Toetsing plan 'Herontwikkeling Edward Poppelaan 14' aan kaders

De voorgestelde kaders voor de herontwikkeling van de locatie Edward Poppelaan 14, bestaande uit de bouw van woningen, bergingen en de aanleg van parkeervoorzieningen en een ontsluitingsweg, zijn bij brief van 27 juni 2023 aan de gemeenteraad aangeboden. De gemeenteraad had vervolgens t/m 13 juli 2023 om aan te geven of behandeling van de kaders in een gemeenteraadsvergadering gewenst was. De gemeenteraad heeft niet om behandeling van de kaders gevraagd. Daarmee worden de kaders geacht per 14 juli 2023 te zijn vastgesteld.
Hieronder wordt het plan voor de herontwikkeling van het perceel Edward Poppelaan 14 getoetst aan de kaders.

GETALSMATIG

1. *Maximaal 11 patiowoningen voor 55 plussers.*

   Toetsing
   Het plan voorziet in de bouw van 11 grondgebonden patiowoningen.

2. *Maximaal 12 appartementen voor starters met een maximale vrij op naam prijs van € 270.000,-.*

   Toetsing
   Het plan voorziet in de bouw van 12 sociale koopwoningen (appartementen) zoals benoemd in de vigerende Doelgroepenverordening van minimaal 65 m2 gebruiksoppervlakte met een maximale koopprijs per woning van € 270.000,- vrij op naam.

   In de met de ontwikkelaar afgesloten anterieure overeenkomst zijn bovengenoemde aantallen en woningtypen met bijbehorende voorwaarden opgenomen.

RUIMTELIJK

3. *De bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter.*

   Toetsing
   De hoogte van de te bouwen woningen bedraagt respectievelijk 6.28 meter (patiowoningen) en 6.40 meter (2 bouwlagen met appartementen) vanaf peil. De maximale bouwhoogte blijft daarmee onder de 7 meter.

4. *Parkeren vindt plaats binnen het projectgebied, waarbij wordt voldaan aan de parkeernormen op basis van de notitie 'Parkeernormen Etten-Leur'.*

   Toetsing
   Langs de toegangsweg aan de westzijde van het projectgebied en bij de oostelijk gelegen patiowoningen worden parkeervoorzieningen gerealiseerd. Voor de startersappartementen is

uitgegaan van de daarvoor geldende parkeernorm, namelijk 1,5 parkeerplaats per woning. Voor de patiowoningen geldt in principe een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor de patiowoningen is uitgegaan van een iets lagere norm, namelijk 1,5 parkeerplaats per woning. Hierdoor worden er 4 parkeerplaatsen minder aangelegd. Argumenten daarvoor zijn maximaal behoud van de groene ruimte aan de westzijde van het projectgebied en de ligging van het projectgebied nabij goede openbaar vervoersvoorzieningen (bus en trein). In de stationsomgeving zijn tevens op korte afstand parkeervoorzieningen aanwezig. Met name in de avonduren en in het weekend kan indien nodig hiervan gebruik worden gemaakt.

5. *Uitgangspunt is het Jacobusbos rondom de planontwikkeling te behouden en te versterken.*

   Toetsing
   In het kader van de herontwikkeling van het perceel Edward Poppelaan 14 is een bomen- en groeninspectie uitgevoerd. Uit deze inspectie is gebleken dat veel bomen in een (zeer) slechte onderhoudsstaat verkeren. Reden daarvan is dat er zeer lange tijd geen enkele vorm van onderhoud aan het aanwezige groen heeft plaatsgevonden. De ontwikkelaar wil van het Jacobusbos een kwalitatief goed bos maken. Om dat te kunnen realiseren zullen de slechte bomen worden verwijderd, zodat andere, goede bomen de kans krijgen om verder (kwalitatief) uit te groeien. Langs de te realiseren toegangsweg aan de westzijde van het projectgebied worden 8 nieuwe bomen aangeplant.

6. *Het gedeelte van het projectgebied rondom de bestaande vijver blijft openbaar toegankelijk.*

   Toetsing
   Het gedeelte rondom de bestaande vijver is privé eigendom van de Vereniging van Eigenaren, dus formeel eigen terrein, maar zal zodanig worden ingericht dat dit openbaar toegankelijk blijft. Het bruggetje over de vijver wordt door de ontwikkelaar in ere hersteld. Rondom de vijver komt een wandelpad.



7. *Uitgangspunt is een goed leefklimaat in samenspraak met ProRail (aandacht voor afstand tot spoor, geluid, externe veiligheid en trillingen van het spoor).*

<u>Toetsing</u>
Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn onderzoeken uitgevoerd naar o.a. externe veiligheid, trillingen en geluid.
In een vroegtijdig stadium heeft ook overleg plaatsgevonden met ProRail en de Veiligheidsregio/ Brandweer.

Externe veiligheid
Ten aanzien van externe veiligheid zijn het plaatsgevonden risico, het groepsrisico en plasbrandaandachtsgebied onderzocht. Dit onderzoek is beoordeeld door de Veiligheidsregio. Aan de hand van deze beoordeling heeft er een minimale aanpassing in de verkaveling plaatsgevonden, zodat de woningen verder dan 30 meter van het spoor (aandachtsgebied externe veiligheid) zijn gesitueerd. Uit de onderbouwing blijkt dat aan de grens- en richtwaarden wordt voldaan.

Trillingen
Er zijn een verkennend en aanvullend trillingsonderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat maatregelen nodig zijn voor de te bouwen appartementen om te kunnen voldoen aan de daarvoor geldende eisen. Voor de patiowoningen zijn geen maatregelen nodig. In het bouwkundig ontwerp voor het appartementencomplex zijn de nodige maatregelen opgenomen om te kunnen voldoen aan de geldende eisen.

Akoestisch onderzoek
Daarnaast is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer en de spoorlijn inzichtelijk gemaakt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer nergens wordt overschreden. Ten aanzien van spoorweglawaai blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB bij 20 woningen wordt overschreden. De maximaal toelaatbare grenswaarde voor nieuwbouw van 68 dB wordt niet overschreden. Voor de woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden, kunnen burgemeester en wethouders hogere waarden Wet geluidhinder vaststellen. Bij ontheffingen boven de 58 dB vanwege spoorweglawaai schrijft het gemeentelijk ontheffingenbeleid een geluidluwe gevel voor. Tenminste één verblijfsruimte, alsmede de bij de woningen behorende buitenruimte (tuin, balkon) moeten aan deze geluidluwe zijde zijn gelegen. Een geluidluwe zijde is een gevel waar de geluidsbelasting lager is dan de afzonderlijke voorkeursgrenswaarden. Het plan voorziet erin dat alle woningen een geluidluwe zijde krijgen. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk ontheffingenbeleid. Burgemeester en wethouders moeten voor de betreffende woningen hogere waarden Wet geluidhinder voor spoorweglawaai vaststellen. Deze procedure loopt parallel aan de procedure voor de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning.

Uit de onderzoeken kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

Ontsluiting voor auto's, fietsers en voetgangers vindt plaats via de bestaande wegenstructuur van het gebied.

<u>Toetsing</u>
De westelijk gelegen patiowoningen worden ontsloten via een aan te leggen toegangsweg die aansluit op de Edward Poppelaan. Langs deze toegangsweg worden ook parkeervoorzieningen aangelegd. De voorzijde van de oostelijk gelegen patiowoningen inclusief inritten en de voorzijde van de appartementen zijn georiënteerd op de Omgang. Zie hiervoor ook de figuur op pagina 3.

8. *Er wordt gasloos gebouwd en voldaan aan de eisen voor BENG.*

<u>Toetsing</u>
Alle aanvragen om een omgevingsvergunning moeten sinds 1 januari 2021 aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen) voldoen. Daarnaast is het per 1 juli 2018 verplicht om gasloos te bouwen. Alle te bouwen woningen voldoen daarom aan BENG en worden zonder gasaansluiting gebouwd.

9. *Gescheiden vuil en hemelwaterafvoer via gemeentelijk stelsel.*

<u>Toetsing</u>
Vanuit het plangebied wordt er één HWA-aansluiting aangeboden en wordt er 2x een DWA-aansluiting aangeboden.

10. *Voldaan moet worden aan de uitgangspunten zoals genoemd in de Hemelwaterverordening Etten-Leur*.

    Toetsing
    Het plan voorziet in de opslag van regenwater in de bestaande vijver en in de nieuwe HWA-leidingen. De beschikbare bergingscapaciteit is voldoende om te voldoen aan de hemelwaterverordening.

Etten-Leur, november 2023.