewijzigde vaststelling uitwerking

Het plangebied voor fase 2 is verkleind tot de gronden langs het Landjuweel, het zuidelijk deel van het Schatbewaardershof, het zuidelijk deel van de Zilverdragerstraat en twee kavels aan de Busschieterslaan.

Het bouwvlak aan het Schatbewaardershof komt totaal evenwijdig aan de straat; de woningen op de kop met de Zilverdragerstraat vervallen.

Aanduidingen op de planverbeelding zijn in overeenstemming gebracht met het SVBP 2012 (aanduiding minimum en maximum).

De planregels zijn aangepast aan de standaardregels voor de betreffende bestemmingen. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- bij de bestemming Tuin is in de afwijkingsregeling de maximale hoogte van de pergola gewijzigd van 3,25 meter naar 4 meter (de regel komt daarmee overeen met de standaard planregels);
- bij de woonbestemmingen wordt de afstand van aan-,uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn 1 meter in plaats van 1,5 meter of 5 meter tot de openbare weg (de regel komt daarmee overeen met de regels in bijlage II het Besluit omgevingsrecht);

- aan-, uitbouwen en bijgebouwen mogen bij vrijstaande woningen zowel binnen het bouwvlak als daarachter op de zijdelingse perceelgrens worden geplaatst (de regel komt daarmee overeen met standaard planregels voor bouwen bij vrijstaande woningen);
- de maximale bouwhoogte voor nutsvoorzieningen in het openbaar gebied (bestemming Verkeer-Verblijf) wordt 4 meter in plaats van 3,25 meter (de regel komt daarmee overeen met standaard planregels).

Etten-Leur, 27 januari 2015