

Nota van wijzigingen ‘wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)’ en het ontwerp ‘Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost’

Inleiding

Het ontwerp ‘wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)’ heeft samen met het ontwerp ‘Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost’ gedurende de periode 8 januari 2026 tot en met 18 februari 2026 ter inzage gelegen. De zienswijzen die in deze periode zijn binnengekomen, zijn beantwoord in de nota ‘Beantwoording zienswijzen ontwerp ‘wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)’ en het ontwerp ‘Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost’’. De zienswijzen leiden tot een beperkt aantal aanpassingen van het wijzigingsbesluit en het beeldkwaliteitsplan. Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt bij de vaststelling van de wijziging omgevingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. In deze nota zijn alle aanpassingen opgenomen.

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Ruimtelijke motivering

1. Straat Haansberg opnemen als mogelijke ontsluiting

In de ruimtelijke motivering bij het ontwerp wijzigingsbesluit is uitgegaan van ontsluiting van Haansberg-Oost via de tijdelijke ontsluitingsweg in samenhang met een knip in de straat Haansberg. Voor zowel de tijdelijke ontsluitingsweg (BOPA) als voor de knip (Verkeersbesluit) moeten nog procedures worden gevolgd. Indien deze procedures nog niet zijn afgerond voordat wordt gestart met de woningbouw in Haansberg-Oost, kan de straat Haansberg als ontsluiting dienen. De ruimtelijke motivering is hierop aangevuld.

2. Akoestisch onderzoek

Indien de straat Haansberg wordt gebruikt als ontsluiting van Haansberg-Oost (zie punt 1), moet de geluidbelasting van de aanliggende woningen in beeld worden gebracht. Het akoestisch onderzoek is hiermee aangevuld. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan artikel 5.78af van het Besluit kwaliteit leefomgeving (toename niet meer dan 1,5dB). De conclusie van het onderzoek is opgenomen in de ruimtelijke motivering.

Juridische regels

Geen aanpassingen.

Locatie-aanduidingen

1. Bouwhoogte bouwblok achter Haansberg 54

De maximale bouwhoogte van het eerste bouwblok van vier betaalbare koopwoningen achter het perceel Haansberg 54 is verlaagd van 11 meter naar 9,5 meter.

2. Aangekochte gronden opnemen in woongebied

De eigenaar van perceel Pilsestraat 2 koopt een strook grond van 5 meter om de afstand van zijn perceel tot de beoogde gebiedsontwikkeling te vergroten. Deze strook grond is uit de locatie openbaar gebied gehaald en in de locatie woongebied opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan

Geen aanpassingen.

Ambtshalve aanpassingen

Ruimtelijke motivering

1. Éénrichtingsverkeer lusvormige woonstraten

In paragraaf 4.6.2 is aangegeven dat op de lusvormige woonstraten éénrichtingsverkeer wordt ingesteld. Eerder was sprake van tweerichtingsverkeer.

Toelichting:

Door het toepassen van éénrichtingsverkeer biedt het wegprofiel ruimte voor een voetpad naast de rijbaan. Dit sluit beter aan bij het STOMP-principe: zoveel mogelijk ruimte voor de voetganger en zo min mogelijk ruimte voor het gemotoriseerd verkeer. Bij de parkeerhoven is wel sprake van tweerichtingsverkeer wat ook het aantal verkeersbewegingen op de lusvormige woonstraten vermindert.

Juridische regels

1. Ook middenhuurwoningen ter plaatse van sociale huurwoningen (artikel 8.11)

Het artikel is als volgt gewijzigd:

- in lid c is de term 'sociale huurwoningen' vervangen door 'sociale huurwoningen en middenhuurwoningen';
- in lid c is de naam van de locatie aangepast van 'sociale huurwoning - Haansberg-oost' in 'huurwoning - Haansberg-Oost'.

Toelichting:

Op de koppen van het bouwblok waar sociale huurwoningen zijn beoogd, zijn ook middenhuurwoningen opgenomen.

2. Doelgroepen (artikel 8.12)

Het artikel is als volgt gewijzigd:

- in lid 1 is de term 'sociale woning' gewijzigd in de term 'sociale huurwoning';
- in lid 2 en lid 3 is het begrip 'modaal' vervangen door 'de DAEB-norm'.

Toelichting:

- De wijziging in lid 1 betreft een terminologische correctie.
- De regeling in lid 2 en lid 3 richt zich op huishoudens met een DAEB-inkomen. Deze systematiek hanteren wij reeds bij sociale huur, waar uitsluitend met de DAEB-norm wordt gewerkt. Voor betaalbare koopwoningen willen wij dezelfde inkomensmethodiek toepassen, zodat uniformiteit ontstaat binnen het beleid. Daarnaast is de DAEB-norm gunstiger voor kopers en verkopers. Ter illustratie: het modaal inkomen in 2026 bedraagt €48.500,-. De DAEB-norm bedraagt €51.537,- voor eenpersoonshuishoudens en €56.910,- voor meerpersoonshuishoudens.

3. Diepte hoofdgebouw geschakelde woning (artikel 8.55)

Het artikel is als volgt gewijzigd: in lid 8 is de maximale diepte voor een geschakelde woning van '12 meter' gewijzigd in '15 meter'.

Toelichting:

De maximale dieptemaat is afgestemd op het ontwerp van de geschakelde woningen.

4. Parkeerschuur (nieuw artikel 8.47 en nieuwe subparagraaf 8.6.2.5)

Om een parkeerschuur mogelijk te maken zijn de regels als volgt gewijzigd:

- Na artikel 8.46 is een nieuw artikel toegevoegd, luidende:
'Artikel 8.47 Gebruiken van gronden en bouwwerken - verbod ander gebruik
Het is verboden om gronden en bouwwerken ter plaatse van de locatie 'parkeerschuur - Haansberg-Oost' anders te gebruiken dan voor het parkeren van voertuigen voor bewoners en bezoekers van de woningen binnen de bijbehorende locatie 'wonen in woongebied - Haansberg-Oost'.
- Na subparagraaf 8.6.2.4 is een nieuwe subparagraaf 8.6.2.5 toegevoegd, luidende:

'Subparagraaf 8.6.2.5 Parkeerschuur - Haansberg-Oost

Artikel 8.68 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van een overdekte parkeervoorziening ter plaatse van de locatie 'parkeerschuur - Haansberg-Oost.

Artikel 8.69 Bouwen van een parkeerschuur - toegestaan

Het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de locatie 'parkeerschuur – Haansberg-Oost' is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 90 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter; en
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.'

Toelichting:

Ter plaatse van het bouwblok achter woning Haansberg 52 zijn levensloopbestendige woningen voorzien. Vanwege de aard van deze woningen is een parkeerplaats op eigen terrein per woning gewenst. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in de mogelijkheid voor een parkeerschuur ter plaatse van deze parkeerplaatsen. Met deze aanpassing is een parkeerschuur toegestaan binnen de genoemde maten. De toegevoegde verbodsbepaling verbiedt ander gebruik dan het parkeren van voertuigen voor bewoners.

5. Afstand tot zijdelingse perceelsgrens (artikel 8.55)

Het artikel is als volgt gewijzigd:

- Lid 11 is opgesplitst. De eerste zin over hoofdgebouwen ter plaatse van de locatie 'zijgevellijn - Haansberg-Oost' blijft gehandhaafd.
- Een nieuw lid 12 wordt toegevoegd waarin de tweede zin uit voormalig lid 11 is opgenomen voor de nieuwe locatie 'afstand tot zijdelingse perceelsgrens - Haansberg-Oost'. Nieuw lid 12 luidt nu als volgt:
'12. Indien geen locatie 'zijgevellijn - Haansberg-Oost' is opgenomen, bedraagt de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens (een bijbehorend bouwwerk niet meegerekend) ter plaatse van de locatie 'afstand tot zijdelingse perceelsgrens - Haansberg-Oost': 0 meter.'
- Een nieuw lid 13 wordt toegevoegd waarin de tweede zin uit voormalig lid 11 is opgenomen voor de nieuwe locatie 'afwijkende afstand tot zijdelingse perceelsgrens - Haansberg-Oost'. Nieuw lid 12 luidt nu als volgt:
'13. Indien geen locatie 'zijgevellijn - Haansberg-Oost' is opgenomen, bedraagt de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens (een bijbehorend bouwwerk niet meegerekend) ter plaatse van de locatie 'afwijkende afstand tot zijdelingse perceelsgrens - Haansberg-Oost':

<i>Woningtype</i>	<i>Afstand tot zijdelingse perceelsgrens</i>
Twee-aaneen woningen	Aan 1 zijde minimaal 3 meter
Vrijstaande woningen	Aan 2 zijden minimaal 3 meter'.

Toelichting:

In het ontwerp wijzigingsbesluit zijn minimale afstanden tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Deze gelden voor het hele plangebied Haansberg-Oost. In de gekozen regelsystematiek zijn woningtypologieën onderling uitwisselbaar. Dit betekent dat overal tot de zijdelingse perceelsgrens kan worden gebouwd, met uitzondering van de plekken waar een zijgevellijn is opgenomen. Op locaties in het noorden van het plangebied en op de percelen langs de straat Haansberg is het niet gewenst om in de perceelsgrens te kunnen bouwen. Daarom is een onderscheid gemaakt tussen:

- afstand tot de perceelsgrens wanneer sprake is van een zijgevellijn (lid 11);
- afstand tot de perceelsgrens wanneer in de perceelsgrens mag worden gebouwd (nieuw lid 12);
- afstand tot de perceelsgrens wanneer een afwijkende afstand geldt tot de perceelsgrens (nieuw lid 13).

6. *Dakkapel vanuit de nok (artikel 8.67)*

Het artikel is als volgt gewijzigd: in lid c is de zinsnede 'vanaf bovenkant dakkapel' vervangen door de zinsnede 'vanaf goothoogte dakkapel'.

Toelichting:

Overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan is de mogelijkheid opgenomen in de regels om ook dakkapellen toe te staan met een flauwe dakhelling vanuit de nok van het hoofdgebouw.

Locatie-aanduidingen

1. *Werkingsgebied wijziging omgevingsplan*

Abusievelijk is voor het werkingsgebied van het wijzigingsbesluit het hele ambtsgebied opgenomen. Dit is aangepast naar plangebied Haansberg-Oost.

2. *Ook middenhuurwoningen ter plaatse van sociale huurwoningen*

Overeenkomstig ambtshalve aanpassing 1 in de regels is de locatie-aanduiding gewijzigd van 'sociale huurwoning – Haansberg-Oost' in 'huurwoning – Haansberg-Oost'.

3. *Parkeerschuur*

Overeenkomstig ambtshalve aanpassing 4 in de regels zijn de locatie-aanduidingen als volgt gewijzigd:

- De locatie van de beoogde parkeerschuur is opgenomen in de locatie 'wonen in woongebied – Haansberg-Oost'.
- De locatie van de beoogde parkeerschuur is opgenomen in de functie 'wonen'.
- Ter plaatse van de locatie van de beoogde parkeerschuur is de locatie 'parkeerschuur – Haansberg-Oost' toegevoegd.

4. *Afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Overeenkomstig ambtshalve aanpassing 5 in de regels zijn de locatie-aanduidingen als volgt gewijzigd:

- Voor percelen in het noorden van het plangebied en percelen langs de straat Haansberg is de locatie 'afstand tot zijdelingse perceelsgrens - Haansberg-Oost' opgenomen.
- Voor de overige percelen is de locatie 'afwijkende afstand tot zijdelingse perceelsgrens - Haansberg-Oost' opgenomen.

5. *Rooilijn van 1,5 meter naar 1 meter*

Voor sociale huurwoningen bedraagt de afstand tussen de voorste perceelsgrens en de voorgevelrooilijn 1 meter. Deze afstand is nu ook opgenomen voor de andere woningen met uitzondering van de vrijstaande woningen in het plangebied (3 meter) en de woningen aan de straat Haansberg (5 meter). Op deze manier ontstaat meer ruimte aan de achterzijde van de woningen.

Beeldkwaliteitsplan

Enkele ondergeschikte wijzigingen die geen invloed hebben op verkavelingsopzet, planregels of locatie-aanduidingen.