

**Toelichting
Uitwerkingsplan
Schoenmakershoek-Oost
Fase 1**

28 juni 2011

Inleiding

Op 15 september 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 29 april 2009 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en na uitspraak van de voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 augustus 2009 in werking getreden.

De uitspraak van de Afdeling van 20 april 2011 heeft geleid tot het onherroepelijk worden van een groot deel van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost" is de uitbreiding van de woonwijk Schoenmakershoek in oostelijke richting opgenomen binnen de bestemming "Woongebied uit te werken". De uitwerking is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. In het bestemmingsplan zijn in artikel 7 van het bestemmingsplan de regels vast gesteld voor de uitwerking van de bestemming "Woongebied uit te werken". De regels hebben betrekking op de inrichting van het woongebied, de woningverdeling en de bouwmassa's.

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. In het zuidelijk deel van het gebied zijn de eerste woningen in aanbouw. De vergunningen zijn verleend met toepassing van artikel 7.2 van de planregels van het bestemmingsplan.

Ruimtelijk relevante aspecten

Alle ruimtelijk relevante aspecten zijn verantwoord in de toelichting op het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost".

Met betrekking tot de woningbouwproductie zijn er in het kader van het Regionaal Planning Overleg stedelijke regio Breda – Tilburg afspraken gemaakt. De voorlopige plancapaciteit voor Etten-Leur in de periode 2002-2019 is bepaald op 3630 woningen.

Volgens cijfers CBS zijn er tot en met 31-12-2010 netto 2005 woningen toegevoegd.

Resteren 1625 woningen netto. De volgende plannen liggen vast in bouwvergunningen of onherroepelijke bouwtitels.

Schoenmakershoek algemeen	119
Lange Brugstraat 81	2
Markt 122 -128	2
Vosdonk – Munnikenhei (particulier)	5
Vosdonk – Munnikenhei (bedrijfswoningen)	10
Bisschopsmolenstraat 28-30	4
Onder de Torens	25
Korte Brugstraat 40	9
Binnentuin	12
Totaal	188

Voor de resterende woningen wordt uitgegaan van:

Schoenmakershoek-Oost	520
De Streek	370
Haansberg - Oost	100
Binnenstedelijke bouwlocaties	600

Uitwerking Fase 1

De uitwerking van de bestemming “Woongebied uit te werken” vindt gefaseerd plaats. Fase 1 heeft betrekking op het zuidelijk plandeel. Fase 1 wordt begrensd door de waterpartij halverwege het plangebied, de nieuwe Donkerstraat, de kavels langs de Lange Brugstraat en de huidige woonwijk Schoenmakershoek (Landmanweg en Karmanstraat).



Fase 1 heeft betrekking op de Dorpstuinen en de Hoven. In de wijk Schoenmakershoek is namelijk een driedeling gehanteerd. De driedeling is bepalend voor de beeldkwaliteit.

De driedeling bestaat uit:

- o een zone tussen de Lange Brugstraat en de Schipperstraat: **de Dorpstuinen**;
- o een zone tussen de Schipperstraat en de Muldersweg: **de Hoven**;
- o een zone tussen de Muldersweg en de Tuindersweg: **de Buitentuinen**.

De Dorpstuinen

De Dorpstuinen sluiten aan op de bebouwingsstructuur langs de Lange Brugstraat. De bebouwingsstructuur is stedelijk. De bebouwingsstructuur ademt de sfeer van een dorp: een wisselend stratenpatroon, woningen in één, anderhalf of twee bouwlagen maar altijd met kap en incidenteel op hoeken een accent in de vorm van drie lagen met kap (appartementen). De bebouwingsdichtheid is iets hoger maar vanwege de verspreide groenelementen is er nog altijd sprake van een aangename woonomgeving.

De noodzakelijke parkeervoorzieningen worden omzoomd door beukenhagen, wat eveneens bijdraagt aan een vriendelijk woonklimaat. De Schipperstraat speelt een voorname rol in de ontsluiting van de Dorpstuinen.

In de Dorpstuinen is veel aandacht gegeven aan locaties voor de bouw van woningen voor senioren. Er wordt ingezet op woningen met een volledige woningplattegrond in een bouwlaag.

Ook de startende woningzoekende kan in de Dorpstuinen terecht. In de Dorpstuinen is een bouwlocatie opgenomen voor begeleid wonen.



De Hoven in Schoenmakershoek



De Dorpstuinen in Schoenmakershoek

De Hoven

Het kenmerkende voor de Hoven zijn de carrés, bestaande uit een binnenhof rondom groen en een duidelijke buitenrand. Het gebied van de Hoven ligt tussen de Schipperstraat en de Muldersweg. Beide wegen vormen de ontsluiting van het gebied en lopen door tot aan de Donkerstraat.

Het beeld in de Hoven sluit aan op de gerealiseerde nieuwbouw in deze zone, twee of drie bouwlagen, waarbij een kap mag maar niet verplicht is. In de openbare ruimte worden de parkeerplaatsen eveneens omzoomd door hagen.

Het accent in de Hoven ligt op de eengezinswoning. Bij één binnenhof wordt rekening gehouden met specifiek voor senioren geschikte woningen. De noordwand van de Hoven bestaat uit een gesloten front van rijzige woningen. De zuidwand is kleinschaliger en verspringend, maar vormt wel een min of meer gesloten wand.

Beeldkwaliteitplan

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

Woningverdeling

In onderstaande tabel geeft een **indicatieve** verdeling van de woningen naar categorie.

		Aantal woningen	Aandeel seniorenwoningen	Aandeel starterswoningen
Goedkoop	Huur (bereikbaar)	102	36	
	Koop	44		44
Middelduur	Huur	69	28	
	Koop	30		39
Duur	Huur	16	12	
	Koop	100		
	Zelfbouw/collectief particulier opdrachtgeverschap	29	8	
Totaal		393	84	83

Verder is voorzien in een bouw van complex van ongeveer 23 eenheden beschermd wonen.

Juridische vormgeving.

Planvorm

Het uitwerkingsplan is een gedetailleerd plan waarbij de RO Standaarden 2008 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 plankaart 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 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 onder gebracht.
- **Wonen- Aaneengesloten (artikel 4)**
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 is met toepassing van een ontheffing de bouw van een praktijkruimte en een tijdelijke unit voor mantelzorg mogelijk.
- **Wonen-Gestapeld (artikel 5)**
De gestapelde woningen zijn onder gebracht binnen de bestemming Wonen-Gestapeld. De bestemming laat een stapeling van woningen toe. Op de plankaart is door middel van een bouwvlak de plaats van het hoofdgebouw geregeld.
- **Wonen – Patio (artikel 6)**
De type patiowoning typeert zich door alle verblijfsruimten op de begane grond. In vergelijking tot de standaardwoning wordt een bouwperceel grotendeels benut.
Het bouwvlak bevat het totale bouwperceel. In de planregels is de minimale omvang van de patio (=open ruimte) bepaald. De bouwhoogte is met een aanduiding op de plankaart bepaald. Het uitgangspunt is bebouwing in één bouwlaag met als optie een tweede bouwlaag maar dan voor 60 % van het bebouwde oppervlak. De bijgebouwen worden in de bouwmassa opgenomen.

- Wonen - Twee aaneen (artikel 7)
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- en bijgebouwen mogelijk, zij het dat deze minimaal 1.5 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 ontheffing geregeld. Bij elke woning wordt uitgegaan van een parkeergelegenheid op eigen terrein in de vorm van een garage en voldoende opstelruimte voor de garage. In de ontheffingsregels is ook een regeling opgenomen voor het plaatsen van een tijdelijke unit voor mantelzorg.
- Wonen - Zorgwoning (artikel 8)
Een aparte bestemming geldt een complex begeleid wonen. Het betreffende bouwperceel bevat een bouwvlak waarin met een aanduiding het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte van de bouwmassa is geregeld.
- Slotregel (artikel 9)
De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam “Planregels Uitwerkingsplan Schoenmakershoek-Oost fase 1”.

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 klankbordgroep gewerkt aan een plan voor Schoenmakershoek-Oost. De klankbordgroep is zes keer bijeen 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 in de kleine theaterzaal van De Nobelaer. De avond 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 ingediend. In totaal zijn 21 reacties ontvangen, waarvan drie door meerdere ondertekend (64 handtekeningen, 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 vastgesteld. De concept verkaveling heeft als basis gefungeerd voor het Uitwerkingsplan Schoenmakershoek-Oost Fase 1. 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. Tijdens het planteam overleg van 17 mei 2010 heeft de provincie zich akkoord verklaard met de uitwerking. Het waterschap Brabantse Delta heeft bij besluit van 26 mei 2009 een ontheffing van de Keur; op grond hiervan wordt aangenomen dat het waterschap met de uitwerking instemt.

Openbare voorbereidingsprocedure

Bij de voorbereiding van het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het Uitwerkingsplan Schoenmakershoek-Oost Fase 1 is de openbare voorbereidingsprocedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast. Het voornemen tot vaststelling van het uitwerkingsplan is op 9 juni 2010 gepubliceerd in het weekblad "de Etten-Leurse Bode", de gemeentelijke internetpagina en op het gemeentelijk publicatiebord.

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft met ingang van 10 juni 2010 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 is een zienswijze ontvangen.

De beoordeling van de zienswijze is opgenomen in een apart document dan onderdeel uitmaakt van het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan. De beoordeling is bij brief van 17 september 2010 aan de indieners van de zienswijze gemeld.

De zienswijze is namens een groep bewoners van de Pottenbakkerstraat en de Zeilmakerstraat ingediend. Een deel van deze groep is niet ontvankelijk. Inhoudelijk heeft de zienswijze niet geleid tot aanpassing van de uitwerking.

Formele vaststelling van de uitwerking direct aansluitend op de ter inzage legging was niet mogelijk. De Afdeling bestuursrechtspraak diende eerst haar oordeel te geven over het beroep tegen het besluit tot gedeeltelijke goedkeuring van het bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost".