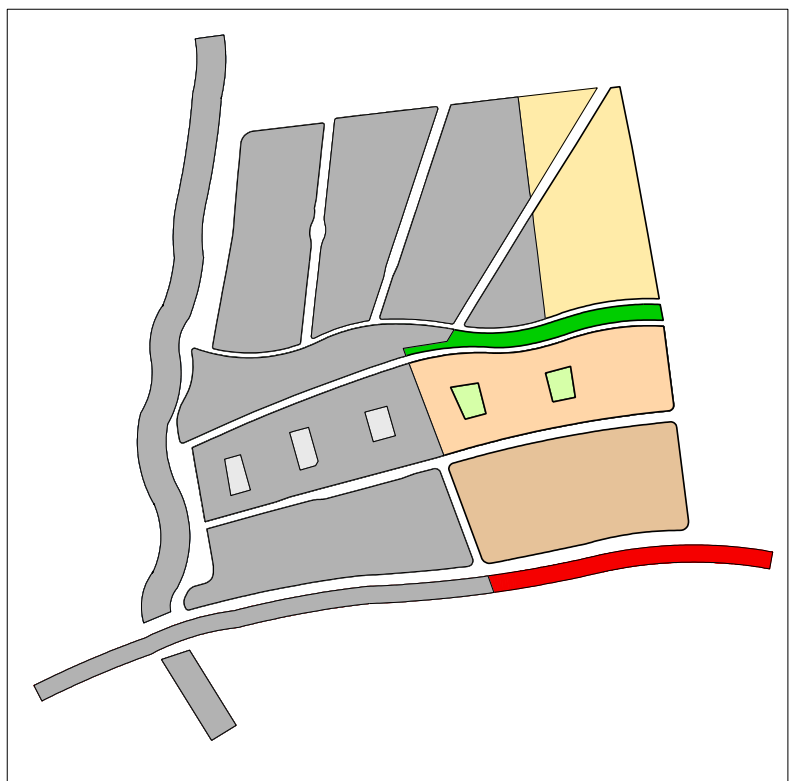


Bestemmingsplan Schoenmakershoek-Oost

15 september 2008



Schaal 1: 6.7184 m / MM.

**Toelichting
Bestemmingsplan
Schoenmakershoek-Oost**

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1</u>	<u>Inleiding</u>
1.1.	Planmotivering
1.2.	Grens van plangebied
<u>Hoofdstuk 2</u>	<u>Beleidskader</u>
2.1.	Rijksbeleid
2.2.	Provinciaal beleid
2.3.	Gemeentelijk beleid
2.3.1.	Structuurvisie Plus Etten-Leur in Bloei 2020
2.3.2.	Woonvisie
2.3.3.	Verkeersbeleid
2.3.4.	Duurzaam bouwen
2.4.	Geldend bestemmingsplan
<u>Hoofdstuk 3</u>	<u>Inventarisatie</u>
3.1.	Inleiding
3.2.	Globale karakteristiek plangebied
3.2.1.	Landschap
3.2.2.	Bebouwing
3.3.	Milieu
3.3.1.	Bodem
3.3.2.	Geluid
3.3.3.	Externe veiligheid
3.3.4.	Luchtkwaliteit
3.3.5.	Milieuzonering
3.3.6.	Transportleidingen
3.4.	Cultuurhistorie en archeologie
3.4.1.	Cultuurhistorie
3.4.2.	Archeologie
3.5.	Water
3.5.1.	Inleiding
3.5.2.	Relevant beleid
3.5.3.	Kenmerken waterhuishoudkundig systeem
3.5.4.	Uitgangspunten stedenbouwkundige invulling
3.6.	Ecologie
<u>Hoofdstuk 4</u>	<u>Programma van eisen</u>
4.1.	Ambitieniveau
4.2.	Functionele aspecten
4.2.1.	Wonen
4.2.2.	Verkeer
4.2.3.	Sport- en recreatie
4.2.4.	Werkgelegenheid
4.2.5.	Detailhandel
4.2.6.	Onderwijs
4.3.	Vormgevingsaspecten
4.3.1.	Stedenbouwkundige aspecten
4.3.2.	Inrichting openbare ruimte
4.3.3.	Groenvoorzieningen

4.3.4.	Parkeren
4.3.5.	Afvalinzameling
4.3.6.	Energie
4.3.7.	Veiligheid
4.3.8.	Beperkingen
<u>Hoofdstuk 5</u>	<u>Planbeschrijving</u>
5.1.	Hoofdwegenstructuur
5.2.	Hoofdlijnen opzet woongebied
5.3.	Voorlopige woningverdeling
5.4.	Randzone
<u>Hoofdstuk 6</u>	<u>Realisatie</u>
6.1.	Fasering
6.2.	Economische uitvoerbaarheid
<u>Hoofdstuk 7</u>	<u>Juridische aspecten</u>
7.1.	Algemeen
7.2.	Kaart
7.3.	Voorschriften
<u>Hoofdstuk 8</u>	<u>Inspraak en overleg</u>
8.1.	Inspraak
8.1.1.	Programma van eisen
8.1.2.	Voorontwerp bestemmingsplan
8.1.3.	Klankbordgroep Schoenmakershoek-Oost
8.2.	Overleg ex artikel 10 Bro
<u>Hoofdstuk 9</u>	<u>Overzicht aanpassingen</u>
9.1.	Aanpassingen bij vaststelling bestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Planmotivering

Medio 2005 is de woonwijk Schoenmakershoek in aanbouw genomen. De wijk gelegen ten noordoosten van het stedelijke gebied van Etten-Leur maakt onderdeel uit van de VINEX-locatie Etten-Leur-Noord. De wijk Schoenmakershoek bevat ruim 1000 woningen, een brede school en een nieuw wijk- en activiteitencentrum met sporthal. Een deel van de woningen is al opgeleverd. De overige woningen zijn in aanbouw of de bouwplanontwikkeling bevindt zich in een ver gevorderd stadium. De verwachting is dat in 2009 de bouw in dit deel van de wijk is voltooid.



woningen in Schoenmakershoek

Buiten de wijk Schoenmakershoek is een zone van tuinbouw- en glastuinbouwbedrijven gehouden. Deze zone ligt ten oosten van de wijk. In de Structuurvisie Plus, Etten-Leur in Bloei 2020 (zie 2.3.1) is deze zone aangewezen als toekomstige uitbreidingslocatie.

De gemeenteraad heeft op 20 februari 2006 een raadsopdracht geformuleerd voor het ontwikkelen van een bestemmingsplan voor dit gebied. Het plan wordt aangeduid als Schoenmakershoek-Oost.

De opdracht van de gemeenteraad is gerelateerd aan het voorkeursrecht dat is gevestigd voor de in het plangebied gelegen gronden. Het besluit tot het vestigen van dit voorkeursrecht d.d. 25 mei 2005 kan alleen worden bestendigd als binnen drie jaren een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Op 21 mei 2007 heeft de gemeenteraad het voorkeursrecht verlengd.

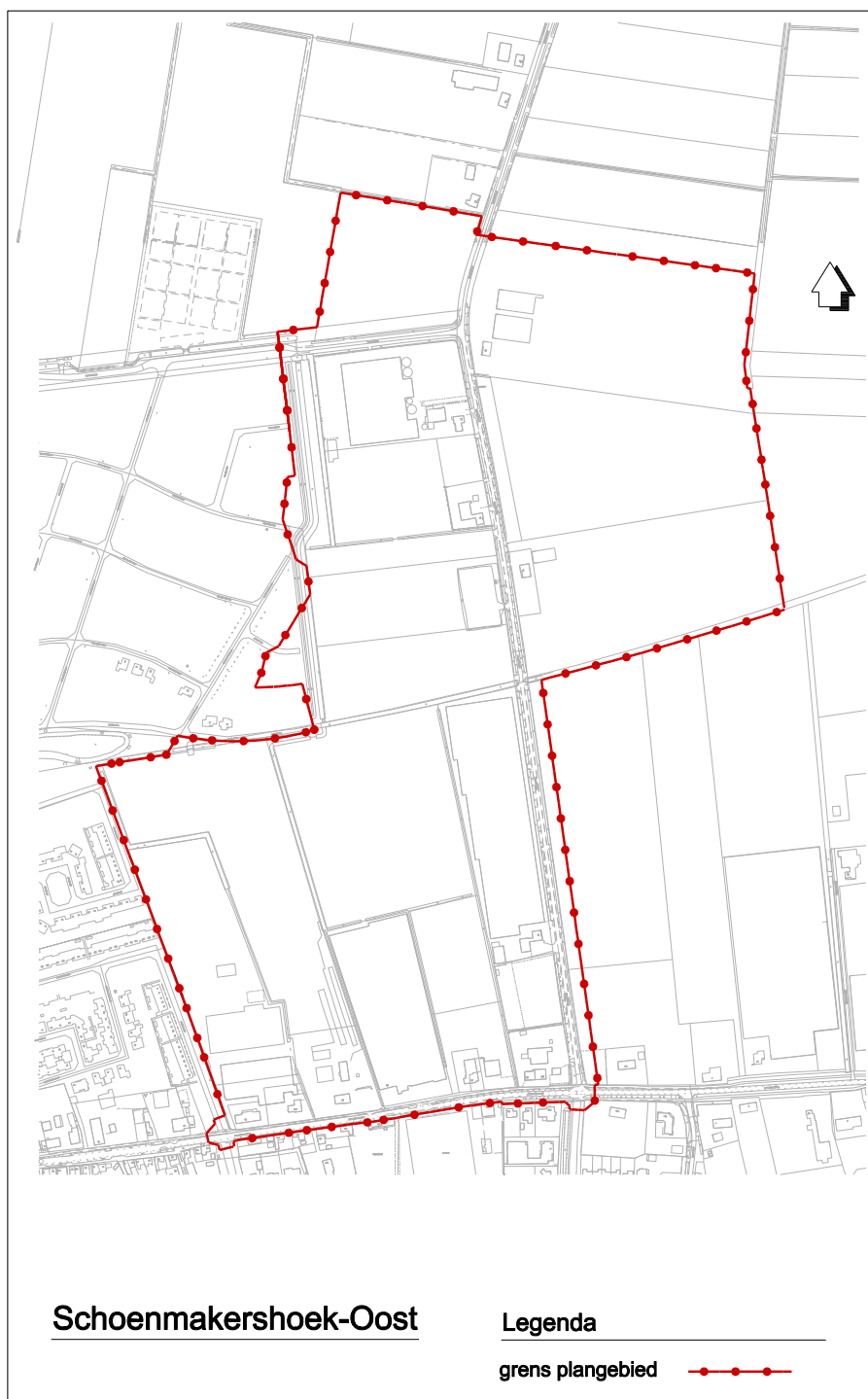
De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 18 december 2006 ingestemd met het programma van eisen. Ter voldoening aan de regels voor burgerparticipatie bij ruimtelijke plannen is een klankbordgroep ingesteld. Vanaf mei 2007 is in samenspraak met de klankbordgroep gewerkt aan voorstellen voor een verkaveling voor het gebied Schoenmakershoek-Oost. Een onderdeel van het overleg was de route voor het verkeer vanuit de wijk naar andere plaatsen in of buiten de gemeente. Eind december 2007 is overeenstemming bereikt over de concept verkaveling. Deze verkaveling is op 16 januari 2008 gepresenteerd.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 31 maart 2008 een standpunt bepaald over de concept verkaveling maar in het bijzonder over de route voor het verkeer.

1.2. Grens van het plangebied

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan "Schoenmakershoek-Oost" bevat de gronden van de nieuwe woonwijk omsloten door de Tuindersweg, de Donkerstraat, de Lange Brugstraat en de wijk Schoenmakershoek. In het bestemmingsplan wordt meegenomen een deel van de randzone aan noord- en oostzijde van het plangebied.

Voor de gronden in de randzone is een regeling gewenst met het oog op de wederkerige relatie tussen de woonwijk en de agrarische activiteiten.



Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

De nota Ruimte vormt de basis voor het landelijk ruimtelijk beleid. De Nota Ruimte bevat alleen generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Deze kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De nota gaat daarbij uit van bundeling van verstedelijking en infrastructuur in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Etten-Leur maakt deel uit van het nationale stedelijke netwerk Brabantstad.

2.2. Provinciaal beleid

In het Streekplan “Brabant in Balans” (2002) is het verstedelijkingsbeleid voor Noord-Brabant opgenomen. Het plan is globaal en is uitgewerkt in landelijke en stedelijke regio's. Etten-Leur is opgenomen in de stedelijke regio Breda – Tilburg. In het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda – Tilburg zijn afspraken gemaakt over het regionaal duurzaam ruimtelijke structuurbeeld en de programma's voor wonen, werken, groen, glastuinbouw en infrastructuur. Op regionale schaal vervult Etten-Leur een rol in de woningbouw. In de periode 2002 – 2015 mag Etten-Leur in totaal 3300 woningen bouwen, gelijk verdeeld over binnenstedelijk en buitenstedelijke bouwlocaties.

Op 25 juni 2007 heeft de gemeenteraad vastgesteld de Woonvisie Etten-Leur. Tevens is een overzicht gemaakt van alle lopende binnenstedelijke bouwinitiatieven en uitleglocaties voor de periode 2002 – 2015. In totaal komt het aantal woningen in die periode uit op ruim 4100. In het regionale overleg met de provincie en de betrokken gemeenten is dit aantal kenbaar gemaakt. Tot op heden zijn geen overwegende bezwaren geuit ten aanzien van het voornemen om dit woningaantal ook daadwerkelijk te realiseren. Ook andere gemeenten hebben hun verwachting voor de woningproductie bijgesteld. Tussen partijen is afgesproken dat de woningproductie nader in beeld wordt gebracht en wordt vergeleken met de vraag binnen de regio. Vooruitlopend op de resultaten van dit overleg wordt vastgehouden aan het leggen van een planologische basis voor diverse plannen om de voortgang in de woningbouw te garanderen.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Plus, Etten-Leur in Bloei 2020 en Projectenbundel

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad vastgesteld de Structuurvisie Plus 2020. In de visie worden de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de periode 2004-2020 omschreven. In de Structuurvisie Plus wordt uitgegaan van een verdere groei van Etten-Leur. De groei is gericht op de lokale en regionale woningmarkt. Het totale programma voor de periode 2002 – 2015 bedraagt ca. 3300 woningen. In de Structuurvisie Plus zijn de locaties voor de realisering van het gemeentelijke woningbouwprogramma aangegeven. In overeenstemming met het programma in het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio zal 50 % van de woningbouw worden gerealiseerd op uitbreidingslocaties. Deze locaties zijn Schoenmakershoek, Schoenmakershoek-Oost en De Streek. De kwaliteit van de woonwijken moet aansluiten op de vraag naar groene woonmilieus, ouderenwoningen en woningen voor starters. Daarnaast is de aandacht gericht op duurzaamheid.

2.3.2 Woonvisie

Etten-Leur wordt door de diverse woonpartners gekenmerkt als “gewoon goed wonen”. De rust, het groen en de voorzieningen worden daarbij als typische kenmerken en de basisidentiteit genoemd. Met dat beeld onderscheidt Etten-Leur zich van diverse omliggende gemeenten. Het is de reden waarom mensen al jaren lang kiezen voor Etten-Leur. Dit beeld is als uitgangspunt genomen voor de Woonvisie.

Evenwicht in bevolkingsopbouw

De prognoses laten enkele duidelijke ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling tot 2015 zien. Etten-Leur vergrijsst en de middengroep, in de regel de groep gezinnen, wordt kleiner. Minder gezinnen betekent op termijn minder kinderen. De prognose 2015 maakt dat duidelijk. Die lijn zal zich vanaf 2015 nog doorzetten.

Wil Etten-Leur blijven wat het nu is, dan vraagt dat om een duidelijke woonkoers. Die moet er in belangrijke mate toe bijdragen dat Etten-Leur een stad is waar het voor iedereen ‘jong tot oud’ goed wonen is en blijft.

Tot 2015 verandert er volgens prognoses van het CBS het nodige in de bevolkingsopbouw van Etten-Leur.

Leeftijdscategorie	2005	2015
0-14 jaar	18,6%	16,0%
15-29 jaar	17,7%	20,2%
30-44 jaar	23,8%	19,7%
45-64 jaar	27,2%	27,9%
65-74 jaar	7,7%	9,8%
75 jaar en ouder	5,0%	6,3%

Doelgroepen Woonvisie

De geschikte voorraad woningen voor senioren en mensen met een beperking is in Etten-Leur bij lange na niet voldoende om aan de actuele vraag invulling te geven. Het is nu nodig om levensloopbestendige, of generatiebestendige woningen zoals het huidige kabinet het noemt, te bouwen. Woningen, die op termijn ook voor andere groepen beschikbaar (kunnen) zijn.

In de koop- en huursector zijn nieuwe goedkope en bereikbare woningen nodig. De koopwoningen zijn vooral nodig om een niet onaanzienlijk aantal starters, dat wil kopen, aan Etten-Leur te binden. De bereikbare huurwoningen zijn nodig om het aanbod gelijke tred te laten houden met de beoogde groei die Etten-Leur tot 2015 doormaakt.

Doorstroming centraal

In de Woonvisie draait het om het bereiken van doorstroming. Het effect van doorstroming is alleen op de lange termijn te realiseren. In ieder geval is nodig dat er voldoende nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad worden toegevoegd. Binnen de bestaande voorraad moet actief worden gestuurd op de kansen voor starters en voor senioren passende huisvestingskansen. Alleen door hierover afspraken te maken met de woonpartners kan een doorstromingsbeleid worden bereikt. Een onderzoek naar verhuisbewegingen moet inzicht bieden in de daadwerkelijke ontwikkelingen op de woningmarkt.

Kansen bestaande voorraad

De bestaande woningvoorraad die dankzij de nieuwbouw vrij gaat komen, biedt kansen voor starters en gezinnen. Voor het deel van de bestaande voorraad dat kwalitatief niet meer voldoet, vooral het verouderde bezit van Woonstichting Etten-Leur, zal in de periode tot 2015 over de toekomst nagedacht moeten worden. Plannen voor herstructurering worden als onderdeel van de toekomstvisie meegenomen in de wijkplannen.

Bouwen, bouwen, bouwen

Onder het motto “stel niet uit tot morgen” gaat de Woonvisie ervan uit dat, wil het kans van slagen hebben de huidige problemen in de woningmarkt tijdig en optimaal op te kunnen lossen, het nodig is om naast het benutten van de bestaande voorraad nog 3200 nieuwe woningen in de periode tot 2015 in het programma op te nemen. Daarvan staat een deel al vast. Voor ca. 2000 woningen vindt de invulling op basis van deze Woonvisie plaats.

Daarbij wordt 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur als gewenste differentiatie aangehouden.



woningen in aanbouw in Schoenmakershoek

Doelgroepenbeleid

In onderstaande tabel wordt de opgave voor de periode 2007 – 2015 weergegeven.

NIEUWBOUW					
	Senioren	Starters	Bijzondere doelgroepen*	Gezinnen	Totaal
Nieuwbouw	930	425	220	800	2.155
Al in voorbereiding (planning)	470	75	216	500	1.045
	1.400	500	436	1.300	3.200

* De woningen voor bijzondere doelgroepen tellen niet mee voor de regionaal gemaakte afspraken over de productie in de periode tot 2015. In de regel gaat het om zogeheten 'niet zelfstandige woningen'. Reguliere woningen vallen in beginsel onder de opgave voor seniorenhuisvesting.

BESTAANDE VOORRAAD

	Senioren	Starters	Bijzondere doel- groepen	Gezinnen	Totaal
Bestaande voorraad	550	900	--	p.m.	1.450

De meest geschikte locaties voor de nog te realiseren seniorenhuisvesting zijn de locaties die deel uitmaken van de beoogde woonservicegebieden.

De starters hebben een voorkeur voor uitleglocaties. In Schoenmakershoek-Oost en De Streek, dus vanaf 2009, zullen 150 woningen tot € 160.000,-- en 150 woningen tot € 200.000,-- (prijsspeil 2007) worden gerealiseerd. Voor de overige maximaal 125 woningen komen vanaf 2008 binnenstedelijke locaties in aanmerking waar het huidige aanbod goedkope koopwoningen zorgt voor een meer evenwichtige opbouw van de bevolking in de wijk en waar de nieuwbouw leidt tot verhuizingen van scheefwonders die nu te goedkoop huren.

De opgave voor beschermd wonen tot 2015 is 18 woningen. Voor verzorgd wonen zijn nog ca. 200 nieuwe woningen nodig.

Voor het overige moet worden gebouwd ter bevordering van de doorstroming. Vooral de woningbouw op de uitleglocaties, zoals Schoenmakershoek-Oost speelt een rol.

De uitvoering van de Woonvisie is gericht op een zo optimaal mogelijke balans tussen de ontwikkeling in de bevolkingsopbouw en de woningvoorraad.

2.3.3 Verkeersbeleid

Bij besluit van 4 juli 2005 heeft de gemeenteraad de functie van de diverse wegen binnen het (toekomstige) stedelijk gebied bepaald. Een onderscheid is gemaakt tussen stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen type A, gebiedsontsluitingswegen type B en erftoegangswegen. De wegen Tuindersweg, Donkerstraat en het weggedeelte van de Lange Brugstraat tussen de Ambachtlaan en de Donkerstraat zijn aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg type B.

Het zijn wegen die gelegen zijn rondom de toekomstige woonwijk en een rol vervullen in de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Vanwege de functie is de rijsnelheid 50 km per uur. In het voorstel is opgenomen dat bij de planvorming voor Schoenmakershoek-Oost de discussie over de functie van de Lange Brugstraat kan worden heropend. Een alternatief kan zijn om de Pottenbakkerstraat aan te wijzen als gebiedsontsluitingsweg type B. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 31 maart 2008 besloten de Pottenbakkerstraat als gebiedsontsluitingsweg B aan te wijzen en het kruispunt op de Lange Brugstraat om te zetten in een rotonde. Het deel van de Lange Brugstraat tussen Ambachtlaan en Pottenbakkerstraat krijgt de functie van erftoegangsweg. In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op de motieven die ten grondslag liggen aan de besluitvorming.

De wegen in Schoenmakershoek-Oost hebben in hoofdzaak louter een erftoegangsfunctie. De wegen met deze functie kennen een 30 km regime en worden ingericht volgens de regels van Duurzaam Veilig.

2.3.4 Duurzaam bouwen

Bij de woningbouw in Schoenmakershoek is gekozen voor het toepassen van de individuele warmtepomp per woning. Voor de verwarming, koeling en warmwatervoorziening van de woning hoeft geen gebruik te worden gemaakt van fossiele brandstoffen. Deze techniek draagt bij aan het terugdringen van de CO₂ emissie.

In combinatie met zonnecellen kan nog een verdere reductie wordt bereikt in de energievraag en kan bij wijze van spreken een neutrale energiebalans worden bereikt. Dit energiebeleid is ook op Schoenmakershoek-Oost van toepassing.

In de Woonvisie wordt als voorbeeld om de woonlasten te verminderen genoemd het beperken van de energielasten van woningen (door andere systemen, betere isolatie etc.).

Daarnaast is de nota Duurzaam Bouwen Etten-Leur, mei 1998 van toepassing. In deze nota onderschrijft Etten-Leur het belang van duurzaam bouwen voor alle schaalniveaus (stedenbouw, grond-, weg- en waterbouw en gebouwen) en alle bouwsegmenten (woningen en utiliteitsgebouwen: nieuwbouw en bestaande voorraad). Qua ambitieniveau wordt aangesloten op de publicatie van de gezamenlijke VROM-raden "Lange termijn perspectief duurzaam bouwen". Het beleid zal zich voornamelijk richten op:

- o het op grote schaal zowel op stedenbouwkundig als gebouwniveau toepassen en stimuleren van bewezen duurzame (bouw)methoden en technieken en het op grotere schaal toepassen van duurzame materialen in de periode tot 2020.
- o het stimuleren van anticiperend bouwen;
- o het realiseren van demonstratie- en proefprojecten binnen de gekozen doelstellingen of wanneer innovaties daartoe aanleiding geven.

2.4. Geldend bestemmingsplan

De gronden tussen de woonwijk Schoenmakershoek en de Donkerstraat zijn gelegen in de "Eerste partiële herziening bestemmingsplan Schoenmakershoek"(raadsbesluit d.d. 9 februari 2004; goedkeuring Gedeputeerde Staten d.d. 4 juli 2006; onherroepelijk d.d. 31 augustus 2006). De gronden hebben in hoofdzaak de bestemming "Agrarische kernrandzone". Een zeer beperkt deel heeft nu al de bestemming "Uit te werken woondoeleinden". De meeste percelen aan de Lange Brugstraat hebben de bestemming "Woondoeleinden, vrijstaand".

De gronden ten noorden van de Tuindersweg en ten oosten van de Donkerstraat liggen in het bestemmingsplan Buitengebied (1998). De gronden hebben in hoofdzaak een primair agrarische bestemming. Aan de noordzijde van de Tuindersweg geldt de bestemming "agrarisch gebied, categorie 1". Ofschoon de voorschriften de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf via een aanwijzing van een bebouwingsvlak toestaat, zal hiervoor in beginsel op grond van het provinciaal beleid geen goedkeuring worden verkregen.

Het gebied ten oosten van de Donkerstraat is bestemd tot "agrarisch gebied, categorie 2". De voorschriften laten thans geen nieuwe vestigingen maar wel omschakeling toe.

Hoofdstuk 3 Inventarisatie

3.1. Inleiding

In opdracht van de gemeente Etten-Leur heeft Arcadis een inventarisatie verricht naar het plangebied van Schoenmakershoek-Oost. De resultaten van deze inventarisatie zijn verwoord in het rapport d.d. 18 september 2006. In de toelichting wordt volstaan met een samenvatting van de onderzoeksresultaten. Het rapport maakt deel uit van de toelichting op dit bestemmingsplan zij het dat op onderdelen nader onderzoek heeft plaats gevonden.

3.2. Globale karakteristiek plangebied

3.2.1 Landschap

Opvallend in de historische kavelstructuur zijn de langgerekte noord-zuid gerichte kavels. Deze structuur is vooral nog in het zuidelijk deel van het plangebied te herkennen. De kavels in het noordelijk deel zijn in het kader van de ruilverkaveling verbreed en enigszins verdraaid ten opzichte van de oorspronkelijke kavelrichting en wijken daarmee af van de oorspronkelijke kavelstructuur. In landschappelijk opzicht kent het plangebied als zodanig geen bijzonderheden. Alleen de beplanting langs het zuidelijk deel van de Donkerstraat is een herkenbaar landschapselement.

3.2.2 Bebouwing

De Lange Brugstraat kent een verspreide bebouwing (veelal met agrarische achtergrond). Aan de Lange Brugstraat waren nog slechts twee agrarische bedrijven aanwezig, waaronder een voormalige champignonkwekerij en een glastuinbouwbedrijf. Aan de westzijde van de Donkerstraat waren ook twee glastuinbouwbedrijven aanwezig. De bedrijven bepalen vooral het beeld van het plangebied. Aan de Donkerstraat is binnen het plangebied nog een burgerwoning aanwezig. Behoudens de bedrijfsopstallen zijn de meeste woningen van goede kwaliteit.



voormalige agrarische bebouwing aan de Lange Brugstraat

3.3. Milieu

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken, geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid. Deze milieuaspecten komen in het vervolg van de paragraaf aan bod.

Het plangebied Schoenmakershoek-Oost valt niet onder regelgeving voor de Milieueffectrapportage. De locatie Schoenmakershoek-Oost is eerst in de Structuurvisie Plus (2005) aangewezen als een nieuw ruimtelijk plan. Dit ruimtelijke plan staat geheel los van de woningbouwlocatie Etten-Leur-Noord (De Keen, Schoenmakershoek en Attelaken) zoals opgenomen in de Hoofdcontourennota 1993. Voor deze locatie is in 1997 een milieueffectrapportage vastgesteld. De ontwikkeling van Schoenmakershoek-Oost was in de Hoofdcontourennota niet in beeld. De omvang van de bouwlocatie Schoenmakershoek-Oost bedraagt minder dan 2000 woningen.

3.3.1 Bodem

Gelijktijdig met de verwerving van de gronden wordt een verkennend bodemonderzoek gehouden. Doel van dit onderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie. De locatie omvat alle binnen het plangebied gelegen gronden die bestemd zijn voor de wijziging van het gebruik. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle tot op heden uitgevoerde onderzoeken.

Bij bouwactiviteiten op particuliere percelen ligt de verantwoordelijkheid voor het onderzoek bij de bouwer.



foto in plangebied Schoenmakershoek-Oost

Op basis van de bodemonderzoeken kan de milieuhygiënische bodemgesteldheid in het plangebied als volgt worden samen gevat:

Grondwater

In het hele plangebied is sprake van een licht tot ernstig verhoogd gehalte aan nikkel, en licht verhoogde gehalten aan diverse andere zware metalen in het grondwater. Deze verhoogde gehalten zijn in deze regio niet uitzonderlijk en worden beschouwd als regionale achtergrondgehalten.

Grond

In de grond zijn over het algemeen geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond. Slechts nabij de bestaande bebouwing aan de Lange Brugstraat worden plaatselijk diverse verontreinigingen aangetroffen:

- op meerdere percelen is asbest in de bodem gebracht en/of samen met gesloopte gebouwen als puinlaag of –wal aanwezig;
- plaatselijk zijn in de bovengrond kleine spotjes met diverse verontreinigingen aanwezig (PAK, minerale olie, zink).

In geen enkel geval is er sprake van ernstige bodemverontreiniging.

Alle asbest zal worden verwijderd. De chemische verontreinigingen in de grond zullen worden verwijderd voorzover dat milieuhygiënisch en maatschappelijk noodzakelijk is.

3.3.2 Geluid

De wegen Donkerstraat en Tuindersweg kennen van rechtswege een geluidzone. De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen binnen de zone van deze wegen bedraagt 48 dB. Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek verricht. In onderstaande tabel worden de prognoses voor de etmaalintensiteiten vermeld, uitgaande van het verloop van de gebiedsontsluitingsweg via de Tuindersweg - Donkerstraat – Pottenbakkerstraat (50 km) en erftoegangsfunctie voor de Lange Brugstraat (30 km).

Etmaalintensiteiten

Weg	Wegvak (tussen aansluitingen)	2007	2018
Lange Brugstraat	Kasteellaan - Ambachtlaan	3500	4500
Lange Brugstraat	Ambachtlaan - Pottenbakkerstraat	3500	3000
Lange Brugstraat	Pottenbakkerstraat – Pleinstraat	3000	4000
Donkerstraat	Tuindersweg - Landjuweel	500	1000
Donkerstraat	Landjuweel – Lange Brugstraat	500	2500
Pottenbakkerstraat		500	2000
Ambachtlaan		3500	3500
Tuindersweg	Zevenbergseweg – Hubertuslaan	2300	3000
Tuindersweg	Hubertuslaan - Schutsgildelaan	1300	2000
Tuindersweg	Schutsgildelaan - Donkerstraat	500	1000

Ter voldoening aan het bepaalde aan de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek verricht. De resultaten van het onderzoek zijn vervat in het Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Schoenmakershoek Oost, rapport WL.08.01. De conclusies uit dit rapport kunnen als volgt worden samengevat.

Nieuwe situaties

Bij de nieuwe woningen langs de Tuindersweg en de Donkerstraat wordt een afstand van ongeveer 15 tot 20 meter uit de as van de weg in acht genomen. Bij de toepassing van dichtasfaltbeton wordt bij de nieuwe woningen in het zuidelijk deel van de Donkerstraat de voorkeurgrenswaarde overschreden (namelijk 51 dB). Indien stil asfalt wordt toegepast, wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde. Het voornemen is om dit bestratingsmateriaal toe te passen en als zodanig in een besluit vast te leggen. Voor de nieuw te bouwen woningen langs de Lange Brugstraat wordt de voorkeurgrenswaarde overschreden. Omdat de functie van de Lange Brugstraat wordt omgezet naar 30 km is formeel de Wet geluidhinder niet van toepassing. Niettemin moet worden beoordeeld of in ruimtelijk opzicht de projectie van nieuwe woningen te rechtvaardigen is. De Lange Brugstraat vormt het historische lint waarlangs al eeuwen wordt gewoond. De nieuwbouw betreft het opvullen van open gaten. De geluidsbelasting wordt vooral veroorzaakt door de aanwezige klinkerbestrating. Dit type bestrating hoort bij het historische karakter en wordt om die reden niet vervangen voor een ander bestratingsmateriaal. De belasting bedraagt na aftrek 56 dB; de maximale onthefingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Reconstructie

Het besluit van 31 maart 2008 betreffende het verloop van de gebiedsontsluitingsweg en de aanpassing van het kruispunt heeft tot gevolg dat de regeling reconstructie van een weg volgens de Wet geluidhinder van toepassing kan. Hiervan is alleen sprake indien de geluidsbelasting met 2 dB toeneemt. Deze toename geldt alleen voor de woningen langs de Pottenbakkerstraat uitgaande van dicht asfalt. Bij het toepassen van stil asfalt neemt de geluidsbelasting niet toe ten opzichte van de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. In dat geval is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Het voornemen tot het toepassen van stil asfalt bestaat maar moet nog formeel worden vastgelegd in een besluit.

3.3.3 Externe veiligheid

De leefomgeving kan worden bloot gesteld aan diverse risico's. Deze risico's, ook wel aangeduid als externe veiligheid, moeten in beeld worden gebracht. In het kader van de externe veiligheid is beoordeeld in hoeverre er risico's zijn als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, over het spoor, over water of de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Voor alle aandachtsgebieden geldt dat er geen beperkingen zijn voor een woningbouw ontwikkeling in het plangebied.

3.3.4 Luchtkwaliteit

In het onderzoek voor de luchtkwaliteit zijn beoordeeld de wegen Lange Brugstraat, Donkerstraat en Tuindersweg. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat langs geen van deze wegen in geen van de onderzochte jaren 2015 en 2020 een overschrijding van de normen (grenswaarden en plandrempelwaarden) voor stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) of koolmonoxide (CO) is geconstateerd. Dit geldt zowel voor de autonome situaties als de situaties waarbij de verkeersaantrekkende werking van het plan in de berekeningen is meegenomen. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in het Besluit luchtkwaliteit 2005 en zal het milieuaspect luchtkwaliteit de doorgang van het plan niet in de weg staan.

De Pottenbakkerstraat hoort niet binnen het plangebied van Schoenmakershoek-Oost. De verantwoording bij de reconstructie van deze weg zal bij het bijhorend besluit worden afgelegd.

3.3.5 Milieuzonering

De bedrijven gelegen in het plangebied worden gesaneerd. Voor de bedrijven gelegen aan de rand van het plangebied geldt dat een goede ruimtelijke scheiding tussen het bedrijf en de woningbouw nodig is. De ruimtelijke scheiding biedt naar de bedrijfsvoering de voorwaarde voor onbelemmerde voortzetting van de bedrijfsactiviteiten.

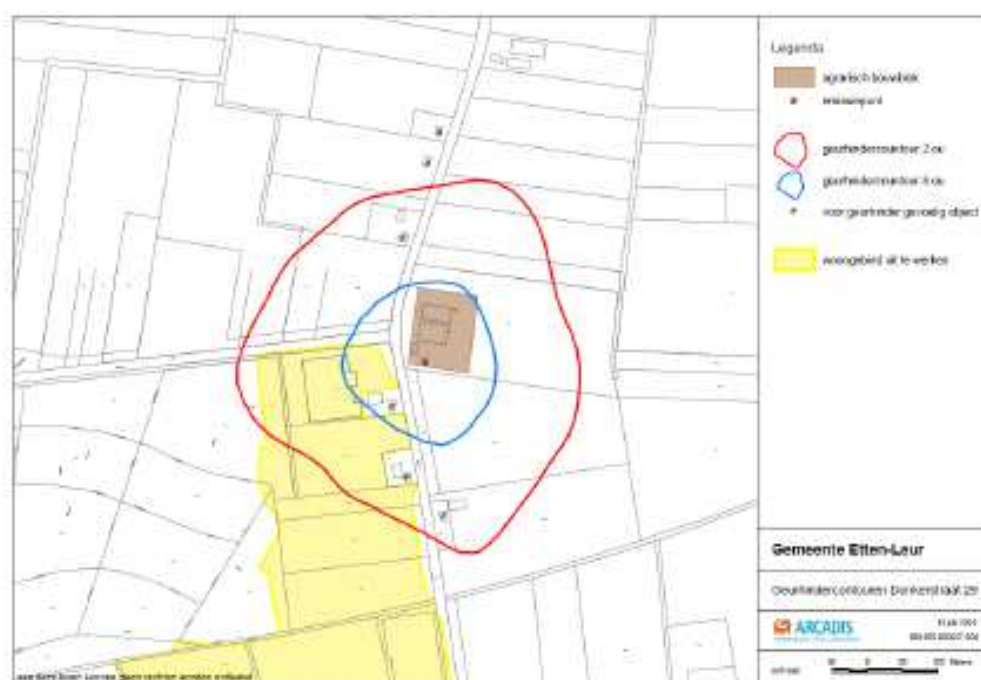
Voor de woningbouw wordt een aanvaardbaar tot goed woonklimaat gegarandeerd. Twee bedrijven zijn van invloed op het plangebied namelijk Donkerstraat 29 en Donkerstraat 33.

Donkerstraat 29

Aan de Donkerstraat 29 is een rundveebedrijf gevestigd. Aan dit bedrijf is vergunning verleend voor de bouw van een varkenstal voor 522,9 mestvarkeneenheden. Dit is neventak van het bedrijf.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is de geurcontour bepaald, waarbij de 2 odour units bepalend is vanwege de ligging aan de grens van de bebouwde kom. Binnen deze contour kan geen woningbouw plaatsvinden. De bestaande woningen binnen de geurcontour kunnen worden gehandhaafd.

De geurcontour was in ontwerp bestemmingsplan afgestemd op het onderzoek door Arcadis: "Actualisatie geurcontouren d.d. 22 februari 2007". Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is een nieuwe contour bepaald aan de hand van het rapport "Berekeningen geurcontour Donkerstraat 29 Etten-Leur d.d. juli 2008" van Arcadis.



geurcontour Donkerstraat 29

De Wet geur en veehouderij biedt de mogelijkheid om lokaal een verordening vast te stellen. Op grond van deze verordening kunnen soepelere normen worden vastgesteld. Van belang daarbij is dat het woon- en leefklimaat ook bij versoepeling van de norm aanvaardbaar is en blijft.

Arcadis geeft in het rapport aan dat er een goede basis is om voor deze situatie tot een versoepeling van het beleid te besluiten zonder dat dit leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van de verordening kan de hindercontour worden verkleind.

De vaststelling van de verordening biedt de ruimte de contour terug te leggen. Bij de planontwikkeling wordt de toepassing van de mogelijkheid in de wet open gehouden.

Donkerstraat 33

Op dit adres is gevestigd een combinatie van een akkerbouwbedrijf en loon- en grondwerkbedrijf. Op het perceel staat een loods van 350 m².

Het bedrijf aan de Donkerstraat 33 kan op basis van de feitelijke (thans vergunde en aanwezige) activiteiten worden aangemerkt als een akkerbouw/tuinbouwbedrijf met als ondergeschikte nevenactiviteit loon- en grondwerkactiviteiten.

In de brochure “Bedrijven en milieuzonering” (juli 2007) wordt voor een loonbedrijf met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 500 m² een in acht te nemen afstand van 30 meter aanbevolen. Bij een loonbedrijf met een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m² wordt een afstand van 50 meter aanbevolen.

De huidige loods bij Donkerstraat 33 is 350 m² en deze loods kan als maatgevend worden genomen als bedrijfsoppervlak. In dat geval kan met een hinderzone van 30 meter worden volstaan.

In de brochure wordt verder een onderscheid gemaakt in richtwaarden voor het omgevingstype rustige woonwijk en het omgevingstype gemengd gebied. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan een verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, dan met één stap worden verlaagd indien er sprake is van een omgevingstype gemengd gebied, dus van 50 meter naar 30 meter.

Het maatgevende milieuaspect voor de bedrijfsvoering wordt gevormd door de bewegingen van de landbouwvoertuigen. Gelet op de omvang van de loods is het aantal bewegingen thans beperkt. In de huidige situatie is milieutechnisch gezien de tegenoverliggende woning Donkerstraat 30 maatgevend.

Deze woning ligt op een afstand van ongeveer 30 meter uit de rand van het perceel Donkerstraat 33.

Zoals hiervoor vermeld is met een afstand van 30 meter een goed woonklimaat in de woonwijk gegarandeerd. Niettemin zal een afstand van 35 meter uit de grens van het totale perceel worden aangenomen.

3.3.6 Transportleidingen

Binnen het plangebied zijn geen transportleidingen aanwezig die beperkingen opleggen aan de ruimtelijke invulling.

3.4. **Cultuurhistorie en archeologie**

3.4.1 Cultuurhistorie

De Lange Brugstraat hoort tot de historische kern van Etten-Leur. De Lange Brugstraat is ontstaan op een hoge oost-west zandrug in het landschap. Deze rug wordt doorsneden door de turfvaart. Op het snijpunt is de kern Leur ontstaan.

Het gedeelte van de Lange Brugstraat ter hoogte van het plangebied Schoenmakershoek-Oost kenmerkt zich door een gespreide bebouwing, veelal met een agrarische achtergrond.

De huidige Donkerstraat is gelegen op een historisch aanwezige ontsluitingsweggetje voor de aangrenzende gronden. De functie van de weg is veranderd ten gevolge van de ruilverkaveling.



voormalig agrarisch pand aan Lange Brugstraat

3.4.2 Archeologie

In 2000 heeft Bureau RAAP een archeologische verkenning uitgevoerd voor de gehele gemeente. Dit bureau categoriseert het plangebied als laag tot middellaag archeologisch waardevol. De provincie was echter van mening dat het gebied wel een verwachtingswaarde heeft. Zij baseert zich op de Cultuurhistorische waardenkaart. Om die reden is opdracht tot nader onderzoek verleend.

BAAC bv, onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur en Cultuurhistorie heeft een katerend booronderzoek verricht in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport "IVO plangebied Schoenmakershoek-Oost, Etten-Leur" (rapport V07.0252). Het onderzoek heeft uitgewezen dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht.

3.5. Water

3.5.1 Inleiding

In het kader van de onderzoeksplicht dient sinds enige jaren in het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan de waterhuishouding. In een zogeheten waterparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige en rioleringstechnische aspecten van het plangebied. Onder verwijzing naar het rapport van Arcadis worden de belangrijkste conclusies in deze toelichting weergegeven.

3.5.2 Relevant beleid

Zowel op Europees, landelijk als provinciaal niveau wordt gewezen op het belang van water als een sturend element in de ruimtelijke ordening. Met een ruimtelijke claim voor water moet bij plannen rekening worden gehouden. Andere elementen van belang zijn de uitgangspunten voor de waterkwantiteit (vasthouden – bergen – afvoeren) en de uitgangspunten voor de waterkwaliteit (schoon houden – scheiden - zuiveren).

Op gemeentelijk niveau zijn de volgende stukken van belang:

- a. Structuurvisie Plus 2020;
- b. Notitie Stedelijke wateropgave Etten-Leur d.d. 1 maart 2006;
- c. Gemeentelijk Rioleringsplan Etten-Leur 2004 – 2008.

ad a.

In de Structuurvisie Plus is voor een te verstedelijken gebied waterneutraal bouwen voorgeschreven als aandachtspunt. Vanuit deze gedachte moet een toenemend waterbezwaar ten gevolge van bebouwing gecompenseerd worden door infiltratie en/of retentievoorzieningen. Op “natte” locaties moet bij voorkeur niet, kruipruimteloos en/of met ophoging worden gebouwd. Peilverlagingen voor nieuwbouwwijken moet worden vermeden. Daarnaast wordt, waar mogelijk en wenselijk, zoveel mogelijk neerslagwater in de bodem geïnfiltreerd of in het stedelijke gebied geconserveerd (retentievijvers).

ad b.

Tussen de gemeente Etten-Leur en het waterschap Brabantse Delta zijn gezamenlijke afspraken gemaakt over de aanpak van wateroverlast en verbetering van de waterkwaliteit.

De volgende thema's komen aan de orde: aanpak van regenoverlast in bebouwd gebied, registratie van klachten over grondwateroverlast, verbetering van de riolering, beheer en onderhoud van vijvers en water in een stedelijk gebied, verbetering van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater in een stedelijk gebied en de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

De belangrijkste knelpunten zijn onvoldoende opvang van hevige regenbuien en onvoldoende afvoer van overtollig regenwater via sloten door hoge waterstanden in de Brandsevaart, de Laakse Vaart en de rivier De Mark. Ook de wateroverlast in het landelijke gebied is een aandachtspunt in de Stedelijke wateropgave Etten-Leur. Voor het oplossen van de knelpunten is een actieprogramma opgesteld.

ad c.

Om wateroverlast te voorkomen is in het Gemeentelijk Rioleringsplan een uitvoeringsprogramma opgenomen met maatregelen ter verbetering van de hydraulische capaciteit, maatregelen op maaiveldniveau en afkoppelprojecten. Naast het voorkomen van wateroverlast is het doel ook minder uittredend rioolwater (via overstorten) op het oppervlaktewater met het oog op de waterkwaliteit. Schoon regenwater moet worden afgekoppeld.

Het waterschap Brabantse Delta heeft in de nota De Ruimte blauw geordend een toetsingskader vastgesteld. De nota kent een checklist voor de watertoets.

Bij een verhard oppervlak van 2.000 m² of groter is retentie vereist voor het lozen van hemelwater. Voorkomen van afwenteling bij een bui T = 10 bij een landbouwkundige afvoer van maximaal 1,67 of 2,67 l/s/ha. In plannen moet locatie en soort van retentievoorziening worden vast gelegd.

Een leggerwatergang moet qua beheer en onderhoud voldoen aan een onderhoudsstrook van 4 meter, een bebouwingsvrije zone van 5 meter (geen bebouwing hoger dan 1,20 meter en boomgroepen die onderhoud belemmeren), een afrastering voor beweiding van aangrenzende gronden staat minimaal 0.5 meter uit de insteek van de waterloop en is maximaal 1,20 meter hoog.

Een leggerwatergang moet qua waterkwaliteit voldoen aan goede doorspoelbaarheid en heeft bij voorkeur natuurlijke oevers.

3.5.3 Kenmerken waterhuishouding systeem

Bodemopbouw

Het eerste watervoerende pakket in de bodem van het plangebied is aanwezig vanaf maaiveld (4 m+NAP) tot ongeveer 10 meter onder maaiveld (6 m – NAP). Dit pakket bestaat uit de formatie van Twente. Onder het eerste watervoerende pakket is vanaf een diepte van ongeveer 10 meter onder maaiveld de eerste scheidende laag aanwezig, bestaande uit de formaties van Twente en Kedichem.

Het zuiden van het plangebied is gekarteerd als hoge zwarte enkeerdgrond, het noordelijk deel als laarpodzolgrond.

De bodemgesteldheid kan als volgt worden omschreven

Diepte in m t.o.v. NAP (ca)	
+ 2.6 à – 4	Zand, toplaag met aan de bovenzijde vaak een humeuze laag
– 4 tot ca. – 8	Leem/Kleizand
ca. – 8 tot – 9.6. à –15	Leem/Klei
– 9.6. à –15	Zand, afgewisseld met kleilagen

Huidige waterhuishouding

Het gebied ten noorden en ten oosten van het plangebied is aangewezen als volledig beschermd gebied. Voor dit gebied geldt een strikte waterhuishoudkundige bescherming; nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen zijn niet toegestaan, tenzij gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur.

De oorspronkelijke waterhuishouding in het plangebied Schoenmakershoek bestond uit de oost-west leggerwaterloop halverwege het gebied. Deze waterloop ook wel bekend als de Attelakenloop verzorgt de afwatering van het achterliggend landelijk gebied richting de Leurse Haven.

De Leurse Haven zelf is niet van directe invloed voor het plangebied. De functie van deze watergang is gericht op de afvoer van water en recreatie. Het peil in de Leurse Haven fluctueert tussen NAP – 0.1 en + 0.15 m.

De Attelakenloop was wel van belang voor de waterhuishouding in dit gebied. De Attelakenloop is in het kader van de ontwikkeling van het plan Schoenmakershoek verlegd. De Attelakenloop is verlegd naar de noordzijde van de Tuindersweg. Via damwand wordt voorkomen dat het achtergelegen landelijk gebied bij hoge waterstanden in de loop nadelig wordt beïnvloed.

De Attelakenloop is via een tijdelijke omleiding verbonden met de oorspronkelijke Attelakenloop (ten oosten van de Donkerstraat). Op termijn wordt dat deel van de loop eveneens verlegd naar de rand van het plangebied.

De wijziging van de waterhuishouding houdt verband met de aanleg van een retentie-vijver in Schoenmakerspark. Deze vijver is aangelegd ter hoogte van het tracé van de oorspronkelijke Attelakenloop. Omdat het waterschap als uitgangspunt hanteert het scheiden van verschillende waterstromen, zijn beide watersystemen ontkoppeld.

Grondwaterhuishouding

Op de bodemkaart is het plangebied gekarteerd als grondwatertrap VII (zuidelijk deel) en VI (noordelijk deel). In onderstaande tabel zijn voor de grondwatertrappen de GHG en GLG weergegeven.

Grondwatertrap	GHG	GLG
VI	0,4 à 0,8 m – mv	> 1,2 m – mv
VII	> 0,8 m – mv	> 1,6 m – mv

Uit veldonderzoek in 2002 is gebleken dat de grondwaterstanden variëren tussen 0,45 à 2,0 m – mv. Uit de analyse van de peilbuizen van TNO in de omgeving van het plan is gebleken dat een jaarlijkse fluctuatie van 0,8 à 2,0 m kan optreden. Tijdens het veldonderzoek van de Fugro (november 2001) in het naastgelegen plangebied Schoenmakershoek is een grondwaterstand aangetroffen tussen 0,6 m – NAP en 2,75 m + NAP. Op basis van die gegeven wordt voor het zuidelijk deel verwacht dat de freatische grondwaterstand circa 1,5 à 2,0 meter kan variëren.

3.5.4 Uitgangspunten voor de stedenbouwkundige invulling

Advies bouwrijp maken/ontwatering

De benodigde ontwatering voor secundaire wegen is 0,7 m. Voor parkeerplaatsen en groenvoorzieningen kan een ontwatering van 0,5 m aangehouden worden. De woningen worden zonder kruipruimte gebouwd. In dat geval is een ontwatering van 0,3 m voldoende.

Op basis van de bestaande gegevens is geschat dat voor het noordelijk deel van Schoenmakershoek-Oost ophoging noodzakelijk is. Voor het zuidelijk deel is de ontwatering naar verwachting voldoende voor de beoogde functies. Geadviseerd wordt om het bouwpeil minimaal 0,2 m hoger te leggen dan het wegpeil om problemen met afstromend hemelwater te voorkomen. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de wegen en dergelijke aangesloten dienen te worden op de bestaande infrastructuur.

Infiltreren en retentie van hemelwater

Gezien de bodemopbouw en grondwaterstanden wordt geadviseerd het hemelwater van verhard oppervlak bij voorkeur centraal op te vangen in een retentievijver (met tijdelijke leegloop via een overstort). Door enkel uit te gaan van retentie wordt (grond)wateroverlast voorkomen.

Door de retentievoorzieningen een groen en natuurlijke bodem te geven, infiltreert een deel van het hemelwater alsnog op natuurlijke wijze. De retentievijver wordt voorzien van een leegloop en overstort naar de watergang die het water in de richting van het gemaal aan de Tuindersweg afvoert.

In het Schoenmakerspark is een retentievijver aanwezig. De inhoud en omvang van de vijver is afgestemd op retentie van het totale gebied Schoenmakershoek en Schoenmakershoek-Oost. De capaciteit van de retentievijver kent een overmaat van ca. 600 m³ ten opzichte van de berekende inhoud (uitgaande van T = 5).

Aanvullend zal extra retentie moeten worden opgenomen uitgaande een capaciteit gebaseerd op $T = 10$ (norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water). Dat betekent voor het stedelijke gebied dat er geen inundatie vanuit het oppervlaktewater mag optreden bij $T = 100$. Indien de retentie wordt opgevangen in de watergang ten oosten van de Donkerstraat met rekening worden gehouden met de begrensde afvoer van het hemelwater vanuit plangebied Attelaken waarvan het hemelwater ook op deze watergang uitkomt (zie ook 5.2.).

Actualisatie rioleringsplan en waterhuishoudingsplan Schoenmakershoek-Oost (rapport 45550593 d.d. 12 augustus 2008)

In opdracht van de gemeente heeft Tauw bv een onderzoek verricht naar de waterhuishouding. De resultaten zijn verwoord in bovengenoemd onderzoek. Dit rapport sluit aan op eerdere rapportages die zijn opgesteld bij de ontwikkeling van het plan voor de bouwlocatie Schoenmakershoek. In het onderzoek wordt aandacht besteed aan de maaiveldhoogtes, de droogweerafvoer, de regenwaterafvoer en de capaciteit voor de retentie in de woonwijk en de sloot ten oosten van de Donkerstraat. Het onderzoek is besproken met het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap stemt met de uitkomsten van onderzoek in.

3.6 Ecologie

Een ingreep in een landelijk gebied kan gevolgen hebben voor bestaande natuurwaarden. Deze natuurwaarden moeten in beeld worden gebracht. Hierbij vindt een toets plaats aan de regels ter bescherming van de natuurwaarden volgens de Flora en faunawet en/of Vogel- en habitatrichtlijnen. Voor het plangebied Schoenmakershoek-Oost is een zogeheten quick-scan verricht. Aanvullend is een afzonderlijk onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen (brief d.d. 19 september 2006). De conclusies kunnen als volgt kort worden samengevat.

Het gebied kent geen waardevolle natuur- en landschapselementen.

Het plangebied is een leefgebied voor algemeen voorkomende soorten waarvoor een vrijstelling ex art. 75 van de Flora- en faunawet geldt.

Het plangebied vormt een geschikt leefgebied voor vleermuizen. Vooral de aanwezige begroeiing doet dienst als foerageer- en migreergebied voor de Gewone dwergvleermuissoorten en in minder mate voor de laatvliegers. Er zijn geen rust- en verblijfsplaatsen in het plangebied zelf aangetroffen.

Tijdens veldonderzoek zijn in het plangebied geen bijzondere broedvogels volgens de Rode lijst aangetroffen.

In het plangebied is een nestkast van een Torenvalk aanwezig. Deze kast zal moeten worden verplaatst naar een locatie in het landelijke gebied.

De inrichting van het nieuwe woongebied moet kansen bieden/creëren voor een ecologische structuur die aansluit bij het landelijke gebied aan oost- en noordzijde (biodiversiteit, bewustzijn, belevingswaarde). Het verdient aanbeveling bestaande aanwezige groene lijnen te versterken en met name de randen vrij te houden van felle belichting (ter verstoring van het gebruik van het plangebied door vleermuizen). De aanleg werkzaamheden moeten starten buiten het broedseizoen.

Hoofdstuk 4 Programma van eisen

4.1. Ambitieniveau

Bij de ontwikkeling van Schoenmakershoek-Oost staat een duurzame en veilige woonomgeving centraal. De bouwlocatie zal een geheel moeten vormen met de al in ontwikkeling zijnde woonwijk Schoenmakershoek. Het karakter van deze wijk wordt gekenmerkt door een kleinstedelijk groen woonmilieu. In Schoenmakershoek-Oost zal daarop worden aangesloten. De totale woonwijk krijgt daarmee een herkenbaar gevarieerd stelsel van woonbuurten met een eigen identiteit. Een variatie aan woontypen, stijlkenmerken en duurzame ingerichte openbare ruimten dragen bij aan een levendig woon- en leefklimaat.



verkaveling Schoenmakershoek

4.2. Functionele aspecten

4.2.1. Wonen

Het woningbouwprogramma voor Schoenmakershoek-Oost wordt ontleend aan de Woonvisie. De Woonvisie laat een verschuiving van het programma zien ten gunste van de bouw van de goedkopere woning.

In ruimtelijk opzicht houdt dat in dat in Schoenmakershoek-Oost wordt uitgegaan van grondgebonden woningen, waarbij het accent zal liggen op rijenwoningen. Het woningbouwprogramma voor Schoenmakershoek – Oost en Haansberg-Oost kent een duidelijke samenhang. Het aandeel vrijstaande of dubbele woningen zal in Schoenmakershoek-Oost beperkt zijn. Er is ruimte voor gestapelde woningen. Bijzondere aandacht gaat uit naar geschikte huisvesting voor starters en senioren. Bij de projectie van woningen voor laatstgenoemde doelgroep moet rekening worden gehouden met de afstand tot de voorzieningen. Woningcapaciteit: voorlopige programma gaat uit van ongeveer 620 woningen. Woningdichtheid: minimaal 27 woningen per ha.

4.2.2 Verkeer

De inrichting van de wegen vindt plaats conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Alle wegen binnen het plangebied kennen in principe een beperking van de rij-snelheid tot 30 km per uur.

De wegen met een gebiedsontsluitingfunctie zijn 50 km wegen. Aan de noordzijde wordt de Busschieterslaan doorgetrokken tot de Tuindersweg of de Donkerstraat. Aan de oostzijde worden meerdere ontsluitingen gerealiseerd op de Donkerstraat. Fietsgebruik moet worden gestimuleerd door aanleg van comfortabele, veilige en snelle fietsroutes. In dat kader komen er in elk geval langs de Donkerstraat en langs de noordzijde van de verlengde Muldersweg routes voor langzaam verkeer.

Er worden géén halteplaatsen voor het streekvervoer voorzien in of grenzend aan het plangebied. Wel zal in overleg met aanbieder van het streekvervoer het overleg worden geopend voor een busverbinding. Het traject van de wijkbus zal wel een deel van de wijk aandoen.

Een goede en vlotte bereikbaarheid voor alle hulpdiensten is van essentieel belang.

4.2.3 Sport- en recreatie

Het Schoenmakerspark fungeert voor Schoenmakershoek-Oost als basisvoorziening voor kleinschalige sport- en recreatievoorzieningen.

4.2.4 Werkgelegenheid

Kleinschalige aan-huis-gebonden werkgelegenheid is onder voorwaarden mogelijk. De eerste lijn hulpvoorzieningen kunnen aan huis worden uitgeoefend. Overige werkgelegenheidslocaties zijn niet gepland.

4.2.5 Detailhandel

Er zijn geen aparte detailhandelsvoorzieningen gepland in Schoenmakershoek-Oost. Bewoners zijn primair aangewezen op de bestaande en nieuwe winkelvoorzieningen rondom het Van Bergenplein. Bij de situering van woningen voor de huisvesting van senioren moet rekening worden met de bereikbaarheid van de voorzieningen (binnen redelijke loopafstand).

4.2.6 Onderwijs

Er zijn geen onderwijsvoorzieningen gepland in Schoenmakershoek-Oost. Bewoners zijn aangewezen op de nieuwe school aan de Schipperstraat.

4.3. Vormgevingsaspecten

4.3.1 Stedenbouwkundige aspecten

In de wijk Schoenmakershoek is een driedeling toegepast. Deze driedeling kenmerkt zich qua stedenbouwkundige layout en architectonische vormgeving. Deze driedeling bestaande uit de Dorpstuinten, Hoven en Buitentuinen wordt in Schoenmakershoek-Oost voortgezet. De totale woonwijk wordt zo voorzien van één lay-out.

Er worden vooral rijenwoningen, beperkt halfvrijstaande en vrijstaande grondgebonden woningen voorzien. Gestapelde woonvormen blijven beperkt qua hoogte.

Er dient (voor zover gewenst) rekening te worden gehouden met doelgroep-wonen (ouderen, starters).

In de vervolgfase wordt mogelijk een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit heeft primair als doel om de samenhang en kwaliteit van architectuur en inrichting van de openbare ruimte te bewaken.

4.3.2 Inrichting openbare ruimte

Er worden hoge eisen gesteld aan de inrichting en het materiaalgebruik in de openbare ruimte. Openbare ruimten moeten goed worden ingericht: functioneel, toegankelijk, veilig, comfortabel en duurzaam. Snelheidsremmende maatregelen (drempels) moeten de rijsnelheid beperken.

De openbare ruimte moet in harmonie zijn met de bebouwing en de randen van de particuliere tuinen. Dat betekent dat nadere eisen worden gesteld aan erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte.

Open water en hemelwateropvang spelen een belangrijke rol.

4.3.3 Groenvoorzieningen

De gemeentelijke Groenbeleidsnota is leidend voor groen en water en wordt gecombineerd met landelijke normen voor spelen

Groene ruimten moeten zoveel mogelijk worden geclusterd en uitnodigen voor spelen en recreëren. Speelvoorzieningen zullen zoveel mogelijk worden geclusterd met groenvoorzieningen.

4.3.4 Parkeren

Het parkeren dient zorgvuldig te worden opgelost waarbij de geparkeerde auto het straatbeeld niet mag domineren.

Uitgangspunt is een parkeernorm voor woongebieden conform de richtlijnen van het ASVV 2004. Op grond van de kencijfers wordt de volgende verdeling aangehouden: gemiddeld 2 parkeerplaatsen bij dure woningen (1 parkeerplaats op eigen terrein), gemiddeld 1,8 parkeerplaats bij woningen in het middensegment en gemiddeld 1.6 parkeerplaats bij goedkope woningen. Bij appartementen wordt uitgegaan van gemiddeld 1.6 parkeerplaats per appartement. Bij de te hanteren richtgetallen is rekening gehouden met bezoek en bedienend verkeer.

4.3.5 Afvalinzameling

Bij de opzet van de wijk en inrichting van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met routes voor vuilniswagens(achteruitrijden zoveel mogelijk voorkomen).

Eventuele overige verzamelcontainers (glas, karton, plastic e.d.) dienen op centrale en strategische plaatsen in de buurt/wijk te worden geplaatst.

4.3.6 Energie

Minimaal 70% van de woningen dient zongericht te worden gebouwd en/of verkaveld. Woningen worden optimaal geschikt gemaakt voor benutting van actieve en passieve zonne-energie. Alle woningen krijgen een individuele warmtepomp.

4.3.7 Veiligheid

Bij de stedenbouwkundige opzet voor het openbaar gebied dient rekening te worden gehouden met de sociale veiligheid. Voor die situaties waar een achterom wenselijk wordt gevonden, moet worden bezien of aan deze achterom een aantrekkelijke verblijfsfunctie kan worden toegekend. De aanbevelingen zoals opgenomen in het handboek Politiekeurmerk worden bij de opzet meegenomen.

4.3.8 Beperkingen

In relatie tot de woningbouwontwikkeling gelden er beperkingen in het plangebied.

Deze hebben betrekking op:

- de 48 dB -contour langs de Tuindersweg en de Donkerstraat;
- de hinderzones van de bedrijven aan de Donkerstraat.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Hoofdwegenstructuur

De randwegen Donkerstraat en Tuindersweg vervullen een rol in de ontsluiting vanuit rand van de wijk. Bij besluit van 4 juli 2005 heeft de gemeenteraad aan beide wegen de functie van gebiedsontsluitingsweg toegekend. Vanwege deze functie vragen de Donkerstraat en de Tuindersweg om een aanpassing van het profiel. Het profiel ziet er vanuit de wijk uit gezien als volgt uit: een trottoir (1.80 m), een dubbel fietspad (3 m), een berm en een rijweg (6 m).

De overgang van de Tuindersweg naar de Donkerstraat wordt voorzien in een vloeiende bocht, waarbij het gedeelte van de Donkerstraat ten noorden daarvan via een zogeheten T-aansluiting wordt aangesloten. In de Donkerstraat wordt een halverwege een asverschuiving aangelegd. Tot de verschuiving is al in eerdere instantie (bij de planvorming voor Schoenmakershoek) gekozen mede met het oog om de rijsnelheid te beperken tot 50 km. Een asverschuiving is een doeltreffende en natuurlijke maatregel middel om de rijsnelheid te verminderen.

De voortzetting van de gebiedsontsluitingsweg in zuidelijke richting wordt voorzien via de Pottenbakkerstraat en de Vijfhuizenweg. De gemeenteraad heeft op 31 maart 2008 hiertoe besloten. Het besluit is genomen na weging van alternatieven zoals een route via de Lange Brugstraat – Ambachtlaan of via een weg ten noorden van de Lange Brugstraat – Landmanweg – Ambachtlaan.

Ter uitvoering van het besluit om de Pottenbakkerstraat om te vormen tot gebiedsontsluitingsweg moeten het geldende planologische regime en het geldende verkeersbesluit worden aangepast. Ook een verantwoording op grond van de Wet geluidhinder en andere milieuregelgeving moet plaatsvinden. Eerst dan zal een fysieke aanpassing van de Pottenbakkerstraat plaats kunnen vinden. De fysieke aanpassing houdt in de aanleg van verhoogde aanliggende fietspaden, opheffing of aanpassing van de aanwezige verkeersdrempels en de toepassing van stil asfalt. Deze besluitvorming vindt onafhankelijk van de vaststelling van het bestemmingsplan Schoenmakershoek-Oost plaats.

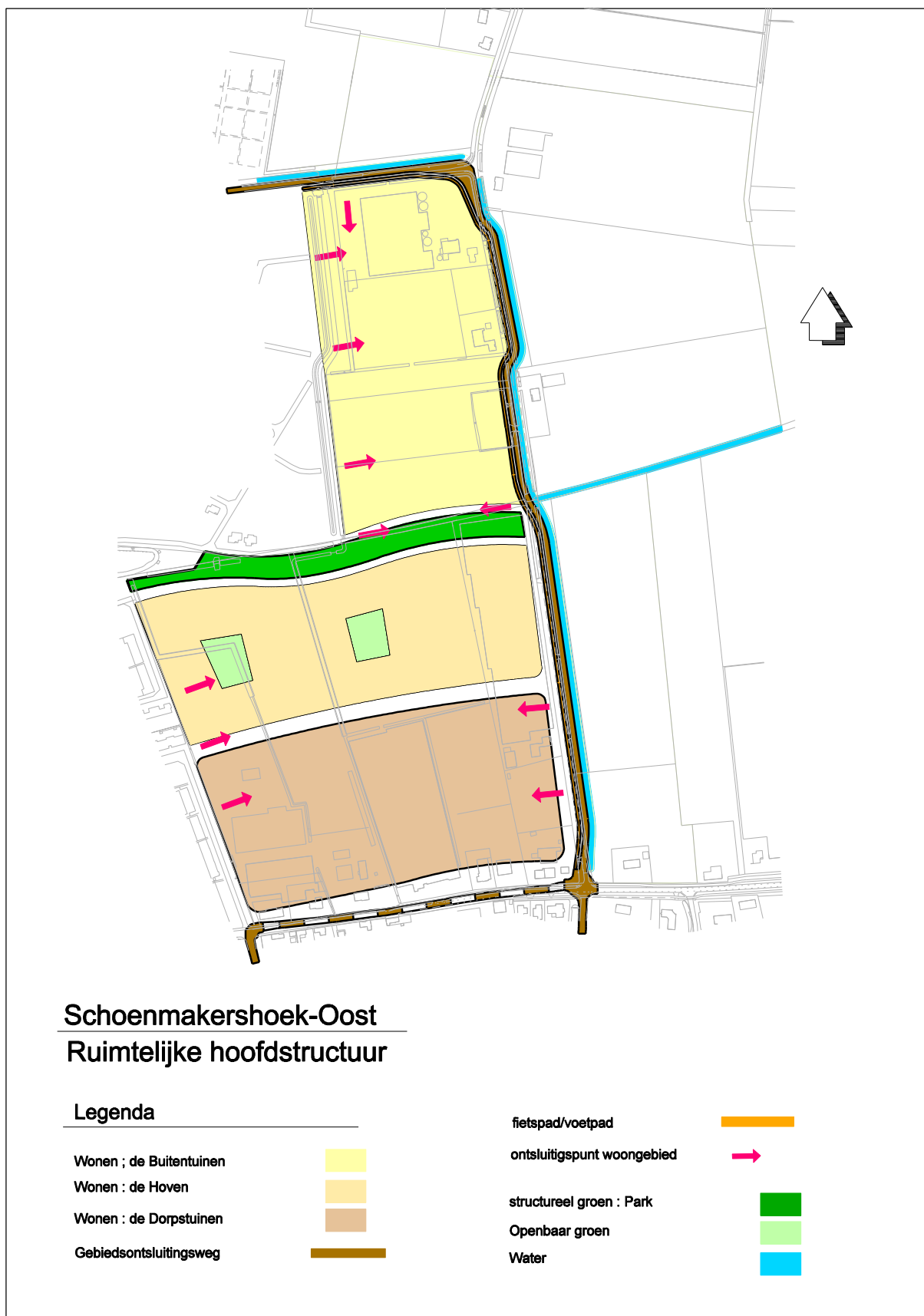
Op het kruispunt Donkerstraat – Pottenbakkerstraat – Lange Brugstraat komt een rotonde. De inrichting van het deel van de Lange Brugstraat ten westen van deze rotonde wordt aangepast volgens de uitgangspunten van Duurzaam Veilig (30 km – regime). Ter hoogte van de kruising Lange Brugstraat – Landmanweg – Ambachtlaan zal extra aandacht worden besteed aan de vormgeving ter bevordering van een veilige oversteek.

5.2 Hoofdlijnen opzet woongebied

Zoals in de paragraaf 4.2 onder de vormgevingsaspecten al is verwoord, wordt aangesloten op de driedeling die ook in de wijk Schoenmakershoek is gehanteerd.

De driedeling bestaat uit:

- o een zone tussen de Lange Brugstraat en het verlengde van de Schipperstraat: **de Dorpstuinten**;
- o een zone tussen het verlengde van de Schipperstraat en het verlengde van de Muldersweg: **de Hoven**;
- o een zone tussen het verlengde van de Muldersweg en de Tuindersweg: **de Buitentuinten**.



De Dorpstuinen

Aan de zuidzijde bepalen de huiskavels van de Lange Brugstraat het beeld van de Dorpstuinen. De woningen en opstallen staan verspreid en zijn karakteristiek voor het voormalige agrarische karakter van het gebied. Met behoud van bestaande waarden kan invulling van de open ruimten tussen de woningen plaats vinden.

De Dorpstuinen sluiten aan op de bebouwingsstructuur langs de Lange Brugstraat. De bebouwingsstructuur is stedelijk. De bebouwingstructuur 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 ruime appartementen en grondgebonden woningen met een volledige woningplattegrond in een bouwlaag. Ook de startende woningzoekende kan in de Dorpstuinen terecht.



dorpstuinen in Schoenmakershoek

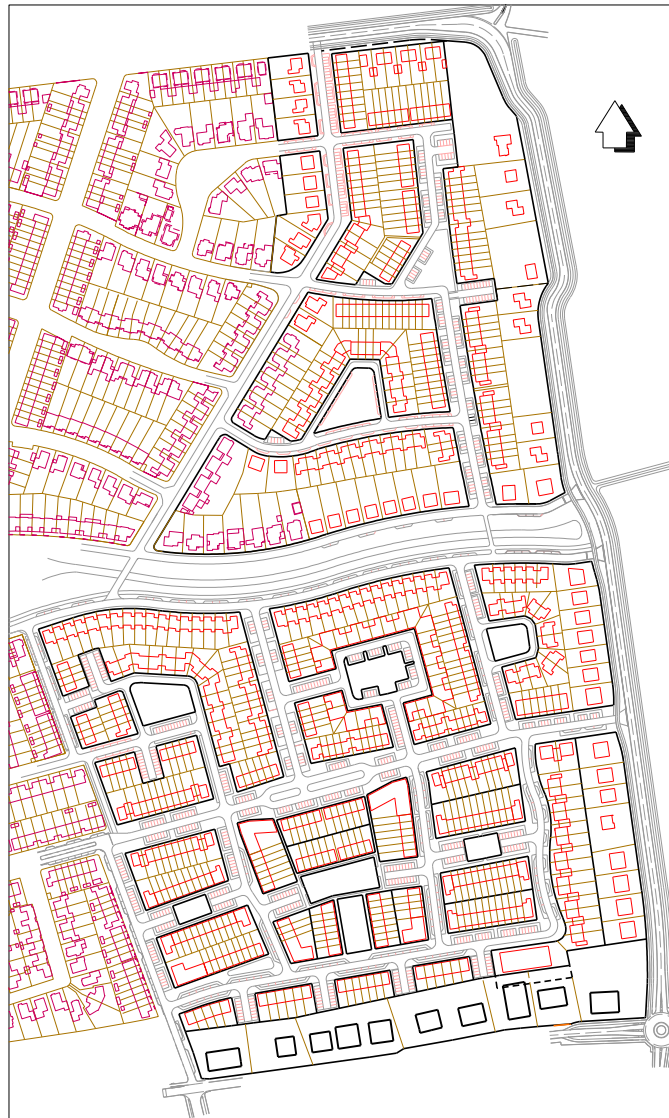
De Hoven

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.



Schaal 1: 3.1333 m / MM.
concept verkaveling d.d. 26 februari 2008 (kan nog wijzigen)

De Buitentuinen

De Buitentuinen: het noordelijk plandeel bestaande uit woonbuurtjes. De woonbuurtjes zijn gelegen tussen de Busschierslaan en de Donkerstraat. De Busschierslaan is gericht op de Petruskerk; vanuit dit deel van de wijk is de kerk een duidelijk herkenningspunt in de kern van Leur. De zichtlijn op de Petruskerk versterkt de verbondenheid met de kern Leur, maar maakt het tevens mogelijk vanuit de wijk het omringend buitengebied te beleven. De Busschierslaan is breed en heeft een rechte structuur. Vanaf deze laan en de Donkerstraat worden de aangrenzende woonbuurtjes ontsloten. Ook elk woonbuurtje heeft een eigen herkenbare indeling en oriëntatie. Het noordelijk deel van de Buitentuinen valt grotendeels samen met de hindercontour voor het bedrijf Donkerstraat 29. Behoudens de bestaande woningen kunnen binnen de contour geen nieuwe woningen worden gebouwd. Het gebied binnen de contour zal vooralsnog buiten het woongebied worden gehouden. Het is niet uitgesloten dat op termijn het gebied bij de woonwijk wordt betrokken. Dat is alleen aan de orde als de hindercontour kan vervallen of worden verkleind. Aan de oostzijde moet rekening worden gehouden met de hindercontour voor het bedrijf aan de Donkerstraat 33.

Water- en groenvoorzieningen

In retentievijver in Schoenmakerspark zal in Schoenmakershoek-Oost worden voortgezet in een singel. Deze singel vervult een rol in de omvang van het hemelwater vanuit het plangebied. De groenvoorzieningen worden verspreid over de wijk.

5.3 Voorlopige woningverdeling

Op basis van de (concept) verkaveling voor Schoenmakershoek-Oost wordt uitgegaan van onderstaande voorlopige woningverdeling.

Voorlopige woningverdeling exclusief hinderzone Donkerstraat 29

		Aantal woningen	Seniorenwoningen	Starterswoningen
Goedkoop	Huur (bereikbaar)	± 114	± 63	deels
	Koop	± 64	-	± 64
Middelduur	Huur	± 74	± 36	deels
	Koop	± 111	Levensloopbestendig	± 70
Duur	Huur	± 22	Levensloopbestendig	-
	Koop < 350.000	± 52	Levensloopbestendig	-
	Koop > 350.000	± 73	Levensloopbestendig	-
	Consument gericht bouwen	± 33	Eigen initiatief	-
		± 543		

Voorlopige woningverdeling inclusief hinderzone Donkerstraat 29

		Aantal woningen	Seniorenwoningen	Starterswoningen
Goedkoop	Huur (bereikbaar)	± 141	± 60	deels
	Koop	± 74	-	± 74
Middelduur	Huur	± 83	± 40	deels
	Koop	± 123	Levensloopbestendig	± 72
Duur	Huur	± 22	Levensloopbestendig	
	Koop < 350.000	± 61	Levensloopbestendig	
	Koop > 350.000	± 81	Levensloopbestendig	
	Consument gericht bouwen	± 45	Eigen initiatief	
		± 631		

Bij de nadere uitwerking van de (concept) verkaveling kan in voorlopige verdeling nog wijzigingen worden aangebracht. De verdeling goedkoop:middelduur:duur komt procentueel uit op 34:33:33. Het samenvoegen met het woningbouwprogramma van Haansberg-Oost leidt tot een lager percentage dure woningen dan volgens het algemene programma voor de woningverdeling in de periode 2015 zoals voorzien in de Woonvisie. De woningen binnen de hinderzone kunnen alleen worden gebouwd nadat de zone is verkleind of opgeheven. Afhankelijk van het tijdstip wordt beoordeeld of het woningbouwprogramma aanleiding geeft wijziging aan te brengen waarbij de (concept) verkaveling het maximale programma is.

5.4 Randzone

De randzone is gelegen buiten het woongebied. In paragraaf 3.3.5 is al ingegaan op de in acht te nemen hindercontouren. Tussen het woongebied en de bedrijven in de randzone bestaat wederkerigheid. De nieuwe woonwijk mag de bestaande agrarische activiteiten niet belemmeren en de agrarische en nevenactiviteiten mogen geen hinder veroorzaken naar de woonwijk.

Een goede planologische regeling voor de randzone is gewenst. De regeling betreft alleen de bestaande bedrijven aan de oostzijde van de Donkerstraat ten noorden van de Attelakenloop. Deze bedrijven worden overeenkomstig het huidige gebruik bestemd, waarbij tevens rekening is gehouden met de geldende regeling in het bestemmingsplan. Het bedrijf Donkerstraat 29 betreft een rundveebedrijf met als neven-tak het houden van een beperkt aantal varkens.

Donkerstraat 33 is een combinatie van een akkerbouwbedrijf en loon- en grondwerkbedrijf.

Het gebied ten oosten van de Donkerstraat ten zuiden van de Attelakenloop kent thans geen bestaande bedrijven. Het perceel Lange Brugstraat 101 kent een voormalige agrarisch bedrijf, maar dit bedrijf is niet meer als zodanig in gebruik. De aangrenzende grond wordt gebruikt voor het houden van paarden. Gelet op de omringende bebouwing beperkt in milieutechnische zin het gebruik. Er is geen sprake van een wederkerige relatie die thans om een regeling vraagt. De regeling wordt meegenomen in het voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Buitengebied". Dat geldt ook voor overige gronden ten zuiden van de Attelakenloop. Ter plaatse is wel de vestiging van glastuinbouwbedrijf voorzien. Het betreft een hervestiging van een bestaand bedrijf dat vanwege nieuwe ontwikkeling in De Groene Wig wordt gesaneerd. Voor dit bedrijf zal een bouwvlak van ongeveer 2 ha worden gecreëerd; binnen dit bouwvlak is er ruimte voor 1,5 ha glasopstand, een bedrijfswoning en overige bedrijfsopstallen.

Hoofdstuk 6 Realisatie

6.1 Fasering

De start van de aanleg van de infrastructuur is voorzien vanaf november 2008. Medio 2009 is het zuidelijke plandeel (Dorpstuinen en De Hoven) bouwrijp. Vanaf dat moment start in dit deel de bouw van ongeveer woningen. Het noordelijk deel is eind 2009 bouwrijp. Begin 2010 start daar de bouw.

Met betrekking tot ongeveer 90 woningen is het onduidelijk wanneer met de bouw kan worden gestart. De bouw is afhankelijk van het verkleinen of opheffen van de hinderzone bij het agrarisch bedrijf Donkerstraat 29.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid wordt een afzonderlijke exploitatie opgesteld. De exploitatie is gebaseerd op een analyse van de diverse functies uitgeefbaar, verharding, groen en water. Aan de hand van ervaringscijfers voor de grondverwerving en de kosten woon- en bouwrijpmaken is een raming gemaakt van de investeringen. Vooralsnog is een stelpost opgenomen voor planschadeclaims.

Het programma voor de woningbouw bepaalt de opbrengsten. Het uitgangspunt is dat de opbrengsten de kosten dekken. De financieel economische haalbaarheid is hiermee aangetoond.

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de exploitatieopzet en een bekostigingsbesluit vastgesteld.

Met uitzondering van enkele beperkte stroken grond ten behoeve van de aanleg van de randweg zijn alle overige gronden in eigendom of is over inbreng overeenstemming bereikt.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het bestemmingsplan juridisch is vertaald. Het bestemmingsplan bevat een plankaart en voorschriften. In de Wet op de Ruimtelijke Ordening is aangegeven welke procedure bij de totstandkoming van het bestemmingsplan moet worden gevolgd.

7.2 Kaart

De kaart, schaal 1: 1000 is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de plankaart zijn via coderingen en arceringen de afzonderlijke bestemmingen aangegeven. De inhoud van de diverse bestemmingen is in de voorschriften opgenomen.

7.3 Voorschriften

Bij de opzet van de voorschriften is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006 en bij de in gemeente gebruikelijke systematiek in het kader van de actualisering bestemmingsplannen 2000. De voorschriften van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken waarin achtereenvolgens de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen aan de orde komen. Hieronder wordt per hoofdstuk en voorschrift een toelichting gegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

De bestemmingen hebben de volgende indeling:

- een bestemmingsomschrijving (een specificatie en omschrijving van de bestemming);
- de bouwvoorschriften waarin regels zijn gesteld ten aanzien van de (hoofd- en bij)gebouwen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede een eventuele vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
- de gebruiksvoorschriften alsmede een eventuele vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
- eventuele aanlegvoorschriften;
- eventuele wijzigingsbevoegdheden.

Wonen (artikel 3)

De bestaande (burger) woningen in het plangebied zijn in deze bestemming opgenomen. Op een enkele locatie is aan de Lange Brugstraat al rekening gehouden met invulling van een open ruimte of vervanging van een schuur door nieuwbouw. De woningen en eventuele nieuwbouw zijn opgenomen in bouwvlakken. Per bouwvlak wordt aangegeven het maximaal aantal woningen en het aantal aaneen te bouwen woningen. De toewijzing van eventueel nieuwe bouwvlakken voor het opvullen van andere open ruimten is geregeld via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Dat geldt ook voor eventuele splitsing van voormalige agrarische bedrijfspanden. Bij de nieuwbouw moet worden aangesloten op de karakteristiek van de Lange Brugstraat. De bouwvoorschriften sluiten aan op de algemeen geldende stedelijke bebouwingsvoorschriften en de voorschriften van het thans geldende bestemmingsplan.

Agrarisch (artikel 4)

De gronden in de randzone zijn agrarisch bestemd. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten uitgezonderd intensieve veehouderij als hoofdtak. De intensieve veehouderij als neventak is toegestaan als ten tijde van de ter visielegging van het bestemmingsplan deze activiteit aanwezig is of vergund is.

Aan de bestaande bedrijven is een bouwvlak toegekend. Het bouwvlak kan tot maximaal 1 ha worden uitgebreid in overeenstemming met de op de plankaart aangeduide uitbreidingsrichtingen.

Aan het perceel Donkerstraat 33 is mede de aanduiding "loon- en grondwerkbedrijf" toegekend. Hiermee wordt het bestaande loon- en grondwerkbedrijf als nevenactiviteit bij het akkerbouwbedrijf ingepast.

Verkeer (artikel 5)

De Tuindersweg, de Donkerstraat en de Lange Brugstraat hebben de bestemming "Verkeer". Deze gronden zijn bedoeld voor het gebruik als weg. De gebruikelijke bouwwerken zijn toegestaan. De maatvoering is afgestemd op in Etten-Leur gebruikelijke regeling. Voor zover de bestemming grenst aan de bestemming "water" moet rekening worden gehouden met een schouwstrook en een bebouwingsvrije zone.

Water (artikel 6)

De Attelakenloop en watergang langs de Donkerstraat zijn opgenomen in de bestemming water.

Woongebied uit te werken (artikel 7)

Het nieuw te ontwikkelen woongebied is opgenomen in een globale bestemming waarvoor uitwerking volgens artikel 11 WRO volgt. De bestemming gaat uit van de bouw van woningen. De uitwerkingsregels hebben betrekking op de voorschriften die hierbij in acht moeten worden genomen. Dat geldt ook voor de infrastructurele voorzieningen.

Volgens de voorschriften kan er niet binnen de hindercontouren worden gebouwd. Via een wijzigingsbevoegdheid kan bij beëindiging of aanpassing van de bedrijven voor wie deze contouren gelden, de contour worden verlegd. De regeling geldt ook voor wijziging van de geurcontour op grond van een verordening volgens de Wet geur en veehouderij. Langs de Tuindersweg en de Donkerstraat is een voorgevellijn aangegeven. Ook de 48 dB contour (uitgaande van toepassing van stil asfalt) is op de plankaart ingetekend.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 8)

Deze bepaling voorkomt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bepaling m.b.t. ondergrondse werken en bouwwerken (artikel 9)

Dit artikel regelt in zijn algemeenheid de mogelijkheden voor ondergrondse werken en ondergronds bouwen met bijhorende maatvoering.

Gebruiksbeperkingen (artikel 10)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor een gebruik in strijd met de bestemming. Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zal leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 11)

Het gaat om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 12)

Afwijkingen van meer ingrijpende aard zijn geregeld in de wijzigingsbevoegdheid.

Procedureregels (artikel 13)

De regels die moeten worden toegepast bij de besluitvorming over vrijstellingen en wijzigingen zijn in dit artikel vermeld. De voorschriften in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Strafbepaling (artikel 14)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de derde categorie, dan wel een hechtenis van ten hoogste zes maanden.

Overgangsrecht (artikel 15)

Artikel 15 lid 1 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkende gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

In lid 2 zijn de overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Woningwet en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan.

Slotbepaling (artikel 16)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Schoenmakershoek-Oost".

Hoofdstuk 8 Inspraak en overleg

8.1 Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure in werking getreden. Gevolg hiervan is dat het op grond van de wet niet langer verplicht is om ter voorbereiding van ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) inspraak te verlenen. De gemeente kan de inspraak echter wel regelen op grond van artikel 150 van de Gemeentewet.

8.1.1 Programma van eisen

De inspraak op het bestemmingsplan “Schoenmakershoek-Oost” bestaat uit twee fasen namelijk de inspraak op het programma van eisen en de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan.

Het concept voor het programma van eisen is op de gebruikelijke wijze in de inspraak gebracht. Op 13 augustus 2006 is een bekendmaking geplaatst in de Etten-Leurse Bode. De grondeigenaren en direct omwonenden zijn bij brief van 11 augustus 2006 van het concept programma in kennis gesteld. De inspraak heeft tot drie reacties geleid. In bijlage 2 is het eindverslag inspraak over het programma van eisen opgenomen. Het programma is beperkt aangepast.

8.1.2 Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze in de inspraak gebracht. Op 26 augustus 2007 is een bekendmaking geplaatst in de Etten-Leurse Bode. De grondeigenaren en direct omwonenden zijn bij brief van 23 augustus 2007 persoonlijk in kennis gesteld. In totaal zijn tien reacties ontvangen. In bijlage 2 is het eindverslag inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. De inspraak heeft alleen geleid tot een aanpassing van de regeling voor agrarische randzone gelegen buiten het nieuwe woongebied.

8.1.3 Klankbordgroep Schoenmakershoek -Oost

Op 18 december 2006 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten geformuleerd voor burgerparticipatie bij ruimtelijke plannen. Ter begeleiding van de verkaveling voor Schoenmakershoek-Oost is een klankbordgroep in het leven geroepen. De klankbordgroep bestaat uit:

Wethouder Ruimtelijke Ordening Stedenbouwkundig medewerker Projectcoördinator	namens gemeente
Vertegenwoordiger Seniorenraad Vertegenwoordiger Vrouwenadviescommissie Vertegenwoordiger Vereniging Eigen Woning Vertegenwoordiger Huurdersbelangenvereniging	als woonconsumentenorganisatie voor de toekomstige bewoners
Vertegenwoordiger Woonstichting Etten-Leur Vertegenwoordiger BAM Bouwfonds	namens de bouwers
Vertegenwoordiger Wijkvereniging Kontakt Vertegenwoordiger Belangenvereniging Attelaken	namens de omringende wijken
Een bewoner van de Donkerstraat Vertegenwoordiger van het ZLTO	namens de aangrenzende bewoners en grondeigenaren
Vijf bewoners van Schoenmakershoek	namens de wijkbewoners

De klankbordgroep functioneert als overlegorgaan voor het uitwerken van de verkaveling. De verkaveling vormt de basis van de uitwerking van de globale bestemming.

De klankbordgroep is zes keer bijeen geweest. Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. De verslagen zijn geplaatst op de gemeentelijke internetsite en zijn als zodanig openbaar. Het resultaat van het overleg met de klankbordgroep is op 16 januari 2008 gepresenteerd. Tot 10 februari 2008 kon een schriftelijke reactie kenbaar worden gemaakt. De reacties zijn verwerkt in het Eindverslag inspraak concept verkaveling Schoenmakershoek-Oost. De resultaten van het eindverslag leiden niet aanpassing van het bestemmingsplan, wel zal bij de uitwerking van de bestemming "Woongebied uit te werken" met het standpunt rekening worden gehouden.

8.2 Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan aan de volgende instanties toegezonden:

1. Provinciale Planologische Commissie te 's Hertogenbosch;
2. Inspectie VROM Regio Zuid te Eindhoven
3. Waterschap Brabantse Delta te Breda

De reacties zijn in bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Reactie van de Provinciale Planologische Commissie d.d. 12 december 2007

De commissie verwijst voor haar advies naar het advies van de directie ROH van 22 november 2007.

De directie plaatst een kanttekening bij het aantal woningen en maakt een vergelijking met de opgave van het aantal woningen in Schoenmakershoek-Oost voor de stedelijke regio Breda-Tilburg (uit 2002). De opgave bevat ongeveer 500 woningen; maar het bestemmingsplan bevat ruim 600 woningen. De directie verwacht niet dat de extra woningen nodig zijn ten behoeve van de voortgang van de woningbouw in de stedelijke regio. Het advies is om het plan als zodanig aan te passen en de omvang van de bestemming "Woongebied uit te werken" terug te brengen zodat het aantal woningen in overeenstemming is met de opgave.

Het advies wordt niet overgenomen. Met de provincie en met de gemeenten die behoren tot de stedelijke regio Breda-Tilburg is in het kader van het uitwerkingsplan Breda-Tilburg en provinciale woningbehoefteprognoses, afgesproken dat de gemeente Etten-Leur in de periode 2002 – 2015, 3300 woningen aan de woningvoorraad zal toevoegen. Dit aantal kan met 10 procent worden verhoogd tot 3630 woningen. Tot en met 2006 zijn er ruim 1000 woningen gerealiseerd. Er resteert tot 2015 dan ook nog een capaciteit van 2300 à 2600 woningen. Deze capaciteit is nog niet volledig opgenomen in bestemmingsplannen en dus nog niet juridisch hard. Er is zonder meer ruimte om de plancapaciteit voor Schoenmakershoek uit te breiden temeer daar voor ongeveer 90 woningen het de vraag is of deze woningen binnen de periode tot 2015 worden opgeleverd. De oplevering daarvan is afhankelijk van het opheffen van de hinderzone horend bij het agrarisch bedrijf Donkerstraat 29. Onafhankelijk van deze oplossing is het uiteindelijk de bevoegdheid van de gemeente om keuzes te maken ten aanzien van de projectie en de fasering van woningbouwlocaties.

De afbouw van de woonwijk Schoenmakershoek-Oost heeft prioriteit. De afbouw maakt het mogelijk om ter voldoening aan de aanbevelingen in de Woonvisie voor senioren geschikte woningen en starterswoningen in de goedkope financieringsklassen te realiseren. De bouw van dit type goedkope woningen op binnenstedelijke locaties is vanwege de (hoge)ontwikkelingskosten minder eenvoudig te realiseren.

De conclusie is dat het plan Schoenmakershoek-Oost past in de ruimte die Etten-Leur heeft in het programma van het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio. Daarmee hoeft er geen strijdigheid met de provinciale woningbehoefteprognoses te ontstaan. Dit alles komt ook naar voren in de voortgangsrapportage wonen 2007 van de stedelijke regio Breda-Tilburg en in het bijzonder in de mede door de provincie onderkende noodzaak om te komen tot harde plannen.

Het woningbouwprogramma van de gemeente Etten-Leur kent ten opzichte van de regionaal gemaakte afspraken, een overcapaciteit. De praktijk leert echter dat het volledige woningbouwprogramma nooit volledig juridisch hard gemaakt wordt. De overcapaciteit in het woningbouwprogramma is nodig om tegenvallers te kunnen opvangen. Dit is geheel conform de eveneens regionaal gemaakte afspraken over het tot 140 procent programmeren (planningsoverleg stedelijke regio Breda-Tilburg d.d. 14 december 2005). Indien het woningbouwprogramma toch wordt overschreden, is het aan de gemeente om prioriteiten te stellen en niet aan de provincie.

In het advies van de directie ROH wordt gewezen op het historische karakter van de Donkerstraat. Het advies is om het oorspronkelijke tracé te behouden en aan beide zijden uit te breiden, waarbij wordt afgezien van de voorgenomen asverschuiving. Dit advies wordt evenmin overgenomen. Het tracé van de nieuwe Donkerstraat volgt het oorspronkelijke (bestaande) tracé van de Donkerstraat. Voor het aanbrengen van een asverschuiving is besloten om de rechtstand in de weg te doorbreken en daarmee de snelheid te verminderen. Verder is rekening gehouden met bestaande woningen (eigendom en geluid). Bovendien is deze asverschuiving al in het geldende bestemmingsplan Schoenmakershoek opgenomen en de provincie heeft toen daaraan goedkeuring verleend.

Ter voldoening van het advies over het onderdeel archeologie heeft BAAC nader onderzoek verricht. Dit onderzoek bevestigt de uitkomst van eerdere onderzoeken dat binnen het plangebied geen archeologische resten aanwezig zijn (zie paragraaf 3.4.2).

Reactie van de Inspectie VROM

De inspectie heeft gereageerd via de Provinciale Planologische Commissie.

Reactie van het waterschap d.d. 15 september 2007

In de brief van het waterschap worden enkele kanttekeningen geplaatst die in acht moeten worden genomen bij de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan. De kanttekeningen hebben betrekking op de status van de waterhuishouding in de omringende gebieden en de in acht te nemen randvoorwaarden bij de retentievoorzieningen. Deze kanttekeningen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan en zijn als zodanig vermeld in paragraaf 3.5.

De opmerking over het ontbreken van de juiste kleur op de plankaart is verwerkt.

Hoofdstuk 9 Overzicht aanpassingen

9.1. Aanpassingen bij vaststelling bestemmingsplan

De behandeling van de zienswijzen gericht tegen de vaststelling van het bestemmingsplan heeft geleid tot aanpassingen op de plankaart en in de voorschriften. Ook zijn ambtshalve aanpassingen aangebracht. Onderstaand worden de wijzigingen vermeld met daarbij horend het motief.

Aanpassingen van de plankaart

Aanpassing 1

Het wijzigen van de westgrens van het bouwvlak voor het perceel Donkerstraat 33.

Motief voor aanpassing

Als tegemoetkoming aan een zienswijze is besloten de westgrens van het bouwvlak voor het perceel Donkerstraat 33 in overeenstemming te brengen met de grens zoals opgenomen in het (thans nog) geldende bestemmingsplan "Buitengebied" (1998).

Aanpassing 2

Het wijzigen van de hindercontour voor het perceel Donkerstraat 33.

Motief voor aanpassing

In enkele zienswijzen is de in acht afstand tussen het bedrijf Donkerstraat 33 en de woonwijk Schoenmakershoek ter discussie gesteld. Een nieuwe toets heeft geleid tot de conclusie dat op basis van gegevens over de huidige bedrijfsvoering in beginsel met een afstand van 30 meter kan worden volstaan. Op de plankaart zal de hindercontour worden aangepast, waarbij de contour wordt gemeten 35 meter vanuit de grens van het perceel Donkerstraat 33.

Aanpassing 3

Het wijzigen van de hindercontour voor het perceel Donkerstraat 29.

Motief voor aanpassing

De behandeling van de zienswijze over de in acht te nemen hindercontour voor het perceel Donkerstraat 29 leidt tot de conclusie dat de contour moet worden aangepast. De plankaart wordt aangepast overeenkomstig de contour ontleend aan het rapport van Arcadis "Berekeningen geurcontour Donkerstraat 29 Etten-Leur d.d. juli 2008"

Aanpassing 4

Het gedeeltelijk wijzigen van de westgrens van het plangebied.

Motief voor aanpassing

Een ambtshalve aanpassing waarbij de westgrens beter aansluit op de gerealiseerde woningbouw in Schoenmakershoek.

Aanpassing 5

Het wijzigen van de oostgrens van het plangebied ten zuiden van de Attelakenloop.

Motief voor aanpassing

Een ambtshalve aanpassing waarbij de oostgrens beter aansluit op de huidige en toekomstige kadastrale eigendomsituatie.

Aanpassing 6

Het wijzigen van de begrenzing bestemming “Verkeer” voor de Donkerstraat ten noorden van de Tuindersweg.

Motief voor aanpassing

Op de plankaart van het ontwerp plan is alleen de rijweg binnen de bestemming “verkeer” opgenomen. Het heeft de voorkeur om ook de bermen binnen deze bestemming op te nemen. Het betreft een ambtshalve aanpassing.

Aanpassingen van de voorschriften**Aanpassing 7****Artikel 3 – Wonen (W)**

Aan lid 3.2.3 sub e wordt als volgt gewijzigd:

De maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m.

Motief voor aanpassing

In het voorschrift voor de maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij woningen is een relatie gelegd met de bouwhoogte van de eerste bouwlaag. In de praktijk zal de goothoogte altijd hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag. Om die reden wordt er voor gekozen het bepaalde over de eerste bouwlaag te schrappen. De maximale hoogte wordt vastgesteld op 3 meter.

Aanpassing 8**Artikel 4 – Agrarisch (A)**

Aan lid 4.2.4 sub b wordt als volgt gewijzigd:

De maximale goothoogte van aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m.

Motief voor aanpassing

Zie aanpassing onder 7.

Aanpassing 9**Artikel 4 – Agrarisch (A)**

Onder lid 4.2.6. wordt toegevoegd het volgende voorschrift:

Met betrekking tot het bouwen kan, voordat een bouwvergunning wordt verleend, advies worden ingewonnen bij de Stichting Adviescommissie Agrarische Bouwvragen in de provincie Noord-Brabant.

Motief voor aanpassing

Om een objectief oordeel te kunnen vellen over de aard van bepaalde agrarische, semi-agrarische en niet agrarische activiteiten wordt het wenselijk gevonden om de mogelijkheid voor het inwinnen van een advies bij een onafhankelijke adviesinstantie in de planvoorschriften op te nemen.

De tekst van het voorschrift stemt overeen met het voorschrift in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”(1998).

Aanpassing 10

Artikel 7 – “Woongebied uit te werken” (W-UG)

Lid 7.5 wordt overeenkomstig de cursief aangegeven tekst aangevuld:

- a. de op de plankaart aangegeven “hindercontour” wordt verkleind dan wel van de plankaart kan worden verwijderd, naar gelang de hindercontour van het agrarisch bedrijf of loon- en grondwerkbedrijf wordt verminderd dan wel opgeheven, krachtens wijziging of intrekking van de milieuvergunning *dan wel krachtens verordening op grond van de Wet geur en veehouderij*;
- b. de wijziging niet leidt tot een onevenredige belemmering van de bedrijfsactiviteiten buiten het plangebied.

Motief voor aanpassing

De nieuwe Wet geur en veehouderij biedt de mogelijkheid een gemeentelijk geurbeleid vast te stellen. Het beleid kan een versoepeling van de geurnormen mogelijk maken zonder dat er sprake hoeft te zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Om op basis van dit gemeentelijke beleid een aanpassing van de hindercontour op de plankaart mogelijk te maken, is het gewenst het betreffende voorschrift aan te vullen.