

Memo

Aan: College B&W

Cc:

Van: Frank Weghaus, Thomas van Rijbroek

Datum: 26 februari 2021

Kenmerk: 173572

Onderwerp: Beoordeling woningbouwplannen in Etten

## Beoordeling woningbouwplannen in Etten

In 2020 is via de Kleine Kernen Aanpak de woningbouwbehoefte in Etten onderzocht. Uit de gesprekken met inwoners, die tijdens het woonwensenonderzoek zijn gevoerd, blijkt voor de komende jaren een concrete behoefte aan circa 25 woningen, in een uiteenlopende mix qua typen en prijsklassen (zie tabel 1.1).

Onder de Kleine Kernen Aanpak zijn vier woningplannen ingediend (zie tabel 1.2). Tijdens een digitale bijeenkomst op 7 december 2020 zijn deze vier woningbouwplannen aan de inwoners van Etten gepresenteerd. Daarna hebben circa 60 mensen aangegeven interesse in een woning op een van deze locaties te hebben. Bovenstaande is opgenomen in het concept Woonprogramma Etten 2020-2024 dat door de procesbegeleider van Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland in samenspraak met het comité dorpsbelangen Etten is opgesteld en vervolgens ter beoordeling aan de gemeente is aangeboden.

De vier ingediende plannen zijn, zoals ingediend, in totaal goed van 59 woningen. Meer dan waaraan behoefte voor is gebleken. Enige overmaat aan plancapaciteit is wel gewenst, omdat er altijd de kans bestaat dat plannen (om wat voor reden dan ook) uiteindelijk niet in ontwikkeling worden genomen.

Na beoordeling en bijstelling van het aantal woningen komt het Woonprogramma Etten 2020-2024 uit op 43 woningen; waarvan 9 starters-, 20 senioren-, 6 tweekappers- en 7 vrijstaande woningen (zie tabel 1.3). Hiermee is een balans gevonden tussen de geïnventariseerde woningbouwbehoefte, het gemeentelijke woningbouw- en ruimtelijke beleid en de kwaliteiten/beperkingen van de potentiële locaties.

Na de deadline zijn er nog twee plannen ingediend: de Klompendijk 12 en Meesterijweg tegenover nr. 5. Deze plannen maken geen onderdeel uit van het Woonprogramma Etten 2020-2024. Omdat het wenselijk alle plannen wel in samenhang met elkaar te beoordelen zijn deze twee plannen in een separate memo 'Beoordeling Klompendijk 12 en Meesterijweg tegenover nr. 5' opgenomen en beoordeeld.

## 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 Ausgangssituation
- 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. Zo ontstaat een compleet beeld van de woningbouwpotentie op de vier locaties in hun onderlinge verhouding.

## Resultaten Woonwensenonderzoek

In de maanden maart en april 2020 zijn 31 gesprekken gevoerd, die leiden tot de volgende woonopgave voor de korte termijn:

- 5 koopwoningen in prijsklasse tot € 225.000,-
- 8 koopwoningen in prijsklasse tussen € 225.000 en € 325.000
- 8 koopwoningen in prijsklasse hoger dan € 325.000
- 2 huurwoningen onder de huurtoeslaggrens van € 737 per maand
- 1 huurwoning boven de huurtoeslaggrens van € 737 per maand

Totale woonopgave: 24 koopwoningen en 3 huurwoningen

Prijsklasse	Binnen 2 jaar	Binnen 3 jaar	Later
< 225.000	4	1	2
225.000 – 325.000	6	2	2
> 325.000	5	3	2
Huurwoning lager dan 737 euro p/m	1	1	
Huurwoning hoger dan 737 euro p/m		1	1

Type woning	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Flexwoning
Seniorenwoning		2	1
Vrijstaande woning	4	6	
Hoek- of tussenwoning / appartement	1	2	1
Twee onder een kap	5	7	

Tabel 1.1 – Resultaten woonwensenonderzoek

## Ingediende woningbouwplannen Kleine Kernen Aanpak

Locatiennaam	Programma	Aantal starters	Aantal senioren	Aantal tweekappers	Aantal vrijstaand
Volkstuinen&Tuit	28	7	6	8	7
Dorpsstraat 26 (Zaal Köster)	10		10		
Dorpsstraat 42 (vml. slagerij Kaaijk)	5		4		1
Palmlaan/Strik	16	6		6	4
<b>Totaal</b>	<b>59</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>12</b>

Tabel 1.2 – Ingediende woningbouwplannen

## Woonprogramma Etten 2024 na beoordeling

Locatiennaam	Programma	Aantal starters	Aantal senioren	Aantal tweekappers	Aantal vrijstaand
Volkstuinen&Tuit	18	3	3	6	6
Dorpsstraat 26 (Zaal Köster)	10		10		
Dorpsstraat 42 (vml. slagerij Kaaijk)	5		4		1
Palmlaan/Strik	10	6	4		
<b>Totaal</b>	<b>43</b>	<b>9</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

Tabel 1.3 – Woonprogramma Etten 2020-2024 na beoordeling

# 1. Volkstuinen en Tuit

## Plan op hoofdlijnen

Het door bouwbedrijf Gert Jansen B.V. ingediende plan gaat in totaal uit van 28 woningen; 6 levensloopbestendige- (senioren), 7 starters-, 8 tweekappers- en 7 vrijstaande woningen. Het is onduidelijk of de bestaande woning aan de Meesterijweg 7 (bouwjaar 1965) behouden blijft, of gesloopt en door nieuwbouw vervangen wordt. De huidige bijgebouwen van Meesterijweg 7 (ca. 320m<sup>2</sup>) worden gesloopt. Qua prijsstelling wordt in het intakeformulier tussen de €225.000,- en €310.000,- en meer dan €310.000,- aangegeven.

## Planologisch kader

Het plan ligt voor het overgrote deel in het bestemmingsplan Buitengebied. Een klein deel van het plan dat direct aansluit op de huidige bebouwing van Etten heeft de bestemming 'groen' en ligt binnen het Kom bestemmingsplan Kleine Kernen 2004. Hier ligt een groenstrook met wandelpad, die, als overgang tussen de kern en het buitengebied momenteel de groene afscheiding tussen de kern en het buitengebied vormt. In het ingediende plan verdwijnt deze groene afscheiding in zijn geheel en wordt de bebouwing direct voortgezet naast de bestaande woningen aan de Meesterijweg en Prinses Margrietstraat.

De volkstuinen en de groenstrook zijn in eigendom van de gemeente. De volkstuinen hebben de bestemming 'recreatie-volkstuinen' en verdwijnen volledig in dit plan. Door de initiatiefnemer is niet aangegeven of er door hem gezocht zal worden naar een alternatieve locatie hiervoor, of dat uit contact met de gebruikers ervan is gebleken dat er niet langer behoefte aan een dergelijke voorziening is. De grond rondom de bestaande woning Meesterijweg 7 heeft de bestemming 'wonen'. De overige grond heeft de bestemming 'agrarisch'.

Voor woningbouw in het bestemmingsplan Buitengebied geldt dat woningbouw hier vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik in principe slechts mogelijk is met toepassing van de regeling vrijkomende agrarische bebouwing, woningsplitsing en/of het stichten van een nieuw landgoed. Hiervan is op deze locatie geen sprake. Derhalve geldt deze locatie als uitleglocatie. Dit is in afwijking op het geldende woningbouw- en ruimtelijke beleid '*van binnen, naar buiten*' waarbij de woningbouwbehoefte in eerste instantie binnen de kern moet worden opgelost.

## Woningbouwbeleid

Binnen het woningbouwbeleid gelden starters en senioren (levensloopbestendig) als prioritaire doelgroepen. Binnen dit plan worden 13 van de beoogde 28 woningen voor deze doelgroepen gereserveerd. De overige 15 woningen zijn als tweekapper, of vrijstaand beoogd. Hoewel er melding wordt gemaakt van 7 starterswoningen, is in de prijsstelling op het intakeformulier boven de maximale €225.000,- aangegeven. Hierdoor liggen deze in feite buiten het financiële bereik van de doelgroep starters en dus ook niet conform het beleid. Het aantal woningen voor de prioritaire doelgroepen komt hiermee op slechts 6. Verder ligt de voorkeur bij transformatie en of inbreidingslocaties.

## Stedenbouw

Een deel van het plan is geprojecteerd op de groenstrook die de huidige woonkern begrensd en die als groen bestemd is. Verder valt op dat de gronden volledig zijn verkaveld en dat het plan uitgaat van planmaximalisatie. In de huidige opzet ontbreekt enig openbaar groen of andere ruimtelijke kwaliteit. In de lokale criteria voor woningbouw is vastgelegd dat wij zorgvuldig wensen om te gaan met verdichting aan de randen van de kernen, daar waar deze overgaan in het buitengebied. De gekozen opzet strookt hier niet mee. In het plan wordt een tweetal ontsluitingen geprojecteerd, via de Prinses Margrietstraat en de Meesterijweg. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Prinses Margrietstraat is vanwege de eigendomsverhouding niet haalbaar en is verkeerskundig gezien ongewenst. Wel is het wenselijk om hier een voor wandelaars, fietsers en de nooddiensten (in het geval van calamiteiten) toegankelijke ontsluiting te maken. De Meesterijweg gaat over in de Dorpstraat en vormt de primaire noord-zuid as door de kern. Hierop kan goed worden aangesloten, een meer centrale plek in het plangebied ligt dan voor de hand.

### Bijdrage aan woonwensen van Etten

Uit het woonwensenonderzoek blijkt een behoefte van circa 25 woningen voor de komende paar jaar. Dit is een mix tussen de verschillende doelgroepen en typen woningen. Hierin voorziet dit plan en levert dit een forse bijdrage aan het invullen van de woonwensen, wel ligt de nadruk te zeer op woningen in het middendure en het dure segment.

### Conclusie

Voor woningbouw op deze locatie is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, die als uitleglocatie aan de provincie ter goedkeuring moet worden voorgelegd en 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 (teveel) 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. Anderzijds moet met (gedeeltelijke) planuitval rekening worden gehouden en is de in deze locatie getoonde interesse na de digitale presentatie van 7 december groot. Verder is het plan door een lokaal bouwbedrijf ingediend en zijn er door de inwoners van Etten geen principiële bezwaren geuit ten aanzien van woningbouw op deze locatie.

Gelet op de opzet van het plan wordt niet voldaan aan het woonbeleid omdat enerzijds de starterswoningen duurder zijn dan €225.000,- en anderzijds het aandeel woningen wat niet aansluit bij de prioritaire doelgroepen veel groter dan de helft (78% red.) is. Het plan sluit echter wel aan bij de woonwensen van Etten. Hier komt bij dat juist de gronden die in eigendom zijn van de gemeente zouden kunnen worden ingezet voor de bouw van starterswoningen. De bouw van dergelijke woningen komt maar moeilijk van de grond en de gemeente kan hier haar verantwoordelijkheid nemen.

Stedenbouwkundig gezien past de gekozen opzet van dit plan niet bij het uitgangspunt dat er aan de randen van de kern zorgvuldig met verdichting omgegaan moet worden. De gekozen dichtheid is even hoog of zelfs hoger dan de huidige bebouwing in de kern. Dit vraagt om een lager aantal woningen in een ruimere opzet, waarbij de bestaande groenstrook behouden blijft en er in het plan ruimte gereserveerd wordt voor openbaar groen, een nieuwe overgang van de kern richting het landelijke gebied en de beleving van het landschap. De aanwezige landschapskenmerken (openheid) zouden leidraad voor een stedenbouwkundige opzet moeten zijn. Dit zeggende is de conclusie gerechtvaardigd dat hier stedenbouwkundig minder woningen haalbaar zullen zijn. Het aantal van maximaal 18 woningen ligt voorsnog meer in de reden en er zou gestreefd kunnen worden naar een betere balans moet worden gevonden tussen de woonbehoefte en het woonbeleid.

De focus ligt voor initiatiefnemer in eerste instantie op het realiseren van voldoende woningen voor de korte termijn. Bij het in ontwikkeling nemen van deze uitleglocatie is het van belang deze zodanig op te zetten dat hier in de toekomst op een logische wijze een verdere uitbreiding mogelijk is.

### Aandachtspunten:

- Een minder intensief programma van maximaal 18 woningen ligt meer in de rede.
- Het plan zoals het nu voorligt kent een te intensief programma en is te eenzijdig gefocust op de bouw van woningen in het middendure en dure segment.
- Het plan moet beter aansluiten aan de kwaliteitscriteria woningbouw waarbij een evenwichtige verdeling over de verschillende percelen plaats vindt. Voor woningen buiten ons beleid (niet prioritaire doelgroepen starters en senioren) zal aan hand van het woonwensen onderzoek de verschillende plannen in onderlinge verhouding worden beoordeeld.
- Er is geen aandacht voor de bestaande groenstructuur/volkstuinen en ook niet voor het überhaupt aanbrengen van (openbaar)groen. Dit moet in het plan ingepast worden.
- Om tot een verdere planvorming te komen kan de initiatiefnemer door een door de gemeente goed te keuren stedenbouwkundig bureau een ontwerp laten maken en zelf een grove grondexploitatie en fasering opzetten.
- Bij het ontwerp wordt met name rekening gehouden met het principe van het zorgvuldig verdichten aan de rand van de kern.
- Er moet aandacht zijn voor een goede ontsluiting, de hoofdontsluiting kan via de Meesterijweg

- Het is wenselijk dat er een tweede ontsluiting komt, zodat hulpdiensten in geval van calamiteiten langs twee kanten het plan kunnen bereiken (de tweede ontsluiting mag uitsluitend voor hulpdiensten en/of voor voetgangers/fietsers bereikbaar zijn).
- Het is wenselijk om in de opzet rekening te houden met de optie van een verdere uitbreiding in de toekomst, grofweg in een strook parallel aan de noordrand van de kern richting de provinciale weg.

#### Advisering

Met in achtneming van de vorenstaande aandachtspunten in principe de bereidheid uitspreken om, na verdere stedenbouwkundige uitwerking, mee te werken aan de benodigde procedures om het plan met maximaal 18 woningen te realiseren.

## **2. Dorpsstraat 26 (zaal Köster)**

### Plan op hoofdlijnen

Het plan voorziet in de sloop van het café (bouwjaar 1870) met de later aangebouwde zalen. In het huidige pand is naast het café en zalen een niet in gebruik zijnde bedrijfswoning aanwezig. Op de vrijkomende kavel is een appartementencomplex met in totaal 10 appartementen met lift geprojecteerd. Per bouwlaag drie appartementen van 80 á 90m<sup>2</sup> en op de vierde bouwlaag een groter 'penthouse'. De prijsstelling is tussen de €225.000,- en €310.000,- en meer dan €310.000,- (penthouse).

### Planologisch kader

De Dorpsstraat 26 ligt in het Kom bestemmingsplan Kleine Kernen 2004 en heeft de bestemming 'gemengde doeleinden'. De nu toegestane bouwhoogte is 6 meter (goot) 9 meter (nok) voor de hoofdbouwmassa en 4 meter (goot) 7 meter (nok) voor de omliggende zaal. Het beoogde plan overschrijdt deze maten (de beoogde maximale bouwhoogte is 12 meter). De locatie ligt binnen de molenbiotop en zal daarop moeten worden getoetst. Nu er minder dan twaalf woningen worden toegevoegd kan een ladderonderbouwing achterwege blijven.

### Woningbouwbeleid

De appartementen zijn via een lift ontsloten en zijn gericht op het seniorensegment. Verder is hier sprake van transformatie binnen de huidige kern van Etten. Dit sluit volledig aan bij het woningbouwbeleid.

### Stedenbouw

De voorgevel van het pand kan enige cultuurhistorische waarde worden toegedicht (heeft geen monumentale status) en het pand staat op een prominente plaats in de kern van Etten. Er is in de aanvraag sprake van sloop gevolgd door nieuwbouw. In de parkeerbehoefte kan op eigen terrein worden voorzien. Een voornaam/statig pand van enige omvang, met besef voor de historie past op deze centrale locatie in het straatbeeld.

### Bijdrage aan woonwensen van Etten

In het woonwensenonderzoek geven er relatief weinig mensen aan interesse te hebben in een appartement. Dit is mogelijk te verklaren door dat men in de regel zoekt naar wat men 'gewend' is, in Etten zijn dit overwegend tweekappers en vrijstaande woningen. Een lichte overcapaciteit ten opzichte van de woonwensen is daarom te verwachten. Wel is het aannemelijk dat de bouw van seniorenwoningen de doorstroming binnen de kern goede komt omdat er daarmee woningen in de bestaande voorraad vrijkomen.

### Conclusie

Dit plan kan naar verwachting met toepassing van de zgn. kruimelregeling (Bijlage II, artikel 4, Besluit omgevingsrecht) worden vergund. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat behoud van het pand financieel niet haalbaar is. Ongeacht of de gemeente voornemens is initiatiefnemer in deze redenering te volgen, zal, gelet de locatie van het pand, hier bebouwing moeten ontstaan die recht doet aan deze plek.

### Aandachtspunten

- Initiatiefnemer zal met een molenbiotopberekening moeten aantonen dat de extra bouwlaag mogelijk is zonder de windvang van de molen onevenredig te hinderen.
- De initiatiefnemer in overleg laten treden met het Gelders Genootschap om tot gevelstudies laten komen passend voor de locatie.

### 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 10 woningen te realiseren.

### **3. Dorpsstraat 42 (vml. slagerij Kaaijk)**

#### Plan op hoofdlijnen

De locatie bestaat uit een aantal gebouwen:

- nummer 38, 38a : huurappartementen (38=116m<sup>2</sup>, 38a=114m<sup>2</sup>)
- nummer 40 : slagerij (winkel=71m<sup>2</sup>) en slachterij (circa 900m<sup>2</sup>) (beiden buiten gebruik)
- nummer 40a: woning (106m<sup>2</sup>)
- nummer 42 : vrijstaande woning (225m<sup>2</sup>)

Er bestaan twee varianten in dit plan, die beide in een netto toevoeging van vijf woningen voorzien. De voorkeursvariant van initiatiefnemer voorziet in de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing aan de achterzijde en voor een deel aan de voorzijde aan de Dorpsstraat; het hoofdgebouw (38/38a) blijft hierin behouden; hierin worden drie startersappartementen gerealiseerd. Het 'hofje' in het plan wordt vanaf de Dorpsstraat uitsluitend voor voetgangers en fietsers ontsloten. Aan het hofje zijn vier levensloopbestendige woningen geprojecteerd zijn. Op een resterende kavel is één vrijstaande woning geprojecteerd. De prijsstelling is op dit moment nog onbekend. Er mag worden aangenomen dat de vrijstaande woning meer dan €310.000,- zal kosten. Het parkeren voor de seniorenwoningen (1 pp per woning) is in het smalle straatje aan de achterzijde geprojecteerd. Bij de vrijstaande woning kan op eigen terrein worden geparkeerd.

#### Planologisch kader

De locatie ligt in het bestemmingsplan Kleine Kernen 2004 en heeft de bestemming 'wonen', 'gemengde doeleinden' (winkel) en 'bedrijven' (slachterij). De locatie ligt binnen de molenbiotoop en zal daarop moeten worden getoetst. Verwacht wordt dat er geen sprake is van een hogere bebouwing dan nu reeds toegestaan, dus in principe passend. Omdat er minder dan twaalf woningen worden toegevoegd kan een ladderonderbouwing achterwege blijven.

#### Woningbouwbeleid

Het realiseren van vier seniorenwoningen op een transformatielocatie past volledig binnen het woningbouwbeleid. De prijsstelling van deze woningen moet door initiatiefnemer echter nog worden aangedragen. Ook de beoogde drie startersappartementen in het te handhaven hoofdgebouw passen binnen dit beleid. De beoogde vrijstaande woning sluit daar niet bij aan.

#### Stedenbouw

De huidige bebouwing langs de Dorpsstraat vormt een lint, tussen de voormalige slagerij (winkel) en de vrijstaande woning aan de Dorpsstraat 42 ligt een insteek naar de bedrijfsbebouwing aan de achterzijde. Aan de overzijde van de straat staat de Maartenskerk. Vanuit het besloten hofje is een zichtlijn op de kerk beoogd. De vrijstaande woning staat op een ruime kavel aan de achterzijde. Met dit plan wordt een rotte kies gesaneerd. Anderzijds heeft de bestaande gevel enige cultuurhistorische waarde waarvan het behoud c.q. het terugbrengen van de oorspronkelijke gevel onderzocht kan worden. Hieraan wordt ook door initiatiefnemer gerefereerd. Initiatiefnemer kan worden uitgedaagd om hieraan verdere invulling te geven.

#### Bijdrage aan woonwensen van Etten

Uit het woonwensenonderzoek is zowel behoefte naar (grondgebonden) seniorenwoningen als naar vrijstaande woningen gekomen. Dit plan kan daar deels invulling aangeven.

#### Conclusie

Hoewel de voorkeursvariant van initiatiefnemer goed kan worden gevolgd, is ook wat te zeggen voor het behoud van de huidige gevellijn aan de Dorpsstraat met het herstel van de gevelindeling van de oude slagerij(winkel). Verder zou kunnen worden onderzocht of aan het 'Achterom' meer kwaliteit kan worden verleend door hier een voorgevelbenadering toe te passen. Een combinatie van de varianten is goed denkbaar. Medewerking kan verleend worden met toepassing van de kruimelregeling. Voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein om aan de parkeerbehoefte te voldoen is een punt van aandacht. Voor zover hierin niet kan worden voorzien moet worden onderbouwd hoe dat anders kan worden opgelost

#### Aandachtspunten

- Initiatiefnemer moet de prijsstelling seniorenwoningen nog opgeven.
- Voor parkeren is nu nog een tekort op eigen terrein dit zal nader door initiatiefnemer worden onderzocht en aangepast c.q. onderbouwd moeten worden.
- De initiatiefnemer in overleg laten treden met het Gelders Genootschap om het herstellen van de karakteristieke gevel van de slagerij en het beleefbaar maken van het 'Achterom' met een voorgevelbenadering te onderzoeken en/of vorm te geven.

#### Advisering

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



## **4. Palmlaan/Strik**

### Plan op hoofdlijnen

Het plan voorziet in de sloop van circa 400m<sup>2</sup> aan schuren die voorheen bij de monumentale boerderij Palmlaan 1 behoorden. De Palmlaan 1 is separaat verkocht en behoort niet tot het plangebied. Direct naast de Palmlaan 1 staat nog circa 400m<sup>2</sup> aan schuren die gesloopt worden. Rondom dit pand zijn in totaal 16 woningen geprojecteerd. Aan de westzijde vier vrijstaande woningen en zes tweekappers. Aan de oostkant een 'moderne' variant op een Achterhoekse T-boerderij met bijgebouw met daarin vier starterswoningen en twee zgn. 'uut-huuskes' (pré-starterswoningen, 'goedkope' huur). De locatie ligt in de oksel van de provinciale wegen (N317-Slingerparallel en N335-Zeddamseweg). Het restant van de agrarische gronden blijft een groene invulling houden.

### Planologisch kader

De locatie ligt in het bestemmingsplan Kleine Kernen 2004 en heeft de bestemmingen 'agrarisch' en 'groen'. In het plangebied staan drie te behouden bomen (aangeduid als 'bijzondere particuliere boom'). Hoewel door een aantal Ettenaren het zo wordt ervaren is deze plek niet als een karakteristieke plek bestemd of heeft een soortgelijke status die beschermd zou moeten worden. Een ontwikkeling op deze locatie leidt tot een bestemmingsplanherziening. De locatie ligt binnen de molenbiotop en zal daarop moeten worden getoetst. Hoewel het om een inbreidingslocatie gaat zal er indien er meer dan twaalf woningen worden toegevoegd, aandacht moeten worden besteed aan de ladderonderbouw. Op voorhand mag verwacht worden dat die gezien de aantoonbare woonbehoefte geen beletsel is. Punt van aandacht is de geluidsbelasting vanaf de provinciale weg. Ook hierop zal het plan moeten worden getoetst.

### Woningbouwbeleid

In het plan is ruimte voor zes starterswoningen. Dit is passend binnen het woningbouwbeleid. De overige tien woningen passen hier niet in. Gestreefd moet worden naar een betere balans tussen het plan, de woonwensen en het woningbouwbeleid.

### Stedenbouw

Het plan valt uiteen in twee delen. Het nabootsen van een boeren erf met T-boerderij en opstallen (zes starterswoningen) ten oosten van het monument en een tien woningen (vrijstaand en tweekappers) haaks op de wegenstructuur ten westen van het monument. Met dit eerste wordt beoogd een tweede 'boerenerf' naast de monumentale boerderij te situeren en zo het agrarische karakter van het plangebied te behouden/versterken. De tien overige woningen sluiten qua type en stijl meer aan op de overige bebouwing van de Palmlaan/Strik die in de loop der jaren als uitbreiding van de kern zijn gebouwd. Echter staan deze in de tweede lijn aan een nog aan te leggen parallelweg wat stedenbouwkundig daar ter plaatse wezensvreemd is.

### Bijdrage aan woonwensen van Etten

Uit het woonwensenonderzoek is zowel behoefte naar starterswoningen alsmede tweekappers en vrijstaande gebleken. Dit plan kan daar deels invulling aangeven.

### Conclusie

Vanuit de directe omgeving is weerstand op het plan zoals dat nu voorligt. De reclamanten zien graag dat het nu aanwezige groen of de agrarische grond de status krijgen van een te beschermen coulisselandschap. Hoewel de huidige opzet met 16 woningen ruimte overlaat voor groen, is deze qua omvang/grondbeslag fors te noemen en sluit deze niet aan bij een stedenbouwkundige opzet die ter plaatse verwacht mag worden. Het beoogde programma is te stevig en gaat deels ten koste van de bestemming 'groen' die daar nu ten westen van het monument deels op ligt. Bebouwing met een landelijke uitstraling (schuurvolume) is hier gewenst. Goed denkbaar is dat hiervoor aan de westzijde van de monumentale boerderij wordt aangesloten en bebouwing kan worden gerealiseerd, die zich manifesteert als bebouwing behorend bij het monument in een erfopzet. Hierbij voegt de bebouwing zich in de agrarische uitstraling en kan aan de westzijde de groenbeleving maximaal behouden blijven en zelfs versterkt worden. Aan de oostzijde van het monument kan met een tweede erfopzet worden meegegaan. Hierbij geldt algemeen dat de te behouden bomen worden gerespecteerd en kan worden voldaan aan alle omgevingsfactoren zoals geluid en het molenbiotop. Ook zal de nodige aandacht aan architectuur en landschappelijke inpassing besteed moeten worden. Een toevoeging van maximaal tien woningen, in te passen in bebouwing met een landelijke uitstraling, ligt meer in de rede

dan het plan wat nu voorligt. De resterende gronden kunnen ingezet worden voor behoud/versterking van de aanwezige landschappelijke kwaliteit. Met het toekennen van de bestemming 'groen' kan hieraan dan ook planologische status/bescherming worden toegekend, hiervan is met de huidige bestemming 'agrarisch' geen sprake van.

Mogelijk kan hiervoor een stichting door de inwoners van Etten opgezet worden, die haar verantwoordelijkheid neemt, zorg draagt voor het beheer van de gronden en deze ook openbaar toegankelijk maakt.

#### Aandachtspunten

- Initiatiefnemer in overleg met het Gelders Genootschap laten treden om tot een onafhankelijk advies voor de opzet van de twee 'agrarische' erven met maximaal 10 woningen te komen. Hierbij moet ook aandacht worden besteed aan de invulling van de overige gronden en de functie die daarbij hoort.
- Op basis daarvan de initiatiefnemer het plan verder laten uitwerken met onder andere een geluidsadvies (zonder geluidswal) en een beoordeling van het molenbiotoop.

#### Advisering

Met in achtneming van de aandachtspunten in principe de bereidheid uitspreken om mee te werken aan de benodigde procedure om een plan met maximaal 10 woningen te realiseren.