

## Verantwoording kaders in ontwerp-bestemmingsplan

- a. *Er mogen maximaal 70 appartementen worden gerealiseerd;*  
In artikel 5.2.1 van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan is het maximaal aantal woningen vastgelegd op 70
- b. *Van deze 70 appartementen dienen minimaal 10 appartementen als middeldure huurwoning te worden uitgevoerd en bestemd. Voor deze middeldure huurwoningen gelden de kaders zoals bepaald in de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Etten-Leur" en de "notitie doelgroepenverordening sociale woningbouw en middeldure huur" zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 12 november 2018;*  
In artikel 1.37 van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan is een definitie gegeven van "middeldure huurwoning". Hierbij is aansluiting gezocht bij artikel 1.1.1 eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening. In deze wettelijke definitie wordt de verbinding gelegd met de gemeentelijke verordening. In artikel 5.3.3 is vervolgens opgenomen dat minimaal 10 van de opgerichte woningen gebruikt dient te worden als middeldure huurwoning.
- c. *De overige appartementen dienen als sociale huurwoning te worden uitgevoerd binnen de liberalisatiegrens voor sociale huur;*  
In artikel 5.3.3 onder b. van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat na aftrek van de 10 middeldure huurwoningen het resterende aantal woningen gebruikt dient te worden als sociale huurwoning. Sociale huurwoning is gedefinieerd in artikel 1.43 van de regels.
- d. *De appartementen dienen te passen in de bij deze kaders behorende regiekaart en binnen de bij deze kaders behorende bouwvelop;*  
Op de verbeelding is uitvoering gegeven door aan de regiekaart en bouwvelop door een bouwvlak vast te leggen en de maximale hoogte aan te geven.
- e. *Binnen het plangebied zijn uitsluitend woonfuncties en daarvoor nodige voorzieningen toegestaan;*  
In het bestemmingsplan is voor de nieuwe woningen een woonbestemming opgenomen. Dat houdt in dat geen andere functies zijn toegestaan.
- f. *De extra parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien. Voldaan dient te worden aan de gemiddelde parkeernorm van de CROW publicatie nummer 381 alsmede het gemeentelijk parkeerbeleid van 1,3 parkeerplaats per woning. De reeds bestaande parkeerplaatsen in het openbare gebied zijn in de nieuwe situatie in de balans meegenomen. Het beheer en onderhoud van de in het plan voorziene parkeerterreinen komen voor uw rekening;*

In artikel 5.2.5 van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan is een waarborg opgenomen voor voldoende parkeergelegenheid. Hierin zijn de normen opgenomen die voortvloeien uit de CROW publicatie.

- g. De appartementen dienen zodanig te worden gesitueerd dat op het gebied van de bezonning en zichtlijnen sprake is van een zo zorgvuldig mogelijke inpassing;*  
De situering van de appartementen is vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan.

- h. Ten behoeve van de planvorming dient een passende centrale groenvoorziening te worden gerealiseerd, zoals op de regiekaart is aangegeven, resulterend in een toevoeging van extra groen ten opzichte van de huidige situatie, een en ander zoals nader is aangegeven op de bijlage bij de kaders. De realisering van de herinrichting van het groen en de aanpassing van de openbare ruimte voor zover ten gevolge van de nieuwe inpassing zijn voor rekening en risico van Alwel. De nieuwe inrichting van het openbare gebied, inclusief het hertenkampje, zal door gemeente samen met Alwel en omwonenden worden vormgegeven en overeengekomen. Aandacht wordt verwacht voor een versterking van de thans aanwezige groenstructuur zowel in beeld als in functie. Tevens verwachten wij dat het accent wordt gelegd op de duurzame herinrichting van het groen met aandacht voor de groeiomstandigheden en levensvatbaarheid op de lange termijn. Het behoud van het thans aanwezige hertenkampje is een optie maar geen must, een en ander in goed overleg met de omgeving;*

In het ontwerp-bestemmingsplan is de centrale groenvoorziening vastgelegd op de verbeelding. In artikel 5.2.4 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van openbaar groen en/of water met een minimale oppervlakte van 54 m<sup>2</sup> per woning. In de anterieure overeenkomst is bij de bepaling van het bedrag rekening gehouden met het terugbrengen van een kwalitatief sterke groenvoorziening. De gemeente wordt eigenaar van de locatie van de nieuwe groenvoorziening.

- i. Alwel dient te voorzien in een waterberging welke voldoet aan de eisen die Waterschap Brabantse Delta stelt. De kosten van de aanleg van de waterberging zijn voor rekening van Alwel. Indien het Waterschap tot de conclusie komt dat geen extra voorzieningen zijn op basis van de door Agel in opdracht van Alwel opgestelde memo, dan zijn geen nadere voorzieningen nodig. De gemeente conformeert zich aan het oordeel van het Waterschap op dit punt;*

Met het Waterschap heeft overleg plaatsgevonden. Er worden geen extra waterbergingseisen gesteld.

- j. De aanleg van kabels en leidingen dient in overleg met de gemeente afgestemd te worden met de nutsbedrijven. Eventuele kosten daarvan zijn voor zover noodzakelijk als gevolg van de nieuwe woningen voor rekening van Alwel.*

Tussen gemeente en Alwel heeft hierover overleg plaatsgevonden. Met de nutsbedrijven is vervolgens gezamenlijk overleg gevoerd en is overeenstemming bereikt. De kosten van aanpassing van kabels en leidingen zijn onderdeel van het bedrag dat als kostenverhaal is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

- k. *Ten behoeve van de uitvoering van het plan dient door Alwel een capaciteitsberekening van de riolering te worden aangeleverd. De aansluiting op de bestaande riolering dient hierin meegenomen te worden. De kosten van een eventuele capaciteitsaanpassing in de bestaande riolering als gevolg van het voorliggende plan zijn voor rekening van Alwel.*  
Bij de opstelling van het bedrag aan kostenverhaal is rekening gehouden met de aansluiting en de capaciteit van de bestaande riolering.
- l. *De aanleg van de riolering dient in goed overleg met de gemeente Etten-Leur te gebeuren. De kosten hiervan zijn voor rekening van Alwel;*  
Het overleg heeft plaatsgevonden. In het bedrag voor het kostenverhaal is hiermee rekening gehouden.
- m. *Ten behoeve van de realisering van het plan is een grondruil noodzakelijk, waarbij zowel overdracht van gronden van de gemeente Etten-Leur als overdracht van de gronden van Alwel moet plaatsvinden. Uitgangspunt daarvoor is de tekening van Compositie 5 d.d. 13 december 2019. Het vorenstaande geldt onder het voorbehoud dat hierover overeenstemming wordt bereikt.*  
Over de grondruil is overeenstemming bereikt. Deze maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. De grondruil geschiedt met gesloten beurzen omdat het aantal vierkante meters gelijk is.
- n. *Met Alwel wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin zal worden geregeld dat alle kosten voor aanpassing van het openbaar gebied voor zover ten gevolge van de nieuwbouw voor rekening van Alwel komen.*  
De anterieure overeenkomst voldoet aan deze eis.