



BA

Bestemmingsplan herontwikkeling Stationsplein 45 Etten-Leur

Toelichting

Gemeente Etten-Leur



Colofon

Titel:	Bestemmingsplan herontwikkeling Stationsplein 45 Etten-Leur
Auteur(s):	Frank van der Putten & Fré Hamans
Opdrachtgever:	JT Investments B.V.
Gemeente:	Etten-Leur
Projectnaam:	BP herontwikkeling Stationsplein 45 Etten-Leur
Projectnummer:	18053
Datum:	22 oktober 2019
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
2	Beleidskader	7
2.1	Nationaal beleid	7
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Regionaal beleid	13
2.4	Gemeentelijk beleid	14
3	Planvoornemen	16
3.1	Achtergrond	16
3.2	Bestaande situatie	17
3.3	Toekomstige situatie	17
4	Omgevingstoets	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Trillingen	23
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Bedrijven en milieuzonering	26
4.7	Verkeer en parkeren	27
4.8	Watertoets	28
4.9	Flora en fauna	28
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.11	Economische uitvoerbaarheid	29
5	Juridische opzet	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Bestemming	30
6	Procedure	31

Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Notitie externe veiligheid

Bijlage 3: Quicksan flora & fauna

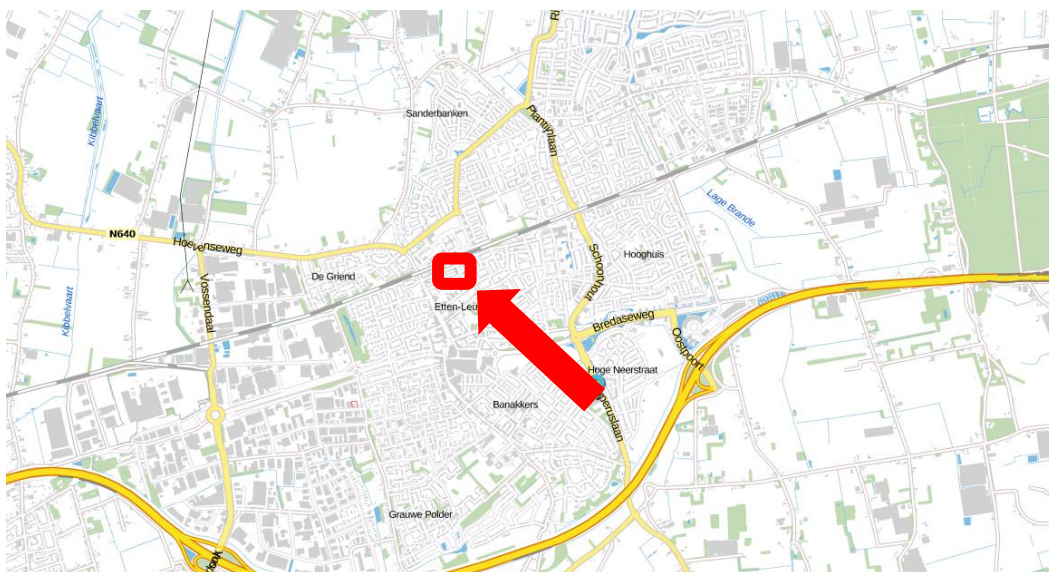
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het kantoorpand op het adres Stationsplein 45 te Etten-Leur te transformeren naar een appartementencomplex met in de plint ruimte voor (zakelijke) dienstverlening en/of (para)medische functies. In totaal zullen er vijftien wooneenheden op de verdiepingen gerealiseerd worden. Het bestaande kantoorpand wordt daartoe tot aan peil gesloopt en daarna wordt op de bestaande kelder en fundering het nieuwe appartementengebouw opgetrokken. Het planvoornemen is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. De gemeente Etten-Leur heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor een bestemmingsplanherziening, in plaats van een uitgebreide omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan, omdat het vastleggen van de woonfuncties en de functie van zakelijke dienstverlening bijdraagt aan een (permanente) reductie van overtollige plancapaciteit aan kantooroppervlak. Voorliggend bestemmingsplan verschaft in dat verband een nieuw juridisch kader, waarmee de voorgenomen ontwikkeling in planologische zin mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing

De planlocatie bevindt zich op het adres Stationsplein 45 in Etten-Leur (zie figuur 1 en 2). De nabije stationsomgeving kenmerkt zich voornamelijk als gemengd gebied, waar diverse functies zoals wonen, werken en vervoer samenkomen.



Figuur 1: globale ligging planlocatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2: afbakening planlocatie (bron: www.cyclomedia.nl)

2 Beleidskader

Binnen dit hoofdstuk vindt een beschrijving plaats van het relevante beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt de vertaalslag gemaakt hoe dit beleid zich verhoudt tot onderhavig planvoornemen.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en de bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven (zie figuur 3). De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk zich verantwoordelijk acht. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid, alsmede leefbaarheid en veiligheid.



Figuur 3: situering planlocatie op de nationale ruimtelijke hoofdstructuurkaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De planlocatie bevindt zich volgens de nationale hoofdstructuur binnen een stedelijke regio met een concentratie van topsectoren (Maintenance Valley). Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in deze gebieden is het nodig om over een voldoende kwalitatieve en kwantitatieve voorraad woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen te beschikken. Onderhavig planvoornemen draagt op bescheiden wijze bij aan de instandhouding van een gezonde woningmarkt en reduceert daarnaast overtollige plancapaciteit voor kantoorfuncties. Hiermee past de ontwikkeling binnen de kaders van het de SVIR.

Verder is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten in de SVIR als nationaal belang opgenomen. Om dit te motiveren is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verankerd. De laddertoets is in paragraaf 2.1.3 opgenomen.

Conclusie:

Voor de beoogde bestemmingswijziging zijn geen nationale belangen uit de SVIR in het geding.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn ter bescherming van de nationale belangen, bepalingen opgenomen die bij het opstellen van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen in acht genomen moeten worden.

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Barro. Ingevolge een bij de Rarro behorende kaart (radarstations) bevindt het plangebied zich binnen twee radarverstoringsgebieden. Het planvoornemen voorziet echter bij lange na niet in een overschrijding van de bouwhoogtebeperkingen (maximale hoogte van 90 ofwel 113 meter ten opzichte van NAP) die de radarverstoringsgebieden met zich meebrengen. Verder zijn er ten aanzien van de planlocatie ook geen andere regels uit het Barro of Rarro van toepassing.

Conclusie:

Het planvoornemen is in overeenstemming met het bepaalde in het Barro en de Rarro.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom

niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op grond van een overzichtsuitspraak (**ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724**) komt naar voren dat indien een ruimtelijk besluit voorziet in meer dan elf woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie aan te merken zijn, de ontwikkeling in beginsel als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren is. De realisatie van onderhavig planvoornemen kan dus als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt worden.

Dit brengt met zich mee dat de behoefte aan het planvoornemen beschreven dient te worden. Het kan hierbij zowel om een kwantitatieve, als kwalitatieve behoefte gaan. Ter motivering van de kwantitatieve behoefte wordt gebruik gemaakt van de cijfers die voortkomen uit de afspraken die de provincie en de gemeenten met elkaar maken binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze afspraken worden vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen en zijn gebaseerd op de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant'. In 2017 heeft de provincie deze prognose geactualiseerd. In vergelijking met de vorige prognose van 2014, valt de verwachte groei van de Noord-Brabantse bevolking hoger uit. Dit hangt vooral samen met hogere buitenlandse migratiesaldi en een ietwat sterkere natuurlijke aanwas.

De hogere bevolkingsgroei leidt tezamen met de vergrijzing en de individualisering tot een sterke groei van het aantal huishoudens. Hiermee groeit ook de behoefte aan woningen. In de periode 2017 tot 2030 zal de woningvoorraad in Noord-Brabant met ruim 120.000 woningen toe moeten nemen, om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en de bestaande woningtekorten terug te dringen.

Specifiek voor de regio West-Brabant zijn in de Regionale Agenda Wonen West-Brabant 2017 relevante ontwikkelingen ten aanzien van de woningmarkt benoemd. Zo bestaat de woningvoorraad op 1 januari 2016 in de gemeente Etten-Leur uit 17.918 woningen. De geprognoseerde toename tot 1 januari 2026 bedraagt 1.375, waarmee de woningvoorraad uitkomt op 19.295 woningen. De gemeente verwacht hiervan in de periode 2016 tot en met 2019 netto 835 woningen toe te voegen. Voor de jaren 2020 tot en met 2025 kunnen vervolgens nog netto 540 woningen gebouwd worden.

De gemeente Etten-Leur beschikt in de periode 2016 tot en met 2025 over een totale plancapaciteit van 1.500 woningen. Hiervan kunnen 921 woningen tot de harde plancapaciteit gerekend worden. Als uitgangspunt wordt er omwille van de flexibiliteit binnen de woningbouwopgave naar gestreefd om de harde bestemmingsplan capaciteit te beperken tot niet meer dan 70% van de totale woningbouwopgave. Met circa 67% voldoet de gemeente Etten-Leur hieraan. Ondanks dat de totale plancapaciteit (1.500) groter is dan de gemaakte afspraken binnen het regionaal overleg (1.375), is er nog voldoende ruimte om onderhavig kleinschalig planvoornemen binnen de overeengekomen kaders tot realisatie te brengen. Er zijn dus geen bezwaren ten aanzien van de regionale woningbouwafspraken.

Kwantitatief bezien is er op basis van bovenstaande ruimte voor onderhavige ontwikkeling. In kwalitatief opzicht hangt de opnamecapaciteit van appartementen samen met het huidige aandeel appartementen in de woningvoorraad, de prijs, de locatie en de omvang van het plan. Vooral de stedelijke kernen hebben appartementen in hun nieuwbouwprogramma opgenomen. Etten-Leur beschikt relatief gezien over een klein aandeel appartementen binnen de totale woningvoorraad (16% per 1 januari 2017). Op basis van het rapport 'Woningmarktonderzoek Etten-Leur 2014' blijkt dat er weinig appartementen voor starters beschikbaar zijn. Daarnaast is in de in ontwikkeling zijnde 'Omgevingsvisie Etten-Leur: kompas voor 2030' bij de verkenning van het thema wonen onderkend dat de bestaande woningvoorraad niet altijd aansluit bij de behoeften. Het huidige aanbod voor één- en tweepersoonshuishoudens is te beperkt om de groeiende vraag op te vangen. Woningtypen zoals appartementen en tweekappers zijn onvoldoende beschikbaar. De oplossingen voor dit woonvraagstuk worden vooral in stedelijk gebied gezocht. Het groeiend aanbod leegstaande panden en terreinen biedt in dat verband kansen.

Reflecterend op bovenstaande wordt met onderhavig planvoornemen zowel op kwantitatief, als kwalitatief gebied tegemoet gekomen aan de ontwikkeling van een duurzame woningvoorraad in Etten-Leur. De appartementen worden in diverse prijscategorieën aangeboden en zijn om die reden voor verschillende doelgroepen interessant. Vanzelfsprekend draagt de centrale locatie nabij het station hier ook aan bij. Bovenal betreft het een herontwikkeling van een verouderd kantoorpand en wordt een aanzienlijk deel van de overtollige m²'s aan kantooroppervlak wegbestemd. In die zin gaat er van het planvoornemen dus een win-winsituatie uit.

Conclusie:

Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

2.1.4 Wet milieubeheer / Milieueffectrapportage

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de (mogelijke) milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese wet- en regelgeving. In Nederland is het juridische kader rondom de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is vastgelegd in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld. Daarnaast kan er ook een m.e.r.-plicht ontstaan in het geval een passende beoordeling, als bedoeld in art. 7.2a, lid 1, van de Wm aan de orde is of via eventueel in de provinciale milieuverordening opgenomen aanvullende m.e.r.-plichtige activiteiten. Hiervan is in casu echter geen sprake.

Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- Kolom 1: de activiteiten
- Kolom 2: de gevallen (drempelwaarden)
- Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan)
- Kolom 4: de besluiten

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit in onderdeel D wordt genoemd, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, als voor besluiten.

Conclusie:

Onderhavig planvoornemen voorziet in de vervanging van een kantoor door een appartementencomplex, binnen dezelfde plattegrond. Aan de hand van voorliggend bestemmingsplan wordt met uitzondering van de uitbreidingsmogelijkheid in de vorm van een extra verdieping, geen nieuw planologisch ruimtebeslag gecreëerd. Het planvoornemen valt niet binnen categorieën van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., waardoor de uitvoering van een (vormvrije) m.e.r.-(beoordeling) achterwege kan blijven.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen.

Onderhavige planlocatie valt volledig binnen de stedelijke structuur. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijk uitbreidingen. Het planvoornemen voorziet in een herontwikkeling/transformatie van een binnenstedelijke locatie en voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de SVRO.

Conclusie:

De ontwikkeling is in overeenstemming met de SVRO.

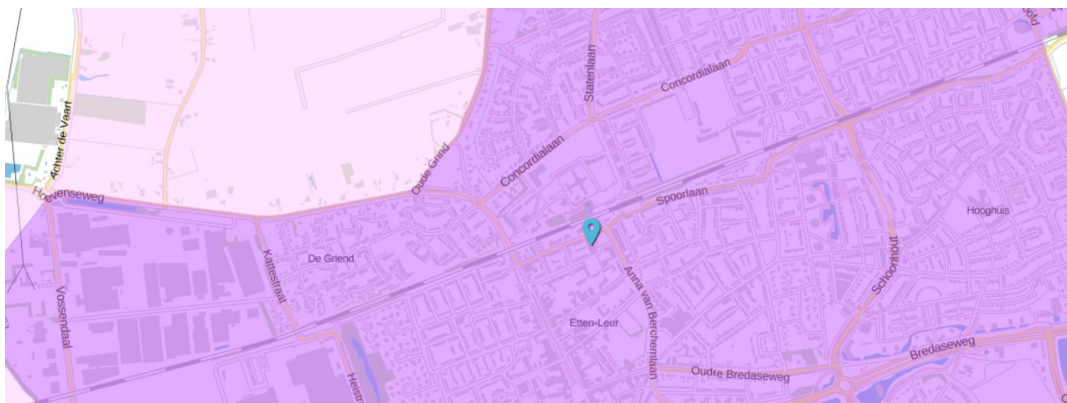
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De verordening onderscheidt vier structuren, gekoppeld aan de Structuurvisie ruimtelijke ordening: het bestaand stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Deze Noord-Brabant dekkende structuren zijn aanvullend op elkaar en sluiten elkaar uit. Per structuur is uitgewerkt welke functies, onder welke voorwaarden, kunnen worden ontwikkeld.

De planlocatie valt volledig binnen het bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied (zie figuur 4). Dit houdt in dat er geen strijdigheden optreden met betrekking tot artikel 4.2 van de Verordening ruimte, waarmee geregeld wordt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. Indien een dergelijk bestemmingsplan vervolgens voorziet in de nieuwbouw van woningen, bevat de toelichting van dat bestemmingsplan een verantwoording over de wijze waarop:

- a) de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijke overleg, zoals bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
- b) de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken, zoals bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De desbetreffende verantwoording is reeds in paragraaf 2.1.3 aan bod gekomen. Verder zijn er ook geen andere provinciale belangen in het geding.



Figuur 4: Verordening ruimte - themakaart stedelijke ontwikkeling (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie:

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale afspraken woningbouw

In samenspraak met de regiogemeenten van West-Brabant en de provincie Noord-Brabant, zijn binnen de regionale agenda wonen 2017 afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Op grond van deze afspraken mag de gemeente Etten-Leur in de periode 2016 tot en met 2025 netto 1.375 nieuwe woningen toevoegen aan de woningvoorraad.

Conclusie:

De regionale woningbouwafspraken bieden de ruimte om het planvoornemen te realiseren.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Plus 2020, Etten-Leur in Bloei

In de Structuurvisie Plus 2020 is de ambitie uitgesproken om in 2030 45.000 – 50.000 inwoners te huisvesten. Om dit te bereiken, zullen er nog de nodige woningen gebouwd dienen te worden. In dat verband wil Etten-Leur zoveel mogelijk tegemoet komen aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Het accent komt dan ook te liggen op de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties.

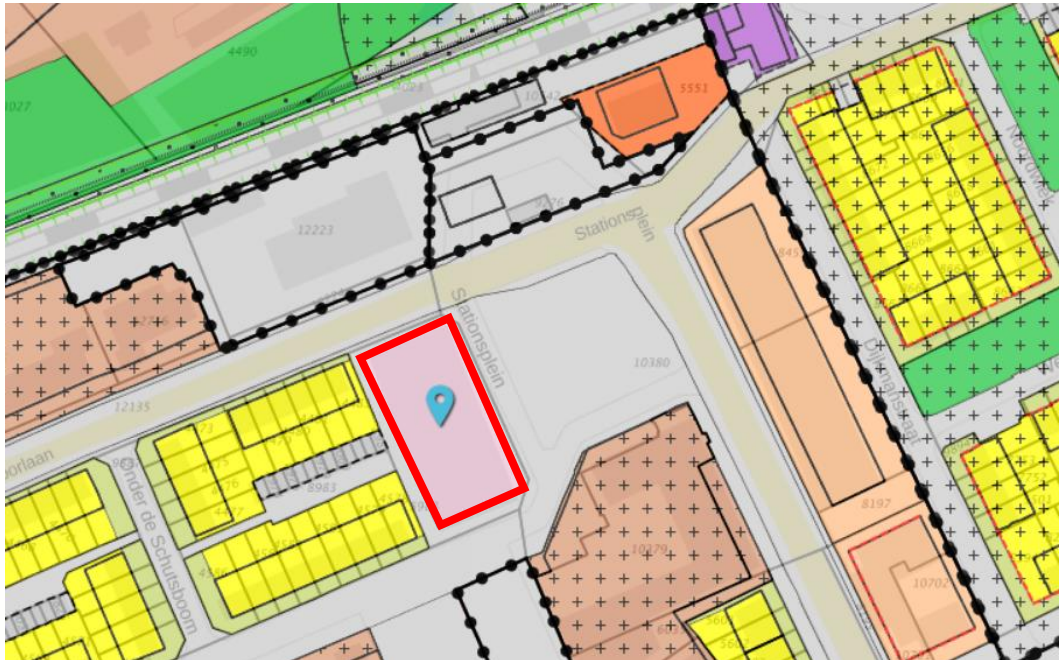
De geplande woningbouwproductie in Etten-Leur moet daarnaast passen binnen het streven naar een kwalitatief goed en gedifferentieerd aanbod aan woningen en woonmilieus binnen duurzame wijken. De gemeente zal tot 2030 geconfronteerd worden met een forse toename van het aantal ouderen. Ouderen of mensen met een functionele beperking moeten zoveel mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen en hun woon-, zorg- en welzijnsdiensten ontvangen in de eigen woonsituatie. Door de verwachte vergrijzing en de extramuralisering van de zorg, is er dus behoefte aan woningen voor mensen met een beperking die langer zelfstandig willen (blijven) wonen. De verwachting is dat de zogenaamde levensloopbestendige woningen zullen voldoen aan deze vraag. Appartementen bieden in dat verband een geschikte woonsituatie.

Conclusie:

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Plus 2020, Etten-Leur in Bloei.

2.4.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie is binnen het vigerende bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.' de enkelbestemming 'Kantoor' van kracht. Daarnaast is voor de locatie een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen. In de huidige situatie is de hoogte echter circa 13,6 meter. Deze afwijking zal aan de hand van onderhavige bestemmingsplanherziening worden rechtgezet. Binnen een deel van het kadastrale perceel is de bestemming Verkeer van toepassing. Het bouwvlak mag volledig worden volgebouwd in een hoogte van 12 meter aan de westzijde op een afstand van krap 4 meter van de perceelsgrens. Het voornemen wijkt alleen qua functie af niet qua bebouwing, de extra verdieping is qua bouwmassa binnen het bestemmingsplan toegestaan.



Figuur 5: uitsnede bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

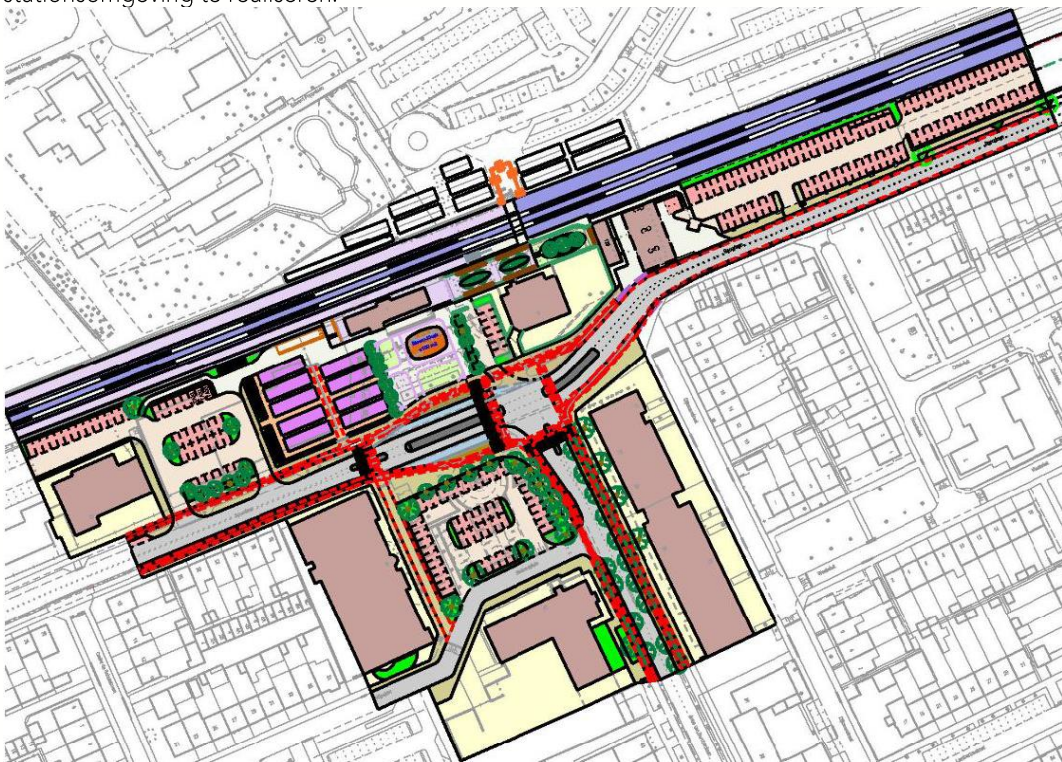
Conclusie:

Het planvoornemen is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Om die reden wordt aan de hand van onderhavig bestemmingsplan een nieuw juridisch-planologisch kader gecreëerd, waarmee de gewenste ontwikkeling alsnog mogelijk wordt gemaakt.

3 Planvoornemen

3.1 Achtergrond

Het planvoornemen richt zich op de sloop tot peilniveau van een voormalige kantoorgebouw van een bankinstelling, en vervanging daarvan door een appartementengebouw, met op de begane grond zakelijke dienstverlening en/of (para)medische functies. De kelder blijft gehandhaafd. De locatie kent gezien de situering een sterke samenhang met de opwaardering van de stationsomgeving van Etten-Leur. Voor het stationsgebied is een visie opgesteld (zie figuur 6 voor een impressie). Deze visie heeft tot doel om de komende jaren in samenspraak met de gemeente, diverse vastgoedeigenaren en partners een nieuwe toekomstbestendige, veilige en fraai ingerichte stationsomgeving te realiseren.



Figuur 6: visiebeeld stationsgebied (bron: gemeente Etten-Leur)

In 2014 zijn door de projectgroep voor de stationsomgeving reeds drie subdoelen benoemd, namelijk:

1. een veilige en volwaardige wijkverbinding voor fietsers en voetgangers tussen de noord- en zuidkant van het station;
2. mogelijkheden voor een nieuwe functionele invulling van de bebouwing rondom het Stationsplein teneinde structurele leegstand te voorkomen;

3. een fraaie, functionele en eigentijdse uitstraling van de openbare ruimte.
Onderhavig planvoornemen draagt met name bij aan subdoel 2. In de visie is expliciet benoemd dat de planlocatie zich leent voor een invulling met woningen, eventueel in combinatie met zakelijke dienstverlening op de begane grond.

3.2 Bestaande situatie

Het huidige kantoorgebouw (zie figuur 7) is in jaren '70/'80 gebouwd op een perceel van circa 2.000 m² en kenmerkt zich door langdurige leegstand. In de gemeentelijke 'Kantorenvisie 2013-2018' wordt onderkend dat het pand een gedateerde uitstraling heeft en niet meer aansluit op de hedendaagse vraag naar zakelijke dienstverlening.



Figuur 7: aanzicht huidig kantoorgebouw (bron: www.cyclomedia.nl)

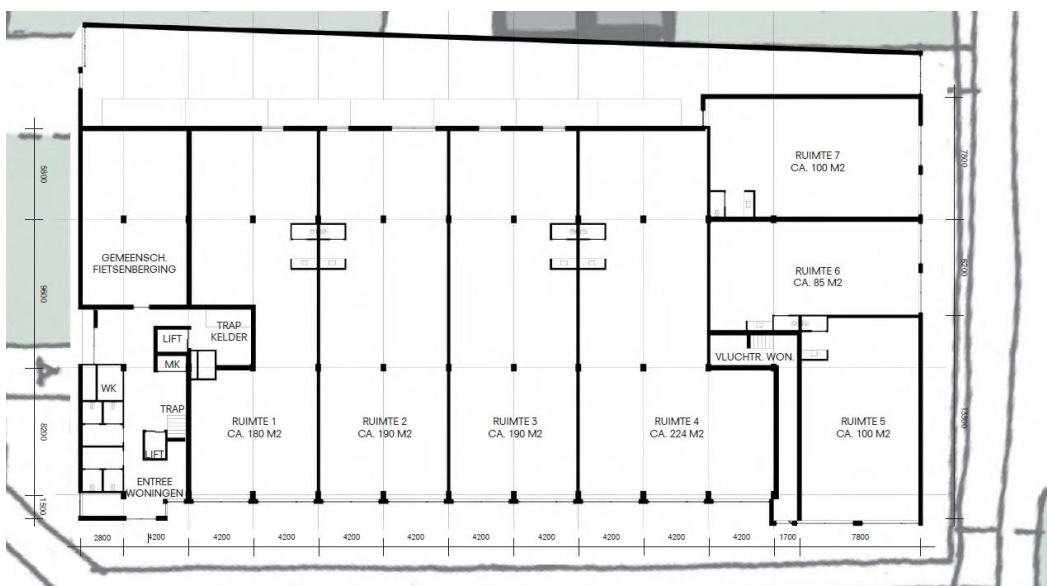
3.3 Toekomstige situatie

Het planvoornemen, ook wel bekend als project 'Carré 45', omvat de sloop tot op peilniveau van het bestaande kantoorgebouw. In plaats daarvan komen vijftien koopappartementen in combinatie met ruimte voor zakelijke dienstverlening en/of (para)medische functies op de begane grond. Het bebouwde oppervlak van circa 1.376 m² blijft evenals de (maximum) hoogte van circa 13,6 meter ongewijzigd. Op de verdiepingen zal wel een uitbreiding van de bebouwing plaatsvinden. In figuur 8 wordt een impressie van het mogelijke eindbeeld weergegeven.



Figuur 8: impressie mogelijk eindbeeld (bron: Oomen Architecten)

Het huidige ontwerp ziet toe op de realisatie van zes appartementen op zowel de eerste, als de tweede verdieping. Op de derde verdieping zijn, in de vorm van een terugspringende bouwlaag, drie ruime appartementen voorzien. Op de begane grond worden naast de entree en de gemeenschappelijke vertrekken voor de woningen, ruimtes voor zakelijke dienstverlening en/of (para)medisch gebruik ingericht (zie figuur 9). Wonen op de begane grond is uitgesloten.



Figuur 9: impressie mogelijke indeling begane grond (bron: Oomen Architecten)

4 Omgevingstoets

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk heeft om die reden een verdieping plaatsgevonden ten aanzien van de navolgende omgevingsaspecten.

4.1 Bodem

Voor iedere functiewijziging dient in principe onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodemkwaliteit kan immers van invloed zijn op de beoogde functie en/of de financiële haalbaarheid van het planvoornemen.

Aangezien voor onderhavig planvoornemen de grond niet geroerd zal worden, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. In het kader van de herinrichtingswerkzaamheden van de stationsomgeving zal de gemeente Etten-Leur bovendien een bodemonderzoek ten behoeve van de nabijgelegen openbare ruimte in gang zetten. Er zijn dan ook geen bezwaren wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Conclusie

Het omgevingsaspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Geluid

In Nederland zijn ter bescherming tegen geluidhinder normen vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van zowel weg- en railverkeer, als bedrijven. Er gelden voorkeurswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting op gevels van woningen, ziekenhuizen en scholen (de zogenaamde geluidgevoelige bestemmingen). Voor onderhavig planvoornemen vindt achtereenvolgens een verantwoording plaats ten aanzien van de in casu relevante aspecten wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai

Uit een akoestisch onderzoek (zie bijlage 1) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van wegverkeer wordt overschreden. De overschrijdingen vinden plaats ten gevolge van zowel de Spoorlaan (maximaal 60 dB), als de Anna van Berchemlaan/Stationsplein (maximaal 51 dB). Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde bij 11 van de 15 appartementen overschreden worden. De maximale ontheffingswaarde in binnenstedelijk gebied van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Railverkeerslawaaï

Uit eerdergenoemd akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB als gevolg van spoorwegverkeer eveneens wordt overschreden. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde bij 14 van de 15 appartementen wordt overschreden met maximaal 64 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt echter nergens overschreden.

Cumulatie

In artikel 110, lid 1, van de Wet geluidhinder is bepaald dat rekening gehouden dient te worden met cumulatie van diverse geluidssoorten indien woningen gelegen zijn binnen twee of meer aanwezige of toekomstige geluidszones. Aangezien dit in onderhavig geval aan de orde is, voorziet het akoestisch onderzoek tevens in een berekening van de cumulatieve geluidsbelasting. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelastingen niet leiden tot buitenproportionele geluidsbelastingen ten opzichte van de afzonderlijk vast te stellen hogere waarden.

In het gemeentelijke ontheffingenbeleid 'Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder' is aangegeven dat een gecumuleerde geluidsbelasting van de ten hoogste te verlenen waarde +3 dB geaccepteerd wordt. In onderhavig geval zijn de berekende gecumuleerde geluidsbelastingen dan ook acceptabel en aanvaardbaar.

Maatregelenafweging

Als gevolg van de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden, is een maatregelenafweging noodzakelijk. Op grond van het akoestisch onderzoek is gebleken dat maatregelen die gericht zijn op het terugbrengen van geluidsbelasting, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard. Als gevolg hiervan dienen hogere waarden krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder vastgesteld te worden.

Vaststelling hogere waarden

Voor de beoordeling inzake de hogere waarden is getoetst aan de sub-ontheffingsgronden zoals opgenomen in het gemeentelijke ontheffingenbeleid 'Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder'. Gezien de situering in de omgeving van het spoorstation is het mogelijk om hogere waarden voor zowel wegverkeerslawaaï, als spoorweglawaaï vast te stellen. Daarnaast geldt dat het vanuit functioneel en stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om het kantoorpand te transformeren naar appartementen. In onderhavig geval dient een zodanig binnenniveau gerealiseerd te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor zover mogelijk dient aansluiting bij de eisen uit het Bouwbesluit te worden gezocht. Als uitgangspunt geldt dat het binnenniveau bij gesloten ramen zal voldoen aan de grenswaarde van 33 dB, doch niet meer dan 38 dB.

Bij het treffen van bouwkundige voorzieningen dient rekening gehouden te worden met de daadwerkelijke geluidsbelastingen (exclusief aftrek). Bij de appartementen dient een situatie te worden gecreëerd waarbij met een geopend raam een geluidsgevoelige ruimte geventileerd kan worden zonder noemenswaardige geluidshinder. Door de gemeente / omgeving dienst midden west brabant is aangedragen en akkoord bevonden dat het voldoet met een klepraam bij de balkons volgens laatste tekening/schets, Woningen met geluidwerende voorzieningen (dGmR).

Conclusie

Wat betreft het omgevingsaspect geluid dienen hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vastgesteld te worden. Indien de hogere waarden toegekend worden, bovengenoemde voorzetramen gerealiseerd worden en voldaan wordt aan de eisen met betrekking tot een acceptabel binnenniveau, dan brengt het aspect geluid geen bezwaren met zich mee. Een acceptabel binnenniveau zal onder meer middels de mate van geluidwering van de gevel aangetoond moeten worden. De procedure voor de hogere waarde loopt gelijk met de procedure van het ontwerp bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit is opgenomen in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer. In de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitsnormen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

4.3.1 Niet in betekenende mate

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Op basis van voornoemde Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) kan het planvoornemen als woningbouw- en kantoorlocatie aangemerkt worden. Ingevolge de berekeningswijze uit voorschrift 3A.3 wordt met een uitkomst van 0,0261 ruimschoots voldaan aan het niet bereiken van het 3%-criterium van 1,2 en is nader onderzoek dus niet noodzakelijk. Het planvoornemen draagt dus zonder meer 'niet in betekenende mate' bij aan luchtverontreiniging.

4.3.2 Goed woon- en leefklimaat

Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn met name kinderen, ouderen en zieken. De planlocatie valt buiten de in het Besluit gevoelige bestemmingen opgenomen onderzoekszones (300 meter aan weerszijden bij rijkswegen en 50 meter aan weerszijden bij provinciale wegen), waardoor een luchtkwaliteitsonderzoek in principe niet nodig is.

Desalniettemin heeft er in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een luchtkwaliteitscheck plaatsgevonden via de Grootschalige Concentratie en Depositiekaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Deze kaarten maken de luchtkwaliteit in Nederland in zowel de bestaande, als de toekomstige situatie inzichtelijk en zijn samengesteld op basis van metingen en modelberekeningen. In tabel 1 zijn de resultaten voor de planlocatie opgenomen.

	Stikstofdioxide (NO ₂)	Fijn stof (PM _{2,5})	Fijn stof (PM ₁₀)
2015	20,70 µg/m ³	11,12 µg/m ³	18,55 µg/m ³
2020	17,57 µg/m ³	11,51 µg/m ³	18,88 µg/m ³
2025	15,18 µg/m ³	10,24 µg/m ³	17,37 µg/m ³
2030	12,73 µg/m ³	8,977 µg/m ³	15,86 µg/m ³

tabel 1: luchtkwaliteit bestaande en toekomstige situatie o.b.v. x-y coördinaten 102950-398643 (bron:

<http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen van 40 µg/m³ blijven. Op basis van de grootschalige concentratiekaart is te zien dat er in het plangebied sprake is van een afname van zowel stikstof en fijnstof op de middellange termijn. Door de beoogde ontwikkeling wordt de grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂, PM_{2,5} of PM₁₀) niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden in de omgeving van het planlocatie.

Conclusie:

Gelet op de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het project zelf is aan te merken als 'niet in betekende mate' ten aanzien van de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat nader onderzoek niet benodigd is en er geen belemmeringen zijn ten aanzien van luchtkwaliteit.

4.4 Trillingen

Treinpassages kunnen resulteren in trillinghinder voor bewoners van gebouwen nabij een spoorlijn. Op basis van trillingmetingen en berekeningen van de trillingsoverdracht kan worden bepaald of er een noodzaak tot beperkingsmaatregelen van trillingen is. Het onderzoeksgebied voor trillingen als gevolg van spoorwegen ligt vrijwel altijd binnen een afstand van ongeveer 100 meter vanaf de bron. Buiten dit gebied treden vrijwel nooit voelbare trillingen op.

In Nederland bestaan geen wettelijke normen voor het voorkomen van trillingshinder. In de praktijk wordt echter veelal gebruik gemaakt van de 'Meet- en beoordelingsrichtlijn B: hinder voor personen in gebouwen' van Stichting Bouwresearch (SBR). Deze richtlijn bevat een paragraaf die bepalingen bevat ten aanzien van trillingen ten gevolge van spoorverkeer. Zo zijn er specifieke richt- en streefwaarden opgenomen voor de beoordeling van trillinghinder.

Indien uit onderzoek blijkt dat trillingsreducerende maatregelen noodzakelijk zijn, dan zijn er in principe drie mogelijkheden, te weten bij de bron, bij de overdracht en bij het gebouw.

Maatregelen bij de bron en in het overdrachtsgebied zijn zeer kostbaar en moeilijk realiseerbaar.

Aan het gebouw zelf kunnen in bepaalde gevallen relatief eenvoudige maatregelen worden getroffen. Dit kan in de vorm van het inpakken van de fundatie of door toepassing van een trillingdempende isolatie in de fundatie, waarbij de bodemtrillingen worden geïsoleerd van de bovenliggende constructie.

Beoordeling

Langs de spoorlijn Breda-Roosendaal bevinden zich woningen en andere gebouwen op kortere afstand dan onderhavig plangebied. De klachten over trillinghinder zijn beperkt. Het overschrijden van de richt- en streefwaarden is derhalve niet aannemelijk. Desalniettemin is in de regels van onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het aspect trillingen opgenomen. Daarin is geregeld dat een dynamische berekening van de trillinghinder dient te worden uitgevoerd, om aan te tonen dat voldaan wordt aan de streefwaarden, zoals bedoeld in de SBR-richtlijn. Idealiter wordt voldaan aan de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie', maar de mogelijkheid wordt geboden om in te stemmen met een situatie waarin met extra inspanningen de trillingsniveaus zo laag mogelijk worden maar waarbij tenminste voldaan kan worden aan de streefwaarden voor 'Wonen bestaande situatie'. Op basis van de voorwaardelijke verplichting kunnen maatregelen worden opgelegd.

Conclusie

Het aspect trillingshinder is gewogen en aan de hand daarvan wordt het niet aannemelijk geacht dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Ter borging daarvan wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voorafgaand aan de vergunningverlening voor het bouwen een onderzoek naar mogelijke trillingshinder heeft plaatsgevonden.

4.5 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg kan de nodige risico's met zich meebrengen. Om die reden is een notitie externe veiligheid opgesteld (zie bijlage 2), die gebaseerd is op groepsrisicoberekeningen. Hierin vindt aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een beoordeling van voornoemde risico's plaats. Binnen het Bevt zijn grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico opgenomen en zijn richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico geïntegreerd.

Aangezien de planlocatie gelegen is binnen 200 meter van een spoor waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn er conform het Bevt risicoberekeningen nodig voor de bepaling van het groepsrisico. Tevens dient het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied beschouwd te worden.

Uit de tabel 'Basisnet spoor' van bijlage II van de Regeling basisnet volgt dat de veiligheidszone voor het spoorvak langs de planlocatie 0 meter bedraagt. Deze veiligheidszone komt overeen met het maximaal plaatsgebonden risico van 10^6 per jaar. Hiermee wordt voldaan aan de veiligheidsafstand uit de Regeling basisnet. Daarnaast hoeft voor dit spoorvak geen rekening gehouden te worden met de effecten van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Langs de planlocatie worden wel brandbare vloeistoffen vervoerd, maar niet in een zodanige hoeveelheid dat er een plasbrandaandachtsgebied is vastgesteld.

Voorts blijkt uit de risicoberekeningen dat de hoogte van het groepsrisico aan de hand van de bestemmingsplanherziening niet significant wijzigt. In alle doorberekende varianten is geconstateerd dat het groepsrisico circa 0,24 * de oriënterende waarde bedraagt. Aan de hand van een oplegnotitie is bovendien geconcludeerd dat het aantal slachtoffers door de planwijziging ten opzichte van 2016 nauwelijks toe zal nemen. Aangezien het groepsrisico beneden de oriënterende waarde ligt en met niet meer dan 10% toeneemt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In dat verband is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Verantwoording groepsrisico

Een beperkte verantwoording van het groepsrisico houdt rekening met de effecten van een calamiteit en vindt plaats indien de planlocatie binnen het invloedsgebied van transportassen is gelegen. Bij een ongeval met een trein die gevaarlijke stoffen vervoert kunnen er zich in principe drie verschillende rampscenario's voordoen, te weten brand, een toxische wolk en/of een explosie. Vervolgens is het van belang om deze scenario's af te zetten tegen de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding. Over het algemeen wordt geconcludeerd dat de zelfredzaamheid van de aanwezige personen redelijk tot goed is. Tevens wordt voldaan aan zowel de brandweezorgnorm, als de opkomsttijden zoals vastgesteld in het dekkings- en spreidingsplan van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Daarnaast zijn er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig en is de bereikbaarheid van de planlocatie goed.

Op basis van bovenstaande beschouwde scenario's, de zelfredzaamheid van de aanwezigen en de mogelijkheden van de hulpdiensten om een ramp te bestrijden, acht de gemeente het groepsrisico verantwoord.

Inrichtingen in omgeving

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Daaruit is gebleken dat er geen dergelijke inrichtingen zijn gelegen.

Conclusie:

Het omgevingsaspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening, als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit, is derhalve noodzakelijk. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, maar tegelijkertijd bedrijven voldoende ruimte te bieden voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.

De toelaatbaarheid van functies kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Binnen voorliggend bestemmingsplan worden activiteiten tot maximaal milieucategorie 1 toegelaten op de begane grond van het gebouw. In principe geldt hierbij een richtafstand van tien meter tot gevoelige functies zoals wonen. Aangezien het plangebied echter binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' gelegen is, mag de richtafstand van één milieucategorie lager gehanteerd worden. Concreet betekent dit een afstand van 0 meter, waardoor de woon- en werkfuncties dus zonder meer gecombineerd in één gebouw kunnen plaatsvinden.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die beperkingen zouden kunnen opleveren.

Conclusie:

Aan de hand van de richtlijnen voor het aspect 'bedrijven en milieuzonering' kan gesteld worden dat er in het kader van het planvoornemen, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Verkeer en parkeren

Ter bepaling van de verkeerskundige consequenties en de benodigde parkeergelegenheid, is het in planologische zin van belang om de huidige situatie met de toekomstig verwachte situatie te vergelijken. Op basis van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid (Nota Parkeren in beweging), wordt wat betreft parkeernormen aangesloten bij de ASVV-richtlijnen van het CROW. De kencijfers voor parkeerbehoefte van het CROW bestaat uit een bandbreedte. De gemeente Etten-Leur kiest bij nieuwe bestemmingsplannen voor de onderkant van de bandbreedte, oftewel een minimale parkeernorm.

In de huidige situatie is sprake van circa 2.700 m² bruto vloeroppervlak voor commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie). Specifiek voor het betreffende gebiedstype (schil/overloopgebied) wordt voor deze functiemogelijkheid op grond van de CROW-parkeernormen een norm van 1,6 per 100 m² bruto vloeroppervlak gehanteerd. Dit komt neer op 44 parkeerplaatsen. Voorgaande berekening is gebaseerd op de gemeentelijke 'Nota Parkeren in beweging' en een representatieve invulling van hetgeen op grond van het vigerende bestemmingsplan planologisch maximaal mogelijk is.

In de nieuwe situatie komt de berekende parkeerbehoefte neer op 37 parkeerplaatsen. Hierbij is uitgegaan van maximaal 1.175 m² bruto vloeroppervlak voor commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie), vier middeldure etagewoningen (koop) en elf dure etagewoningen (koop).

Aangezien de nieuwe situatie dus een lagere parkeerbehoefte kent dan de huidige situatie, hoeven er in principe geen maatregelen ten aanzien van parkeren getroffen te worden. Een eventueel historisch parkeertekort hoeft immers aan de hand van een functiewijziging van een gebouw niet opgelost te worden. Desalniettemin worden achter het gebouw, op eigen terrein zes parkeerplaatsen gerealiseerd. Bovendien zijn aan de voorzijde van het gebouw tien parkeerplaatsen gereserveerd voor toekomstige bewoners. De overige bewoners komen in aanmerking voor een parkeervergunning, waarmee ze hun voertuig in de nabije omgeving kwijt kunnen.

Tot slot speelt de nabijheid van diverse openbaar vervoersmogelijkheden een rol. Vanwege deze mogelijkheden zullen bewoners naar alle waarschijnlijkheid minder geneigd zijn om een (tweede) auto in bezit te hebben en bezoekers eerder overwegen om gebruik te maken van het openbaar vervoer.

Conclusie:

Het planvoornemen voorziet op grond van de wettelijke kaders in voldoende parkeergelegenheid.

4.8 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om zodoende een veilig, gezond en duurzaam watersysteem te realiseren.

Bij ontwikkelingen die effecten hebben op het watersysteem dient rekening gehouden te worden met de regels uit de keur van het Waterschap Brabantse Delta. Deze regels zijn binnen de Noord-Brabantse Waterschapsbond geüniformeerd. Aan de hand van onderhavig planvoornemen wordt echter geen extra oppervlakte verhard. Dit brengt met zich mee dat er geen aanvullende maatregelen ten aanzien van water getroffen hoeven te worden.

Conclusie:

Het planvoornemen brengt geen nadelige effecten voor het omgevingsaspect water met zich mee.

4.9 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van unieke natuurgebieden voor Nederland en Europa, alsmede de bescherming van planten, dieren, bossen en andere houtopstanden. In dat verband is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de daarmee mogelijk samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Aan de hand van een 'quickscan flora en fauna' (zie bijlage 3) is derhalve nagegaan welke effecten de ontwikkeling heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed het planvoornemen heeft op Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

De quickscan heeft uitgewezen dat er tijdens de veldbezoeken in de nabijheid van het plangebied geen waarnemingen zijn gedaan van schaarse soorten. Bij de inventarisaties zijn tevens geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder huismussen, gierzwaluwen en vleermuissoorten). Verder is het plangebied niet gesitueerd in een waardevol gebied qua natuurwaarden. Er bevinden zich geen Natura 2000- of Natuurnetwerk Nederland-gebieden in de nabijheid.

Op grond van bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen met betrekking tot natuurwaarden. Dit laat onverlet dat er tijdens de werkzaamheden, op basis van de zorgplicht uit de Wnb, aandacht besteed moet worden aan een eventuele verstoring van natuurwaarden in zijn algemeenheid.

Conclusie:

Het omgevingsaspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. In dat verband bevat de Erfgoedwet ook regels voor de omgang met archeologie.

Het planvoornemen leidt echter niet tot verstoringen van de bodem, waardoor eventuele archeologische waarden niet in het geding komen. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich daarnaast geen (gemeentelijke) monumenten en/of cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Wat betreft archeologie en cultuurhistorie zijn er dan ook geen bezwaren ten aanzien van het planvoornemen.

Conclusie:

De omgevingsaspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Het planvoornemen bestaat uit de ontwikkeling van 15 appartementen en ruimte voor (zakelijke) dienstverlening. Het kostenverhaal beperkt zich in dit geval tot de ambtelijke uren voor de begeleiding van het bestemmingsplan en het opstellen van de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst zijn ook de afspraken over de te reserveren parkeerplaatsen opgenomen. De exploitatie is aan de hand van de anterieure overeenkomst verzekerd.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om een juridisch-planologische regeling te scheppen die de voorgenomen ontwikkeling van 15 appartementen op de verdiepingen en (zakelijke) dienstverlening in de plint mogelijk maakt. Voorliggende toelichting onderbouwt dat het planvoornemen voldoet aan de vigerende beleidskaders en toont aan dat er geen bezwaren zijn ten aanzien van de diverse relevante omgevingsaspecten.

Wat betreft de bestemmingen en regels sluit het bestemmingsplan zoveel mogelijk aan bij de gemeentelijke standaardregels. Het bestemmingsplan voldoet aan de RO-standaarden 2012.

5.2 Bestemming

Het plangebied bevat uitsluitend de bestemming Gemengd – 2. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond dienstverlenende functies toegestaan. Wonen is uitsluitend op de verdiepingen toegestaan.

6 Procedure

De procedure die een bestemmingsplan doorloopt, is in de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimtelijke ordening bepaald. Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die periode van zes weken kan een ieder zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan de raad van de gemeente Etten-Leur. De resultaten van de terinzagelegging zullen in deze paragraaf worden opgenomen na afronding van die procedure.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Notitie externe veiligheid

Bijlage 3: Quicksan flora & fauna

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek

Bijlage 2

Notitie externe veiligheid

Bijlage 3

Quickscan flora & fauna



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl