

Memo

Aan:	College B&W
Cc:	
Van:	Frank Weghaus, Thomas van Rijbroek
Datum:	26 februari 2021
Kenmerk:	173572
Onderwerp:	Beoordeling Klompendijk 12 en Meesterijweg tegenover nr. 5

Beoordeling woningbouwplannen in Etten

In 2020 is via de Kleine Kernen Aanpak de woningbouwbehoefte in Etten onderzocht. Aan pand- en/of grondeigenaren is de gelegenheid geboden om vóór 15 oktober 2020 hun woningbouwplan in te dienen. Na de deadline zijn er nog twee plannen ingediend; de Klompendijk 12 en Meesterijweg tegenover nr. 5 (zie tabel 1.1). Deze maken geen onderdeel uit van de woningbouwplannen die in het memo 'Beoordeling Woningbouwplannen in Etten' zijn beoordeeld en zijn eveneens niet tijdens de digitale bijeenkomst op 7 december 2020 aan de inwoners van Etten gepresenteerd.

Het is wenselijk alle plannen in samenhang met elkaar te beschouwen. Daarom zijn deze twee plannen in dit separate memo 'Beoordeling Klompendijk 12 en Meesterijweg tegenover nr. 5' in samenhang met en op eenzelfde wijze van een beoordeling voorzien als de andere vier plannen.

Leeswijzer

Aan pand- en/of grondeigenaren is de gelegenheid geboden om hun woningbouwplan in te dienen, zoals zij dat beogen. De ingediende plannen zijn vervolgens integraal beoordeeld:

- Planologisch kader – beoordeling van de planologische uitgangssituatie
- Woningbouwbeleid – beoordeling van de relatie tussen het woningbouwbeleid en het ingediende plan
- Stedenbouw – beoordeling van de stedenbouwkundige opzet (ook in relatie tot de directe omgeving van het plan)
- Bijdrage aan woonwensen – beoordeling van in hoeverre het plan invulling geeft aan de aantoonbare behoefte die uit het woonwensenonderzoek naar voren is gekomen.

Per plan is vervolgens een conclusie getrokken en wordt een advies met aandachtspunten voor verdere uitwerking aangegeven.

Woningbouwplannen

Locatienaam	Programma	Aantal starters	Aantal senioren	Aantal tweekappers	Aantal vrijstaand
Klompendijk 12		3	2		1
Meesterijweg to nr. 5		10	8		2
Totaal		13	0	10	0

Tabel 1.1 – woningbouwplannen

Klompdijk 12

Plan op hoofdlijnen

Bouw van in totaal drie woningen na het slopen van de bestaande woning Klompdijk 12 (bouwjaar 1949). Twee van de woningen worden door de initiatiefnemer als levensloopbestendig (meer dan €310.000,-) aangeduid, één van de woningen is als 'vrije' nader in te vullen kavel aangeduid. De bij de bestaande woning horende bijgebouwen worden gesloopt.

Planologisch kader

De Klompdijk 12 valt onder de structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 en kent verder geen planologische regeling. Het overige deel van het plangebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming 'agrarisch'. Woning 1 wordt ruwweg op de plek van de bestaande woning geprojecteerd. Woning 2 valt deels onder de structuurvisie en deels in het bestemmingsplan Buitengebied (bestemming 'agrarisch'). Woning 3 valt geheel onder het bestemmingsplan Buitengebied. Voor zover gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied is het beoogde woningbouwplan in strijd daarmee.

Woningbouwbeleid

Door de initiatiefnemer worden woning 1 en 3 als levensloopbestendige woningen aangeduid. Op basis van de plattegrond en situatieschets blijkt dat het gaat om woningen met een oppervlak van ca. 140m² op een perceel van ca. 525m². Dit strookt niet meer met de indicatieve maatvoering voor levensloopbestendige woningen van ca 60-100m², al dan niet met een bescheiden en onderhoudsvriendelijke tuin of buitenruimte eromheen, zoals opgenomen in de lokale kwaliteitscriteria. Deze indicatieve maatvoering hoort bij de beeld dat senioren overwegend ééns- of tweepersoonshuishoudens vormen en daarom vaak kleiner/compact wens te wonen. Wel zijn alle basisfaciliteiten die bij een woning horen op de begane grond aanwezig. Van woning nummer 2 is in het intakeformulier niet aangegeven om wat voor type woning het gaat, of voor welke doelgroep deze gebouwd zal worden. Gezien de opgevoerde oppervlakte van de woningen 1 en 3 ligt het in de lijn der verwachting dat ook woning 2 niet als starter en/of levensloopbestendige woning aangemerkt kan worden en in het dure segment (meer dan €310.000,-) valt.

Stedenbouw

Aan de Klompdijk staat lintbebouwing met overwegend vrijstaande woningen en enkele tweekappers. Allen met één of twee bouwlagen met een schuine kap. De bestaande woning Klompdijk 12 is de laatste woning in de lintbebouwing aan de zuidzijde van de straat en vormt hier daarmee de stedenbouwkundige afronding van de bebouwing. Aan de noordzijde van de straat loopt deze door tot aan de kruising met de Slingerparallel. Voor de beoogde woning 1 en 3 wordt door de initiatiefnemer aangegeven deze in 'schuurstijl' te willen uitvoeren. Voor de tussenliggende woning twee is dit onbekend. Woning(en) in schuurstijl zijn in principe architectonisch/stedenbouw goed in te passen in een erfopzet rondom een hoofdbouwmassa (veelal voormalige boerderij). Hiervoor kiest de initiatiefnemer in de aanvraag niet. De woningen worden als voortzetting van het lint in de bestaande rooilijn geprojecteerd, waarmee de openheid voor dat deel verloren gaat. In combinatie met de gekozen architectonische opzet past het bouwplan daarmee niet in het stedenbouwkundige beeld van de Klompdijk.

Bijdrage aan woonwensen van Etten

Door de initiatiefnemer wordt aangegeven dat woning 1 voor de eigenaar van de bestaande woning bedoeld is. Woning 3 is voor de huidige eigenaar van de Emmastraat 20 (vrijstaande woning) in Etten bedoeld, waardoor er een bestaande woning vrijkomt. Voor woning 2 is dit onbekend. Woning 3 kan zodoende een bescheiden bijdrage leveren aan doorstroming binnen Etten.

Conclusie

Hoewel het plan in de huidige vorm niet voldoet aan een wenselijke stedenbouwkundige opzet ter plaatse en ook vraagtekens kunnen worden gesteld bij het programma in relatie tot het woningbouwbeleid, is woningbouw op deze locatie goed denkbaar. Nu dit plan niet (tijdig) binnen de kleine kernen aanpak is aangeleverd (deadline 15 okt, ingediend op 21 okt) en door de reservering op twee van drie woningen geen significante bijdrage levert aan het invullen van de woonbehoefte, stellen wij voor deze als regulier principeverzoek verder in behandeling te nemen. Het verlengen van het lint aan de zuidzijde van de Klompdijk is niet gewenst, woningbouw in een erfgedachte en conform onze

speerpunten van beleid wel. De woningbouw zou zich op het huidige woonerf moeten situeren en niet op de gronden in het bestemmingsplan Buitengebied.

Aandachtspunt

- Initiatiefnemer in overleg met het Gelders Genootschap laten treden om een erfinrichtingsplan te maken waarbij een duidelijk hoofdgebouw met bijbehorend schuurbolume herkenbaar is.

Advisering

Met in achtneming van de aandachtspunten in principe de bereidheid uitspreken om mee te werken aan de benodigde procedure om het plan met maximaal 3 woningen te realiseren.

Meesterijweg tegenover nr. 5

Plan op hoofdlijnen

Het plan voorziet in de bouw van in totaal tien woningen op een relatief smal perceel (strook van circa 45m breed en 235m diep) ten noorden van de voetbalvelden. Het plan bestaat uit acht vrijstaande seniorenwoningen en twee vrijstaande woningen. Als prijsstelling wordt tussen €225.000,- en €310.000,- aangegeven.

Planologisch kader

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming 'agrarisch', er is sprake van een uitleglocatie.

Woningbouwbeleid

De acht seniorenwoningen van circa 84m² sluiten aan bij het woningbouwbeleid. De twee grotere vrijstaande woningen niet.

Stedenbouw

Qua opzet is gekozen voor een enkele insteekweg waarlangs aan elke zijde vier seniorenwoningen op rij zijn geprojecteerd. Aan het einde van de insteekweg staan twee vrijstaande woningen achter elkaar gepositioneerd. Het plan ligt direct ten noorden van de voetbalvelden, en ligt hierdoor afgescheiden van de bestaande woonbebouwing van de kern. Het vormt zo geen natuurlijke voortzetting van de kern. In de ingediende stukken is geen aandacht geschonken aan landschappelijk inpassing en of openbaar groen. De kavel heeft niet voldoende maat om tot een stedenbouwkundig acceptabele ontwikkeling te komen.

Bijdrage aan woonwensen van Etten

Vanuit het woonwensenonderzoek blijkt dat er zowel behoefte is aan senioren- als vrijstaande woningen. Dit plan kan hier deels invulling aangeven.

Conclusie

Voor woningbouw op deze locatie is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, die aan de provincie ter goedkeuring moet worden voorgelegd. Qua locatie heeft dit plan niet de voorkeur omdat het gaat om een uitleglocatie, die moet worden getoetst op de ladder voor duurzame verstedelijking. Woningbouw buiten de kern is pas mogelijk, nadat er binnen de kern geen reële locaties beschikbaar zijn. Dit is momenteel niet het geval (zie de locaties: 2, 3 en 4). Het laten 'weglekken' van plancapaciteit naar de randen van de kern kan als ongewenst neveneffect hebben dat er voor de transformatielocaties geen programma meer overblijft en hierdoor rotte kiezen niet worden opgepakt. Het plan scoort daarnaast laag qua stedenbouwkundige opzet. In tegenstelling tot plan 1 (dat eveneens op een uitleglocatie ligt) komt hier nog bij dat dit plan niet direct kan aansluiten op woonbebouwing. Verder wordt in het woonplan ook voor een andere locatie geopteerd die gedeeltelijk in het buitengebied ligt. Deze sluit echter wel aan bij de bestaande woonbebouwing en zou in een onderling vergelijk met dit plan de voorkeur genieten. Nu ook dit plan al buiten de kern ligt echter beter aansluit op de bestaande bebouwing zien wij geen behoefte voor nog een plan van een dergelijke omvang in het buitengebied.

Daarnaast loopt in Etten ook een traject voor het realiseren van een brede maatschappelijke voorziening. Een van de locaties die in de verkenning daarnaar in beeld is gekomen, is het terrein rond de voetbalvelden. Woningbouw op deze locatie kan daar mogelijk mee conflicteren. Overigens kan realisatie van een dergelijke voorziening betekenen dat er behoefte komt aan extra gronden voor bijvoorbeeld bebouwing en/of parkeerplaatsen. Hier zouden onder andere onderhavige gronden voor kunnen dienen.

Advisering

Nu op moment de inrichting van de kavel niet tot een stedenbouwkundig acceptabel beeld kan leiden, de daar beoogde bebouwing niet direct aansluit op bestaande woonbebouwing kan voor dit principeverzoek op dit moment geen positieve grondhouding worden aangenomen.