

NOTA VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN 'SCHOENMAKERSHOEK-NOORDOOST'

A. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 24 augustus 2023 tot en met 4 oktober 2023 ter inzage gelegen. De zienswijzen die in deze periode zijn binnengekomen, zijn beantwoord in de nota 'Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Schoenmakershoek-Noordoost'. Twee zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. In deze nota zijn alle aanpassingen opgenomen.

B. AANPASSINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

1. Stedenbouwkundig plan toekomstige situatie

In paragraaf 2.2 (Toekomstige situatie) wordt figuur 2.4 (Stedenbouwkundig plan) vervangen door een nieuw figuur 2.4 (zie figuur 1) waarop:

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

In dezelfde paragraaf 2.2 wordt de tekst aangepast aan de nieuwe verkavelingsopzet waarbij één tweekapper wordt vervangen door een vrijstaande woning en een rijwoning. De 104 woningen als onderdeel van het stedenbouwkundig plan bestaan in de nieuwe situatie uit 77 rijwoningen, 14 twee-onder-één-kap woningen en 13 vrijstaande woningen. Het aantal woningen dat aan de Donkerstraat wordt gerealiseerd, wijzigt niet (acht vrijstaande woningen). Het totaal aantal vrijstaande woningen komt daarmee op 21.



Figuur 1 Aangepaste verkavelingsopzet Schoenmakershoek-Noordoost (20 oktober 2023)

2. Parkeerbalans

In paragraaf 4.7 is de parkeerbalans als volgt aangepast om aan te tonen dat ook de aangepaste stedenbouwkundige verkaveling voldoet aan de normen uit de 'Nota Parkeernormen Etten-Leur':

'Parkeren nieuwe woningen

Onderstaande tabel toont de parkeerbehoefte van de 112 nieuw voorziene woningen. Daaruit blijkt dat er een parkeerbehoefte is van 211 parkeerplaatsen. De 8 vrijstaande woningen langs de Donkerstraat voorzien volledig in parkeren op eigen terrein. Op basis hiervan kunnen (8x2,1=) 16,8 parkeerplaatsen van het benodigde aantal parkeerplaatsen worden afgetrokken. Ook voor de overige vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen binnen het stedenbouwkundig plan (27 woningen) en voor enkele rijwoningen (9 woningen) kan een deel van de parkeervraag opgevangen worden op eigen terrein. Volgens de 'Nota Parkeernormen Etten-Leur' mogen per woning 1,3 parkeerplaatsen (garage met lange oprit) dan wel 1,8 parkeerplaatsen (garage met dubbele oprit) dan wel 1 parkeerplaats (garage met enkele oprit) van de parkeerbalans worden afgetrokken (totaal $23 \times 1,3 + 2 \times 1,8 + 11 \times 1 = 44,5$ parkeerplaatsen). Het totaal aantal parkeerplaatsen dat van de parkeerbalans afgetrokken kan worden bedraagt daarmee (16,8+44,5=) 61,3 parkeerplaatsen. Het minimale aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt daarom (211-61,3=) 149,7 parkeerplaatsen. Met de 158 parkeerplaatsen zoals deze zijn opgenomen in de verkaveling wordt voldaan aan de parkeernorm.

	Aantal woningen	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
<i>Rijwoningen</i>	77	1,8	138,6
<i>Twee-onder-één-kap</i>	14	2,0	28
<i>Vrijstaand</i>	21	2,1	44,1
Totaal	112		211

Tabel 4.1: parkeerbehoefte'

3. Verkeersgeneratie

In paragraaf 4.7 is de verkeersgeneratie als volgt aangepast als gevolg van de aangepaste stedenbouwkundige verkaveling:

'Verkeersgeneratie nieuwe woningen

Er worden maximaal 112 nieuwe woningen gebouwd, waarvan 77 rijtjeswoningen, 14 twee-onder-één-kapwoningen en 21 vrijstaande woningen. In tabel 4.2 is de verkeersgeneratie bepaald op basis van de CROW publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Uitgegaan is van matig stedelijk en 'rest bebouwde kom'.

	Aantal woningen	Mvt.bew/etmaal (CROW, max.)	Mvt. Bew/etm.
<i>Rijwoningen</i>	77	7,5	577,5
<i>Twee-onder-één-kap</i>	14	8,6	120,4
<i>Vrijstaand</i>	21	8,2	172,2
Totaal	112		871

Tabel 4.4: verkeersgeneratie (in aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal)

Verkeer vanuit het plangebied zal afgewikkeld worden via de Donkerstraat en de Tuindersweg. De acht woningen aan de Donkerstraat ontsluiten direct op de Donkerstraat. Het stedenbouwkundig plan voorziet in het toevoegen van één aansluiting op de Tuindersweg. Aan de zuid(west)kant sluit het planverkeer aan op de bestaande woonstraten Busschieterslaan en Zilverdragerstraat, vanwaar het via de Landjuweel aanhaakt op de Donkerstraat. Aangezien de Donkerstraat en de Tuindersweg allebei gebiedsontsluitingswegen zijn en deze zijn ontworpen bedoeld om het planverkeer van de complete woonwijk Schoenmakershoek af te wikkelen, worden op de omliggende wegen geen doorstromingsproblemen verwacht.'

PLANREGELS BESTEMMINGSPLAN

1. Parkeernormen

In de nieuwe verkavelingsopzet komen woningen voor die beschikken over een garage met enkele oprit. Op basis van de 'Nota Parkeernormen Etten-Leur' mag voor deze woningen één parkeerplaats van de parkeerbalans worden afgetrokken. Om dit correct vast te leggen in de planregels wordt aan artikel 17.3 (Parkeren) een nieuw sublid d toegevoegd, luidende:

'd. Indien 1 parkeerplaats wordt aangelegd op eigen terrein wordt dit gerekend als 1 parkeerplaats.'

2. Aanpassing bestemmingsomschrijving 'Tuin'

Om het gebruik van het perceel met de tuinbestemming op de hoek van de Donkerstraat/Tuindersweg correct weer te geven wordt artikel 7.1 onder a (Bestemmingsomschrijving) als volgt aangepast:

'a. tuinen al dan niet behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;'

3. Vergunde kas inclusief ontsluiting hoek Donkerstraat/ Tuindersweg

De op 21 februari 2006 vergunde kas op de hoek van de Donkerstraat/ Tuindersweg is met de bijbehorende ontsluiting als functieaanduiding op de verbeelding opgenomen. Om kas en ontsluiting ook in de regels toe te staan, worden de volgende wijzigingen aangebracht in artikel 7.

- In artikel 7.1 (Bestemmingsomschrijving) worden de subleden b en c vernummerd tot de subleden d en e.
- Aan artikel 7.1 (Bestemmingsomschrijving) wordt een nieuw sublid b toegevoegd, luidende: *'b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – kas': tevens een kas;'*
- Aan artikel 7.1 (Bestemmingsomschrijving) wordt een nieuw sublid c toegevoegd, luidende: *'c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – ontsluiting kas': tevens de ontsluiting van de aangrenzende kas;'*
- In artikel 7.2.1 (Algemeen) wordt na de zinsnede 'Op en in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd' de volgende zinsnede toegevoegd: *' , met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – kas' een kas is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,50 m'.*

VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN

1. Stedenbouwkundig plan toekomstige situatie

De aangepaste stedenbouwkundige opzet is verwerkt op de verbeelding. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen in het renvooi.

2. Vergunde kas inclusief ontsluiting hoek Donkerstraat/ Tuindersweg

Op 21 februari 2006 is door de gemeente Etten-Leur een kas vergund op het perceel hoek Donkerstraat/ Tuindersweg. De vergunde kas past niet in de nieuwe tuinbestemming. Om de kas met bijbehorende ontsluiting toch te kunnen handhaven, zijn de volgende functieaanduidingen op de verbeelding opgenomen:

- functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – kas' ter plaatse van de kas;
- functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – ontsluiting kas' ter plaatse van de ontsluiting van de kas.

Deze functieaanduidingen zijn ook als zodanig in het renvooi opgenomen.

C. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

1. Collegebesluit vastgestelde hoge grenswaarden

In paragraaf 4.2 (Geluid) is in de Conclusie vermeld dat het college van burgemeester en wethouders op 7 november 2023 hogere grenswaarden hebben vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

2. Verwerken resultaten ter inzage legging

De resultaten van de ter inzage legging zijn verwerkt in paragraaf 6.3 (Terinzagelegging). Hierbij is verwezen naar de nota 'Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Schoenmakershoek-Noordoost'.

PLANREGELS BESTEMMINGSPLAN

1. Afwijkingsbevoegdheid bouwwerken mestbewerking

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag het bouwen van bouwwerken voor mestbewerking toestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – melkveehouderij'. Het is echter nooit de bedoeling geweest dergelijke bouwwerken toe te staan binnen een straal van 100 meter van de af te ronden woonwijk. Dit komt al tot uitdrukking in de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – dierenverblijven, mest- en voederopslag'. Om echter nog te verduidelijken dat ook de afwijkingsbevoegdheid niet binnen deze functieaanduiding kan worden toegepast, wordt artikel 3.3.9 (Afwijken ten behoeve van bouwwerken voor mestbewerking) als volgt aangevuld:

- Aan artikel 3.3.9 onder a wordt na de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – melkveehouderij' de volgende zinsnede toegevoegd:
' , maar niet binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – dierenverblijven, mest- en voederopslag'.

2. Begripsbepaling melkveehouderij

Op dit moment wordt door de Europese en de Nederlandse overheid gewerkt aan een toekomstige regelgeving voor een hogere minimumleeftijd bij de transport van kalveren. Nu is die minimumleeftijd in Nederland nog 14 dagen, maar die wordt waarschijnlijk uit welzijnsoogpunt opgerekt tot 28 of 35 dagen. Dat betekent dat de Nederlandse melkveehouderij vanaf 2024 of 2025 alle kalveren tot 28 (of wellicht zelfs 35) dagen op het melkveebedrijf zal moeten houden. Ook de mannelijke dieren. Die vallen dan niet meer onder de huidige diercategorie vrouwelijk jongvee.

De huidige begripsbepaling voor een melkveehouderij dekt onvoldoende de lading en dient ruimer gedefinieerd te worden naar aanleiding van de aanstaande wijziging in regelgeving. Om hierop voor te sorteren wordt de begripsbepaling voor melkveehouderij in artikel 1 (begrippen) als volgt aangepast:

'melkveehouderij:

een agrarisch bedrijf gericht op het houden van melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar, zoogkoeien ouder dan 2 jaar, vrouwelijk jongvee tot 2 jaar en maximaal 25 vleeskalveren, vrouwelijk dan wel mannelijk, tot een leeftijd van maximaal 42 dagen, waarbij de geurbelasting van de vleeskalveren te allen tijde voldoet aan de geldende geurnorm doch nooit meer zal bedragen dan 2,0 odour units per kubieke meter lucht op de grenzen van de bestemming 'Agrarisch' van dit bestemmingsplan.'