

TOETSING 'WIJZIGINGSBESLUIT OMGEVINGSPLAN GEMEENTE ETTEN-LEUR 2025-WB01 (HAANSBERG-OOST)' AAN VASTGESTELDE KADERS

INLEIDING

In de Raad luistert van 6 januari 2025 en de Raad debatteert van 3 februari 2025 is uitgebreid gesproken over de kaderstelling van de gebiedsontwikkeling Haansberg-Oost. Naar aanleiding van inspraakreacties, toezeggingen en technische vragen van raadsfracties heeft het college op 22 januari 2025 (bijlage 1) en 14 februari 2025 (bijlage 2) brieven gestuurd. In deze brieven zijn aanpassingen toegelicht aan de verkavelingsopzet en de verdeling van het volkshuisvestelijk programma. De definitieve kaders (bijlage 3) zijn vastgesteld op 17 februari 2025. Bij de vastgestelde kaders zat een concept verkavelingsopzet met verdeling woningbouwcategorieën die binnen het ruimtelijk kader gerealiseerd kon worden. Nader overleg met omwonenden en ontwikkelaars heeft ertoe geleid dat de verkavelingsopzet nog wat is aangepast, maar nog altijd binnen het vastgestelde ruimtelijk kader past.

Haansberg-Oost is – na Veldbloemenhof – het tweede deelgebied van de gebiedsontwikkeling Haansberg dat ontwikkeld gaat worden. Eerder is voor dit gebied in 2008 een bestemmingsplan voor woningbouw vastgesteld. De provincie heeft goedkeuring heeft onthouden aan dit plan omdat de gemeente Etten-Leur al meer woningen had opgeleverd ten opzichte van het afgesproken contingent. Later is een geitenmoratorium op het gebied gelegd. Deze is in 2025 gemitigeerd. Bijna 20 jaar later bestaat de ontwikkeling uit maximaal 150 grondgebonden woningen. Voor de stedenbouwkundige opzet van Haansberg-Oost vormt het agrarisch landschap het fundament. De verkavelingsopzet, maar ook de beeldkwaliteit van de woningen en de openbare ruimte zijn geïnspireerd op dit agrarische landschap en de gebouwen.

TOETSING AAN KADERS

A. *Getalsmatig*

1. *Maximaal 150 woningen:*

- *circa 45% duur;*
- *minimaal 35% betaalbaar (middeldure huur/koop en goedkope koop);*
- *minimaal 20% sociale huur.*

Toetsing

In de regels van de wijziging omgevingsplan zijn het maximale aantal woningen en de genoemde percentages opgenomen overeenkomstig de vastgestelde kaders: maximaal 150 woningen (artikel 8.56 in vast te stellen plan) waarvan 20% sociale huurwoningen en 35% sociale koopwoning of middenhuurwoning (artikel 8.11 in vast te stellen plan). De meest recente verkavelingsopzet bestaat uit 147 woningen: 29 sociale huurwoningen (20%), 56 betaalbare koop- en middeldure huurwoningen (38%) en 62 dure koopwoningen (42%).

B. Ruimtelijk

2. Overzicht plangebied (zie bijlage 1).

Toetsing

Bij de vaststelling van de kaders is een concept verkavelingsopzet aan de kaderstelling toegevoegd. Nader overleg met omwonenden en ontwikkelaars heeft ertoe geleid dat de verkavelingsopzet nog wat is aangepast. Ook de meest recente opzet past binnen het vastgestelde ruimtelijk kader.

3. De leidraad van Het Nieuwe Normaal hanteren als basis voor een circulaire ontwikkeling van het plangebied.

Toetsing

Het Nieuwe Normaal (HNN) is een raamwerk gericht op de materialentransitie: het maakt circulair bouwen eenduidig en concreet. Ook is rekening gehouden met de duurzame context van een circulair project, zoals energie, water en stikstof.

Bij de aanleg van het openbaar gebied en de woningbouw zal zoveel als mogelijk de leidraad van HNN worden gevolgd.

4. Maximale bouwhoogte: duur – 2 bouwlagen plus een kap, betaalbaar – 2 bouwlagen waarvan de 2^e eventueel met kap, sociale huur – 1 bouwlaag plus een kap.

Toetsing

De kaders gaan uit van twee bouwlagen met kap voor alle woningen met uitzondering van de sociale huurwoningen (één bouwlaag met kap). In de wijziging omgevingsplan is voor de meeste woningen een maximale goothoogte van 4,5 meter opgenomen (één bouwlaag met kap). Slechts voor vier bouwblokken is een maximale goothoogte van 6 meter opgenomen (2 bouwlagen met kap). Ter plaatse van deze bouwblokken zijn dure koopwoningen voorzien.

5. Drie ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer op de straat Haansberg en één ontsluiting op het Sander.

Toetsing

Haansberg-Oost wordt ontsloten met twee verkeerslussen. Op drie punten sluiten deze lussen aan op de straat Haansberg. De meest noordelijke lus sluit aan de noordzijde aan op het Sander.

6. Parkeren in hubs bij de entrees.

Toetsing

De gemeenteraad heeft in de Mobiliteitsvisie en het Mobiliteitsplan gekozen voor het STOMP-principe. Dit principe gebruiken we ook voor de ontwikkeling van Haansberg zoals opgenomen in het vastgestelde Masterplan Haansberg. Door een goede inrichting van de openbare ruimte kunnen mensen elkaar meer gaan ontmoeten en bewegen in de openbare ruimte. Voor Haansberg-Oost betekent dit dat voorzieningen zoals parkeerplaatsen en afvalinzameling bij de entrees van de wijk zijn ingetekend.

7. Parkeren binnen het plangebied met een parkeernorm van 1.2 parkeerplaats per woning.

Toetsing

In de planregels is een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning opgenomen (artikel 8.15). Deze norm is exclusief bezoekersparkeren. Voor bezoekers moeten nog 0,15 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat per vrijstaande woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden en per twee-aaneen-woning 1 parkeerplaats op eigen terrein.

8. Openbaar gebied met een minimum breedte van 15 meter tussen Haansberg-Oost en de woningen aan de Schimmelpennincklaan waarvan 10 meter ingevuld met groen en blauw.

Toetsing

De watergang aan de oostzijde van het plangebied, achter de tuinen van de Schimmelpennincklaan, blijft gehandhaafd. De watergang vormt samen met schouwstrook en aangrenzend groen een buffer van minimaal 15 meter breed. Voor een klein deel maakt de interne ontsluitingslus onderdeel uit van deze 15 meter brede buffer. Het deel van de buffer dat groen-blauw wordt ingericht (exclusief ontsluitingslus), is minimaal 10 meter breed.

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

Toetsing

De Hemelwaterverordening Etten-Leur is rechtstreeks vertaald in de regels van de wijziging omgevingsplan (paragraaf 8.4.1). De Hemelwaterverordening gaat ervan uit dat op eigen perceel wordt voorzien in voldoende hemelwaterberging. Op advies van het Waterschap voorziet ook de openbare ruimte in voldoende waterberging voor het totale plangebied.

10. Warmtevraag van woningen zo laag mogelijk (geïnspireerd op 'passief bouwen').

Toetsing

Dit kader is geformuleerd als streven. Alle aanvragen 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 woningen voldoen daarom aan BENG en worden zonder gasaansluiting gebouwd. Het is aan de ontwikkelaars om hier verder invulling aan te geven.

11. Warmtevoorziening via bodemgekoppelde warmtepompen.

Toetsing

Tijdens de planvorming Haansberg-Oost is onderzoek gedaan naar warmtevoorziening via bodemgekoppelde warmtepompen. Lucht-warmtepompen zijn relatief duur met kans op geluidsoverlast. Vergelijkbare duurzame alternatieven kunnen worden overwogen. Gedacht wordt aan een klein collectief systeem met horizontale bodemlussen. De woningen zelf hebben dan nog

steeds een individuele warmtepomp, maar zonder buitenunit. Dit is relatief goedkoop en zonder boringen toe te passen.

12. Warmtevoorziening mogelijk in schaalbare, (klein-) collectieve systemen.

Toetsing

Ook dit kader is geformuleerd als streven. Warmtevoorziening in schaalbare, (klein-) collectieve systemen maakt onderdeel uit van het onderzoek zoals genoemd onder punt 11.

13. Verkeerskundig op orde voordat we eerste bewoner in Haansberg-Oost verwelkomen en het kindcentrum openen door het nemen van maatregelenpakket 1 en 2.

Toetsing

Maatregelenpakket 1 bestaat uit (1a) aanleg tijdelijke bouwstraat, (1b) bouwrijp maken Haansberg-Oost en (1c) aanbrengen knip. Voor de tijdelijke ontsluitingsweg wordt een separate BOPA-procedure doorlopen en voor de knip moet een Verkeersbesluit worden genomen. Mochten deze procedures niet tijdig zijn afgerond, dan vormt de straat Haansberg een volwaardig alternatief voor de afwikkeling van het verkeer van en naar Haansberg-Oost. Maatregelenpakket 2 volgt na maatregelenpakket 1 en is in planvoorbereiding. De rotonde Concordialaan gaat daarbij eerste vanwege het behoud van de verkeersdoorstroming in dit deel van Etten-Leur. De beoogde uitvoering is in 2026. Daarna volgt de aanleg van de rotonde Oude Grind in combinatie met het tijdelijk kindcentrum. Zoals afgesproken wordt de gemeenteraad halfjaarlijks via een raadsinformatiebrief op de hoogte gehouden van de vorderingen van deze infrastructurele werken.

C. OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

14. Deze woningbouwlocatie gaat onderdeel uitmaken van het bestaand stedelijk weefsel. Belangrijk is dat de parkeervraagstukken en de verkeersafwikkeling in samenhang met de omgeving worden gezien.

Toetsing

De voorgestelde verkeersmaatregelen maken onderdeel uit van een totaalpakket aan maatregelen in en rondom Haansberg. Ook voor Haansberg-Oost hanteren we het uitgangspunt van het STOMP-principe waarbij we anders nadenken over het autogebruik, bezit en voetgangers en fietsers op één staan. Voetgangers en fietsers krijgen daarom een directe, comfortabele verbinding richting station en centrum. Autoverkeer wordt via een ontsluitingsweg naar de Hoevenesweg geleid. Ook de parkeernorm is afgestemd op het STOMP-principe. De lagere parkeernorm draagt bij aan de ambitie om alternatieve vervoerswijzen en behoefte naar deelmobiliteit te stimuleren. Om parkeeroverlast op voorhand te voorkomen wordt in de omgeving (inclusief de Haansberg) een parkeerverbodszone ingesteld. Eventuele parkeeroverlast wordt gemonitord en bij aanhoudende overlast wordt door de gemeente bijgestuurd via handhaving of het faciliteren van alternatieve vervoerswijzen en/of alternatieve parkeervoorzieningen.

CONCLUSIE

Het plan voldoet aan de gestelde kaders die op 17 februari 2025 door de raad zijn vastgesteld.

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Brief aan raad d.d. 22 januari 2025 (inspraakreacties raadsbehandeling Haansberg)

Bijlage 2 – Brief aan raad d.d. 14 februari 2025 (info raadsbehandeling Haansberg-Oost)

Bijlage 3 – Vastgestelde kaders met bijlage d.d. 17 februari 2025