

Aan:
de leden van de gemeenteraad

Kenmerk : 429512
Contactpersoon : Jaap Streppel
Doorkiesnummer : 06 38621042
Uw brief van : -
Onderwerp : brief kaders & omgevingsdialoog bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' Etten-Leur, 13 januari 2023

Beste leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over het op te stellen bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost'. Wij vragen u in deze brief:

- in te stemmen met de voorgestelde omgevingsdialoog;
- in te stemmen met de opgestelde kaders.

Wat ging vooraf?

Aan de noordoostzijde van de wijk Schoenmakershoek ligt ongeveer 3,5 hectare grond braak. Deze grond is door de gemeente gekocht voor woningbouw. Een deel van deze grond is bouwrijp en kan in principe worden verkocht. Het merendeel van deze 3,5 hectare komt echter nog niet voor verkoop in aanmerking, omdat de gronden geen woonbestemming hebben en grotendeels binnen de invloedssfeer van het agrarisch bedrijf Donkerstraat 29 liggen. Geurhinder is daarbij een bepalende factor.

Uw raad is in december 2019 gevraagd om af te wijken van de wettelijke standaard geurnorm om toch tot een afronding van de wijk te kunnen komen. Omwonenden konden inspreken over het voornemen tot afwijken van de standaardnorm voor geurhinder en het conceptplan voor afbouw van de wijk. Het plan voor afbouw zoals dat de inspraak heeft doorlopen, is bijgevoegd als bijlage 1. Diverse insprekers stelden vragen over de hogere geurbelasting. Ook de eigenaren van het agrarisch bedrijf spraken hun zorg uit over de gevolgen voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Zij stelden voor te kijken naar een andere locatie voor hun bedrijf. Over het conceptplan voor afbouw van de wijk zijn nauwelijks opmerkingen gemaakt. De opmerkingen hadden alleen betrekking op de aankoop van een particuliere strook grond en de (hernieuwde) overlast van bouwactiviteiten.

In uw vergadering van 16 december 2019 nam u geen besluit over het voorstel tot gedeeltelijke afbouw van de noordoostzijde van de wijk Schoenmakershoek. U schortte een besluit tot vaststelling van een geurverordening en een herziening van de exploitatieopzet voor het plan 'Schoenmakershoek-Oost' op. Wij kregen de opdracht om samen met de eigenaren van het agrarisch bedrijf de kansen tot verplaatsing van hun bedrijf te verkennen.

De provincie is bepalend voor het vestigingsbeleid in de agrarische sector. We voerden gesprekken over verplaatsing (dat wil zeggen een nieuw agrarisch bouwvlak op een andere locatie) met ambtenaren en bestuur van de provincie. Al snel werd duidelijk dat de kans van slagen voor verplaatsing zéér klein was. Wel werd door de provincie de mogelijkheid tot het 'omklappen' van het (bestaande bouwvlak van het) agrarische bedrijf geopperd. Een ontwikkelaar en de eigenaren van het agrarisch bedrijf hebben elkaar gevonden en zijn tot op elkaar afgestemde planvorming gekomen over het 'omklappen' van het bedrijf Donkerstraat 29 naar het oosten en het uitsluiten van intensieve veehouderij. Met deze maatregelen wordt de geurhinder van het bedrijf verkleind en kan het laatste deel van de wijk Schoenmakershoek-Oost worden afgerond met woningbouw. Tijdens de raadsvergadering van 23 juni 2020 heeft u ingestemd met de nadere uitwerking van deze richting.

Deze nadere uitwerking heeft in de afgelopen twee jaar plaatsgevonden. We zijn nu op het punt aangekomen dat de omgeving geïnformeerd kan worden en gestart kan worden met de formele planologische procedure (bestemmingsplan) om twee met elkaar onverbreekelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Wat houden de ontwikkelingen in?

Het gaat om twee ontwikkelingen die afhankelijk van elkaar zijn en daarom in één bestemmingsplan geregeld zullen worden:

1. Omklappen agrarisch bedrijf Donkerstraat 29;
2. Afronding woonwijk Schoenmakershoek-Oost.

Ad 1. Omklappen agrarisch bedrijf Donkerstraat 29

Om het laatste deel van de wijk Schoenmakershoek af te ronden met woningbouw is met de eigenaren gesproken over de mogelijkheid om het agrarisch bedrijf Donkerstraat 29 'om te klappen' naar het oosten zodat het melkrundvee kan worden verplaatst uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat voor de bestaande en toekomstige woonomgeving. 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 bestaande akker- en tuinbouwactiviteiten zullen ook worden voortgezet. Intensieve veehouderij wordt uitgesloten. De lege varkensstal zal worden benut voor privéopslag en stalling van materieel en het woonhuis blijft als bedrijfswoning gehandhaafd.

In de nieuwe situatie gaat het om een melkveebedrijf waar melkkoeien en bijbehorend jongvee worden gehouden, met ook akker- en tuinbouwactiviteiten. Elke vorm van intensieve veehouderij zal juridisch worden uitgesloten. De bestaande mogelijkheid tot het houden van mestvarkens vervalft daarmee. De nieuwe bedrijfsopzet is weergegeven in bijlage 2.

Ad 2. Afronding woonwijk Schoenmakershoek-Oost

De grotere afstand van de veestallen, mest- en voederopslag tot de hoek Donkerstraat – Tuindersweg maakt het mogelijk om de braakliggende grond aan de noordoostzijde van de wijk Schoenmakershoek nagenoeg volledig te bebouwen.

Al sinds 2005, toen de wijk Schoenmakershoek in aanbouw werd genomen, zijn de contouren van de wijk bekend. In de 'Structuurvisie Plus, Etten-Leur in bloei 2020' uit 2005 zijn de gronden ten westen van de Donkerstraat en ten zuiden van de Tuindersweg als uitbreidingslocatie opgenomen.

In het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek Oost' uit 2008 is een eerste concept verkaveling opgenomen voor een volledige bebouwing van de gronden. Aan een deel van dit bestemmingsplan heeft de provincie echter goedkeuring onthouden vanwege de te respecteren milieucirkels. De Raad van State heeft deze milieucirkels nog met 20 meter vergroot. De verkaveling die in 2019 met de omgeving is gedeeld om deze delen alsnog in te vullen, verschilt niet veel van de oorspronkelijke verkaveling. Ook de meest recente verkaveling (september 2022) is hier een afgeleide van. Bijlage 3 geeft een impressie van het plan.

Het plan biedt ruimte aan 104 woningen waarvan minimaal 20% betaalbare koopwoningen tot € 270.000,-¹ te realiseren en minimaal 30% koopwoningen tot de NHG norm. Centraal in het plangebied is een groenvoorziening beoogd. Op de tussenliggende kavels langs de Donkerstraat is ruimte voor nog acht vrijstaande woningen (tussen de Tuindersweg en de Landjuweel). Hierover zijn gesprekken gevoerd met de betreffende grondeigenaren.

Omgevingsdialoog

Overeenkomstig de door uw raad vastgestelde routeplanner participatie & communicatie zal in samenwerking met de ontwikkelaar een omgevingsdialoog worden gevoerd. Gelet op de voorgeschiedenis van deze locatie (bestemmingsplan is in 2008 vastgesteld door uw raad, maar er is goedkeuring aan onthouden door de provincie & eerdere vergelijkbare verkavelingsopzetten waar omwonenden weinig tot geen opmerkingen over hebben gemaakt), kiezen we niet voor een uitgebreide participatieprocedure met de omgeving. Omwonenden en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over de planvorming.

Omwonenden kennen de wens van de gemeente om de wijk af te bouwen. In het voorjaar van 2019 boden wij omwonenden de gelegenheid om kennis te nemen van de plannen voor afbouw van de wijk. Deze inspraak heeft nauwelijks tot opmerkingen geleid. Voor iedereen die in het gebied woont is dus helder wat de visie is voor dit gebied. Deze visie is stedenbouwkundig ongewijzigd en verwerkt in een geactualiseerde verkavelingsopzet (zie bijlage 3). Deze verkavelingsopzet zullen wij presenteren tijdens een informatiebijeenkomst waarbij ook de procedure en het tijdpad worden geschetst.

Voorafgaand aan de informatieavond vindt geen overleg over de uitgangspunten plaats. Op voorhand wijzen wij u erop dat de ruimte tot aanpassing van de verkaveling zeer beperkt is. Wel zal er nog ruimte zijn om samen met omwonenden te kijken hoe de openbare ruimte wordt ingericht.

In 2019 hebben wij direct omwonenden, wijkvereniging en volkstuindersvereniging geïnformeerd over de stand van zaken. Wij zullen dezelfde lijst met contactpersonen, waar nodig geactualiseerd, gebruiken om uitnodigingen voor de informatieavond te versturen. Ook personen die in de tussentijd hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in de woningbouwontwikkeling zullen wij uitnodigen voor de informatieavond. Na de informatieavond zal gedurende een periode van twee weken de gelegenheid worden geboden te reageren op het plan. Eventuele reacties worden beoordeeld en al dan niet meegenomen in de verdere uitwerking.

¹ Met CBS prijsindex vanaf 1-1-2022

Ruimtelijke kaders

Vóór de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan worden de kaders ter instemming aan uw raad voorgelegd. In deze brief zijn de kaders beschreven. Wanneer binnen twee weken na het versturen van deze brief geen reactie vanuit de raad is ontvangen, zullen de volgende kaders als vastgesteld worden beschouwd.

Agrarisch bedrijf Donkerstraat 29

1. Het bedrijf stopt met het houden van varkens (intensieve veehouderij). Elke vorm van intensieve veehouderij wordt uitgesloten.
2. Het bedrijf bouwt een nieuwe ligboxenstal en een stal voor jongvee achter de bestaande stallen. De nieuwe stallen komen te liggen op 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.
3. Het woonhuis blijft als bedrijfswoning gehandhaafd.
4. De akkerbouw- en vollegrondstuinbouwactiviteiten kunnen onverminderd worden voortgezet.
5. De lege varkensstal zal worden benut voor privéopslag en stalling van materieel.
6. Het bedrijf zorgt voor voldoende opstelruimte voor vrachtwagens op eigen terrein.
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.

Woningbouw afronding Schoenmakershoek-Oost

1. In het plangebied mogen maximaal 104 koopwoningen worden gebouwd;
2. Op de tussengelegen percelen langs de Donkerstraat mogen maximaal acht woningen worden gebouwd.
3. Minimaal 20% van de woningen heeft een koopsom tot € 270.000,- v.o.n.² en minimaal 30% een koopsom tot de NHG norm.
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.
5. Voor parkeren worden de gemiddelde parkeernormen van het CROW als uitgangspunt genomen.
6. De woningen zijn gasvrij en voldoen aan de tijdens vergunningverlening geldende energieprestatienorm.

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.

Herziening exploitatieopzet

De gronden aan de noordoostzijde van Schoenmakershoek maken deel uit van de exploitatieopzet van het plan ‘Schoenmakershoek-Oost’. Op grond van de Nota Grondbeleid en het Besluit Begroting van Verantwoording (BBV) herziert uw raad jaarlijks de exploitatieopzet. Het besluit tot herziening schortte uw raad tot 2020 op. Langere opschorting was niet verantwoord volgens de accountant.

Daarom stelde u tijdens de raadsvergadering van 23 juni 2020 een herziene exploitatieopzet vast. De herziene exploitatieopzet was nog gebaseerd op de opbrengsten uit de verkoop van d bouwrijpe kavels gelegen aan de Busschieterslaan, Kapiteinstraat, Zilverdragerstraat en Donkerstraat (de kavels die nog kunnen voldoen aan de standaard geurnorm zonder het omklappen van het agrarisch bedrijf).

Ter actualisering diende de exploitatieopzet wederom te worden herzien. Nu is de totale afronding van de wijk Schoenmakershoek-Oost in de exploitatieopzet meegenomen die in de raadsyclus van december 2022 is vastgesteld.

Tot wanneer kunt u reageren als u opmerkingen heeft over de ontwikkelingen?

Wij stellen uw raad tot en met 27 januari 2023 (twee weken) in de gelegenheid om aan te geven of u opmerkingen heeft over de voorgestelde omgevingsdialoog of de vast te stellen kaders. Mocht dit niet zo zijn, dan beschouwen wij de opzet van de te voeren omgevingsdialoog en de kaders na 27 januari 2023 als vastgesteld. Op korte termijn zal dan worden gestart met het uitvoeren van de omgevingsdialoog en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Als alles positief verloopt zal het ontwerpbestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2023 ter inzage worden gelegd en conform planning in de 2^e helft van 2023 ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Mocht u wel opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u dit uiterlijk 27 januari 2023 door te geven aan de raadsgriffier, dhr. W. Voeten.

Heeft u nog vragen?

Het kan zijn dat u nog vragen heeft. Neem dan gerust contact op met Jaap Streppel, adviseur ruimtelijke ordening van de afdeling Leefomgeving. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 06-38621042 of per e-mail jaap.streppel@etten-leur.nl.

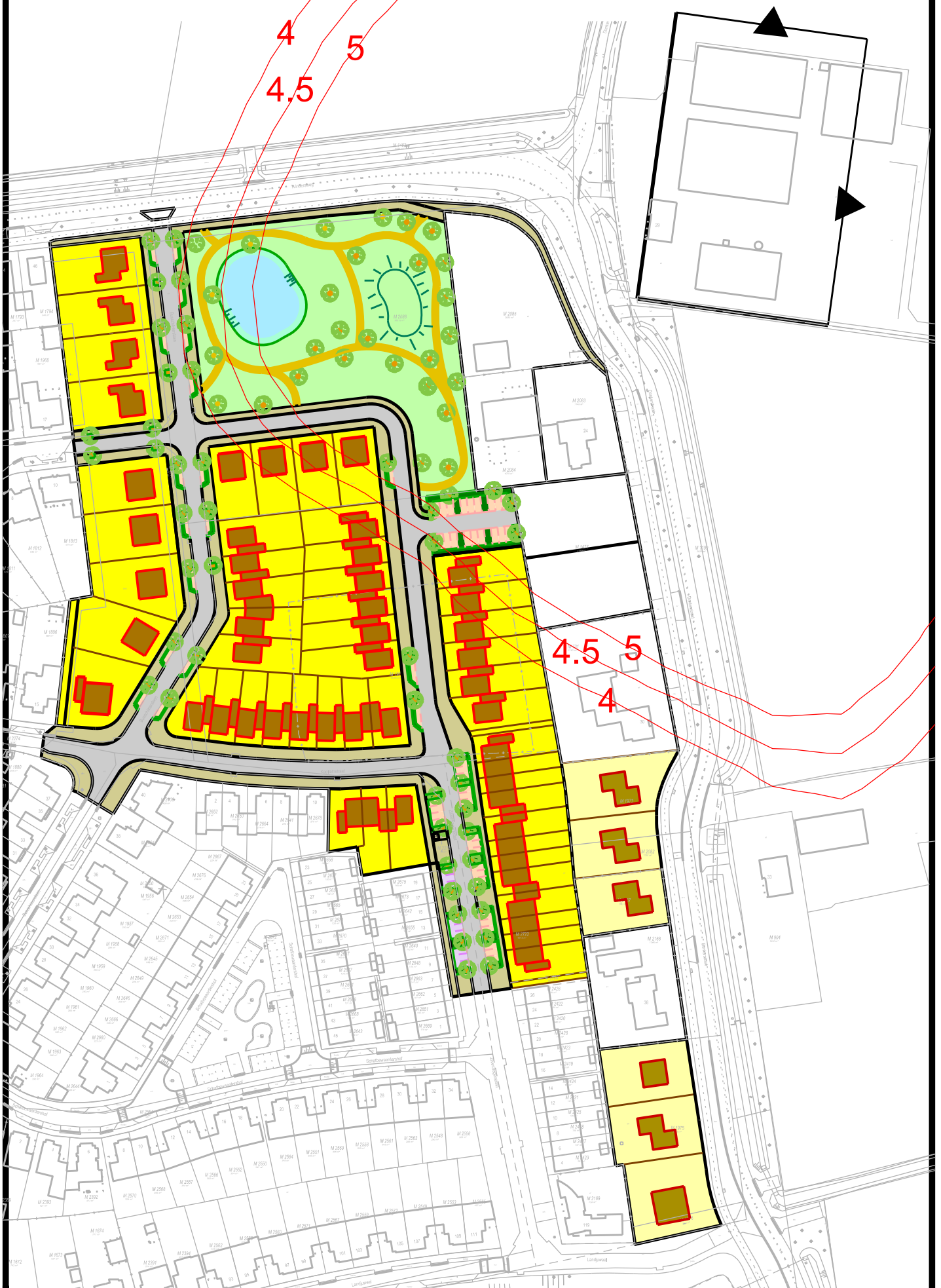
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

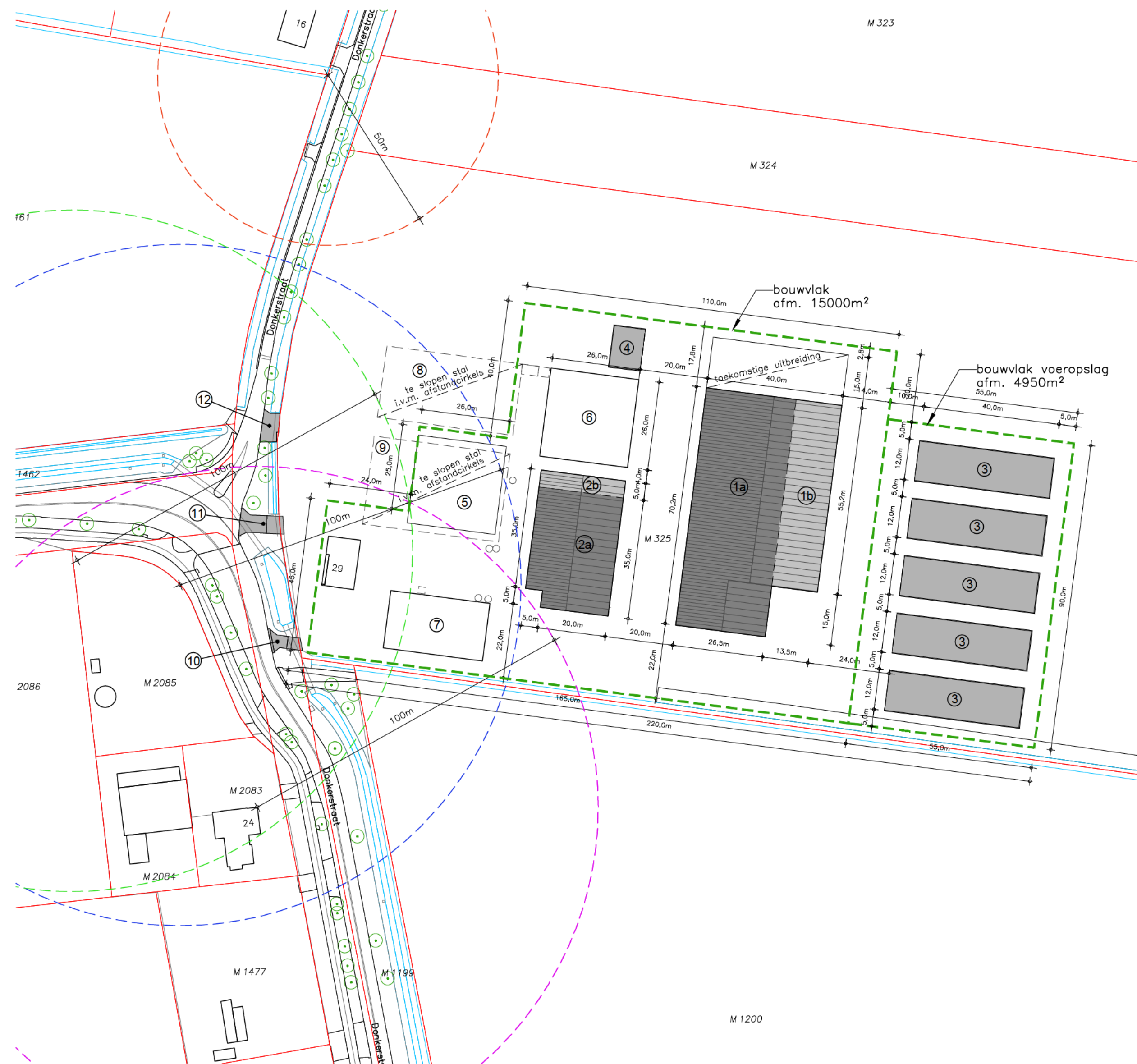
Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris

Dhr. drs. M.L. Verheijen
burgemeester

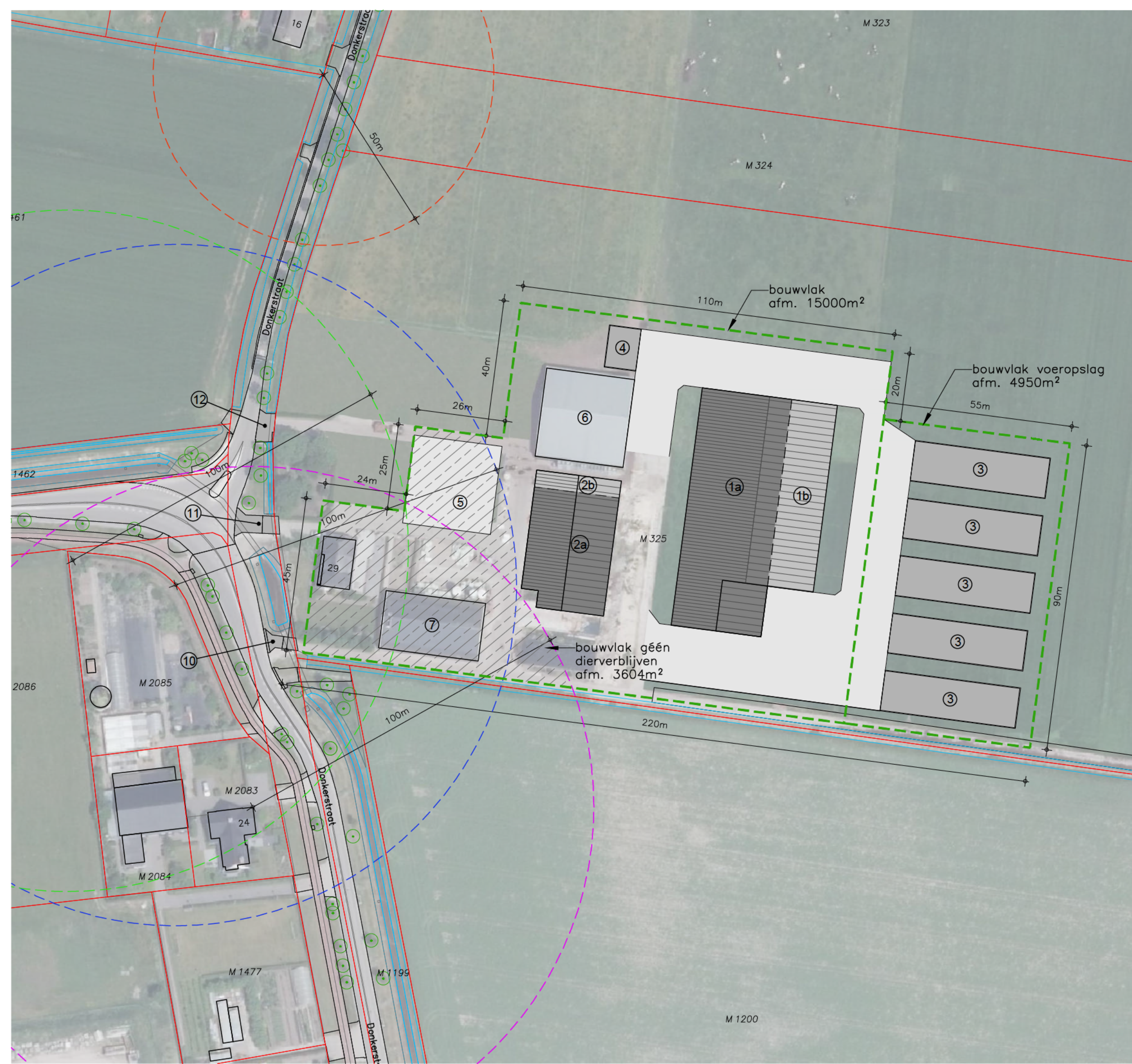
Bijlagen:

1. Concept-plan afbouw wijk december 2019
2. Nieuwe bedrijfsopzet agrarisch bedrijf
3. Verkavelingsopzet september 2022





Situatie



Situatie met luchtfoto

Oppervlakte bebouwing					
Benaming gebouw	Stal nr.	Vervanging bestaande gebouwen (A)	Extra benodigde Ruimte (B)	Bestaande gebouwen te handhaven	Totale beoogde oppervlakte (C)
Ligboxenstal (1)	1a 1b	1860 m2	745 m2		2605 m2
Jongveeststal (2)	2a 2b	850 m2	125 m2		975 m2
Bestaande werktuigenberging	6			676 m2	676 m2
Opslagruimte	7			500 m2	500 m2
Totaal		2710 m2	870 m2	1176 m2	4756 m2

Legenda

- 1 : Nieuw te bouwen melkveeststal
- 2 : Nieuw te bouwen jongveeststal
- 3 : Nieuwe voeropslag
- 4 : Nieuwe vaste mestopslag
- 5 : Parkeren vrachtauto's
- 6 : Bestaande werktuigenberging
- 7 : Opslagruimte (voor privégebruik en opslag materieel)
- 8 : Te slopen stal
- 9 : Te slopen stal
- 10 : Bestaande, te handhaven in- en uitrit
- 11 : Bestaande, te handhaven in- en uitrit
- 12 : Bestaande, te handhaven in- en uitrit



Situatie

Gemeente : Etten-Leur
Sectie : M
Nummer : 325
Schaal : 1 : 1000

Benaming:
Situatietekening
Situatietekening en situatietekening met luchtfoto

Opdrachtgever:

Telefoon:
Mobiel:
E-mail:

Buwalocatie:
Donkerstraat 29
4871 NP Etten-Leur

Telefoon:
E-mail:

Projectleider:
Telefoon:
E-mail:

www.dlvadvies.nl

Schaal: 1 : 1000
Formaat: A2

Datum:
11-06-2020
FvdA
Wijzigingen:
A 15-12-2021 RD E
B 24-01-2022 RD F
C G
D H

Klantnummer: 319604
Werknummer: B200344-91
Blad: S12

DLV
ADVIES
&RESULTAAT

■ ■ ■ ■ ■

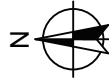
Model F

Parkeren

Parkeren
Parkeernormen openbare ruimte (mei 2022)
1,8 per rijwoning
0,8 per rijwoning met garage
1,0 per 2-onder-1 kap
1,1 per vrijstaand

Parkeren benodigd in openbaar gebied:
67 x 1,8 = 120,6
9 x 0,8 = 7,2
16 x 1,0 = 16
12 x 1,1 = 13,2
Totaal = 157

Parkeren gerealiseerd in openbaar gebied:
156



22 woningen

6 woningen

31 woningen

7 woningen

35 woningen

3 woningen

TOTAAL
ca 4834 m2
groen
(434 m2 extra)