

Toetsing bestemmingsplan Kloostervelden aan vastgestelde kaders.

Inleiding

De gemeenteraad stelde op 23 juni 2020 de kaders vast voor de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied Kloostervelden. Hieronder is het bestemmingsplan Kloostervelden 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.

Toetsing aan kaders

1. Maximaal 142 woningen met een halfverdiepte parkeerkelder onder appartementengebouw middelste kamer (veld 2)

Toetsing

De artikelen 6, 7 en 8 van de planregels hebben betrekking op de woonbestemmingen. Per bestemming is in lid 2.1 van deze artikelen het maximaal aantal woningen geregeld. Dit levert een totaal op van maximaal 142 woningen. In artikel 8.2.5 van de planregels is een halfverdiepte parkeerkelder voorgeschreven voor de appartementen in de middelste kamer. Daarbij wordt verwezen naar de aanduiding 'parkeergarage' op de planverbeelding. Deze onderwerpen zijn ook beschreven in de paragrafen 2.3 en 2.4 van de plantoelichting.

2. Woningbouwprogramma minimaal 30% sociale huurappartementen, minimaal 15% goedkope koopwoningen, ongeveer 32% koopappartementen en 23% dure koopwoningen

Toetsing

In artikel 8.3.3. van de planregels is opgenomen dat 44 woningen van de bestemming 'Wonen – Gestapeld' gerealiseerd moeten worden als een sociale huurwoning. Dit is minimaal 30% van het maximum aantal woningen (142). De overige categorieën woningen kunnen op grond van wetgeving niet specifiek in de planregels worden opgenomen. Deze zijn indirect geregeld door middel van de bestemmingen 'Wonen-Gestapeld' (appartementen) 'Wonen- Aaneengesloten' (rijenwoningen) en 'Wonen' (tweekapen en vrijstaande woningen) en het daarbij behorende maximaal aantal woningen. Deze aantallen zijn geregeld in lid 2.1 van de artikelen 6, 7 en 8 van de planregels.

3. Maximale bouwhoogte appartementen is 14 meter

Toetsing

De bestemming 'Wonen – Gestapeld' regelt de bouw van de appartementen. Op de planverbeelding is bij deze bestemming een maximale bouwhoogte aangegeven van 14 meter. In artikel 8.2.1 van de planregels is geregeld dat deze bouwhoogte niet mag worden overschreden. In paragraaf 2.3 van de plantoelichting is deze maximale bouwhoogte ook genoemd.

4. Parkeernormen sociale huurappartement 1,3 pp, middeldure koopappartementen 1,7 pp, goedkope en middeldure koopwoningen 1,8 pp, dure koopwoningen 2,1 pp

Toetsing

Deze parkeernormen zijn opgenomen in de artikelen 6.2.5, 7.2.5 en 8.2.5 van de planregels. Deze artikelen hebben betrekking op de woonbestemmingen. In paragraaf 2.4 van de plantoelichting zijn de parkeernormen beschreven.

5. Groennorm minimaal 80 m² per woning

Toetsing

In de artikelen 6.2.4, 7.2.4, en 8.2.4 van de planregels is geregeld dat in het plangebied ruimte aanwezig moet zijn om per woning 80 m² openbaar groen en/of open water aan te kunnen leggen. Deze artikelen hebben betrekking op de woonbestemmingen. In paragraaf 3.3.9 van de plantoelichting is dit onderwerp beschreven.

6. Bomen oorspronkelijke bidgang blijven behouden

Toetsing

De bomen zijn op de planverbeelding opgenomen in de bestemming 'Groen' en blijven behouden. Dit is ook beschreven in paragraaf 2.3 van de plantoelichting.

7. Het park de Grote Toer en de middelste kamer Kloostervelden (veld 2) worden een samenhangend geheel

Toetsing

Dit onderwerp heeft betrekking op de uitwerking van het plan. Dit wordt niet concreet geregeld in het bestemmingsplan. Wel heeft de middelste kamer op de planverbeelding grotendeels de bestemming 'Groen'. Deze bestemming sluit aan op het park de Grote Toer. Hierdoor kan er dus een samenhangend geheel ontstaan tussen het park en de Kloostervelden. Het is ook de bedoeling om hier uitvoering aan te geven.

8. Waterhuishouding wordt in het plangebied opgelost

Toetsing

In paragraaf 4.8 van de plantoelichting is de waterhuishouding beschreven. Onder 'toekomstige situatie' staat beschreven dat de watercompensatie in het plangebied wordt aangelegd. Het waterschap 'Brabantse Delta' heeft daarover een positief wateradvies gegeven. Dat betekent dat zij met deze beschrijving instemt. De waterhuishouding wordt verder uitgewerkt. Deze uitwerking maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de waterhuishouding wordt de gemeente Etten-Leur betrokken. Deze uitwerking moet goedgekeurd worden door het waterschap. De eindsituatie voldoet dus aan de eisen van het waterschap en de gemeente.

9. Er komt geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de weg Streek en Tamboerijn

Toetsing

De wegen voor gemotoriseerd verkeer hebben op de planverbeelding de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. Daarnaast heeft het toekomstig openbaar gebied op de planverbeelding de bestemming 'Groen'. In deze bestemming kunnen geen wegen voor gemotoriseerd verkeer aangelegd worden. Wel kunnen in deze bestemming fiets- en voetpaden worden aangelegd. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de planregels. Op de planverbeelding is de bestemming 'Verkeer – Verblijf' onderbroken door onder andere de bestemming 'Groen'. Dit betekent dat er geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer aangelegd kan worden tussen de weg de Streek en Tamboerijn. Dit is ook beschreven in paragraaf 2.4 van de plantoelichting onder 'ontsluiting'.

10. De ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer komt ter hoogte van het structureel bos Streek en Tamboerijn 66-68

Toetsing

Deze ontsluitingen maken onderdeel uit van de wegen voor gemotoriseerd verkeer. Deze wegen hebben op de planverbeelding de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Uit de planverbeelding blijkt dat deze bestemming aan de weg de Streek tegenover het structureel bos ligt. Aan de zijde van de Tamboerijn ligt deze bestemming tegen de nummers 66-68. Deze ontsluiting is aangegeven op figuur 2.7 van de plantoelichting.

11. Hondenspeelweide en toilet blijven gesitueerd aan de Tamboerijn. Wijzigingen voor toegangen zijn toegestaan.

Toetsing

De hondenspeelweide en toilet aan de Tamboerijn hebben op de planverbeelding de bestemming 'Groen'. Deze voorziening blijft gehandhaafd. Wel is deze onderbroken door de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. Dit is nodig voor een toegang voor gemotoriseerd verkeer. Daarnaast wordt deze voorziening aan de oostzijde onderbroken door het doorgaande fiets/voetpad. Zoals eerder is opgemerkt valt dit fiets/voetpad ook onder de bestemming 'Groen'.