

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' heeft gedurende de periode 24 augustus 2023 tot en met 4 oktober 2023 ter inzage gelegen in het informatiecentrum in het stadskantoor. Daarnaast was dit ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op www.etten-leur.nl en de landelijke internetpagina www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van ter inzage ligging kon iedereen mondeling of schriftelijk bij de gemeenteraad een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. De bekendmaking heeft plaatsgevonden op 23 augustus 2023 in het weekblad Etten-Leurse Bode, het gemeenteblad, de gemeentelijke internetpagina en op het publicatiebord. De provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta zijn digitaal over de ter inzage ligging geïnformeerd. De omwonenden van de planlocatie zijn persoonlijk per brief geïnformeerd.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. Zienswijze 2 is ondertekend door bewoners van 13 adressen.

	<i>ingediend door</i>	<i>datum</i>
1.	Van Dun Advies BV namens bewoners Donkerstraat	25/9/2023
2.	Bewoners Busschieterslaan & Kapiteinstraat	26/9/2023
3.	Bewoner Donkerstraat	1/10/2023

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Bij de beoordeling van de zienswijzen is uitgegaan van de volledige zienswijzen. Na de beantwoording van elke zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inhoud zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1. Van Dun Advies BV namens bewoners Donkerstraat (25 september 2023)

Op 25 september 2023 heeft Van Dun Advies namens bewoners van een adres aan de Donkerstraat via de post een zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoners zijn tevens belanghebbenden. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. Perceel M2085 is niet te gebruiken als voorgestelde tuinbestemming

Reclamant is eigenaar van perceel M2085, op de hoek van de Donkerstraat en de Tuindersweg. Dit perceel is als enige aan de Donkerstraat niet meegenomen in de herbestemming naar 'Wonen', maar

heeft de enkelbestemming 'Tuin' gekregen. Het perceel kan niet als zodanig worden gebruikt omdat het perceel niet in eigendom is van een aangrenzende woning.

2. Verzoek woonbestemming toe te kennen aan perceel M2085

Ruimtelijk gezien is er geen aanwijsbare reden om perceel M2085 niet ook op te nemen als een woonbestemming. Ook het aspect geur biedt vanuit Donkerstraat 29 voldoende ruimte voor het toevoegen van een vrijstaande woning. Tevens blijft de overzichtelijkheid van de hoek Donkerstraat-Tuindersweg behouden. Deze overzichtelijkheid kan mogelijk nog worden gewaarborgd door het opnemen van een voorgevelrooilijn. Verzoek is daarom een woonbestemming met bouwvlak op te nemen voor het perceel M2085.

3. Vergunde kas is niet opgenomen in het bestemmingsplan

Reclamant heeft in 2006/2007 een overeenkomst met de gemeente getekend waarin onder andere is vastgelegd dat op perceel M2085 een kas mocht worden opgericht van 100 m² en bijbehorende oprit om deze kas te bereiken. Deze kas is rond 2007 met vergunning opgericht. De vergunde kas met oprit mag niet wegbestemd worden binnen de bestemming 'Tuin'. Wanneer een woonbestemming voor het perceel niet haalbaar blijkt te zijn, verzoekt reclamant de kas met inrit als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

1. Perceel M2085 is niet te gebruiken als voorgestelde tuinbestemming

Na de voorgestelde afronding van de wijk Schoenmakershoek valt perceel M2085 binnen de bebouwde kom van Etten-Leur. De huidige bestemming 'Agrarische kernrandzone' is niet passend voor een perceel dat deel uitmaakt van het stedelijk gebied. Gezien het huidige gebruik is de tuinbestemming de meest correcte bestemming. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor 'tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen'. Reclamant geeft aan dat de woning op het aangrenzende perceel niet (meer) in zijn bezit is. Om het gebruik juridisch correct weer te geven in de bestemming zal de bestemmingsomschrijving worden aangepast in 'tuinen al dan niet behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen'.

2. Verzoek woonbestemming toe te kennen aan perceel M2085

Gedurende de voorbereidingsfase heeft reclamant meerdere keren de wens kenbaar gemaakt een extra woning toe te voegen op perceel M2085 (hoek Donkerstraat/ Tuindersweg, ten noorden van Donkerstraat 24). Bij het opstellen van het bestemmingsplan is dit verzoek serieus in overweging genomen. Besloten is echter een tuinbestemming zonder bouwvlak aan het perceel toe te kennen. Redenen hiervoor zijn om toekomstige bewoners te vrijwaren van eventuele hinder van het agrarisch bedrijf Donkerstraat 29 en niet meteen weer een kritische afstand aan te houden tussen een woonbestemming en een (aangepaste) agrarische bedrijfsvoering op Donkerstraat 29 die bovendien ook enig toekomstperspectief moet hebben.

De minimale afstand van een melkveehouderij tot een woonwijk bedraagt op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' 100 meter. Ook de Wet geurhinder en veehouderij noemt

die afstand ('ten minste 100 meter') als uitgangspunt. De afstand van het deel van het bouwvlak Donkerstraat 29 waar dierenverblijven, mest- en voederopslag nog mogen blijven dan wel gerealiseerd mogen worden, tot aan perceel M2085, is afgestemd op deze afstand. Op basis van de huidige richtafstanden zou eventueel een woning mogelijk zijn. De afstand van 100 meter betreft echter een minimale afstand, gebaseerd op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De VNG-publicatie houdt geen rekening met het aspect gezondheid. De verwachting is dat eisen rondom agrarische bedrijven in de toekomst alleen maar aangescherpt zullen worden en het aspect gezondheid steeds belangrijker wordt. Met de almaar strenger wordende regelgeving worden de eisen zeker niet soepeler en daarmee de aan te houden afstanden ten opzichte van gevoelige objecten alleen maar groter. De huidige richtafstanden zijn zelfs korter dan soms al genoemd worden in gezondheidsadviezen in relatie tot veehouderijen. Om met het vorenstaande rekening te houden en niet meteen weer een kritische afstand aan te houden, is in het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' de keuze gemaakt geen woning op perceel M2085 toe te staan.

Met reclamant zijn wel afspraken gemaakt over het toekennen van twee bouwvlakken ten behoeve van vrijstaande woningen aan de zuidzijde van Donkerstraat 24 (perceel M1477). Dit perceel is eveneens in (mede-)eigendom van reclamant. Met het toekennen van twee bouwtitels aan dit perceel zijn wij van mening dat de belangen van reclamant voldoende zijn behartigd.

3. Vergunde kas is niet opgenomen in het bestemmingsplan

Uit archiefonderzoek blijkt inderdaad dat de gemeente in 2006 een kas heeft vergund op het perceel M2085. In het verleden gemaakte afspraken dienen te worden gerespecteerd. De kas zal daarom met een nadere aanduiding binnen de tuinbestemming mogelijk worden gemaakt. Ook de ontsluiting van de kas zal op de verbeelding worden aangegeven zodat de betreffende kas en bijbehorende ontsluiting ook in bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' mogelijk zullen blijven.

Conclusie

Naar aanleiding van zienswijze 1 wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Tuin' wordt aangepast in: 'tuinen al dan niet behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen';
- de in 2006 vergunde kas wordt opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – kas';
- in de regels van het bestemmingsplan worden maximale oppervlakte- en hoogtematen opgenomen voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – kas';
- de ontsluiting naar de kas wordt opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – ontsluiting kas';
- in de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – ontsluiting kas' de ontsluiting van de aangrenzende kas is toegestaan.

Zienswijze 2. Bewoners Busschierslaan & Kapiteinstraat (26 september 2023)

Op 26 september 2023 hebben verschillende bewoners van de Busschierslaan en Kapiteinstraat per post een zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoners zijn tevens belanghebbenden. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. Algemeen

Reclamanten geven een korte samenvatting vanuit het verleden:

- Bij verkoop nieuwbouw woningen Busschierslaan medio 2006 was er nog geen concreet verkavelingsplan Schoenmakershoek Noordoost beschikbaar.
- Bij verkoop bouwkavels Busschierslaan 2015 was eveneens geen verkavelingsplan Schoenmakershoek Noordoost beschikbaar.
- In 2019 is door de gemeente voor de eerste keer een concreet verkavelingsvoorstel gepresenteerd en toegelicht op een bewonersavond. Het voorgestelde plan is door bewoners positief ontvangen.
- Met het vervallen van de geurcirkel was juist de verwachting dat het verkavelingsplan van 2019 zou worden aangevuld met extra woningen. In vergelijking met 2019 zijn in het middengebied nu bijvoorbeeld 2x zoveel woningen gepland.

2. Bezwaar geplande rijtjeswoningen Busschierslaan en Kapiteinstraat

- De geplande rijtjeswoningen aan de Busschierslaan geven een totaal ander straatbeeld en doen afbreuk aan het brede laanprofiel met uitsluitend twee-onder-één-kap woningen.
- Bij verkoop van de bouwkavels in 2015 is aan bewoners verteld dat er aan de overzijde van de Kapiteinstraat vergelijkbare twee-onder-één-kap woningen gebouwd zouden worden.
- Met de realisatie van goedkope koopwoningen wordt een straatbeeld gecreëerd dat fors afbreuk zal doen aan het woongenot. Veel bestaande rijtjeshuizen in de wijk laten een onverzorgd straatbeeld zien.
- Met de geplande rijtjeswoningen zal de parkeerdruk fors toenemen, mede doordat de bestaande parkeervakken momenteel dagelijks bezet zijn.
- Langs de Busschierslaan wordt voorzien in haaks parkeren terwijl nu alleen sprake is van langsparkeren.
- De parkeerdruk doet ook afbreuk aan de rustige laan.

3. Conclusie

Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen door de geplande twee-onder-één-kap woningen om te wisselen met de geplande rijtjeswoningen aan de Busschierslaan en Kapiteinstraat. De rijtjeswoningen worden dan allemaal in een nieuw deel van de wijk gesitueerd waarbij deze geen afbreuk doen aan het wooncomfort van de bestaande bewoners.

Beantwoording

1. Algemeen

De samenvatting wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Bezwaar geplande rijtjeswoningen Busschieterslaan en Kapiteinstraat

Naar aanleiding van de zienswijze is in goed overleg met ontwikkelaar, architectenbureau Quadrant en gemeente de verkavelingsopzet ((bijlage 1) opnieuw onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen:

- wisselen van de geplande rijwoningen aan de noordzijde van de Kapiteinstraat met de geplande twee-onder-één-kap woningen aan de noordzijde van de verlengde Tamboerhof;
- vervangen rijtje van acht woningen langs de Busschieterslaan door een rijtje van drie woningen;
- vervallen dwarsparkeerplaatsen langs de Busschieterslaan voor het (nieuwe) rijtje van drie woningen; deze worden vervangen door een zevental langsparkeerplaatsen.

De aangepaste verkavelingsopzet is opgenomen in bijlage 2. Met de genoemde aanpassingen kan grotendeels tegemoet worden gekomen aan de zienswijze van omwonenden zonder dat het woningaantal en de woningdifferentiatie wezenlijk verandert:

- de verkavelingsopzet blijft ruimte bieden aan 104 woningen;
- één tweekapper wordt vervangen door een vrijstaande woning en een rijwoning;
- voldaan wordt aan de door de raad vastgestelde kaders met betrekking tot woningdifferentiatie: minimaal 20% goedkope koopwoningen en minimaal 30% koopwoningen tot de NHG-norm;
- het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de door de gemeente Etten-Leur gestelde parkeernormen.

De aangepaste verkavelingsopzet is op 26 oktober 2023 met de indieners van de zienswijze besproken. Op deze avond heeft Quadrant Architecten de voorgestelde wijzigingen toegelicht. Alle aanwezigen waren unaniem van mening dat het aangepaste voorstel tot een substantiële verbetering van het plan leidt.

3. Conclusie

Met instemming van de indieners van de zienswijze wordt de aangepaste verkavelingsopzet in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt. De aanpassingen hebben met name betrekking op de verbeelding. Ook de toelichting bij het bestemmingsplan wordt op enkele punten geactualiseerd. De aanpassingen leiden niet tot wijzigingen in de regels.

Zienswijze 3. Bewoner Donkerstraat (1 oktober 2023)

Op 1 oktober 2023 heeft een bewoner van de Donkerstraat via de gemeentelijke website een zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en de zienswijze is gemotiveerd. De betreffende bewoner is tevens belanghebbende. Er wordt daarom voldaan aan de vereisten om een zienswijze in behandeling te nemen.

Inhoud

1. Fundering door middel van boringen

Bij de bouw van de nieuwe woningen zouden we het op prijs stellen dat er geheid wordt door middel van boren omdat onze woning op funderingen is gebouwd. Bij het inslaan van de palen ondervinden wij schade.

2. Geluidsoverlast wegverkeerslawaaï

Er komen meer woningen bij, dus ook meer geluidsoverlast op de weg voor onze woning. Graag willen we het geluid laten meten door de gemeente, dat op onze 3 gevels weerkaatst. Wij hebben in huis veel geluidsoverlast, met name als het regent.

3. Aanpassing Donkerstraat en Tuindersweg

Is er een mogelijkheid dat de Donkerstraat en Tuindersweg aangepast wordt en iets wordt verbreed, er komt steeds meer vrachtverkeer en er loopt een buslijn en die kunnen elkaar in de bochten niet passeren en op de smallere delen waar trottoir banden liggen.

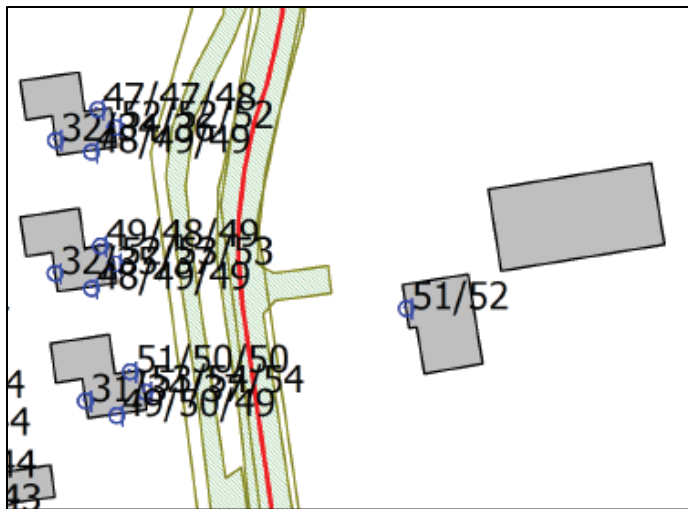
Beantwoording

1. Fundering door middel van boringen

Het is nu nog niet duidelijk op welke manier de fundering van de woningen wordt aangebracht. Dit is onder andere afhankelijk van de opbouw van de bodem ter plaatse. Ten aanzien van de wijze van uitvoering en de mogelijke invloed op de omgeving van het aanbrengen van funderingspalen bestaan richtlijnen. Hierbij wordt ook gekeken naar de kenmerken en staat van panden in de omgeving. De ontwikkelaar dient in ieder geval conform de richtlijnen te werken en te onderbouwen als onderdeel van zijn bouwaanvraag dat zijn uitvoeringsmethode niet leidt tot schade in de omgeving. Daarnaast worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden nulmetingen gedaan om de bestaande situatie in beeld te brengen en mogelijk worden meetbouten geplaatst om de invloed op de omgeving te monitoren.

2. Geluidsoverlast wegverkeerslawaaï

Voor de nieuwe woningen is door De Roever Omgevingsadvies akoestisch onderzoek uitgevoerd omdat de nieuwe wijk binnen de geluidszone van de Tuindersweg en de Donkerstraat valt. Bestaande woningen hoeven niet in dit onderzoek meegenomen te worden. Om toch een idee te krijgen van de geluidbelasting op de gevel van de woning Donkerstraat 33, is een aanvullende berekening uitgevoerd. Hieruit volgt dat de geluidbelasting maximaal 52 dB(A) bedraagt (zie figuur 1). Dit is vergelijkbaar, en zelfs nog iets lager, dan de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen aan de overzijde van de weg. De geluidbelasting mag buiten de bebouwde kom maximaal 58 dB(A) bedragen. Aan deze grenswaarde wordt dus ruimschoots voldaan.



Figuur 1 Uitsnede akoestisch onderzoek Donkerstraat 33

3. Aanpassing Donkerstraat en Tuindersweg

Aanpassing van de Donkerstraat en Tuindersweg maakt geen onderdeel uit van het plan. De Donkerstraat betreft een gebiedsontsluitingsweg en is ook als zodanig ingericht. De inrichting is afgestemd op de afwikkeling van het verkeer van de complete woonwijk Schoenmakershoek. Er zijn geen klachten bekend dat de huidige inrichting tot problemen leidt. Verbreding van de weg kan leiden tot hogere snelheden. Er is daarom geen aanpassing van de bestaande wegen voorzien.

Conclusie

Zienswijze 3 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.