TOETSING BESTEMMINGSPLAN ‘SPOORLAAN 19’ AAN VASTGESTELDE KADERS

INLEIDING

Op 24 januari 2022 heeft de raad de kaders voor de herontwikkeling van het perceel Spoorlaan 19 vastgesteld. De kaders zijn als bijlage 1 bijgevoegd. Hierna is het bestemmingsplan ‘Spoorlaan 19’ getoetst aan deze kaders.

De ontwikkeling bestaat uit de bouw van 32 appartementen verdeeld over vier bouwlagen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein aan de achterzijde van het appartementengebouw. Langs het spoor wordt per appartement één berging gerealiseerd. Om de geluidbelasting vanwege spoorweglawaai op de achtergevel te reduceren tot de maximale ontheffingswaarde wordt op de noordelijke perceelsgrens een geluidsscherm geplaatst.

TOETSING AAN KADERS

A. Getalsmatig

1. *Realisatie van circa 32 woningen in vier bouwlagen.*

Toetsing

Het appartementengebouw bestaat uit vier bouwlagen. Per bouwlaag zijn acht appartementen voorzien. In totaal worden dus 32 woningen gerealiseerd.

In artikel 4.2.1 onder c van de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het maximaal aantal woonheden niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangegeven. Het maximaal aantal woningen dat op de verbeelding is vastgelegd bedraagt 32. De maximale bouwhoogte (13,5 meter) zoals op de verbeelding is aangegeven, is afgestemd op het maximale aantal van vier bouwlagen.

2. *Betaalbare koopwoningen met een koopsom tot € 250.000,- met mogelijkheden voor toepassen van koopregelingen.*

Toetsing

De ontwikkeling bestaat uit 32 betaalbare koopappartementen met een zelfbewoningsplicht. De zelfbewoningsplicht is in de anterieure overeenkomst opgenomen zoals deze met de ontwikkelaar is afgesloten. In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is tevens opgenomen dat de vastgestelde aankoopprijs voor de particuliere koper maximaal € 250.000,- V.O.N. per appartement mag bedragen. Met Alwel worden door de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de aankoop van de appartementen, waarbij de afspraak wordt gemaakt dat Alwel de koopappartementen met Koopgarant aanbiedt aan particuliere kopers. In de anterieure overeenkomst is verder opgenomen dat de aankoopprijs voor de particuliere koper verhoogd mag worden tot het maximum bedrag van de doelgroepenverordening goedkope koop – laag (€ 270.000,-) als blijkt dat de korting van de Koopgarant regeling meer dient te zijn dan 20%.

3. *Op basis van minimaal 60 m^2.*

Toetsing

De oppervlakte van de appartementen bedraagt circa 65 m^2. Alle appartementen hebben dezelfde grootte en layout. Hiermee sluit de oppervlakte ook aan op de kwaliteitseis zoals opgenomen in de 'Verordening sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur d.d. 30-08-2022' voor de doelgroep goedkope koop – laag.

4. *Doelgroep starters/goedkope koop.*

Toetsing

Zoals beschreven onder de toetsing van uitgangspunt 2 bestaan het wooncomplex uit 32 betaalbare koopappartementen. Met dit woningbouwprogramma wordt voorzien in de behoefte aan woningen voor starters. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de appartementen dienen te worden toegewezen aan personen behorend tot de doelgroep voor sociale koopwoningen (betreft starters /goedkope koop – laag), één en ander in lijn met de 'Verordening sociale woningbouw en middeldure huur d.d. 30-08-2022'.

B. RUIMTELIJK

5. *Het hele terrein van de Spoorlaan 19 (kadastraal perceel L 12715) is aangewezen voor de bouw van woningen en parkeren op eigen terrein.*

Toetsing

Het terrein van het voormalige schoolgebouw is in zijn geheel opgenomen als plangebied in het bestemmingsplan 'Spoorlaan 19'. Aan het plangebied zijn twee bestemmingen toegekend: 'Wonen - Gestapeld' voor de appartementen en 'Verkeer-Verblijf' voor parkeren. Andere functies zijn niet toegestaan.

6. *Uitgangspunt is een goed leefklimaat in samenspraak met ProRail. Afstand tot het spoor en afhankelijk van geluid/externe veiligheid/trillingen van het spoor. De ontwikkelaar treft de benodigde gevelmaatregelen zoals een dove gevel.*

Toetsing

Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn voorgelegd en besproken met ProRail en de Veiligheidsregio/Brandweer. De afstand van het appartementengebouw tot het spoor (30 meter) is gebaseerd op het aandachtsgebied externe veiligheid (die tevens 30 meter bedraagt) en de maximale geluidsbelasting op de gevel van spoorweglawaai (noordgevel) en wegverkeerslawaai (zuidgevel).

In de verschillende akoestische onderzoeken (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer en vanwege de spoorlijn inzichtelijk gemaakt. Met toepassing van de volgende maatregelen kan worden voldaan aan wet- en regelgeving:

- vaststelling hogere grenswaarden;
- verhoogde borstweringen (akoestische balkon beglazing) ter plaatse van de balkons bij de appartementen;
- absorberende uitvoering van de plafonds boven de balkons;
- plaatsing van een 4 meter hoog geluidsscherm aan de noordzijde van de appartementen.

In artikel 4.2.6 van de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de bouw van de woningen alleen is toegestaan wanneer voornoemde maatregelen worden getroffen. Op 23 mei 2023 hebben burgemeester en wethouders de benodigde hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld. Het hogere waarden besluit is als bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Ook is een onderzoek uitgevoerd om de trillingsoverlast in beeld te brengen. Dit rapport is opgenomen als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Onder de voorwaarde dat aanvullend onderzoek zal plaatsvinden, kan gesteld worden dat op de toekomstige locatie voldaan kan worden aan de toetsingsnorm. In artikel 4.2.5 is een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot trillingshinder opgenomen. Het bouwen van woningen is alleen toegestaan als uit berekeningen blijkt dat de streefwaarden uit de Richtlijn van Stichting Bouwresearch niet worden overschreden en alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen worden getroffen om de trillingssterkte te verminderen.

Ten slotte is een onderbouwing opgesteld voor het aspect externe veiligheid. Deze onderbouwing is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de onderbouwing blijkt dat aan de grens- en richtwaarden wordt voldaan.

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

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

<u>Toetsing</u>

Tussen de rijen met bergingen aan de achterzijde van het appartementencomplex wordt groen toegevoegd. Het uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte is dat de reststroken niet verhard worden, maar worden ingericht met groen. In ieder geval worden er aan de westzijde van het parkeerterrein enkele bomen aangeplant. De drie bestaande bomen langs de Spoorlaan worden gekapt. Ter compensatie worden er drie nieuwe bomen aangeplant.

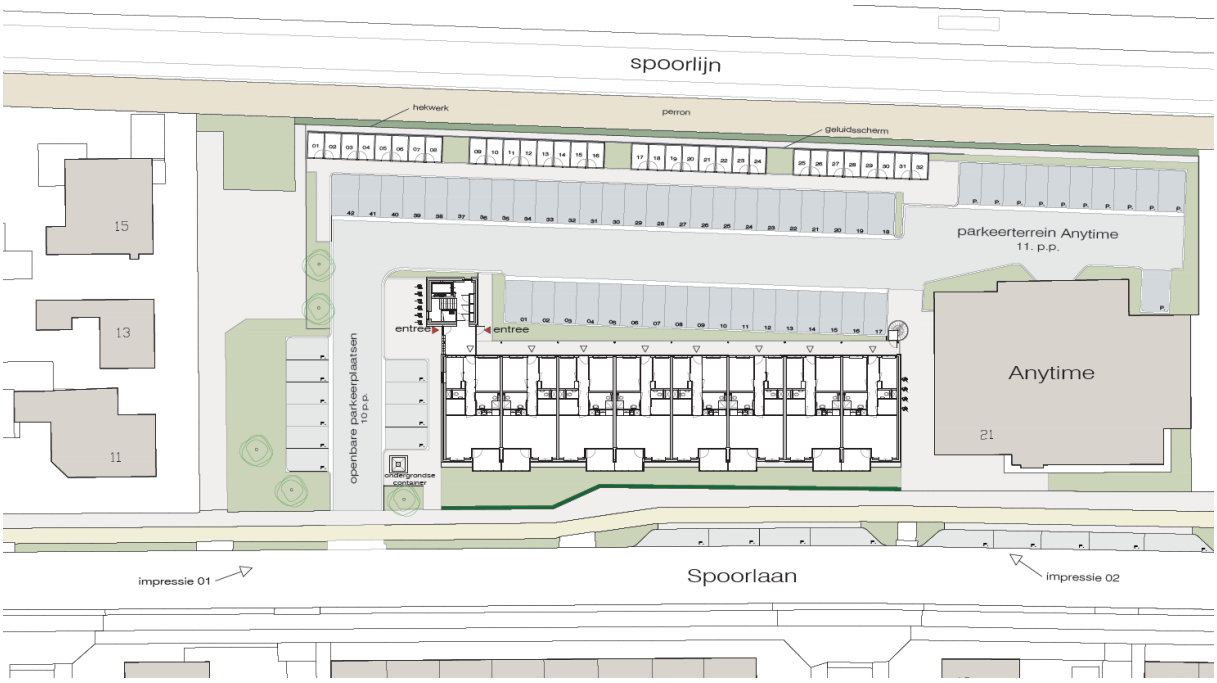
Tijdens de informatieavond van 28 maart 2023 konden de aanwezigen hun persoonlijke voorkeur aangeven voor het soort bomen. Ook konden zij hun voorkeur aangeven voor de invulling van het overige groen. De aanwezigen hadden een duidelijke voorkeur voor ‘weelderig en natuurlijk groen’. De definitieve inrichting van het groen wordt in een latere fase uitgewerkt, waarbij rekening zal worden gehouden met de voorkeur van de omwonenden en toekomstige bewoners.

De strook met leibomen aan de zijde van het spoor kunnen, vanwege de bergingen, niet worden behouden. Er zullen smalle bomen worden opgenomen in de plantvakken tussen de bergingen. Hierdoor zal het zicht op het geluidsscherm deels worden ontnomen.

8. Behoud van het openbaar groen met de bomen langs de Spoorlaan.

Toetsing

Zoals aangegeven in de toetsing van uitgangspunt 7 kunnen de bestaande bomen langs de Spoorlaan niet behouden blijven. Ter compensatie worden drie nieuwe bomen aangeplant bij de entree van het perceel in de zuidwesthoek. De bomen staan aangegeven op de inrichtingstekening zoals weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Inrichtingstekening

Het overige aan te leggen groen staat ook op de inrichtingstekening aangegeven. De invulling van de groenstroken wordt nog in een latere fase uitgewerkt met de beheerafdeling van de gemeente, waarbij rekening zal worden gehouden met de voorkeur van de omwonenden en toekomstige bewoners.

9. Uitgangspunt is circulair slopen en het streven naar een circulaire bouw. Uitgangspunt vormt gasloos bouwen en voldoen aan de eisen voor BENG.

Toetsing

Bij de aanbesteding van de werkzaamheden zal circulaire sloop het uitgangspunt zijn.

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 beoogde appartementen voldoen daarom aan BENG en worden zonder gasaansluiting gebouwd.

10. Voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Etten-Leur.

Toetsing

Paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat een toetsing aan de door de gemeente Etten-Leur gehanteerde parkeernormen welke zijn gebaseerd op de genoemde CROW-publicatie. De totale parkeerbehoefte voor de 32 appartementen is berekend op 42 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden ook 42 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.

In de bestaande situatie is er al een parkeerterrein aanwezig achter het voormalige schoolgebouw. Bezoekers van de naastgelegen sportschool maken in de bestaande situatie deels gebruik van dit parkeerterrein. In de toekomstige situatie verdwijnt deze parkeermogelijkheid voor de bezoekers van de sportschool. Achter de sportschool worden 11 nieuwe parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd. Deze 11 parkeerplaatsen zijn overeengekomen in de huurovereenkomst tussen de verhuurder en het fitnesscentrum.

11. Behoud van de huidige openbare parkeerplaatsen en de parkeerkoffer langs de in- en uitrit op de Spoorlaan.

Toetsing

De openbare parkeerplaatsen aan de westzijde in de groenstrook blijven conform de huidige situatie gehandhaafd. De parkeerplaatsen aan de oostzijde worden aangepast gezien de realisatie van de entree van het gebouw en de plaatsing van een ondergrondse container voor het gebied. Als gevolg hiervan komt één parkeerplaats te vervallen. De openbare parkeerplaatsen parallel aan de Spoorlaan blijven ongewijzigd.

Onderzocht wordt nog of de ondergrondse container mogelijk ook elders in nabijheid van het appartementencomplex gerealiseerd kan worden. Dit zodat de parkeerplaats behouden kan blijven of extra groen gerealiseerd kan worden op desbetreffende locatie.

12. Er worden welstandscriteria opgesteld voor de herontwikkeling.

Toetsing

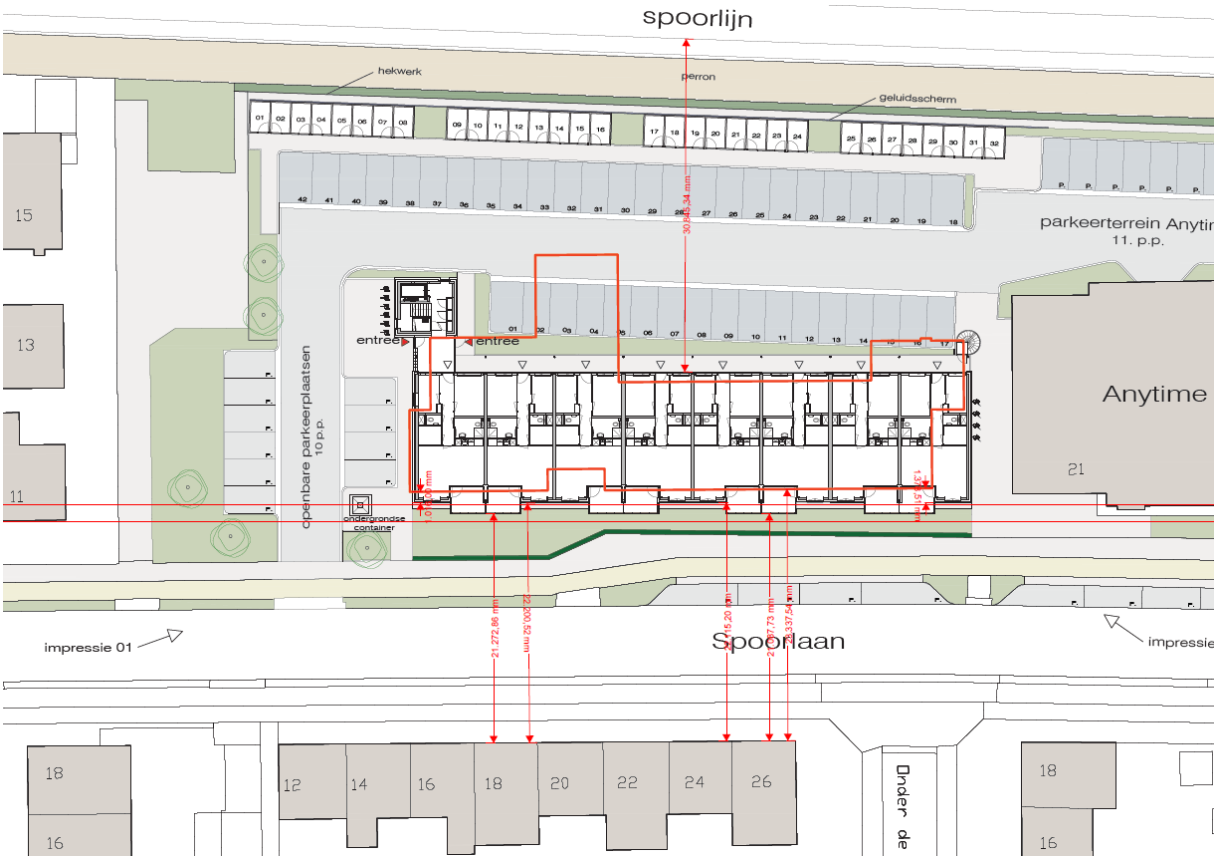
Het ontwerp van het appartementengebouw loopt gelijk op met de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerp is al uitgewerkt en voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft het ontwerp inmiddels goedgekeurd. De aanvraag bouwvergunning zal na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden ingediend. Het opstellen van afzonderlijke welstandscriteria is derhalve niet aan de orde.

13. Aanhouden bestaande rooilijn, afstand tot bestaande woningen blijft gelijk.

Toetsing

Het beoogde gebouw past bijna volledig in de footprint van het huidige pand (zie figuur 2). De totale breedte van het nieuwbouwcomplex is nagenoeg gelijk aan de breedte van de huidige bebouwing. Daarmee blijft de afstand tot de woningen aan de westzijde van het appartementengebouw gelijk. Het gebouw komt wel iets verder naar voren (1 meter – 1,3 meter richting de Spoorlaan) dan het huidige gebouw om te kunnen voldoen aan de minimale afstand externe veiligheid tot het spoor (30

meter). Ook is de voorgestelde positionering van het gebouw noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de maximale geluidbelasting op de noord- en zuidgevel vanwege (spoor)weglawaai. Met de aangepaste positionering wordt aangesloten op de voorgevelrooilijn van het naastgelegen gebouw van Anytime Fitness. De voorgevelrooilijn blijft nog ruim achter de doorgetrokken rooilijn van de woningen die haaks op de Spoorlaan staan aan de westzijde van het beoogde gebouw (Spoorlaan 11). De breedte van het wegprofiel van de Spoorlaan rechtvaardigt de afstand van het gebouw tot de weg. De strook tussen het appartementengebouw en de weg zal met groen worden ingericht om het beeld te verzachten. Daarmee wordt de aangepaste voorgevelrooilijn stedenbouwkundig als aanvaardbaar beschouwd.



Figuur 2 Footprint nieuwe gebouw ten opzichte van footprint huidige pand (rode contour)

14. Het plan sluit aan op de bestaande in-/uitrit op de Spoorlaan.

<u>Toetsing</u>

Zoals te zien in figuur 2 blijft de bestaande in-/uitrit op dezelfde locatie gehandhaafd. Ook in de nieuwe situatie zal van deze toegang gebruik worden gemaakt om het parkeerterrein aan de achterzijde van het appartementengebouw te bereiken. Ook de parkeerkoffer aan weerszijden van de in-/uitrit blijft gehandhaafd.

15. Gescheiden vuil en hemelwaterafvoer via gemeentelijk stelsel.

Toetsing

Zowel wat betreft het ophalen van huisvuil als de hemelwaterafvoer zal worden aangesloten op de bestaande systemen. Naast de in-/oprit wordt voorzien in een ondergrondse vuilcontainer (zie figuur 2). Hemelwater wordt (vertraagd) afgevoerd via het gescheiden hemelwaterriool.

C. OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

16. Deze woningbouwlocatie gaat onderdeel uitmaken van het bestaand stedelijk weefsel in de stationsomgeving. Belangrijk is dat de parkeervraagstukken en de verkeersontwikkeling in zijn totaliteit worden bezien.

Toetsing

Parkeren en de verkeersafwikkeling blijven aandachtspunten in het stationsgebied. Specifiek op het gebied van parkeren is voldoende parkeergelegenheid meegenomen in de planontwikkeling. In de parkeervraag wordt volledig binnen het plangebied voorzien. De parkeernorm is in de planregels van het bestemmingsplan opgenomen (artikel 4.2.4). Daarnaast is in de anterieure overeenkomst, zoals afgesloten met de ontwikkelaar, opgenomen dat bewoners van de appartementen in beginsel niet in aanmerking komen voor een eerste bewonersvergunning voor parkeren in openbaar gebied.

In paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de verkeerstoename als gevolg van de woningbouw gering is. De beperkte groei van de verkeersgeneratie heeft in vergelijking met de bestaande situatie geen significant effect op de verkeersafwikkeling ter plaatse en zal niet leiden tot knelpunten.

17. Voordat het concept bestemmingsplan naar de raad verstuurd wordt is er overeenstemming tussen de partijen over de exacte uitvoering van de koopregelingen.

Toetsing

Zoals beschreven in de toetsing van uitgangspunt 2 is de vastgestelde aankoopprijs voor de particulier koper opgenomen in de anterieure overeenkomst zoals deze met de ontwikkelaar is afgesloten. In de anterieure overeenkomst zijn ook verdere afspraken over de Koopgarant regeling opgenomen.

CONCLUSIE

Het plan voldoet grotendeels aan de gestelde kaders die op 24 januari 2022 door de raad zijn vastgesteld. Uitzondering hierop vormen de voorgestelde voorgevelrooilijn en de vervallen parkeerplaats. Zoals beschreven in de toetsing van uitgangspunt 13 is deze afwijking van de voorgevelroolijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Momenteel wordt nog onderzocht of de parkeerplaats die vervalt om plaats te maken voor de ondergrondse vuilcontainer, behouden kan blijven.

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Vastgestelde kaders d.d. 24 januari 2022

Kaderstelling

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Kaders ruimtelijke herontwikkeling Spoorlaan 19

Datum : 2-12-2021

Getalsmatig

- Realisatie van circa 32 woningen in 4 bouwlagen
- Betaalbare koopwoningen met een koopsom tot € 250.000,- met mogelijkheden voor toepassen van koopregelingen
- Op basis van minimaal 60m2
- Doelgroep starters/goedkope koop

Ruimtelijk

- Het hele terrein van de Spoorlaan 19 (kadastraal perceel L 12715) is aangewezen voor de bouw van woningen en parkeren op eigen terrein.
- Uitgangspunt is een goed leefklimaat in samenspraak met ProRail. Afstand tot het spoor en afhankelijk van geluid/externe veiligheid/trillingen van het spoor. De ontwikkelaar treft de benodigde gevelmaatregelen zoals een dove gevel.
- Uitgangspunt is een kwalitatief goed plan met een balans tussen verstening (bebouwing en verharding) en groen.
- Behoud van het openbaar groen met de bomen langs de Spoorlaan.
- Uitgangspunt is circulair slopen en het streven naar een circulaire bouw. Uitgangspunt vormt gasloos bouwen en voldoen aan de eisen voor BENG.
- Voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Etten-Leur.
- Behoud van de huidige openbare parkeerplaatsen en de parkeerkoffer langs de in en uitrit op de Spoorlaan
- Er worden welstandscriteria opgesteld voor de herontwikkeling.
- Aanhouden bestaande rooilijn, afstand tot bestaande woningen blijft gelijk.
- Het plan sluit aan op de bestaande in/uitrit op de Spoorlaan.
- Gescheiden vuil en hemelwaterafvoer via gemeentelijk stelsel.

Overige aandachtspunten

Deze woningbouwlocatie gaat onderdeel uit maken van het bestaand stedelijk weefsel in de stationsomgeving. Belangrijk is dat de parkeervraagstukken en de verkeersafwikkeling in zijn totaliteit bezien worden.

Conform de eerder door u vastgestelde routeplanner participatie heeft SoMa op 20 oktober 2021 een informatieavond georganiseerd. Informatie over deze avond kunt u terugvinden op www.spoorlaan19ettenleur.nl via tabblad “omwonende” of in de bijlage van deze kaderstelling.

Voordat het concept bestemmingsplan naar de raad verstuurd wordt is er overeenstemming tussen de partijen over de exacte uitvoering van de koopregelingen.