TOETSING BESTEMMINGSPLAN ‘SCHOENMAKERSHOEK-NOORDOOST’ AAN VASTGESTELDE KADERS

INLEIDING

De voorgestelde kaders voor de afronding van de wijk Schoenmakershoek, bestaande uit het omklappen van het agrarisch bedrijf Donkerstraat 29 en de realisatie van 112 woningen, zijn bij brief van 13 januari 2023 aan de gemeenteraad aangeboden. De gemeenteraad had vervolgens tot en met 27 januari 2023 om aan te geven of behandeling van de kaders in een gemeenteraadsvergadering gewenst was. De gemeenteraad heeft niet om behandeling van de kaders gevraagd. Daarmee worden de kaders geacht per 27 januari 2023 te zijn vastgesteld. De kaders zijn als bijlage 1 bijgevoegd. Hierna is het bestemmingsplan ‘Schoenmakershoek-Noordoost’ getoetst aan deze kaders.

TOETSING AAN KADERS

A. Agrarisch bedrijf Donkerstraat 29

1. *Het bedrijf stopt met het houden van varkens (intensieve veehouderij). Elke vorm van intensieve veehouderij wordt uitgesloten.*

Toetsing

In het ontwerpbestemmingsplan is een melkveebedrijf mogelijk gemaakt waar melkkoeien en bijbehorend jongvee worden gehouden, met akker- en tuinbouwactiviteiten. Een intensieve veehouderij is op basis van de specifieke gebruiksregels (artikel 3.4 in de regels van het ontwerpbestemmingsplan) uitgesloten. De mogelijkheid tot het houden van varkens vervalt daarmee.

2. *Het bedrijf bouwt een nieuwe ligboxenstal en een stal voor jongvee achter de bestaande stallen. De nieuwe stallen komen te liggen om minimaal 100 meter afstand tot de af te ronden woonwijk. De bestaande rundveestallen worden gesloopt en de mestopslag en voederplaten komen achter de nieuwe stallen.*

Toetsing

Alle bestaande rundveestallen worden gesloopt en herbouwd op minimaal 100 meter afstand tot de af te ronden woonwijk. De mestopslag en voederplaten komen achter de nieuwe stallen. De nieuwe bedrijfsopzet is weergegeven in bijlage 2. Deze bedrijfsopzet is juridisch vastgelegd op de verbeelding en in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

3. *Het woonhuis blijft als bedrijfswoning gehandhaafd.*

Toetsing

Het bestaande woonhuis is binnen het agrarisch bouwvlak opgenomen. Binnen een agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

4. *De akker- en vollegrondstuinbouwactiviteiten kunnen onverminderd worden voortgezet.*

Toetsing

Naast een melkveebedrijf zijn ook de gebruikelijke grondgebonden teeltbedrijven toegestaan (artikel 3.1 in de regels van het ontwerpbestemmingsplan).

5. *De lege varkensstal zal worden benut voor privéopslag en stalling van materieel.*

Toetsing

Voor de bestaande stal is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – dierenverblijven, mest- en voederopslag' opgenomen. Deze kan wel worden gebruikt voor privéopslag en stalling van materieel.

6. *Het bedrijf zorgt voor voldoende opstelruimte voor vrachtwagens op eigen terrein.*

Toetsing

Achter de agrarische bedrijfswoning, ter plaatse van de te slopen stallen, ontstaat voldoende ruimte voor het parkeren van vrachtwagens en materieel. De sloop van de stallen is als functieaanduiding op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In de regels is hier een voorwaardelijke verplichting aan gekoppeld. Deze verplichting houdt in dat de bedrijfsbebouwing binnen vier maanden na ingebruikname van de nieuwe bedrijfsgebouwen gesloopt moet zijn (artikel 3.4.5 in de regels van het ontwerpbestemmingsplan).

7. *In het bestemmingsplan waarin de gestelde kaders onder 1 tot en met 6 worden verwerkt, worden tegelijkertijd de nieuw te realiseren woningen in de wijk Schoenmakershoek geregeld.*

Toetsing

Naast het omklappen van het agrarisch bedrijf Donkerstraat 29 wordt in het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' ook de realisatie van 112 woningen geregeld. In de regels is een algemene voorwaarde voor bouwen van de woningen opgenomen (met uitzondering van de acht woningen direct grenzend aan de Donkerstraat): een omgevingsvergunning voor het toevoegen van gebouwen wordt uitsluitend verleend indien bij het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29 het houden van vee anders dan melkrundvee met bijbehorend vrouwelijk jongvee is beëindigd én tevens de agrarische bedrijfsvoering aan de Donkerstraat 29 zodanig is aangepast dat zich binnen een afstand van 100 meter vanaf de af te ronden woonwijk geen stalgebouwen/ dierenverblijven en mest- en voederopslag meer bevinden.

B. Woningbouw afronding Schoenmakershoek-Oost

1. In het plangebied mogen maximaal 104 koopwoningen worden gebouwd.

Toetsing

Binnen het plangebied worden 104 woningen gerealiseerd overeenkomstig de verkaveling zoals opgenomen in bijlage 3. Dit betreffen allemaal koopwoningen.

2. Op de tussengelegen percelen langs de Donkerstraat mogen maximaal acht woningen worden gebouwd.

Toetsing

Langs de Donkerstraat is ruimte geboden voor de bouw van acht vrijstaande woningen.

3. Minimaal 20% van de woningen heeft een koopsom tot € 270.000,- v.o.n. en minimaal 30% een koopsom tot de NHG-norm.

Toetsing

Het plan voorziet in 104 woningen waarvan 21 woningen (20,8%) met een koopsom tot € 270.000,- v.o.n.[1] en 32 woningen (31,2%) met een koopsom tot de NHG-norm. Aan de in de kaders opgenomen percentages wordt derhalve voldaan.

4. De woningbouwontwikkeling dient stedenbouwkundig en praktisch verantwoord op het omliggende gebied aan te sluiten waarbij rekening wordt gehouden met afspraken en toezeggingen aan de huidige bewoners van het aangrenzende woningbouwgebied.

Toetsing

Langs de randen van het plangebied richting buitengebied zijn vrijstaande woningen (Donkerstraat) en twee-onder-één-kapwoningen voorzien. Deze woningen op grotere percelen zorgen voor een ‘zachte en geleidelijke’ overgang naar het buitengebied. In het plangebied grenzend aan de bestaande woningen aan de westzijde zijn vrijstaande woningen voorzien. Dit is overeenkomstig afspraken met de bewoners van de bestaande woningen die grenzen aan de nieuwe woningen aan de westzijde van de Busschieterslaan. Aan de zuidzijde van het plangebied waren oorspronkelijk rijwoningen beoogd. Naar aanleiding van een reactie van omwonenden ten zuiden van de Kapiteinstraat is de verkaveling aangepast. Ten noorden van de Kapiteinstraat worden nu een vrijstaande woningen en twee tweekappers gerealiseerd. Dit komt beter overeen met het straatbeeld aan de zuidzijde van de Kapiteinstraat.

[1] Met CBS-prijsindex vanaf 1-1-2022

5. *Voor parkeren worden de gemiddelde parkeernormen van het CROW als uitgangspunt aangenomen.*

Toetsing

Paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat een toetsing aan de door de gemeente Etten-Leur gehanteerde parkeernormen welke zijn gebaseerd op de genoemde CROW-publicatie. Uit de berekening in paragraaf 4.7 blijkt dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

6. *De woningen zijn gasvrij en voldoen aan de tijdens vergunningverlening geldende energieprestatienorm.*

Toetsing

Alle aanvragen om een omgevingsvergunning moeten sinds 1 januari 2021 aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen) voldoen. Daarnaast is het per 1 juli 2018 verplicht om gasloos te bouwen. Alle te bouwen woningen voldoen daarom aan BENG en worden zonder gasaansluiting gebouwd.

C. Algemeen

De onderlinge samenhang van het 'omklappen' van het agrarische bedrijf en de woningbouw zal in het bestemmingsplan worden geborgd en zal ook in privaatrechtelijke overeenkomsten worden vastgelegd. Zonder de beschreven aanpassingen van het agrarische bedrijf kan de woningbouw immers niet plaatsvinden.

Toetsing

Zowel in het bestemmingsplan als in de privaatrechtelijke overeenkomsten zijn bepalingen opgenomen om de samenhang tussen het 'omklappen' van het agrarische bedrijf en de woningbouw te borgen. In het ontwerpbestemmingsplan is in de regels van de woonbestemmingen een algemene voorwaarde voor bouwen opgenomen: een omgevingsvergunning voor het toevoegen van gebouwen wordt uitsluitend verleend indien bij het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29 het houden van vee anders dan melkrundvee met bijbehorend vrouwelijk jongvee is beëindigd én tevens de agrarische bedrijfsvoering aan de Donkerstraat 29 zodanig is aangepast dat zich binnen een afstand van 100 meter vanaf de af te ronden woonwijk geen stalgebouwen/ dierenverblijven en mest- en voederopslag maar bevinden.

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de gestelde kaders die op 27 januari 2023 door de raad geacht te zijn vastgesteld.

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Vastgestelde kaders d.d. 27 januari 2023

Bijlage 2 – Nieuwe bedrijfsopzet agrarisch bedrijf

Bijlage 3 – Verkavelingsopzet d.d. 20 oktober 2023