

Eindverslag overleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan “Schoenmakershoek”.

Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan “Schoenmakershoek” is voor overleg toegezonden aan verplichte overleginstanties. Gelijktijdig is inspraak verleend. Gedurende de periode 25 september tot en met 5 november 2014 kom iedereen het voorontwerp inzien in het informatiecentrum van het stadskantoor, op de gemeentelijke internetsite en de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode kon mondeling of schriftelijk een inspraakreactie over het voorontwerp bestemmingsplan worden ingediend bij burgemeester en wethouders van Etten-Leur. De bekendmaking stond in de editie van De Etten-Leurse Bode van 24 september 2014 en op de gemeentelijke internetsite. Belanghebbenden zijn persoonlijk in kennis gesteld.

Vooroverleg

Er zijn drie vooroverlegreacties ontvangen.

1. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 9200 MC 's-Hertogenbosch (brief d.d. 28 oktober 2014)

De provincie heeft geen opmerkingen.

2. Gasunie, postbus 181, 9700 AD Groningen (e-mail van 31 oktober 2014)

De Gasunie meldt dat de gastransportleiding in het zuidwestelijk plandeel buiten gebruik is en op termijn wordt verwijderd. De leiding is hiermee niet meer planologisch relevant. De regeling in het bestemmingsplan kan worden geschrapt. In het ontwerp wordt deze opmerking verwerkt.

3. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ, Breda (brief d.d. 27 november 2014)

De brief van het waterschap bevat diverse opmerkingen. Per opmerking wordt een reactie gegeven.

In eerste instantie gaat het waterschap in op de feitelijke waterhuishouding in het plan “Schoenmakershoek”. Het schap stelt vast dat voor het plangebied vergunning is verleend voor het versneld afvoeren van hemelwater (kenmerk 05U006328). De vergunning betreft de retentie voor de gehele planontwikkeling. Aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen wordt voldaan. De retentie geldt ook voor de nog te ontwikkelen locaties binnen het plangebied. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

De tweede opmerking betreft de bouw van twee wooncomplexen aan de Leurse Dijk.

Deze complexen liggen geheel of gedeeltelijk binnen de waterkeringszone, beschermingszone en/of profiel van vrij ruimte horend bij de Leurse Haven. Voor de bouw geldt een vergunningplicht. Voor beide wooncomplexen gelden onherroepelijke omgevingsvergunningen.

De vergunningplicht voor deze complexen is in het kader van de regeling in het bestemmingsplan niet meer relevant.

Op verzoek besteden we in het ontwerp bestemmingsplan in de waterparagraaf aandacht voor het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De dubbelbestemming “Waterkering” wordt in overeenstemming met de zone uit de legger gebracht.

Tot slot wijst het Waterschap erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning nodig is. Deze opmerking is niet relevant voor de regeling in het bestemmingsplan.

Aanpassingen naar aanleiding van het overleg

- 1) In het ontwerp bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming “Gasleiding” van de planverbeelding en uit de planregels verwijderd.
- 2) Aan de waterparagraaf wordt een passage toegevoegd over het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende materialen.
- 3) De dubbelbestemming “Waterkering” wordt in overeenstemming gebracht met de zone in de waterschapslegger.

Inspraakreacties

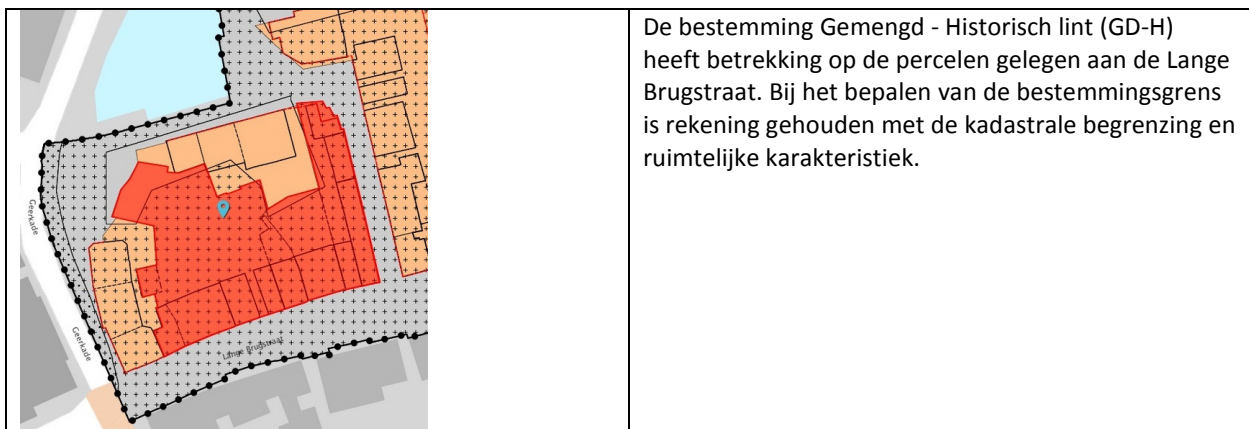
Er zijn vier inspraakreacties ontvangen.

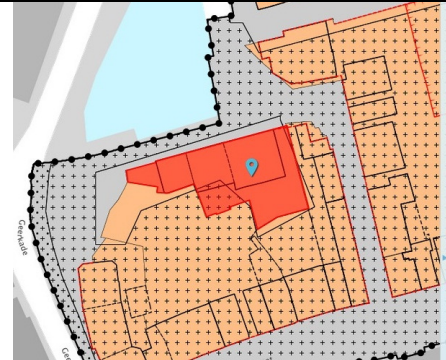
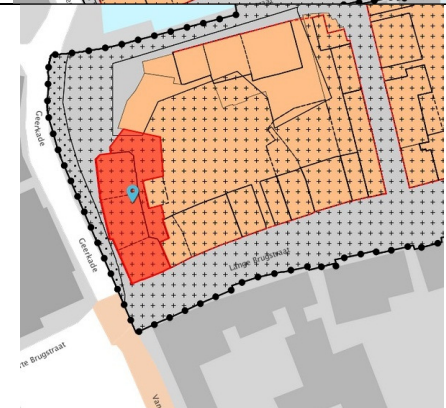
MKB Etten-Leur (de heer P. Breuers) mondelinge reactie van 5 oktober en e-mail van 6 november 2014

De heer Breuers merkt op dat op de analoge kaart het verschil tussen de bestemmingen “Gemengd” en “Gemengd– Historisch lint” moeilijk te onderscheiden is. De bestemmingen gelden voor gronden aan de Geerkade, Havenkom, Domineesgang en Lange Brugstraat.

De Wet ruimtelijk ordening verklaart alleen digitale planbestanden als rechtsgeldig. Uit oogpunt van een goede dienstverlening is aanvullend op deze bestanden een analogo exemplaar van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het analoge exemplaar van de verbeelding is inderdaad soms moeilijk leesbaar. Dit komt door technische eisen voor digitale plannen.

Ter verduidelijking zijn uitsneden van digitale verbeelding in deze reactie opgenomen.



	<p>De bestemming Gemengd (GD) heeft betrekking de nieuwbouw gelegen aan de Havenkom.</p>
	<p>De bestemming Gemengd (GD) heeft ook betrekking op de nieuwbouw gelegen aan de Geerkade.</p>

De opmerking over het verschil in benaming van planregels en planverbeelding is terecht. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de juiste naam gehanteerd.

De heer Breuers constateert dat zowel de termen volumineuze goederen als grootschalige detailhandel wordt gebruikt. Hij meent dat de term volumineus geldt voor de verkoop van artikelen van omvang, terwijl grootschalig meer betrekking heeft om de omvang van de winkel. De opmerking is terecht. In het ontwerp wordt de term volumineus niet meer opgenomen en resteert alleen een regeling voor grootschalige detailhandel. In de begripsomschrijving is grootschalige detailhandel gerelateerd aan het benodigde oppervlakte vanwege de omvang van de artikelen en/of de gevoerde formule. Deze aanpassing geeft antwoord op de vraag of beperkte detailhandel in meubels niet ten onrechte wordt uitgesloten. Dit gebruik moet mogelijk zijn. Een meubelzaak met beperkte omvang kan zich in bestaande winkels vestigen.

Aan het verzoek om in het gebruiksverbod van de bestemmingen "Gemengd" en "Gemengd-Historisch lint" de komst van een supermarkt uit te sluiten wordt overgenomen. Het bestaande supermarktaanbod in Etten-Leur-Noord sluit aan op de vraag, er is geen ruimte voor een nieuwe supermarkt.

Mathijssen bouwkundig adviesbureau, Pastoor de Bakkerstraat 29, 4885 AL Achtmaal (e-mail d.d. 28 oktober 2014) en mevrouw I. Piersma, Johan de Wittlaan 54, 4871 GA Etten-Leur (e-mail d.d. 11 november 2014, telefonisch toegelicht)

Mathijssen bouwkundig adviesbureau en mevrouw Piersma hadden vragen over nieuwbouw op het perceel Lange Brugstraat 53-55. Dit perceel is grotendeels bebouwd. De bebouwing loopt door tot aan het parkeerterrein aan de Gruiterstraat. Aan de oostkant is een opslagterrein; dit terrein ligt deels tussen de panden Lange Brugstraat 57 en 61. De vragen hebben betrekking op gefaseerde herontwikkeling.

Het perceel Lange Brugstraat 53 heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming “Gemengd-Historisch lint” met de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – antiquair”. Het perceel mag uitsluitend hiervoor worden gebruikt. In het voorontwerp is het perceel ook aangewezen als wijzigingsgebied. De aanwijzing is in tweeën gesplitst. De aanwijzing maakt wijziging van de bestemming ten gunste van woningbouw mogelijk. De inspraakreactie was aanleiding voor overleg. Dit overleg heeft geresulteerd een opzet voor herontwikkeling. Deze opzet wordt overgenomen en in het ontwerp worden de planregels daarmee in overeenstemming gebracht. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- het verruimen van de regels zodat ook tussen de panden Lange Brugstraat 57 en 61 een woning kan worden gebouwd;
- het wijzigen van de bouwmogelijkheden op het achterterrein van patiowoningen naar aaneengebouwde woningen;
- beperking van de goot- en bouwhoogte voor de nieuwbouw ter hoogte van de antiekhandel.

H-int MFA, Postbus 10, 4750 AA Oud Gastel (e-mail d.d.28 november 2014)

H-int exploiteert het multifunctioneel centrum Het Turfschip aan de Leurse Dijk. H-int wijst op de fragiele (exploitatie-)balans tussen maatschappelijk activiteiten en commerciële evenementen.

De oorzaak ligt in beperking van de huidige planologische regeling. Een goede exploitatie vraagt om verruiming. H-int denkt aan gebruik van de sporthal voor evenementen, niet alleen commerciële evenementen zoals (dag-)congressen en leisure-activiteiten maar ook sociaal-culturele activiteiten zoals muziekfestival, sportevents en andersoortige leisure-activiteiten. De omvang van beurzen, tentoonstellingen en presentaties wordt op maximaal 500 m² gesteld.

Het multifunctioneel centrum Het Turfschip is in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd tot “Gemengd-multifunctioneel centrum”. In vergelijking tot de geldende planologische regeling (bestemmingsplan en vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO) bevat het voorontwerp al een verruiming voor het gebruik. Op 11 februari is dit aan de vertegenwoordiger van H-int toegelicht. De resultaten van het overleg hebben geleid tot het besluit om de regeling in het ontwerp aan te passen. Het gaat om aanpassing voor het gebruik van de sporthal en opheffen van enkele specifieke gebruiksregels die in het voorontwerp zijn opgenomen.

Aanpassingen naar aanleiding van de inspraak

- 1) De juiste naam wordt verwerkt op planverbeelding.
- 2) De term volumineuze goederen wordt geschrapt in de bestemmingen “Gemengd” en “Gemengd-Historisch lint”.
- 3) Aan artikel 4.4.3 van de bestemming “Gemengd - Historisch lint” wordt een gebruiksverbod voor een supermarkt toegevoegd.
- 4) De wijzigingsregels voor de wetgevingszone wijzigingsgebieden 2 en 3 worden in overeenstemming gebracht met een globale opzet voor herontwikkeling van het perceel Lange Brugstraat 53-55.
- 5) De planregels voor de bestemming “Gemengd-multifunctioneel centrum” worden aangepast inhoudende ondergeschikt gebruik van de sporthal voor horecadoeleinden en het schrappen van beperkende specifieke gebruiksregels voor diverse functies. In het ontwerp wordt een beperking opgenomen voor de oppervlak voor beurzen, tentoonstellingen en presentaties.

Naast de aanpassingen naar aanleiding van overleg en inspraak worden ambtshalve aanpassingen in het ontwerp plan doorgebracht. Deze aanpassingen zijn in een apart document opgenomen.

Etten-Leur, 14 april 2015