

TOETSING BESTEMMINGSPLAN 'HOGE NEERSTRAAT 2' AAN VASTGESTELDE KADERS

INLEIDING

De gemeenteraad stelde op 1 februari 2021 de kaders vast voor de herontwikkeling van Hoge Neerstraat 2. Daarnaast heeft wethouder De Weert over het raadsvoorstel betreffende de kaders enkele toezeggingen gedaan tijdens de raadsvergadering van 1 februari 2021. Hieronder is het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat 2' getoetst aan de kaders en de gedane toezeggingen.

De ontwikkeling bestaat uit elf woningen. Rond de bestaande woning worden drie rijwoningen, zes tweekappers en twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Om privacy op de bestaande omringende bebouwing te waarborgen wordt aan de westzijde van de bestaande kavels grenzend aan het plangebied een drie meter brede bestaande groenstrook aan deze kavels toegevoegd. De groenstrook is opgenomen in het landschapsplan zoals dat door Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV is opgesteld. Overeenkomstig het landschapsplan blijft de reeds bestaande boomgaard en voorliggende haag grenzend aan de Hoge Neerstraat grotendeels behouden. Parkeren wordt binnen het plangebied en grenzend aan het plangebied opgelost.

TOETSING AAN KADERS

- a. Voldoende afstand van woningen tot boerderij.

Toetsing

Met de eis om voldoende afstand te bewaren tot de bestaande woning is een ruimtelijke ontwikkeling opgesteld met relatief veel groen: tuinen en het behoud van een 3 meter brede buffer tussen het te ontwikkelen perceel Hoge Neerstraat 2 en de percelen grenzend aan het Karnhuis.

De beoogde woningen worden rondom de bestaande boerderij gerealiseerd. Ten behoeve van de bebouwing zijn op de planverbeelding bouwvlakken opgenomen. De minimale afstand tussen de bestaande woning en de bouwvlakken voor de beoogde woningbouw bedraagt minimaal 9 meter. Op deze manier wordt voldoende ruimte gecreëerd rond de bestaande boerderij.

- b. Maximaal twaalf woningen waarvan ten minste drie starterswoningen.

Toetsing

Binnen het plangebied worden 11 woningen gerealiseerd. Het bouwvlak met de bestemming 'Wonen – Aaneengesloten' biedt ruimte aan drie rijwoningen. In de anterieure overeenkomst die de gemeente heeft afgesloten met de ontwikkelaar is opgenomen dat dit drie starters koopwoningen moeten zijn.

- c. Een maximale bouwhoogte van 12 meter voor de woningen langs de Vlaamse Schuur.

Toetsing

Op de planverbeelding is voor de woningen langs de Vlaamse Schuur een maximale bouwhoogte opgenomen van 9,5 meter.

- d. Een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter voor de woningen langs de Hoge Neerstraat.

Toetsing

Op de planverbeelding is voor de woningen langs de Hoge Neerstraat een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen. Deze hoogtematen gelden voor zowel de drie rijwoningen aan de westzijde van de bestaande woning als voor de vrijstaande woning op de hoek van de Hoge Neerstraat en de Vlaamse Schuur.

- e. Voldoen aan de parkeernorm op eigen terrein.

Toetsing

In de toelichting van het bestemmingsplan is een sluitende parkeerbalans opgenomen. Getoetst is aan de minimale CROW-normen. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein of aansluitend op het plangebied langs de Hoge Neerstraat en de Vlaamse Schuur.

De parkeernormen zijn in de planregels opgenomen. Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat binnen het totale plangebied van het bestemmingsplan (met inbegrip van de parkeerplaatsen langs de Hoge Neerstraat en Vlaamse Schuur) ruimte beschikbaar is voor de realisatie van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de gestelde parkeernormen.

- f. Behoud van het Enexisstation aan de Vlaamse Schuur 34.

Toetsing

Het Enexisstation aan de Vlaamse Schuur 34 blijft gehandhaafd. Rondom de nutsvoorziening geldt in het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat 2' de bestemming 'Groen' overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Etten Zuid'.

- g. Aankoop groenstrook van de gemeente van circa 700 m².

Toetsing

Voor de realisatie van het plan is de verkoop van circa 700 m² openbaar groen noodzakelijk. De groenstrook langs de Vlaamse Schuur is op de planverbeelding voorzien van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' ten behoeve van de bouw van de tweekappers en de vrijstaande woning langs de Vlaamse Schuur. De verkoop van de grond is tevens in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

- h. Afsluiten anterieure overeenkomst.

Toetsing

Op 22 oktober 2021 is door de gemeente een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar iDea Compact BV afgesloten. In de overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over grond aan-

en verkoop, type te realiseren woningen, te realiseren parkeergelegenheid en verkeerskundige maatregelen, planschade, inrichting openbaar gebied, anti-speculatie en zelfbewoning.

TOETSING TOEZEGGINGEN

- a. De volgende zaken in afspraken met de ontwikkelaar vast te leggen:
1. De verplichting voor het aanleggen en behouden van groene erfafscheidingen tussen de beoogde percelen en de percelen aan het Karnhuis.
 2. Een anti-speculatiebeding voor de starterswoningen nemen we op in de af te sluiten anterieure overeenkomst.
 3. Het maximum aantal woningen dat mag worden gerealiseerd bedraagt 11.

Toetsing

Op de planverbeelding is overeenkomstig de situatietekening een 3 meter brede strook grond aan de percelen aan het Karnhuis toegevoegd. Deze strook zal door de ontwikkelaar in samenspraak met de bewoners en de landschapsarchitect groen worden ingericht.

In de anterieure overeenkomst zoals afgesloten op 22 oktober 2021 tussen gemeente en ontwikkelaar is een anti-speculatiebeding opgenomen.

Op de planverbeelding is ruimte geboden aan 11 woningen.

- b. Dat de in- en uitrit van de woning in de bocht van de Vlaamse Schuur zo ver mogelijk van de bocht wordt afgelegd.

Toetsing

Op de situatietekening is de in- en uitrit van de woning in de bocht van de Vlaamse Schuur langs de westelijke perceelsgrens ingetekend, zo ver mogelijk van de bocht. De inrit van kavel 7 bevindt zich hiermee zo ver mogelijk van de bocht.

- c. Dat een verordening voor het regelen van een zelfbewoningsplicht wordt voorbereid.

Toetsing

In de anterieure overeenkomst is een artikel zelfbewoning opgenomen. Hiervoor is nog geen publiekrechtelijke grondslag. Er wordt gewerkt aan de aanpassing van de Doelgroepenverordening.

- d. Dat er een routekaart komt waarin wordt aangegeven hoe het proces verloopt vanaf heden tot en met realisatie van dit bouwplan.

Toetsing

Na vaststelling van de kaders op 1 februari 2021 is een routekaart opgesteld. Omwonenden zijn per brief van 24 februari 2021 geïnformeerd over de inhoud van deze routekaart: hoe het vervolg van het

proces eruit ziet en wanneer mogelijkheden worden geboden om in te spreken. Op 10 maart 2021 is een aanvullende brief verzonden.

- e. Dat aanvullende onderzoeken betreffende archeologie, verkeersveiligheid en waterhuishouding worden uitgevoerd in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan. Hierover vindt zorgvuldige communicatie plaats met de omgeving.

Toetsing

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan hebben verschillende overlegmomenten met omwonenden, initiatiefnemer en gemeente plaatsgevonden om uitkomsten van onderzoeken en het inrichtingsplan te bespreken (26 mei en 19 juli 2021). Ook tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vraagpunten met omwonenden besproken (27 december 2021). Tussen omwonenden en initiatiefnemer hebben nog andere overlegmomenten plaatsgevonden.

- f. Te bekijken of de grond naast het transformatorhuisje van Enexis op de hoek van de Vlaamse Schuur en de Hoge Neerstraat groen kan worden ingericht.

Toetsing

Rondom het transformatorhuisje geldt in het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat 2' de bestemming 'Groen' overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Etten Zuid'. De groene inrichting rondom de nutsvoorziening blijft gehandhaafd.