

## Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' en welstandscriteria

Van: Jaap Streppel

Telefoonnummer: 4452

Email: Jaap.Streppel@etten-leur.nl

---

Aan de leden van de raad.

### Voorstel

1. De ingediende zienswijzen van Van Dun Advies BV (namens bewoners Donkerstraat), bewoners Busschieterslaan & Kapiteinstraat en bewoner Donkerstraat ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de bijlage 'Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Schoenmakershoek-Noordoost';
3. In te stemmen met de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals verwoord in de 'Nota van wijzigingen';
4. Het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0143SCHOENMKHOEKNO-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de kadastrale ondergrond als vervat in bestand o\_NL.IMRO.0777.0143SCHOENMKHOEKNO-0000.dxf;
5. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied 'Schoenmakershoek-Noordoost';
6. De welstandscriteria Schoenmakershoek-Noordoost ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerp welstandscriteria.

## **Inleiding**

Per brief van 13 januari 2023 bent u geïnformeerd over de kaderstelling voor het omklappen van het agrarisch bedrijf Donkerstraat 29 en de afronding van de woonwijk Schoenmakershoek. Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van deze kaders. Door het omklappen van het agrarische bedrijf kunnen 104 woningen worden gebouwd ter afronding van de wijk Schoenmakershoek. Op percelen langs de Donkerstraat is nog ruimte voor acht vrijstaande woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' heeft de vaststellingsprocedure gevolgd. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Voor de welstandscriteria is ook de vaststellingsprocedure gevolgd. Hierover zijn geen zienswijzen ingediend. Op basis van twee ingediende zienswijzen zijn wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen hebben te maken met de aangepaste verkavelingsopzet om tegemoet te komen aan wensen van omwonenden en het opnemen van een reeds vergunde kas.

Naar aanleiding van de aanpassingen in de stedenbouwkundige opzet is één zienswijze ingetrokken.

### **Beoogd effect en evaluatie:**

Beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan en welstandscriteria en daarmee een planologisch toetsingskader voor de te verlenen omgevingsvergunningen voor het omklappen van het agrarische bedrijf en de bouw van de woningen.

## **Argumenten**

### *1.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend en gemotiveerd*

De zienswijzen komen voor behandeling in aanmerking als deze worden verzonden binnen de periode van ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast moet een zienswijze gemotiveerd zijn. Binnen de periode van ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' hebben Van Dun Advies BV namens bewoners van de Donkerstraat, bewoners van de Busschieterslaan & Kapiteinstraat en een bewoner van de Donkerstraat gemotiveerde zienswijzen ingediend. Daarmee voldoen de drie ingediende zienswijzen aan de voorwaarden om in behandeling te worden genomen.

### *2.1 De zienswijzen zijn beoordeeld*

De zienswijzen hebben onder andere betrekking op de verkavelingsopzet, de invulling van het perceel op de hoek van de Donkerstraat/Tuindersweg en verkeer(slawaa) Donkerstraat. De integrale zienswijzen zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarvan is terug te vinden in de bijlage Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost'.

### *3.1 Twee zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan*

Aangepaste verkavelingsopzet

Als gevolg van de zienswijze van bewoners Busschieterslaan en Kapiteinstraat is de verkavelingsopzet aangepast:

- de geplande rijwoningen aan de noordzijde van de Kapiteinstraat worden gewisseld met de geplande twee-onder-één-kap woningen aan de noordzijde van de verlengde Tamboerhof;
- acht rijwoningen langs de Busschieterslaan worden vervangen door drie rijwoningen;
- de dwarsparkeerplaatsen langs de Busschieterslaan vervallen en worden vervangen door een zevental langsparkeerplaatsen.

Met deze aanpassingen wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze van omwonenden zonder dat het woningaantal en de woningdifferentiatie verandert. Tevens wordt de wijziging als stedenbouwkundig passend beoordeeld.

De aangepaste verkavelingsopzet is op 26 oktober 2023 met de indieners van de zienswijze besproken. Alle aanwezigen waren unaniem van mening dat het aangepaste voorstel tot een substantiële verbetering van het plan leidt. De aanpassingen in de verkavelingsopzet worden daarom verwerkt in het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn opgesomd in bijgevoegde 'Nota van wijzigingen'.

Naar aanleiding van de aanpassingen in de stedenbouwkundige opzet is de zienswijze per brief van 31 oktober 2023 ingetrokken.

Opnemen reeds vergunde kas

Als gevolg van de zienswijze van bewoners Donkerstraat wordt de op 21 februari 2006 vergunde kas in het bestemmingsplan opgenomen. Omdat in het verleden gemaakte afspraken gerespecteerd dienen te worden, wordt de kas met een nadere aanduiding binnen de tuinbestemming mogelijk gemaakt. Ook de ontsluiting van de kas wordt op de verbeelding aangegeven.

### *3.2 Enkele wijzigingen betreffen ambtshalve aanpassingen*

Het is wenselijk enkele ambtshalve aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan aan te brengen. De aanpassingen zijn beschreven in bijgevoegde 'Nota van wijzigingen'. De aanpassingen wijzigen niets aan de inhoud van het plan.

### *4.1 De beoogde plannen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan*

Het omklappen van het agrarische bedrijf en de bouw van 112 woningen ter afronding van de wijk Schoenmakershoek is in strijd met het geldende bestemmingsplannen 'Schoenmakershoek-Oost' uit 2008 en 'Schoenmakershoek' uit 2004. Op grond van deze bestemmingsplannen heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Groen - Houtsingel' (Donkerstraat 29) en 'Agrarisch', 'Agrarische kernrandzone', 'Wonen', 'Wonen uit te werken', 'Verkeer' en 'Water' (beoogd woongebied). Om medewerking aan de nieuwe plannen te kunnen verlenen, moet het

bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost'.

#### *4.2 Het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' voldoet aan de vastgestelde kaders*

Per brief van 13 januari 2023 bent u geïnformeerd over de kaderstelling voor het omklappen van het agrarisch bedrijf Donkerstraat 29 en de afronding van de woonwijk Schoenmakerhoek. Het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' voldoet aan deze kaders. Voor de toetsing wordt verwezen naar de bijlage 'Toetsing bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' aan vastgestelde kaders'. De brief van 13 januari 2023 is aan deze bijlage toegevoegd.

#### *4.3 De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad*

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de vaststelling van een bestemmingsplan een bevoegdheid van uw raad.

#### *4.4 Het is een wettelijke verplichting om een bestemmingsplan digitaal en analoog vast te stellen*

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan zowel langs digitale weg als analoog vastgesteld te worden. Een pdf-versie van het analoge exemplaar van het bestemmingsplan is bijgevoegd. Het analoge exemplaar van het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het stadskantoor ter inzage gelegd. Het digitale plan wordt na vaststelling gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Mocht er een verschil bestaan tussen het digitale exemplaar en het analoge exemplaar dan gaat het digitale bestemmingsplan voor. Naar onze mening is het analoge exemplaar identiek aan het digitale exemplaar en doet de hiervoor geschetste situatie zich niet voor.

#### *4.5 Het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' draagt bij aan de uitvoering van uw raadsprogramma 2022-2026*

In uw raadsprogramma is opgenomen dat u in de raadsperiode 2022-2026 minimaal 300 woningen per jaar wil opleveren. De afronding van de wijk Schoenmakershoek levert hieraan met 112 woningen een belangrijke bijdrage.

#### *5.1 Het kostenverhaal is verzekerd*

De gemeente en de ontwikkelaar hebben voor deze herontwikkeling een koopovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over het kostenverhaal. De gemeente levert bouwrijpe grond en draagt zorg voor aanleg van het openbaar gebied. Met de koopovereenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

### *6.1 Er dienen welstandscriteria te worden vastgesteld*

Voor Schoenmakershoek-Oost is op 8 december 2009 het 'Beeldkwaliteitsplan Schoenmakershoek' vastgesteld. Het gebied Schoenmakershoek-Noordoost is daarin niet meegenomen met uitzondering van de strook langs de Donkerstraat. Voor Schoenmakershoek-Noordoost dienen daarom afzonderlijke welstandscriteria te worden vastgesteld.

Voor de beoogde woningen langs de Donkerstraat worden de basiseisen buitenranden toegepast zoals deze in het 'Beeldkwaliteitsplan Schoenmakershoek' zijn opgenomen. De woningbouw Schoenmakershoek-Noordoost sluit aan op het gebied 'Buitentuinen'. Vanwege het gelijksoortige type woningen worden de basiseisen voor 'Buitentuinen' doorgetrokken en van toepassing verklaard op Schoenmakershoek-Noordoost. Op deze manier is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestaande plan om er één wijk van te maken.

### *6.2 De vaststelling van de welstandscriteria is een bevoegdheid van uw raad*

Op grond van artikel 12a Woningwet is de vaststelling van welstandscriteria een bevoegdheid van uw raad. Tijdens de vaststellingsprocedure zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **Alternatieven/varianten**

##### *Vasthouden aan de oorspronkelijke verkavelingsopzet*

Als alternatief kan uw raad ervoor kiezen vast te houden aan de oorspronkelijke verkaveling. Dit zou echter niet logisch zijn gezien de zienswijze van omwonenden Busschieterslaan en Kapiteinstraat en het intrekken daarvan. De aangepaste verkaveling is afgestemd op de punten zoals aangedragen in de zienswijze en is uitvoerig besproken met de indieners van de zienswijze. Zowel ontwikkelaar en gemeente als omwonenden erkennen de meerwaarde van de aangepaste verkaveling. Terugvallen op de verkaveling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan kan mogelijk leiden tot een beroepsprocedure bij de Raad van State.

#### **Kanttekeningen en risico's**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden ingediend. Een beroepsprocedure kan leiden tot vertraging in de realisatie van het project.

#### **Toelichting**

##### *Financiële toelichting*

Met de ontwikkelaar is een koopovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is o.a. het kostenverhaal geregeld (zie ook onder 5.1).

##### *Juridische toelichting*

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan en de welstandscriteria is er een juridische basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het omklappen van het agrarisch bedrijf en het bouwen van de woningen. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen kan uitsluitend worden verleend indien bij het agrarisch bedrijf het houden van vee (anders dan melkrundvee met bijbehorend vrouwelijk jongvee) is beëindigd én tevens de agrarische bedrijfsvoering aan de Donkerstraat 29 zodanig is aangepast dat zich binnen een afstand van 100 meter vanaf de af te ronden woonwijk geen stalgebouwen/ dierenverblijven en mest- en voederopslag meer bevinden.

### *Personele toelichting*

De ambtelijke uren zijn opgenomen in het afdelingsplan 2023.

### **Duurzaamheid**

#### *People*

Het woonprogramma bestaat uit goedkope koopwoningen, woningen tot de NHG-norm en dure koopwoningen.

#### *Planet*

De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd. Daarnaast geldt voor nieuwbouw dat aanvragen om een omgevingsvergunning moeten voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Te denken valt aan toepassing van zonnepanelen, triple glas en verhoogde isolatiewaarden.

#### *Profit*

De bouw van de woningen levert regionale werkgelegenheid op. Daarnaast betekent de woningbouw deugdelijke huisvesting voor iedereen.

### **Planning**

#### Vaststellingbesluit bestemmingsplan

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' wordt kort na het raadsbesluit bekend gemaakt. Vervolgens ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage (beroepstermijn). Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hoofdstuk 1 afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet is van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift moet worden aangegeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen uw vaststellingsbesluit. Na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen 6 maanden uitspraak doen. Dit is sneller dan in standaardprocedures.

## Vaststellingsbesluit welstandscriteria

Tegen dit besluit staat geen beroep open. Dit besluit wordt opgenomen in de openbare besluitenlijst van uw raad en wordt hiermee onherroepelijk.

### **Communicatie en participatie**

#### *Vóór besluitvorming*

##### Intern

Intern is er overleg geweest met de vakdisciplines stedenbouw, ruimtelijke ordening, verkeer, milieu, grondzaken, civiele techniek, wonen, vergunningverlening en de wijkmanager. Zij kunnen met het voorstel instemmen.

##### Extern

Gelet op de voorgeschiedenis van deze locatie (bestemmingsplan is in 2008 vastgesteld door uw raad, maar er is goedkeuring aan onthouden door de provincie & eerdere vergelijkbare verkavelingsopzettingen waar omwonenden weinig tot geen opmerkingen over hebben gemaakt) is niet gekozen voor een uitgebreide participatieprocedure met de omgeving.

Op 31 mei 2023 is er een informatieavond gehouden in Het Turfschip voor de omwonenden van Schoenmakershoek-Noordoost. Daar waren circa 40 personen aanwezig. Voor het verslag wordt verwezen naar de bijlage 'Verslag en feedback omgevingsdialoog Schoenmakerhoek-Noordoost 31 mei 2023'.

Over het bestemmingsplan is wettelijk vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta. Hun reacties zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode 24 augustus 2023 tot en met 4 oktober 2023 ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn per brief en per mail over de ter inzage legging geïnformeerd. Daarnaast hebben bekendmakingen plaatsgevonden in de Etten-Leurse Bode en het Gemeenteblad. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze liggen nu ter beoordeling bij u voor.

Er is veelvuldig overleg gevoerd met de ontwikkelaar, Quadrant Architecten en het stedenbouwkundig bureau dat het bestemmingsplan heeft opgesteld (Antea Group). Zoals beschreven onder 3.1 is de verkavelingsopzet - en daarmee de verbeelding van het bestemmingsplan - aangepast naar aanleiding van de zienswijze van omwonenden Busschieterslaan en Kapiteinstraat. De zienswijze is vervolgens ingetrokken. De ontwikkelaar stemt in met het voorstel en de inhoud van het bestemmingsplan.

#### *Na besluitvorming*

De indieners van de zienswijzen worden persoonlijk in kennis gesteld van uw besluit. Daarbij wordt gewezen op de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast vinden de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen plaats.

### **Bijlagen**

- Ontwerp-raadsbesluit
- Ingediende zienswijzen (3x)
- Brief intrekken zienswijze 2
- Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost'
- Nota van wijzigingen
- Verkavelingsopzet (origineel en aangepast naar aanleiding van zienswijze)
- Toetsing bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' aan kaders
- Brief raad kaders bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost'
- Verslag en feedback omgevingsdialoog Schoenmakershoek-Noordoost 31 mei 2023
- Bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' (toelichting en regels nog aan te passen/ verbeelding aangepast)
- Welstandscriteria 'Schoenmakershoek-Noordoost'

Etten-Leur, 7 november 2023  
burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. (Cor) Smits  
gemeentesecretaris

Mw. drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns  
burgemeester