Toetsing plan 'Herontwikkeling Dreef/ markt 9' aan kaders

De herontwikkeling van de locatie Dreef/ markt 9, bestaat uit de bouw van appartementen, maatschappelijke ruimte en de aanleg van extra parkeerplaatsen. Op 10 november 2022 zijn door de gemeenteraad de kaders vastgesteld. Op 24 oktober 2023 zijn door de gemeenteraad bijgestelde financiële kaders vastgesteld. De ruimtelijke kaders zijn daarbij niet gewijzigd. Hieronder wordt het plan voor de herontwikkeling van het de Dreef / Markt 9 getoetst aan de kaders.

GETALSMATIG

1. *23 NOM (Nul Op de Meter) betaalbare koopappartementen van 65m2. De verkoopprijs voor particuliere kopers mag maximaal € 295.000 V.O.N.. bedragen mits de woonlasten gelijk zijn aan een verkoopprijs van € 270.000 conform BENG*

   Toetsing
   Het plan voorziet in de bouw van 23 Nul op de Meter appartementen van circa 65 m2 met een maximaal verkoopprijs van € 295.000 V.O.N.. Onderbouwd is dat de daarbij de woonlasten niet hoger zijn dan van een appartement conform BENG met een verkoopprijs van € 270.000.

2. *Ca. 300 m2 maatschappelijke ruimte.*

   Toetsing
   Het plan voorziet in circa 300m2 maatschappelijke ruimte met een aparte ingang aan de zijde van de Dreef.

   In de met de ontwikkelaar afgesloten overeenkomst zijn bovengenoemde kaders met bijbehorende voorwaarden opgenomen.

RUIMTELIJK

1. *Het hele voormalige terrein van de supermarkt aan de Dreef en het aangrenzende deel van het parkeerterrein is aangewezen voor de herontwikkeling.*

Toetsing
Het resterende braakliggende terrein van de voormalige supermarkt en het aangrenzende deel van het parkeerterrein maakt onderdeel uit van het projectgebied gezamenlijk met de achterzijde van Markt 9.

2. *Uitgangspunt is een kwalitatief goed plan met een balans tussen verstening (bebouwing en verharding) en groen;*

Toetsing

Voor het plan wordt alleen de noodzakelijke bebouwing voor het complex, de parkeerplaatsen en de ontsluitingen aangelegd. Op het dak van de tweede verdieping wordt sedum aangelegd. Het private groen aan de achterzijde van de bioscoop groen wordt openbaar groen en in het gebied worden bomen aangeplant. Conform de hemelwaterverordening wordt hemelwaterberging gerealiseerd middels een wadi en krattenberging. Gezien de aansluiting op het bestaande parkeerterrein is niet voor half-verharding gekozen. In de toekomst, na herijking van parkeernormen, bestaat de mogelijkheid om in het gebied meer groen in plaats van parkeerplaatsen te realiseren.
De verhardingen en groen worden nader toegelicht in paragraaf 4.7 'Water' en 4.10 'Groen' in de ruimtelijke onderbouwing.

3. *Uitgangspunt is gasloos bouwen en BENG;*

Toetsing
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.

4. *Uitgangspunt bij gestapelde woningen is 2 woonlagen aan achterzijde Markt en 3 woonlagen (maximaal 11 meter) aan de zijde Veemarktstraat/Bioscoop;*

Toetsing
Aan de achterzijde van de Markt bestaat het complex uit 2 woonlagen met een hoogte van circa 6,5 meter. Aan de zijde van de Markt is sprake van dichte gevels met daarvoor groen. Aan de zijde van de Veemarktstraat/Binnentuin bestaat het complex uit 3 woonlagen met een hoogte van circa 9,5 meter. Tussen de Binnentuin en het complex staat een hoge rij bomen welke, uitgezonderd snoei ten behoeve van kwaliteitsverbetering, gehandhaafd blijft.

5. *Voldaan dient te worden aan de parkeernormen van de gemeente Etten-Leur gebaseerd op de parkeerkencijfers uit CROW publicatie 381 'Toekomst bestendig parkeren';*

Toetsing
Er worden aansluitend aan het bestaande parkeerterrein (parkterrein voormalige Aldi) 22 parkeerplaatsen aangelegd waarvan 2 vervanging van bestaande en 2 mindervalide. Op basis van de in 2022 en 2023 uitgevoerde parkeeronderzoeken en onderzoek naar de parkeerbehoefte van de omliggende panden blijkt de parkeercapaciteit in het gebied in combinatie met de extra parkeerplaatsen die aangelegd worden voldoende om de extra parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers van de parkeerplaatsen en de maatschappelijke ruimte op te vangen. In paragraaf 4.12 'Verkeer en parkeren' van de Ruimtelijke Onderbouwing wordt dit nader toegelicht.

6. *Behoud van de toekomstbestendige bomen;*

Toetsing

Er zijn voor het gebied meerdere zogenaamde ‘Bomen Effect Analyses’ uitgevoerd. Vanwege de kwaliteit van de bomen of de ligging van de bomen zijn een aantal bomen na onderzoek en het verkrijgen van een kapvergunning gekapt. In het plan is rekening gehouden met maatregelen om te behouden bomen te beschermen. Zo wordt aan de zijde van de monumentale berk een vlonderconstructie aangelegd om schade aan de wortels te voorkomen. Voor uitvoering wordt een uitgebreider plan opgesteld waarmee geborgd wordt dat de bomen tijdens de bouw niet beschadigen. Vanuit de Bomen Effect Analyse is het advies om enkele bomen aan de zijde van de bioscoop en de Binnentuin te verwijderen en de bestaande bomen te snoeien om de kwaliteit van de andere, goede bomen te handhaven en te verbeteren. In paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op omgang met de bomen.

7. *Voldoende afstand tussen het nieuwe complex en de woningen/bedrijven aan de Markt 11 t/m 17 en de bereikbaarheid van de daargelegen parkeervoorzieningen garanderen;*

Toetsing
De afstand tussen de nieuwbouw en het perceel aan de Markt 11 t/m 17 bedraagt tussen de ca. 6 – 9 meter. Hiermee blijven de parkeervoorzieningen aan de Markt 11 t/m 17 goed bereikbaar. De breedte van de weg is in lijn met de norm. Daarnaast zijn de benodigde draaicirkels om de parkeerplaatsen aan de achterzijde van Markt 11 te bereiken in beeld gebracht. Aanvullend wordt naar aanleiding van het verzoek van Markt 11 voor meer ruimte aan de achterzijde van Markt 11 een insparing gemaakt in de bosschage en wordt een verkeersspiegel geplaatst.

8. *Intact laten van de bevoorradingsweg richting achterzijde Markt 7;*

Toetsing
De weg naar de binnentuin en de achterzijde van de Markt 7 wordt niet gewijzigd en blijft daarmee bereikbaar voor bewoners van de Binnentuin en voor bevoorrading van Markt 7.

9. *Een aantrekkelijke buitenruimte voor de toekomstige bewoners en de wijkvereniging*.

Toetsing
Het private groen aan de achterzijde van Markt 9 / Bioscoop/Binnentuin wordt openbaar groen. De muur aan de zijde van de binnentuin wordt verwijderd en de kwaliteit van het groen verbeterd. Hierdoor zal de doorgang tussen het gemeentehuis en de dreef verbeteren. Het prieeltje aan de zijde van de Binnentuin blijkt een monumentale waarde te hebben en dient daarom behouden te worden. Deze wordt opgeknapt en afsluitbaar. In het gebied worden 2 jeu-des-boulesbanen aangelegd. De ruimte ertussen bevat een boom die behouden blijft. Deze ruimte kan ook gebruikt worden om te jeu-des-boulen. In overleg met de bewoners en de wijkvereniging wordt gekeken of een 3^{e} baan mogelijk is en hoe het gebied verder ontsloten wordt.

Etten-Leur, juli 2024.