

Toetsing bestemmingsplan Van Bergenpark aan vastgestelde kaders.

Inleiding

De gemeenteraad stelde op 12 november 2018 de kaders vast voor de herontwikkeling Van Bergenpark. Hieronder is het bestemmingsplan Van Bergenpark 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.

1. Circa 200-220 woningen.

Toetsing

In artikel 10.2 van de planregels is opgenomen dat er maximaal 225 woningen gebouwd mogen worden. Dit is inclusief de verbouw van het Antoniusgebouw tot appartementen. Bij de vaststelling van de kaders is het percentage huurappartementen gewijzigd van 15 naar 20. Dit heeft tot gevolg dat geplande rijenwoningen omgezet zijn in appartementen. Daarom wordt er nu gedacht aan maximaal 225 woningen.

2. 20% van het totaal aantal woningen moet gerealiseerd worden als appartementen in de sociale huur (40-44 appartementen) De verdere differentiatie in woningbouw is conform het Faktonrapport.

Toetsing

In het plangebied wordt hoog- en laagbouw afgewisseld. Dit is ook geregeld door in de planregels onderscheid te maken in de bestemmingen grondgebonden woningen (artikel 5) en appartementen (artikel 6). Ongeveer 50% zijn grondgebonden woningen en de overige 50% zijn appartementen. De woningen worden in diverse prijsklassen gebouwd. Bij de differentiatie van de woningbouw is aansluiting gezocht bij het Faktonrapport. In artikel 6.3.3 van de planregels is opgenomen dat minimaal 40% van de appartementen gerealiseerd moeten worden als sociale huurwoningen. Dit zijn ongeveer 43 appartementen.

3. Verkeer maximaal afwikkelen via Vijfhuizenweg. Geen aansluitingen voor motorvoertuigen vanuit het plangebied op de Kasteellaan

Toetsing

Op de planverbeelding hebben de gronden aan de Kasteellaan een woon- en groenbestemming gekregen. Hiermee zijn ontsluitingen voor motorvoertuigen vanuit het plangebied op de Kasteellaan niet meer mogelijk.

Op de planverbeelding is de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Kerkstraat vervallen. In plaats daarvan komt er een ontsluiting op de Kapelstraat. Deze weg wordt zodanig ingericht (geen rechte weg; verkeersremmende maatregelen) dat deze zich niet leent voor sluipverkeer of ontsluitingsweg voor de wijk. Het verkeer wikkelt zich dan maximaal af via de Vijfhuizenweg.

Figuur 2.8 van de toelichting van bestemmingsplan van Bergenpark geeft de nieuwe opzet weer. Deze is op de informatieavond van 12 december 2018 aan de omwonenden gepresenteerd en positief ontvangen.

4. De bouwhoogte van de appartementen is maximaal 4 bouwlagen.

Toetsing

De maximale bouwhoogte van de appartementen is 14 meter. Dit zijn vier bouwlagen. Deze maat is op de planverbeelding opgenomen. In artikel 6.2.1 onder c van de planregels wordt hiernaar verwezen.

5. De inrichting van het openbaar gebied moet volgens de normen van en goedgekeurd worden door de gemeente. Er wordt aandacht gevraagd voor een speellocatie en hondenuitlaatterrein

Toetsing

Deze onderwerpen hebben betrekking op de uitwerking van het plan. Deze worden niet concreet geregeld in een bestemmingsplan. Wel is in een overeenkomst met NBU geregeld dat de inrichting van het openbaar gebied moet voldoen aan de normen van de gemeente. Dit betreft zowel de ondergrondse als de bovengrondse infrastructuur. Dit betreft dus ook het politiekeurmerk Veilig Wonen, de riolering, de waterhuishouding en de inrichting van het groen. In de overeenkomst is tevens geregeld dat vooraf de plannen goedgekeurd moeten worden en de gemeente toezicht houdt bij de uitvoering. De gemeente neemt uitsluitend het openbaar gebied over indien er voldaan is aan alle normen. Er is voldoende ruimte voor een speellocatie en hondenuitlaatterrein. De inrichting van een speellocatie gebeurt in overleg met onder andere de toekomstige bewoners.

6. De groennorm bedraagt 80 m² per woning.

Toetsing

In de artikelen 5.2.4 en 6.2.4 van de planregels is opgenomen dat in het plangebied ruimte aanwezig moet zijn om per woning 80 m² groen/water aan te leggen. Dit is ook verwoord in paragraaf 2.2 van de plantoelichting bij het onderdeel 'groen'.

7. Langs de Kerkstraat dient een groenstrook aangelegd/behouden te worden met een minimale breedte van 5 meter. Deze mag onderbroken worden voor een toegangsweg en inritten.

Toetsing

Op de planverbeelding is een strook van minimaal 5 meter opgenomen met de bestemming 'Groen'. In artikel 3.1 onder c van de planregels is opgenomen dat op de bestemming perceelsontsluitingen (inritten) zijn toegestaan. Een toegangsweg van en naar het plangebied voor gemotoriseerd verkeer is niet meer aan de orde. Deze mogelijkheid is daarom niet meer in het bestemmingsplan Van Bergenpark opgenomen.

8. De waterhuishouding moet voldoen aan de eisen van het waterschap en gemeente.

Toetsing

In hoofdstuk 4.3 van de plantoelichting is de waterhuishouding beschreven. Het waterschap 'Brabantse Delta' heeft daarover een positief wateradvies gegeven. Dat betekent dat zij met deze beschrijving instemt. De waterhuishouding wordt verder uitgewerkt. Deze maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De uitwerking van de waterhuishouding moet goedgekeurd worden door het waterschap. Hierboven onder 5 is beschreven dat er ook voldaan moet worden aan de eisen van de gemeente en op welke wijze dit gewaarborgd is. De eindsituatie voldoet aan de eisen van het waterschap en de gemeente.

9. De parkeerbehoefte moet binnen het plangebied worden opgevangen.

Toetsing

In paragraaf 2.3 van de plantoelichting zijn de parkeernormen beschreven. Daarnaast zijn deze opgenomen in de artikelen 5.2.5 en 6.2.5 van de planregels. De parkeernormen zijn conform de vastgestelde kaders.

10. Bestaande bedrijven mogen niet belemmerd worden in de bestaande en toekomstige bedrijfsvoering.

Toetsing

Bij de in acht te nemen afstanden van de woningbouw tot de bestaande bedrijven zijn de landelijke richtlijnen van de VNG in acht genomen. Deze zijn opgenomen in paragraaf 4.5 van de plantoelichting. Daarnaast zijn deze afstanden verwerkt op de planverbeelding. Bij de situering van de bouwvlakken voor woningbouw zijn namelijk deze minimale eisen in acht genomen. Hiermede is gewaarborgd dat de bestaande bedrijven niet worden belemmerd in de bestaande en toekomstige bedrijfsvoering.

11. Rekening houden met een aansluiting van de achterzijde percelen Lange Brugstraat op het plangebied Van Bergencamp voor zover deze rechtstreeks daaraan grenzen.

Toetsing

Op de planverbeelding zijn de gronden gelegen tegen de percelen aan de Lange Brugstraat bestemd als onbebouwde gronden. Hier ligt namelijk geen bouwvlak. Het bestemmingsplan is geen belemmering voor de aansluitingen. NBU heeft met de bewoners afspraken gemaakt over ontsluitingen van de percelen aan de achterzijde richting het plangebied van Bergencamp

12. Kosten planontwikkeling zijn voor NBU

Toetsing

De kosten verbonden aan het planproces worden doorbelast aan NBU. Dit geldt ook voor eventuele planschadevergoedingen. NBU legt het toekomstig openbaar gebied aan binnen onze kwaliteitsnormen en toezicht. Gemeente Etten-Leur neemt na goedkeuring het openbaar gebied over voor € 1,-. NBU betaalt een bijdrage in de kosten voor de aanpassing van de Vijfhuizenweg. NBU betaalt het bestemmingsplan en de onderzoeken. Dit alles is geregeld in de een overeenkomst met NBU. Dit onderwerp wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.