

Toetsing bestemmingsplan Withof Complex aan vastgestelde kaders.

Inleiding

De gemeenteraad stelde op 2 september 2019 de kaders vast voor de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied Withof Complex. Hieronder is het bestemmingsplan Withof Complex getoetst aan deze kaders. De kaders zijn samengevat weergegeven. Sommige kaders hebben betrekking op de uitwerking van het plan. De desbetreffende onderwerpen worden niet concreet in een bestemmingsplan geregeld. Indien dit aan de orde is, wordt dit ook vermeld. De woningbouw bestaat uit twee gebouwen. Eén gebouw grenst rechtstreeks aan de Bisschopsmolenstraat. Dit gebouw heeft verplicht een half verdiepte parkeerkelder en een terugliggende vierde bouwlaag (plandeel A). Het andere gebouw (plandeel B) ligt achter de percelen Bisschopsmolenstraat 166 tot en met 174. Dit gebouw bestaat uit vier bouwlagen.

Toetsing aan kaders

1. Maximaal 85 appartementen

Toetsing

Op de planverbeelding hebben de gronden waarop de appartementen zijn gesitueerd de bestemming 'Wonen-Gestapeld'. In artikel 5.1 van de planregels is geregeld dat deze gronden bestemd zijn voor de bouw van appartementen. In artikel 5.2.1 onder b van de planregels is opgenomen dat er maximaal 85 woningen gebouwd mogen worden.

2. Minimaal 50% van het totaal aantal woningen zijn sociale huurwoningen.

Toetsing

In artikel 5.3.2 van de planregels is opgenomen dat minimaal 50% van de woningen gerealiseerd moeten worden als sociale huurwoningen.

3. Groenstructuur handhaven/versterken

Toetsing

Dit onderwerp heeft betrekking op de uitwerking van het plan. Dit wordt niet concreet geregeld in een bestemmingsplan. Woningcorporatie Alwel is van plan om het plangebied een groene aankleding te geven. Zij is daarmee al begonnen door het opstellen van een beplantingsplan bij de woningen Bisschopsmolenstraat 166 tot en met 174. Dit beplantingsplan is ook al uitgevoerd.

4. De parkeerbehoefte moet binnen het plangebied worden opgevangen. Voor de koopappartementen moet een half verdiepte parkeerkelder worden aangelegd met minimaal 1 parkeerplaats per appartement. Deze parkeerkelder moet rechtstreeks ontsluiten op de Bisschopsmolenstraat. De huurappartementen hebben centraal parkeren op maaiveld. De ontsluiting is via de San Francescolaan op de Bisschopsmolenstraat.

Toetsing

Er is een parkeerbalans opgesteld. Daarin is uitgegaan van een parkeernorm van 1,6 voor een sociale huurwoning en 1,8 voor een koopwoning. Deze normen zijn conform de vastgestelde kaders. Ook is uitgegaan van een half verdiepte parkeerkelder voor de koopappartementen met minimaal 1,1 parkeerplaats per woning. Er is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande functies en de al aanwezige parkeerplaatsen. Aan de hand hiervan is berekend hoeveel parkeerplaatsen toegevoegd moeten worden per nieuwe woning.

In paragraaf 2.3 van de plandoelichting is dit beschreven. Het aantal toe te voegen parkeerplaatsen per nieuwe woning is opgenomen in artikel 5.2.4 van de planregels. Ook is in dit artikel verplicht een half verdiepte parkeerkelder voorgeschreven voor de koopappartementen (plandeel A). Daarbij wordt verwezen naar de aanduiding 'parkeergarage' op planverbeelding. Op de planverbeelding is de ontsluiting van de parkeerkelder aangegeven met de aanduiding 'ontsluiting'. Deze grenst aan de Bisschopsmolenstraat. In artikel 5.2.1 onder a is geregeld dat binnen deze aanduiding de ontsluiting is toegestaan. Ook is op de planverbeelding met de bestemming 'Verkeer-Verblijf' de locatie aangegeven voor het parkeren op maaiveld. Dat is centraal binnen het gebied. De locatie wordt via de San Francescolaan ontsloten op de Bisschopsmolenstraat.

5. De gebouwen bestaan uit maximaal 4 bouwlagen en een half verdiepte parkeerkelder. Het gebouw met parkeerkelder kent een terugliggende 4^e bouwlaag. Bouwhoogte is 13,5 meter.

Toetsing

De bouwhoogten zijn afgerond op hele maten. De maximale bouwhoogte van plandeel A (met half verdiepte parkeerkelder) is 14 meter. De maximale bouwhoogte van plandeel B (achter woningen Bisschopsmolenstraat 166 tot en met 174) is 13 meter. Deze maten corresponderen met het aantal bouwlagen en de half verdiepte parkeerkelder. Deze maten zijn op de planverbeelding vermeld. In artikel 5,2,1 onder c van de planregels wordt hiernaar verwezen. Op de planverbeelding is voor plandeel A tevens de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – opbouw' opgenomen. In artikel 5.2.1. onder f wordt naar deze aanduiding verwezen. Daarin is geregeld dat de vierde bouwlaag terug liggend moet worden uitgevoerd.

6. Voldoen aan eisen waterschap 'Brabantse Delta' ten aanzien van waterberging.

Toetsing

In hoofdstuk 4.6 van de plandoelichting is de waterhuishouding beschreven. Het waterschap 'Brabantse Delta' heeft daarover een positief wateradvies gegeven. Dit betekent dat zij met deze beschrijving instemt en er dus voldaan wordt aan haar eisen.

7. Kosten planontwikkeling inclusief eventuele planschadevergoedingen zijn voor woningcorporatie Alwel.

Toetsing

De kosten verbonden aan het planproces worden doorbelast aan woningcorporatie Alwel. Dit geldt ook voor de eventuele planschadevergoedingen. Daarnaast zijn het bestemmingsplan en de onderzoeken opgesteld voor haar rekening. Deze afspraken zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst met woningcorporatie Alwel. Deze onderwerpen worden niet geregeld in een bestemmingsplan.

Etten-Leur, juli 2020