



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Cambrinus, Dreef – Markt 9

Gemeente Etten-Leur

Ruimtelijke onderbouwing

Definitief

Opdrachtgever:
De Winthont Projectontwikkeling & Vastgoed B.V.

Rapportnummer:
22EL-RUOBMARKT

Datum vrijgave:
3 juni 2025

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging projectgebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2	HET PROJECT	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beschrijving projectgebied en omgeving	9
2.3	Gewenste situatie	10
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3.	Wet natuurbescherming	15
3.1.4.	Erfgoedwet	16
3.1.5.	Ladder Duurzame verstedelijking	17
3.1.6.	Conclusie	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1.	Omgevingsvisie Noord-Brabant	19
3.2.2.	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	20
3.2.3.	Overig provinciaal beleid	22
3.2.4.	Conclusie	22
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	Omgevingsvisie Etten-Leur doet het gewoon!	22
3.3.2	Verordening sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur	24
3.3.3	Conclusie	25
4	OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Geur	26
4.3	Geluid	27
4.4	Externe veiligheid	29
4.5	Luchtkwaliteit	33
4.6	Bodem	36
4.7	Water	37
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	42
4.8.1	Archeologie	42
4.8.2	Cultuurhistorie	45
4.9	Natuur	47
4.9.1	Gebiedsbescherming	48
4.9.2	Soortenbescherming	48
4.10	Groen	48
4.10.1	Groenbeleidsnota	48
4.10.2	Beschermde bomenlijst 2014	49
4.11	Bedrijven en Milieuzonering	51
4.12	Verkeer en parkeren	55
4.13	Kabels en leidingen	59

4.14	M.e.r.- plicht	59
4.15	Duurzaamheid.....	60
5	UITVOERBAARHEID	61
5.1	Economische uitvoerbaarheid	61
5.2	Nut en noodzaak.....	61
5.3	Wettelijk vooroverleg	61
5.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst het gebied aan de Dreef en achter het pand Markt 9 te herontwikkelen. De ontwikkeling voorziet in nieuwbouw bestaande uit een wijkfunctie en appartementen. In totaal worden met de gewenste ontwikkeling 23 woningen gerealiseerd, verdeeld over drie bouwlagen.

De gemeente Etten-Leur heeft aangegeven medewerking aan de ontwikkeling te willen verlenen via een uitgebreide omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo).

De gemeenteraad van de gemeente Etten-Leur heeft in haar vergadering van 24 oktober 2023 kaders voor de herontwikkeling van de locatie vastgesteld. Het gaat dan om de volgende financiële kaders:

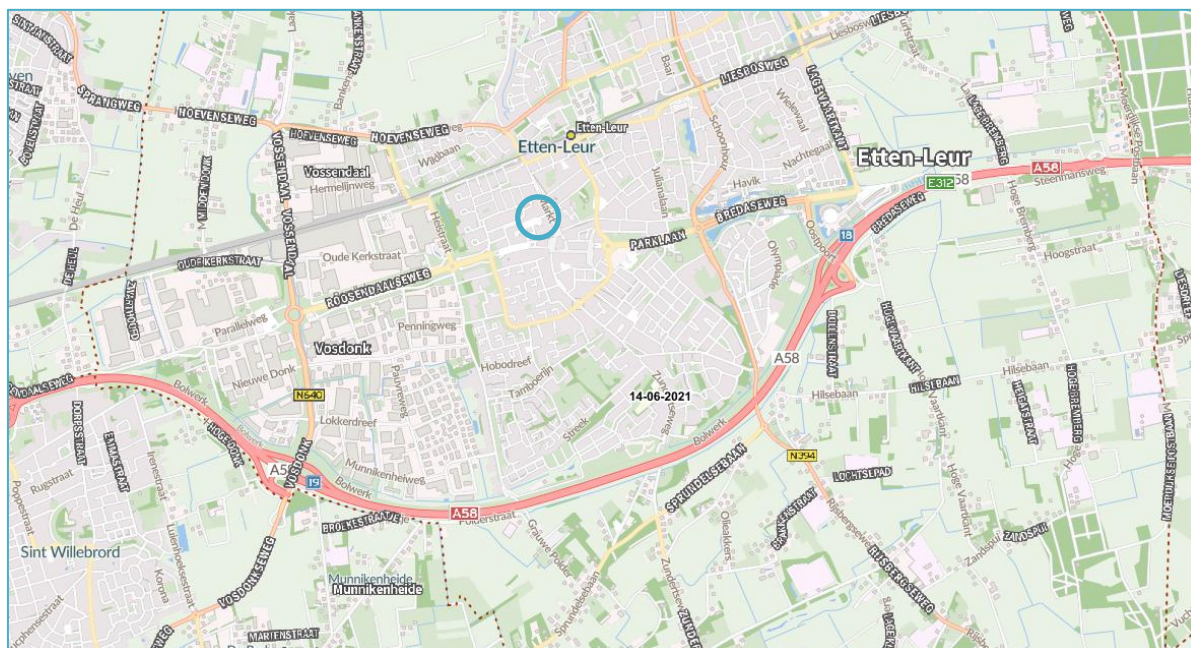
- 23 NOM (Nul Op de Meter) betaalbare koopappartementen van 65m² BVO. De verkoopprijs voor particuliere kopers mag maximaal € 295.000 V.O.N.. bedragen mits de woonlasten gelijk zijn aan een verkoopprijs van € 270.000 conform BENG;
- Ca. 300 m² wijkfunctie.

Daarnaast zijn er ruimtelijke kaders vastgesteld. Deze worden toegelicht in paragraaf 2.3 ‘Gewenste ontwikkeling’.

Het voorgenomen project past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Markt-Centrum e.o.’, dat is vastgesteld op 11 juni 2013 en onherroepelijk is. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor het afwijkingsbesluit. Hiermee wordt het realiseren van de wijkfunctie en de woningen juridisch-planologisch geregeld.

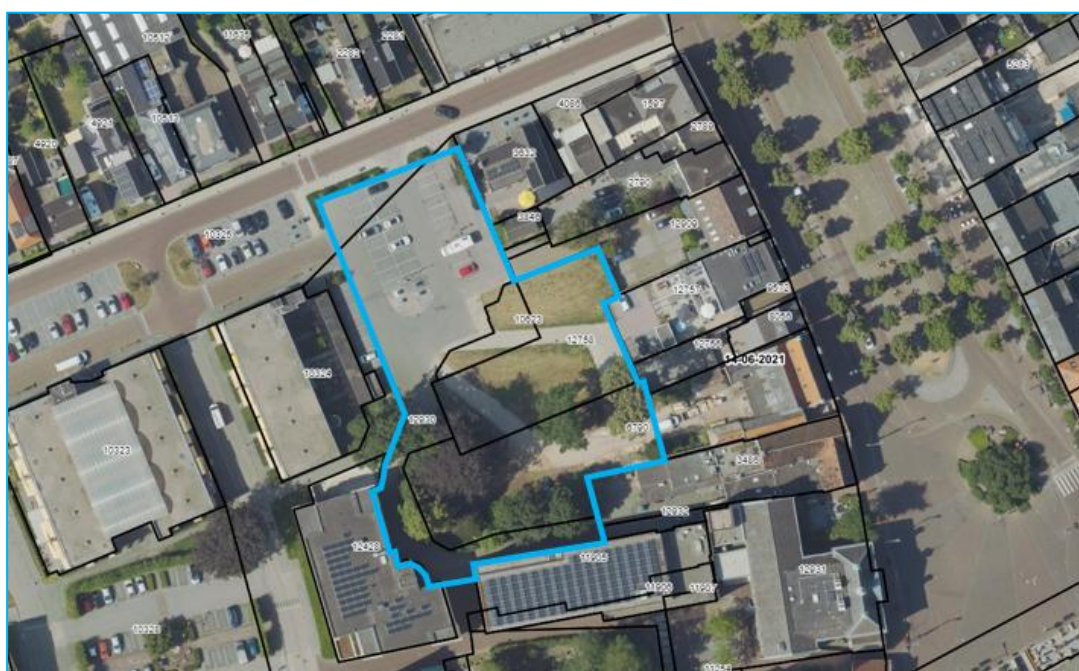
1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Etten-Leur tussen het zuidelijke deel van de straat Markt en Dreef. In het centrum van Etten-Leur zijn vele winkel- en horecavoorzieningen, net als het gemeentehuis, een bioscoop en diverse woningen. Het treinstation is gelegen op 750 meter van het projectgebied. Op navolgende afbeelding is het projectgebied globaal aangegeven met een blauwe cirkel.



Afbeelding: Ligging projectgebied Cambrinus, Dreef-Markt 9 in groter verband (Street Smart)

Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Etten-Leur, sectie L, perceelnummers 6790 (ged.), 12758, 10623, 12930 (ged.) en 10325 (ged.). Het totale projectgebied bedraagt circa 3.935 vierkante meter waarvan 2.170 vierkante meter onderdeel is van de ontwikkeling. De overige vierkante meters betreft het aansluitend bestaand parkeerterrein dat gehandhaafd wordt. In navolgende afbeelding is het projectgebied omlijnd in het blauw.



Afbeelding: Projectgebied aan de Markt 9 te Etten-Leur (Bron: Streetsmart)

In navolgende afbeelding is een obliekfoto toegevoegd van het projectgebied, vanuit de Dreef te Etten-Leur.



Afbeelding: Ligging projectgebied obliekfoto vanuit de Dreef (Bron: Streetsmart)

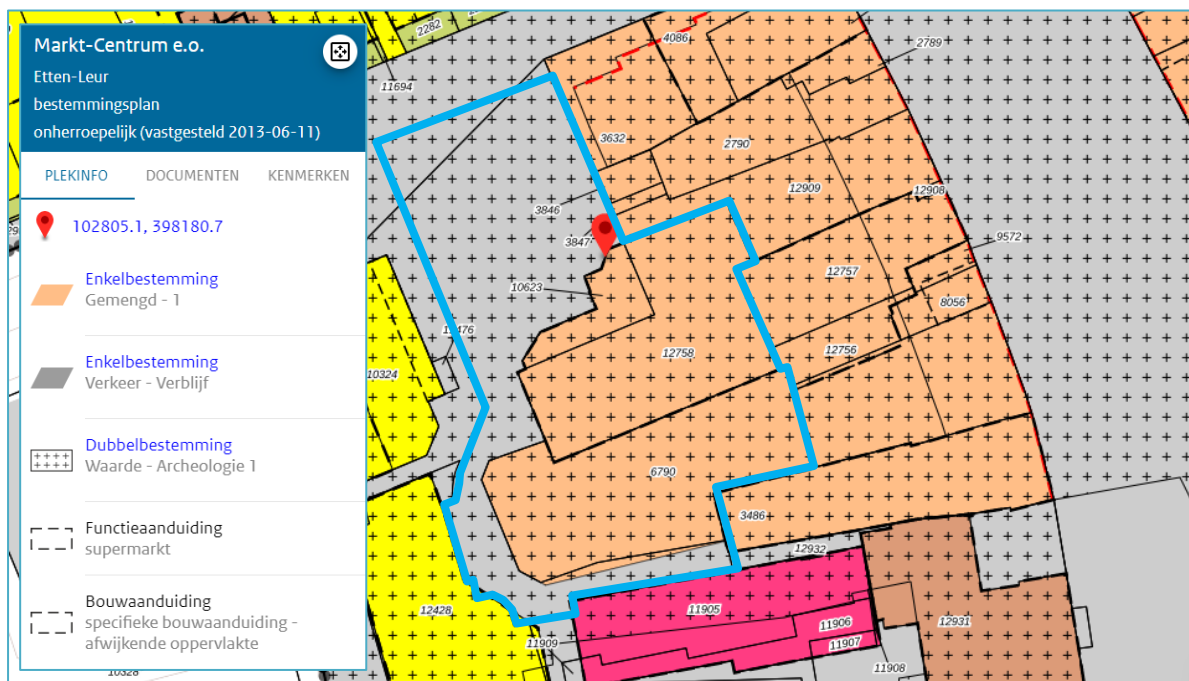
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied is geregeld in het volgende bestemmingsplan:

- 'Markt-Centrum e.o.', dat is vastgesteld op 11 juni 2013 en onherroepelijk is.

Bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.'

Navolgende afbeelding geeft de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weer. Het projectgebied is in het blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldende bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.' zijn de gronden bestemd als 'Gemengd – 1' en 'Verkeer – Verblijf' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Op de overige percelen van het projectgebied, nummers 12758 en 10623, geldt de functieaanduiding 'supermarkt' en bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkend oppervlakte'.

De voor 'Gemengd -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. woningen, detailhandel, met uitzondering van een supermarkt, ambachtelijke bedrijven, kantoren en dienstverleningen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte van een hoofdgebouw moet hetzij gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw dat aanwezig is op het tijdstip van het ter inzage leggen van het plan, dan wel gelijk zijn aan ten hoogste de goothoogte van het hoogste van beide naastgelegen hoofdgebouwen en tenminste de goothoogte van het laagste van beide naastgelegen hoofdgebouwen.

De voor 'Verkeer – Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. wegen, woonstraten en erven, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en evenementen. De bouwhoogte van gebouwen die in deze bestemming gebouwd worden mag maximaal 3,50 m zijn.

Doordat het bouwplan buiten het bouwvlak valt in de bestemming 'Gemengd-1' en het openbaar groen niet passend is binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijf' dient er te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Daarbij is de bouwhoogte van het bouwplan maximaal 10 meter, waardoor het bouwplan tevens niet passend is binnen het vigerend bestemmingsplan.

Motivering

Bij het afwijken van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereisten van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het projectgebied en het project.

2.1 Huidige situatie

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Etten-Leur, sectie L, perceelnummers 6790 (ged.), 12758, 10623, 12930 (ged.) en 10325 (ged.).

Op navolgende afbeelding is het projectgebied in de huidige situatie weergegeven vanaf de Dreef.



Afbeelding: Zicht vanaf de Dreef (Bron: Google Maps)

Momenteel bestaat het projectgebied uit een stuk tuin van het pand aan de Markt 9. De rest van het projectgebied is gevuld met bestrating (parkeerplaats) en braakliggend terrein. Het projectgebied wordt ontsloten door Dreef.

2.2 Beschrijving projectgebied en omgeving

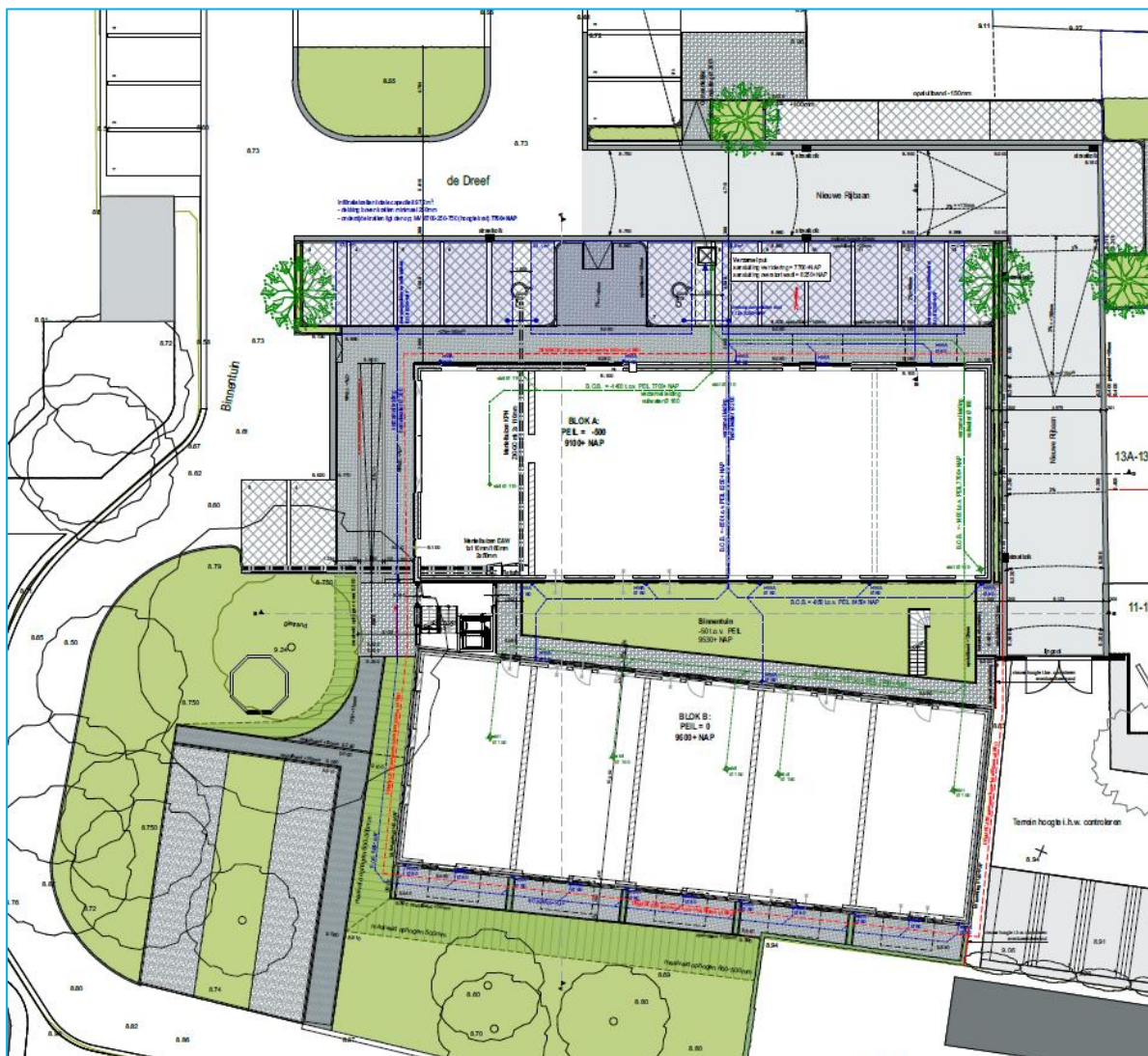
Het projectgebied ligt in de kern Etten-Leur binnen de gelijknamige gemeente. Etten-Leur heette tot 1968 Etten en Leur, waarin de lintdorpen Etten en Leur de enige woonkernen waren binnen de gemeente. De grens tussen deze dorpen liep langs het Sander, de Baai en de Lage Neerstraat. In 1968 zijn de dorpjes aan elkaar vastgegroeid. Door de verdwijning van de Rijksweg 58 uit het centrum van Etten-Leur is ruimte ontstaan voor herontwikkeling van het stadshart, dat nu compact is. Er zijn in het centrum tegenwoordig veel winkels, horecavoorzieningen, woningen en kantoren te vinden.

Het projectgebied wordt ontsloten door de Dreef en bevindt zich aan de achterzijde van de Markt in het centrum van Etten-Leur. Aan de Markt zijn verschillende woningen en bedrijven gevestigd. Het projectgebied beslaat een deel van de tuin van het monumentaal pand Huis 'De Winthont' of Huis 'De Linden' aan Markt 9. Een pand uit het eerste kwart van de 18^e eeuw met tuitgevel. Ten zuiden van het projectgebied is een bioscoop gelegen, waarachter het straatje de binnentuin loopt. Dit straatje komt uit op het Stadhuis van de gemeente Etten-Leur en de Catharinakerk. Aan de westzijde van het projectgebied bevinden zich een tweetal appartementencomplexen. Tot slot bevinden zich aan de noordzijde van het projectgebied openbare parkeerplaatsen.

2.3 Gewenste situatie

De ontwikkeling Cambrinus (Dreef – Markt 9) voorziet in de nieuwbouw bestaande uit een wijkfunctie van ca. 300 m² en appartementen. In totaal worden met de gewenste ontwikkeling 23 woningen gerealiseerd. Het betreft een invulling met betaalbare woningen in het centrum. De woningen betreffen betaalbare Nul op de Meter (NOM) koopappartementen met elk een gebruiksoppervlakte van ca. 65 m².

De nieuwbouw voorziet in twee bouwlagen aan de achterzijde Markt en drie bouwlagen aan de Veemarktstraat/Bioscoop. Daarnaast worden nieuwe parkeerplekken en groen gerealiseerd. In navolgende afbeelding is de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding: Impressie gewenste situatie (BB Architecten, d.d. 26 februari 2025)

Op de begane grond van het nieuwbouwpand worden 5 woningen, inpandige bergingen en de wijkfunctie gerealiseerd. Op de eerste en tweede verdieping van de nieuwbouw worden respectievelijk 10 en 8 woningen gerealiseerd. De rest van het projectgebied wordt gevuld met een groene openbare ruimte met jeu de boules banen. Voor wat betreft de realisatie van de parkeerplaatsen wordt hier in paragraaf 4.12 'Verkeer en parkeren' nader op ingegaan.

De raad heeft ruimtelijke kaders vastgesteld voor onderhavige ontwikkeling. Navolgend worden deze kaders toegelicht en getoetst.

1. *Het hele voormalige terrein van de supermarkt aan de Dreef en het aangrenzende deel van het parkeerterrein is aangewezen voor de herontwikkeling;*
 - Het voormalige terrein van de supermarkt en het aangrenzende deel van het parkeerterrein maakt onderdeel uit van het projectgebied. Aan dit kader wordt voldaan.
2. *Uitgangspunt is een kwalitatief goed plan met een balans tussen versterking (bebouwing en verharding) en groen;*
 - De verhardingen en groen worden nader toegelicht in paragraaf 4.7 'Water' en 4.10 'Groen'. Ten behoeve van de verhardingen in het project wordt een wadi gerealiseerd voor de berging van het hemelwater. Daarnaast wordt een sedumdak gerealiseerd. Tot slot wordt er groen binnen het projectgebied toegevoegd door middel van een groene openbare ruimte met jeu de boules banen. In onderhavig plan is er sprake van een balans tussen versterking en bebouwing. Aan dit kader wordt voldaan.
3. *Uitgangspunt is gasloos bouwen en BENG;*
 - De woningen worden gasloos gebouwd en voldoen aan de BENG-normen. Aan dit kader wordt voldaan.
4. *Uitgangspunt bij gestapelde woningen is 2 woonlagen aan achterzijde Markt en 3 woonlagen (maximaal 11 meter) aan de zijde Veemarktstraat/Bioscoop;*
 - Het project ziet op 2 woonlagen aan de achterzijde Markt en 3 woonlagen aan de Veemarktstraat/Bioscoop. Aan dit kader wordt voldaan.
5. *Voldaan dient te worden aan de parkeernormen van de gemeente Etten-Leur gebaseerd op de parkeerkencijfers uit CROW publicatie 381 'Toekomst bestendig parkeren';*
 - In paragraaf 4.12 'Verkeer en parkeren' wordt het parkeren nader toegelicht. Op basis van de in 2022 en 2023 uitgevoerde parkeeronderzoeken en onderzoek naar de parkeerbehoefte van de omliggende panden blijkt de parkeercapaciteit in het gebied in combinatie met de extra parkeerplaatsen die aangelegd worden voldoende om de extra parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers van de parkeerplaatsen en de maatschappelijke ruimte op te vangen.
6. *Behoud van de toekomstbestendige bomen;*
 - In paragraaf 4.10.1 'Bomen Effect Analyse' is de vitaliteit, kwaliteit en handhaafbaarheid van de bomen binnen het projectgebied onderzocht. De bomen die behouden kunnen worden gehandhaafd. Aan dit kader wordt voldaan.

7. *Voldoende afstand tussen het nieuwe complex en de woningen/bedrijven aan de Markt 11 t/m 17 en de bereikbaarheid van de daargelegen parkeervoorzieningen garanderen;*
 - De afstand tussen de nieuwbouw en het perceel aan de Markt 11 t/m 17 bedraagt tussen de ca. 6 – 9 meter. Hiermee blijven de parkeervoorzieningen aan de Markt 11 t/m 17 goed bereikbaar. Aan dit kader wordt voldaan.
8. *Intact laten van de bevoorradingsweg richting achterzijde Markt 7;*
 - De achterzijde van de Markt 7 blijft bereikbaar ten behoeve van bevoorrading. Aan dit kader wordt voldaan.
9. *Een aantrekkelijke buitenruimte voor de toekomstige bewoners en de wijkvereniging.*
 - Ten zuidwesten van het projectgebied wordt een aantrekkelijke groene openbare ruimte met jeu de boules banen en een prieeltje gerealiseerd. Aan dit kader wordt voldaan.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt voor de te ontwikkelen locatie het beleid met betrekking tot verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam en economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van het project

Onderhavig project is in overeenstemming met de uitgangspunten van het NOVI.

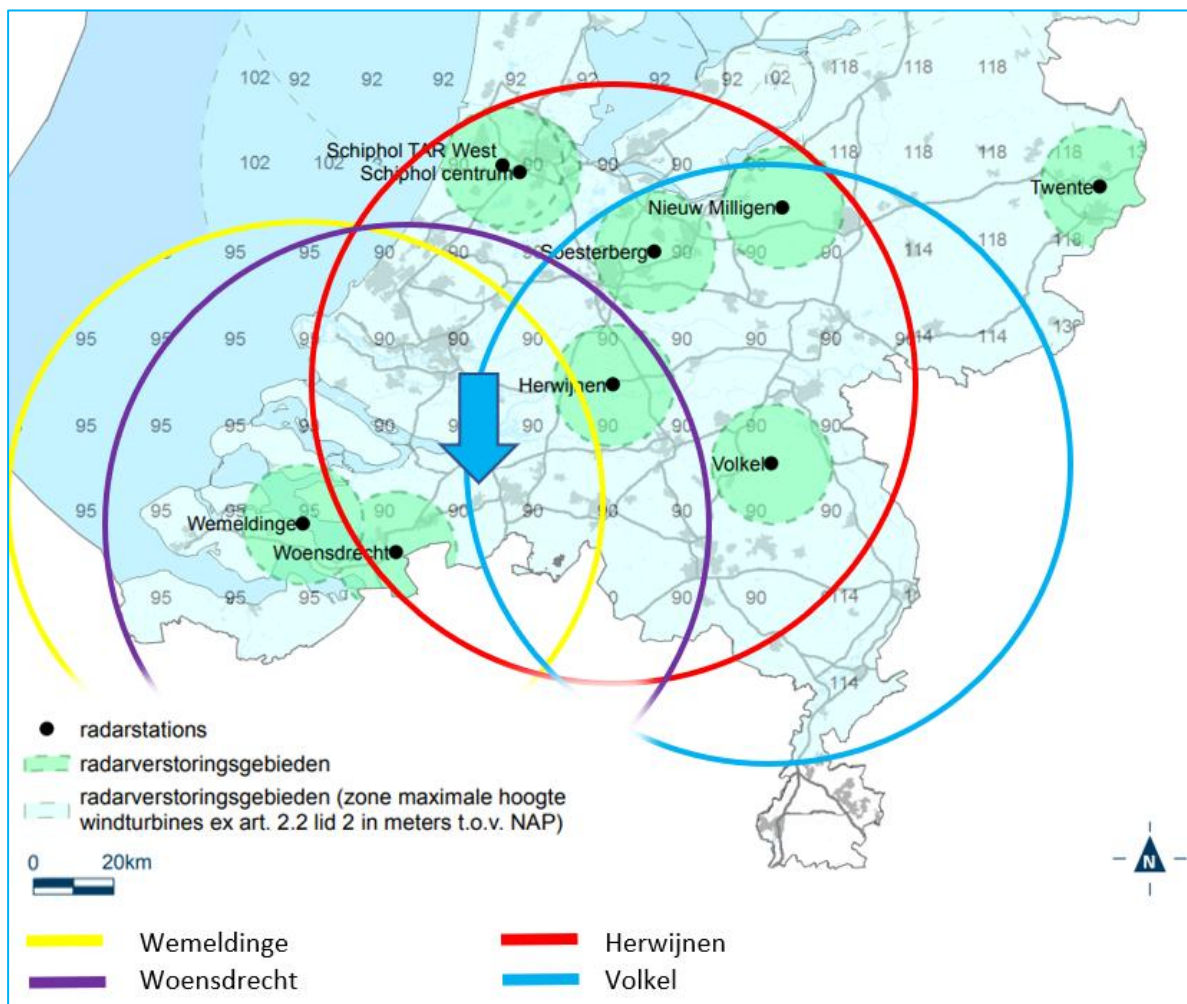
3.1.2. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Barro. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die sinds 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering deze mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het bevat slechts de nationale belangen die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen, en andere plannen van lagere overheden, beschermd kunnen worden.

Ten aanzien van het project

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de kaart met radarstations en radarverstoringsgebieden die voortvloeien uit het Rarro, waarbij het projectgebied globaal is aangeduid met een blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede kaart radarverstoringsgebieden Rarro

Het projectgebied ligt in het radarverstoringsgebied van Wemeldinge, Woensdrecht, Herwijnen en Volkel. Ter plaatse geldt een verbod voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 90 meter boven de NAP-hoogte. Het project maakt geen windturbines mogelijk, waardoor dit punt geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Onderhavig project is niet in strijd met de regels van het Barro en Rarro.

3.1.3. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt.

De Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet.

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming is opgegaan in de Omgevingswet. Voor dit project is wel nog de Wet natuurbescherming van toepassing omdat de aanvraag omgevingsvergunning vóór 1 januari 2024 is ingediend zodat de procedure nog onder het oude recht valt.

Ten aanzien van het project

Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Voor het aspect 'natuur' wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

3.1.4. Erfgoedwet

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in één wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld, een aantal regels is vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en te behouden.

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurgooederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet ('wat');
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Wabo ('hoe').

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Ten aanzien van het project

Het projectgebied ligt niet in een gebied dat in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven als zijnde een gebied met cultuurhistorische waarden. Binnen het projectgebied is wel een monumentaal prieeltje aanwezig. Deze wordt gehandhaafd. Daarnaast ligt in de nabijheid van het projectgebied een rijksmonumentaal pand aan de Markt 9. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.8 'cultuurhistorie en archeologie'.

3.1.5. Ladder Duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Sinds 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) de verplichting opgenomen een beschrijving op te nemen van de behoefte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling: “De toelichting bij een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Bij besluit d.d. 21 april 2017 is enerzijds een vereenvoudiging van de ladder doorgevoerd en anderzijds knelpunten uit de praktijk aangepast. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden van de Ladder van duurzame verstedelijking en het vervangen van het begrip «actuele regionale behoefte» door: behoefte.

Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Regionale afspraken

De gemeente Etten-Leur heeft op 9 maart 2023 met gemeenten van de sub regio's Breda en Hart van Brabant de landelijke Woondeal met minister de Jonge en de provincie ondertekend. Daarin ligt onder andere vast dat de minimale bouwopgave tot en met 2026 bestaat uit een netto toevoeging van 1.118 woningen. Het accent voor de nieuwbouw ligt bij plannen in het stedelijk gebied. Wat praktisch in ieder geval betekent dat alle plannen die al in 2022 onderdeel uitmaakten van het bouwprogramma zeker moeten worden gerealiseerd. Het plan Dreef Markt 9 maakt deel uit van dat programma. Verder ligt de focus overeenkomstig de Woondeal bij het realiseren van een aandeel betaalbare koopwoningen, zowel grondgebonden als appartementen. Een extra reden om de bouw van deze zeer duurzame koopappartementen hoge prioriteit toe te kennen.

Ten aanzien van het project

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de tien woningen. Het projectvoornemen betreft de realisatie van 23 woningen. Gelet hierop is het projectvoornemen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor dient er getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de woningbehoefte van de gemeente Etten-Leur, waardoor er wordt voldaan aan de ladder. De toets is bijgevoegd als bijlage 1.

3.1.6. Conclusie

Zoals uit de sub-paragrafen blijkt, is het vastleggen van de gewenste functie mogelijk binnen het Rijksbeleid en rijksregels. Er zijn geen belemmeringen vanuit het rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is van kracht. Daarnaast is er de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de Omgevingsvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe zij die belangen wil realiseren. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Per 1 januari 2024 is de Interim omgevingsverordening vervallen en is de Omgevingsverordening van kracht. Voor onderhavig project wordt wel nog getoetst aan de Interim omgevingsverordening omdat voor onderhavig project nog het oude recht van toepassing is.

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die per 1 januari 2024 geldt. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In het ‘panorama’ dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. Ook wordt duidelijk dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde ‘ronde’ manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor ‘people’ in de gemeenschap betekent, wat het voor de ‘planet’ ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel ‘profit’.

Navolgend zijn de vier hoofdpunten uit de omgevingsvisie toegelicht.

Brabantse energietransitie

Om energieneutraal te worden, moet er gezocht worden naar manieren om duurzame energie op te wekken en waar mogelijk energie te besparen. Wind- en zonne-energie zijn de bekende vormen om duurzame energie op te wekken, maar de provincie wil ook kijken naar energieopwekking door geothermie en gaswinning.

Brabant klimaatproof maken

Voor de inrichting van het rivierenlandschap en de dijkversterking wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat de provincie hier met name een procesrol heeft bij de uitvoering van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie. Het klimaatproof maken van de stedelijke omgeving richt zich met name op het aanpakken van het beekdallandschap en het meer vasthouden van water in de haarvaten van het systeem als ruggengraat voor het klimaatbestendig maken van de provincie.

Slimme netwerkstad

Het is evident dat een goed vestigings-, woon- en werkklimaat essentieel is voor de Brabantse economie die ook internationaal kan concurreren. Er is dus voldoende en passende woonruimte nodig en er is ruimte nodig voor bedrijvigheid en voorzieningen als scholen, gezondheidszorg, cultuur en recreatie. De bereikbaarheid moet vlot, comfortabel en duurzaam zijn. Dit geldt zowel voor woon-werkrelaties als voor de andere functies en sociale relaties.

Concurrerende, duurzame economie

Brabant is een provincie waar hightech, logistiek en innovatie een belangrijke rol spelen in de economie. Deze topsectoren zijn de afgelopen decennia in absolute en relatieve zin steeds belangrijker geworden.

Er heeft zich al een transitie voorgedaan die de komende jaren nog steeds verder zal gaan. In algemene zin zijn, als het gaat om de impact op de leefomgeving, de trends voor deze vormen van bedrijvigheid gunstig. Het gaat over het algemeen om bedrijvigheid met weinig emissies en weinig impact op de leefomgeving.

Ten aanzien van het project

Onderhavig project heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze uitbreiding niet verslechterd. De ontwikkeling omvat de realisatie van 23 woningen en een wijkfunctie binnen een bestaande bebouwde structuur in Etten-Leur. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking.

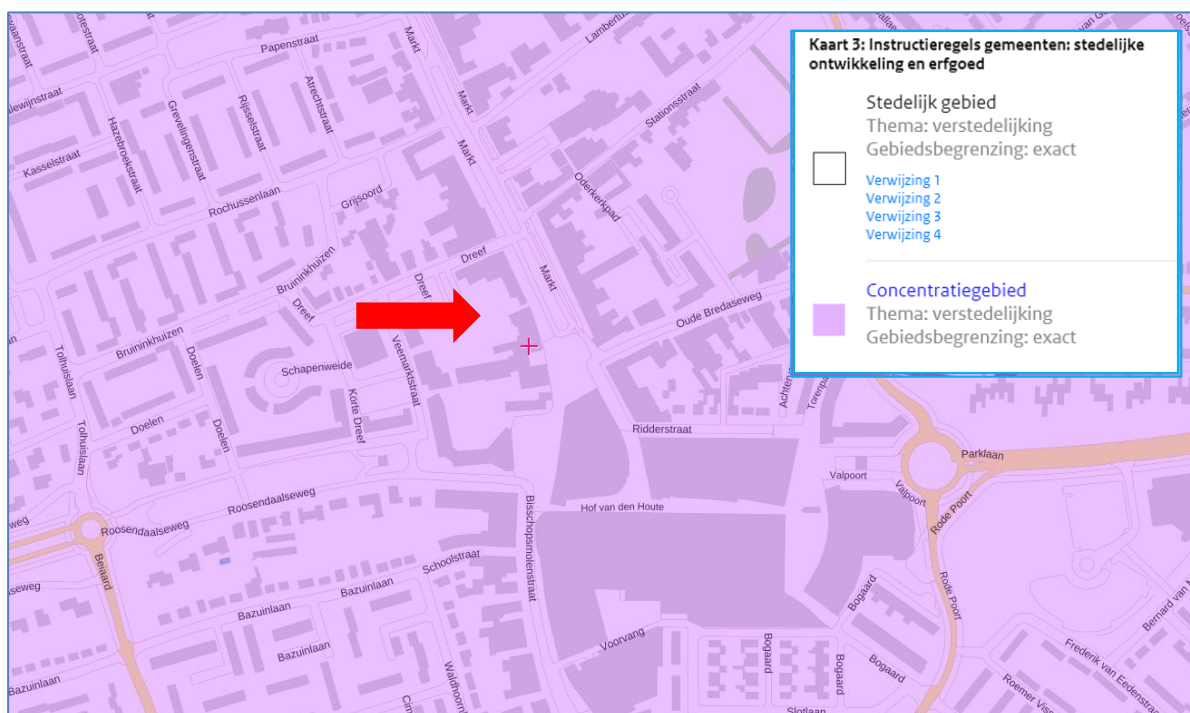
Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. De appartementen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid. Tevens is de gewenste ontwikkeling niet in strijd met de vier bovengenoemde hoofdopgaven.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld door de Provinciale Staten als eerste stap voor de Omgevingswet. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is een eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Tussentijds is de omgevingsverordening meerdere malen gewijzigd. Voor dit project is uitgegaan van de Interim omgevingsverordening (hierna: IOV) geconsolideerde versie d.d. 1 augustus 2023 omdat de aanvraag omgevingsvergunning vóór 1 januari 2024 is ingediend zodat de procedure nog onder het oude recht valt.

Om uitvoering te geven aan de Brabantse omgevingsvisie heeft de provincie onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is er daar een van. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daarom zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet straks gaat bieden hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en -verordening. Navolgend is een uitsnede opgenomen van de IOV waarbij het projectgebied met een rode pijl is weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Ten aanzien van het project

Het voorliggende project betreft de realisatie van 23 woningen en een wijkfunctie. Het projectgebied is volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen in stedelijk gebied. De te realiseren woningbouw aantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders. Onderhavig project is opgenomen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Aan de voorwaarde van 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' uit artikel 3.42 van de IOV wordt voldaan, aangezien het projectgebied is aangewezen als stedelijk gebied. Het project past hiermee goed binnen de doelstellingen inzake zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking en het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaande bebouwde kom.

Voorgenomen project is tevens een duurzame stedelijke ontwikkeling en past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 van de IOV, omdat het een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert. Tevens bevordert het project het zorgvuldig ruimtegebruik.

De appartementen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd.

3.2.3. Overig provinciaal beleid

Regionaal Water- en bodemprogramma (RWP) 2022-2027

Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

De Brabantse Omgevingsvisie kent kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze kernwaarden zijn vertaald in zeven handelingsprincipes, specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water- en bodem:

- Watervoorraad in balans
- Elke druppel telt
- Niet alles kan overal
- Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen
- Bescherming van water- en bodemkwaliteit
- Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk
- Circulair denken en doen

Ten aanzien van het project

Voor het voorliggende project zijn de milieuaspecten in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt. Het aspect 'water' wordt nader toegelicht in paragraaf 4.7.

3.2.4. Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Provinciaal beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Etten-Leur doet het gewoon!

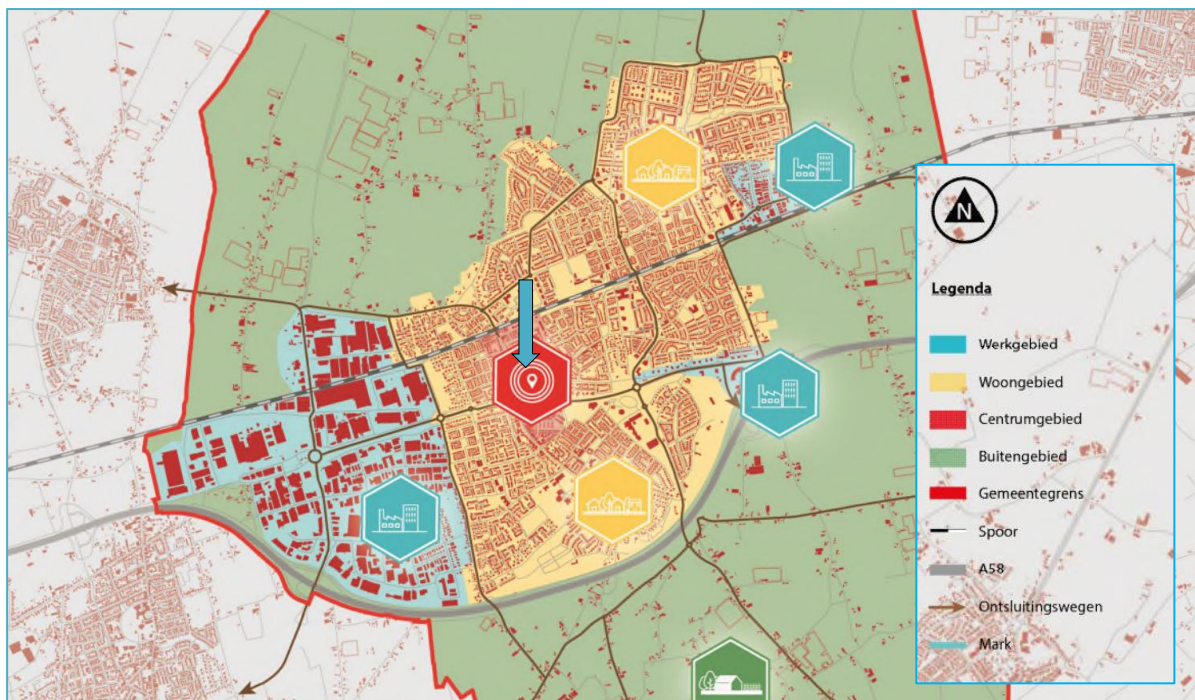
De ruimtelijke ambities van de gemeente Etten-Leur zijn verwoord in de "Omgevingsvisie Etten-Leur – Etten-Leur doet het gewoon! (hierna: Omgevingsvisie)". De omgevingsvisie is op 11 juli 2022 door de gemeenteraad van Etten-Leur vastgesteld. In de gemeentelijke Omgevingsvisie zijn de stand van Etten-Leur, trends en opgaven, de gemeentelijke koers, gebiedsvisies en strategische ontwikkellocaties uiteengezet. Navolgend worden de voor het projectgebied relevante stukken uit de Omgevingsvisie beschreven en aan het projectgebied getoetst.

Voor een prettige, veilige en gezonde leefomgeving van Etten-Leur is belangrijk dat minimaal aan (wettelijke) basiswaarden wordt voldaan. De huidige leefomgeving is van meer dan voldoende kwaliteit en deze wil de gemeente zeker behouden en het liefst nog versterken.

Etten-Leur wil zich duurzaam ontwikkelen waarin een balans wordt gezocht tussen:

- Het lichamelijke en geestelijke welzijn van inwoners (de mensen);
- De veerkracht en kwaliteit van de natuur en het landschap (leefomgeving); en
- Een gezonde en vitale economische ontwikkeling (economie).

De gemeente Etten-Leur wordt in zijn omgevingsvisie ingedeeld in vier gebieden met een eigen karakteristiek en dynamiek: de woongebieden, het buitengebied, het centrumgebied en de werkgebieden. Het onderhavige project ligt in het centrumgebied, dat in navolgende afbeelding globaal met een blauwe pijl is aangegeven.



Afbeelding: Uitsnede van het projectgebied binnen de Omgevingsvisie Etten-Leur (11 juli 2022)

Navolgend wordt de gebiedsvisie van het centrumgebied verder beschreven.

Gebiedsvisie Centrumgebied

Het centrumgebied van Etten-Leur is één van de belangrijkste plekken van ontmoeting waarbij winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen, toerisme en recreatie bijeenkomen. Deze voorzieningen zijn vooral op de begane gronden gevestigd. Op de verdiepingen zijn vaak woningen. Hierdoor heeft het centrum ook een woonfunctie.

Binnen het centrumgebied zijn een aantal aandachtspunten belangrijk. Het centrumgebied is een bundeling van voorzieningen, waar gewinkeld kan worden maar ook andere functies terug te vinden zijn in het stedelijke karakter van het centrum. De winkelfunctie aan de Markt en de Oude Bredaseweg is sterk afgenomen en hier ligt het accent steeds meer op wonen.

Daarnaast is de ontwikkeling van winkelen naar beleving een belangrijke trend met de oorzaak dat het gedrag van de consument verandert. De (lokale) bezoeker is daarbij steeds meer op zoek naar een onderscheidend en gevarieerd aanbod, gastvrijheid, persoonlijke aandacht en ontspanning.

Behalve een ontmoetingsfunctie heeft het centrumgebied van Etten-Leur een woonfunctie. In de toekomst zal die woonfunctie toenemen. De gemeente wil de bewoners een passend woon- en leefklimaat bieden. De relatief hoge bebouwingsdichtheid en hoeveelheid verharding in het centrumgebied bieden kansen om de leefbaarheid te verbeteren, vooral tijdens warme periodes wanneer de temperatuur stijgt. Door groen te realiseren in de openbare ruimte en op privéterreinen, kunnen deze gebieden aangenamer en koeler worden, wat bijdraagt aan een betere leefomgeving voor iedereen.

Bij nieuwe ontwikkelingen of herinrichtingen wordt in de Omgevingsvisie het uitgangspunt genomen om groen te realiseren. Groen zorgt voor meer schaduw, verkoeling bij warmte, berging van regenwater en meer natuur. Hoogbouw biedt daarnaast kansen voor het plaatsen van zonnepanelen en luchtwarmtepompen.

Ten aanzien van het project

Onderhavig project past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie van Etten-Leur, omdat het meelift op de ontwikkeling binnen een centrumgebied waar verschillende functies terug te vinden zijn en waar de woonfunctie toeneemt. Door 23 woningen te realiseren, neemt het woonaanbod aan één van de belangrijke uitlopers van het bruisende centrum van Etten-Leur toe. Ook wordt er groen toegevoegd in het project waarmee er qua groen een verbetering plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast voegt de onderhavige ontwikkeling een wijkfunctie (ontmoeten) toe aan het centrumgebied. Hierdoor past de onderhavige ontwikkeling binnen het functioneel aanbod van het centrumgebied.

3.3.2 Verordening sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur

Het gemeentelijk woonbeleid voorziet onder meer in sturing op aard en aantal van nieuw te bouwen sociale koop- en huurwoningen alsook middeldure huurwoningen. Via de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Etten-Leur is een wettelijk vereiste basis vastgesteld om het gemeentelijk woonbeleid over nieuw te bouwen sociale koop- en huurwoningen en middenhuur woningen toe te kunnen passen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening is voor sociale koopwoningen een maximale koopprijs van €200.000,- vrij op naam vastgelegd. Een lagere prijs is toegestaan, maar hoger niet. In de nieuwe Omgevingswet is de maximale koopprijs verhoogd naar de geldende NHG-kostengrens: in 2022 is dat €355.000,-. Ook dan geldt dat gemeenten niet verplicht zijn de NHG-grens te hanteren als maximumprijs, maar een lagere prijs mogen toepassen.

Gemeenten kunnen via de Crisis en Herstelwet (Chw) eerder gebruik maken van een hogere koopprijs. De gemeente Etten-Leur heeft zich hiervoor aangemeld en voor actuele en beoogde nieuwbouw koopprijzen van maximaal € 270.000,- respectievelijk maximaal € 355.000,- vastgesteld.

Koopprijsgrens: actualiteit vraagt nieuwe prijsgrenzen

In de huidige markt met enerzijds fors gestegen bouwkosten en anderzijds kwaliteiten waar lokaal en sub regionaal aan gehecht wordt, is het blijven hanteren van een maximale koopprijsgrens van €200.000,- niet realistisch.

De plannen die recent zijn gerealiseerd en die waar nu aan wordt gewerkt rechtvaardigen hogere prijsgrenzen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in sociale koopwoningen in de categorieën 'laag' en 'hoog'.

Sociale koop: meer accent op starters en doorstroming

Er is gelet op recente ervaringen met plannen sociale koop een duidelijke behoefte bij starters en huishoudens die nu een sociale en middeldure woning huren om in aanmerking te komen voor een betaalbare koopwoning. Daarnaast is er een politieke wens om deze groepen lokaal woningzoekenden met voorrang in aanmerking te laten komen voor te realiseren sociale koop. Dat geldt niet alleen in de prijsklasse tot €270.000,-, ook voor de woningen tot maximaal €355.000,-. Daar wordt via deze verordening in voorzien.

Ten aanzien van het project

Onderhavig project ziet, onder andere, op de realisatie van 23 nul op de meter koopwoningen met een maximum prijs van €295.000 V.O.N.. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de verordening. Daarnaast heeft de raad van de gemeente Etten-Leur al kaders vastgesteld met prijzen voor de nieuwe woningen.

3.3.3 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het gemeentelijke beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het gemeentelijk beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

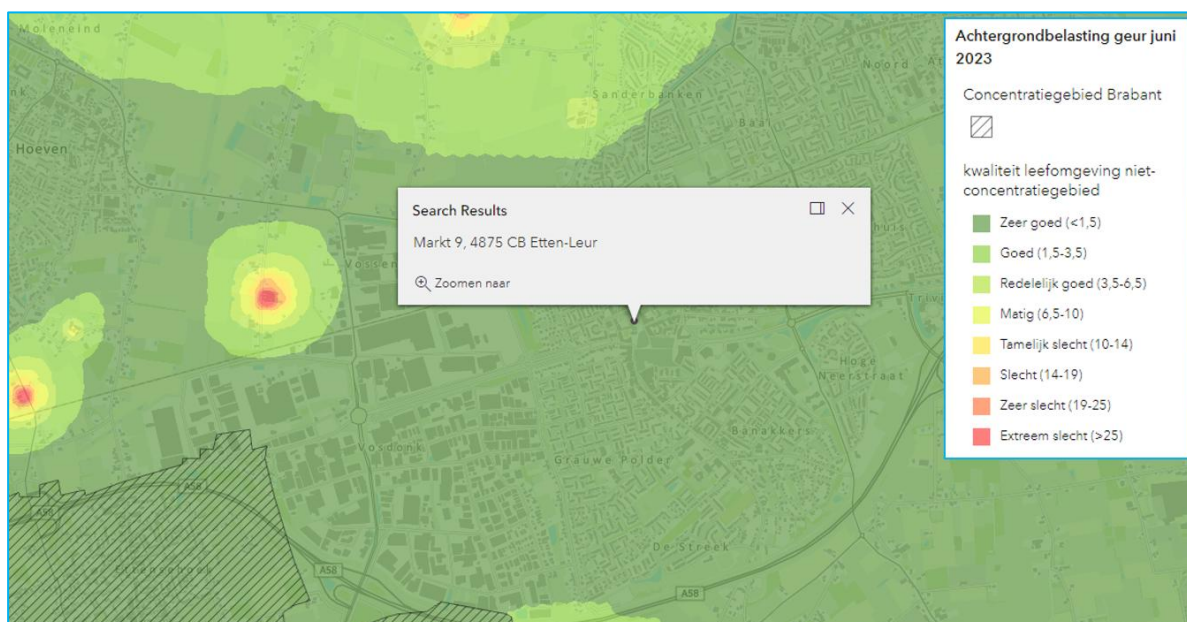
In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het project kan zijn.

4.2 Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten.

Ten aanzien van het project

De dichtstbijzijnde veehouderijen liggen op een afstand van ongeveer 1 km van het projectgebied. Aan de afstandseis wordt voldaan. Gezien de geuremissies in relatie tot de afstand tot het projectgebied kan op voorhand worden gesteld dat de voorgrondbelasting niet relevant zal zijn. Dit is ook af te lezen uit de kaart met de geurcontouren ten aanzien van achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting). Navolgend is een uitsnede weergegeven van de kaart.



Afbeelding: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (Bron: ODZOB, d.d. juni 2023)

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied is 'zeer goed'. De achtergrondbelasting bedraagt lager dan 1,5 ouE/m³. Op basis van deze achtergrondbelasting kan worden geconcludeerd dat de norm voor de voorgrondbelasting van 2 ouE/m³ ook niet overschreden zal worden.

In paragraaf 4.11 'Bedrijven en milieuzonering' worden de omliggende bedrijven toegelicht.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het project.

4.3 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet door middel van geluidsnormen.

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen, spoorwegen en industrieterreinen een (geluid)zone hebben.

Als voor een gebied binnen een zone een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, of als een nieuwe weg, een nieuwe spoorweg of bepaalde industrieterreinen mogelijk worden gemaakt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de eisen op geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt.

Ook de Wet luchtvaart heeft een geluidzoneringsystematiek ter bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen luchtvaartlawaai.

Ten aanzien van het project

Wegverkeerslawaai

Door De Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai opgesteld (d.d. 26 oktober 2023). Navolgend worden de belangrijkste conclusies en adviezen van het akoestisch onderzoek weergegeven. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 2.

Hogere waarden

Het projectgebied ligt niet binnen een geluidzone van een weg. Het verlenen van een hogere waarde is niet van toepassing.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB ter plaatse van noordgevel van het gebouw aan de noordzijde voor de 1e en 2e etage. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan 20 dB (Standaardeis uit het bouwbesluit). Een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende geveldelen is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Redelijk' voor de Markt 9. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2 van het onderzoeksrapport kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Rail- en vliegverkeerslawaai

Het projectgebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn noch binnen een Ke-contour van een vliegveld. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er is geen belemmering ten aanzien van het project op het aspect 'geluid' vanwege wegverkeerslawaai en rail- en vliegverkeerslawaai. In paragraaf 4.11 'Bedrijven en milieuzonering' worden de omliggende bedrijven toegelicht. Tevens wordt daarin het geluid afkomstig van de wijkfunctie toegelicht.

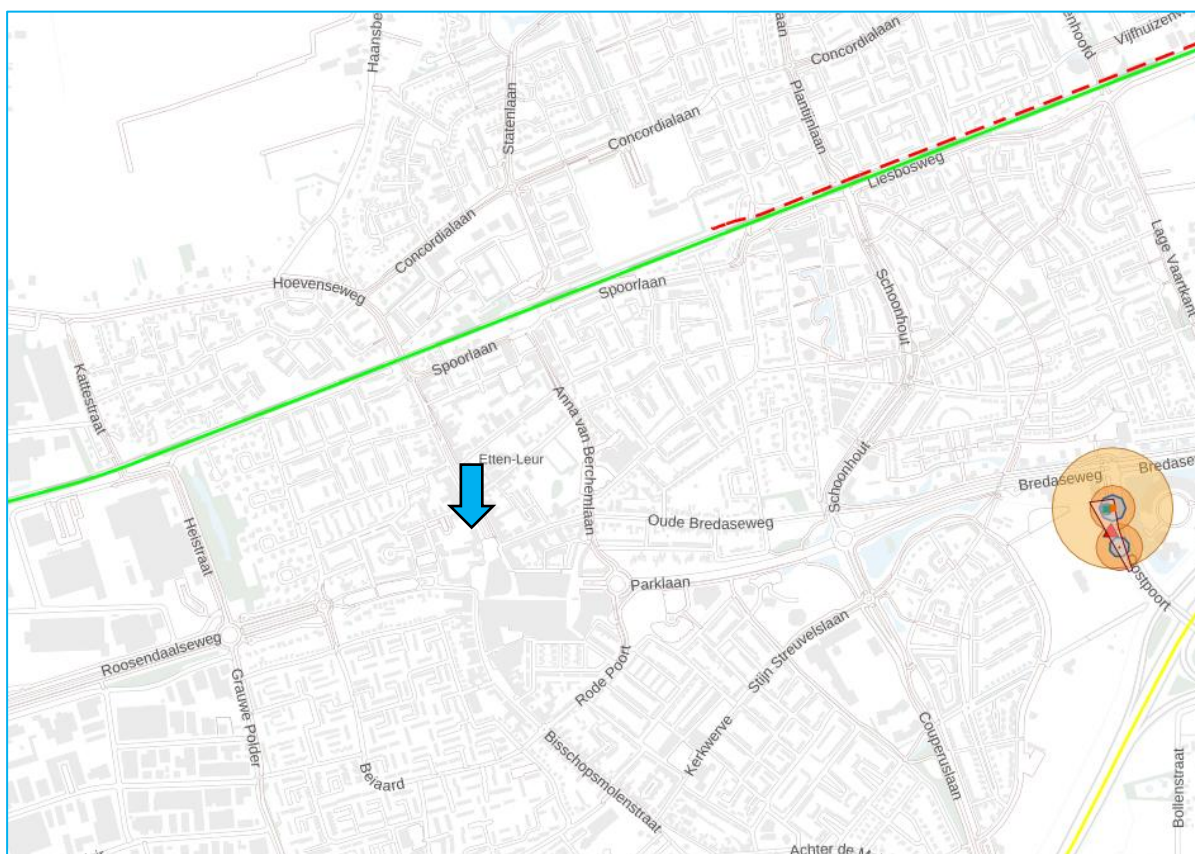
4.4 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen dient te worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Het projectgebied is niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Het projectgebied is globaal aangeduid met een blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het projectgebied zijn gelegen met een invloedssfeer die reikt binnen het projectgebied. De dichtstbijzijnde inrichting is een LPG station en is gelegen op circa ruim 1,6 km van het projectgebied. Er is op dit punt geen belemmering.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Spoor

Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10-7- en de PR 10-8-contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). Het projectgebied is gelegen op een afstand van ca. 485 meter vanaf het spoor. Op dit spoortraject Roosendaal – Breda worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Aangezien het projectgebied is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van het spoortraject hoeven volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes geen beperkingen te worden gesteld aan het plaatselijke gebruik van de ruimte. Omdat het projectgebied wel is gelegen binnen het invloedsgebied van het spoortraject (meer dan 4 km; stofcategorie D4) is een beperkte verantwoording noodzakelijk.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Het is van cruciaal belang dat zowel de toegankelijkheid als de mogelijkheid om 'dagelijkse incidenten' zoals brand of wateroverlast aan te pakken, evenals noodsituaties met betrekking tot externe veiligheid, voldoende gewaarborgd zijn voor hulpdiensten en brandbestrijdingsmiddelen. De effectiviteit van de respons hangt af van de beschikbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken adequaat uit te voeren om verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij is het essentieel dat er voldoende toegangswegen en bluswaterbronnen beschikbaar zijn. Het projectgebied wordt ontsloten via de Dreef, die aansluit op het overige wegennetwerk van Etten-Leur. Dit wegennetwerk biedt mogelijkheden om in verschillende richtingen te vluchten, wat de mogelijkheid om weg te komen van de bron van het incident ten goede komt. Dit robuuste netwerk draagt bij aan de effectiviteit van de hulpverlening.

Zelfredzaamheid

In de toekomst zullen er woningen worden gerealiseerd, wat betekent dat de bewoners over het algemeen zelfredzaam zullen moeten zijn. Niettemin worden aanwezige kinderen en ouderen beschouwd als personen met verminderde zelfredzaamheid. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders of verzorgers de zorg op zich kunnen nemen voor de minder zelfredzame kinderen en ouderen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid omvatten in grote lijnen schuilen en vluchten.

Bij een incident met giftige stoffen langs het spoor kan een giftige wolk zich snel ontwikkelen en verplaatsen, vaak zonder zichtbare tekenen. In dergelijke scenario's is zelfredzaamheid alleen haalbaar als er tijdig alarmering plaatsvindt en de gebouwen geschikt zijn om enkele uren bescherming te bieden. Hierbij kan worden gedacht aan het sluiten van ramen en deuren, en vooral aan het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen, waardoor aanwezigen worden beschermd tegen blootstelling aan giftige gassen. Daarnaast is het van belang dat de gebruikers van de gebouwen worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen als onderdeel van effectieve zelfredzaamheid.

Momenteel wordt de alarmering van de aanwezigen geregeld via het landelijke waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem zal in de komende jaren worden uitgefaseerd en worden vervangen door een uitgebreid pakket van alarmeringsmiddelen, waaronder calamiteitenzenders, sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Wegen

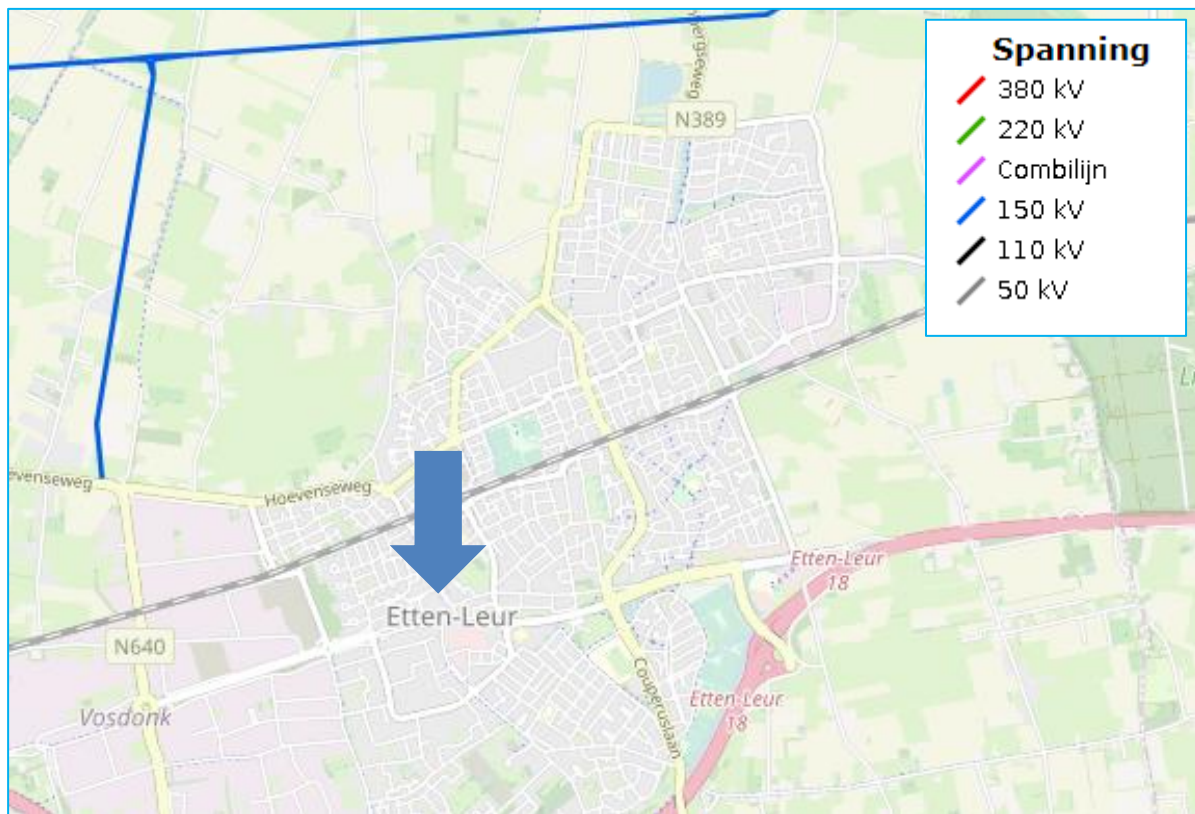
Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Rondom de kern Etten-Leur, op ca 1,7 km van het projectgebied, is de A58/E312 gelegen. Ten westen van het projectgebied is op ca. 1,7 km de N640 gelegen. In de nabijheid van het projectgebied liggen geen transportassen of invloedssferen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor onderhavig project.

Vervoer over het water

In de nabijheid van het projectgebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Navolgend is een uitsnede van de Netkaart weergegeven waarbij het projectgebied met een blauwe pijl globaal is aangeduid.



Afbeelding: Uitsnede Netkaart RIVM

Op basis van de informatie uit onder andere de Netkaart blijkt dat er ten noorden en westen van het projectgebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. Het projectgebied is gelegen op ruim 1,9 kilometer afstand tot de buitenzijde van de hoogspanningslijn met 150 kV. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Ondergrondse (gas)leidingen

Uit de risicokaart en uit de tekeningen van de klic-melding in bijlage 12 blijkt verder dat er geen ondergrondse gasleidingen in de nabijheid zijn gelegen die van invloed zijn op onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Er is geen belemmering ten aanzien van het project op het aspect 'externe veiligheid'.

4.5 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar bijvoorbeeld de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor het besluit omgevingsvergunning waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie (µg/m ³)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

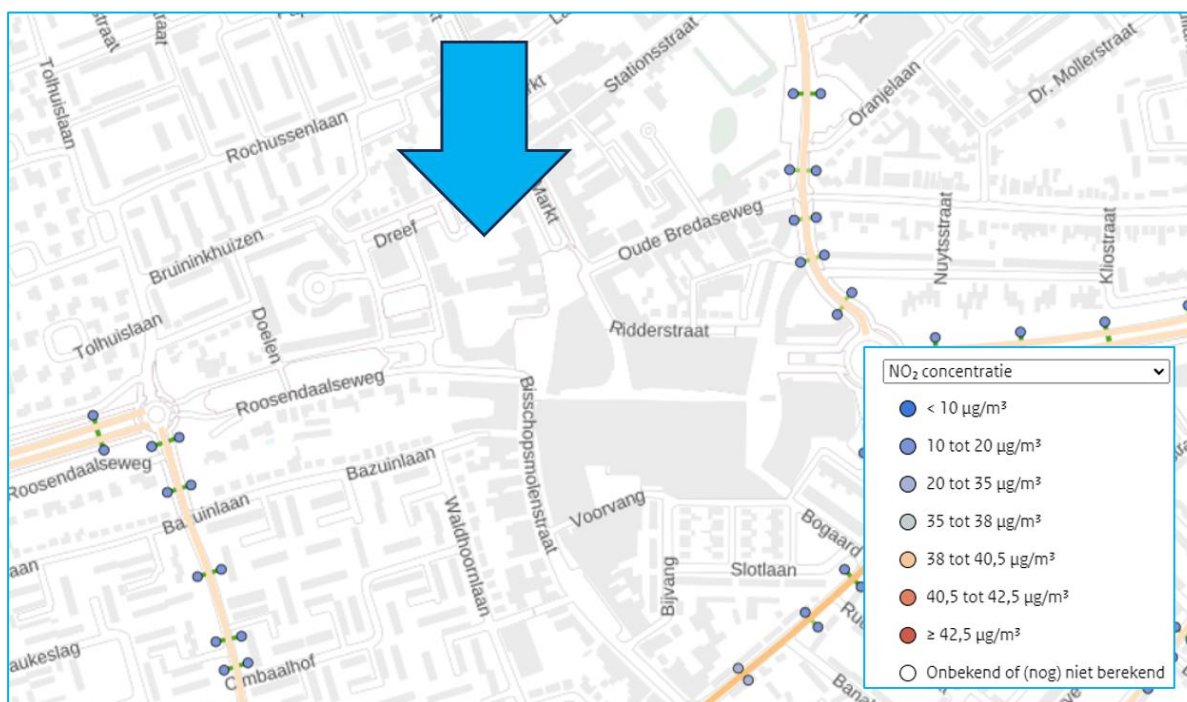
Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

Ten aanzien van het project

Door de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 23 appartementen is er sprake van extra verkeer aantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aantal extra verkeersbewegingen in de nieuwe situatie is nader toegelicht in paragraaf 4.12 'Verkeer en parkeren'.

Daarnaast vallen woningen niet onder een van de gevoelige bestemmingen zoals benoemd in artikel 3 van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Onderhavig project voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Het verdient de voorkeur voor het betreffende project om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

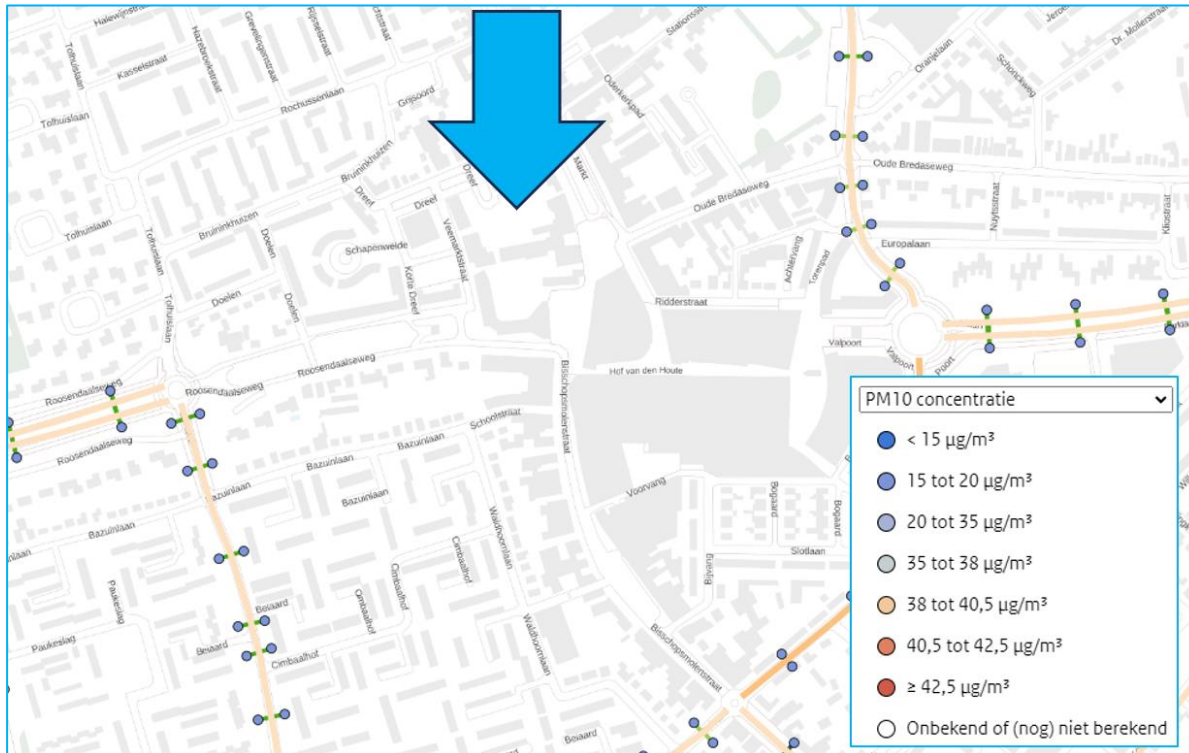
In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Sinds 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en per 1 januari 2024 de Omgevingswet (Ow). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.cimlk.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Navolgend zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor NO₂ (stikstof), PM-2.5 en PM-10 (fijnstof).



Afbeelding: Kaart Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit, NO₂-concentratie



Afbeelding: Kaart Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit, PM2.5-concentratie



Afbeelding: Kaart Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit, PM10-concentratie

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turquoiseblauw. Het projectgebied is aangeduid met een blauwe pijl. De concentratie voor fijnstof PM2.5 bedraagt ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetlocatie 9 tot 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie voor fijnstof PM10 bedraagt ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetlocatie van 15 tot 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie voor stikstof NO2 bedraagt ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetlocatie 10 tot 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Conclusie

Uit de metingen ter plaatse blijkt dat de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden uit de wetgeving blijft. Het aspect stikstof in het kader van de Wet natuurbescherming wordt nader toegelicht in paragraaf 4.9. De ontwikkeling van het projectgebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

Het project draagt niet in betekenende en te weinig mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse om op dat punt een goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

4.6 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Ten aanzien van het project

Door MILON B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden navolgend weergegeven.

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.



Uitsnede: Onderzoeksgebied in het rood

In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK en PCB gemeten. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond. De bodemkwaliteit geeft geen belemmeringen voor de toekomstige herontwikkelingen en gebruik.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig project.

4.7 Water

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt.

Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 (hierna: NWP) vastgesteld. Het NWP is de opvolger van het nationaal Waterplan 2016-2021.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de periode van 2022-2027 en geeft een doorkijk naar het jaar 2050. Verder geeft het NWP een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. In het plan worden ambities opgenomen om te werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid- en beheer van het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. Een aantal belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP bestaat uit een aantal doelen, deze worden navolgend opgesomd.

1. Klimaatadaptatie;
2. waterveiligheid;
3. zoetwater en waterverdeling;
4. waterkwaliteit en natuur;
5. scheepvaart; en
6. de functies van de rijkswateren.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Provinciaal Regionaal Water- en Bodem Programma (RWP 2022-2027)

Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van het RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Het geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is dit gewijzigd naar water zo veel mogelijk vasthouden. Verder vraagt het plan een meer systeemgerichte aanpak in plaats van een probleemgerichte aanpak.

De Brabantse Omgevingsvisie kent kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze kernwaarden zijn vertaald in zeven handelingsprincipes, specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water en bodem:

- Watervoorraad in balans
- Elke druppel telt
- Niet alles kan overal
- Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen
- Bescherming van water- en bodemkwaliteit
- Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk
- Circulair denken en doen

Waterbeleid waterschap Brabantse Delta

Het projectgebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2022 –2027 en geldt vanaf 22 december 2021. Het waterschap richt zich op het creëren van een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. In het waterbeheerprogramma neemt het waterschap enkele kerntaken als uitgangspunt. De kerntaken zijn: de bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is.

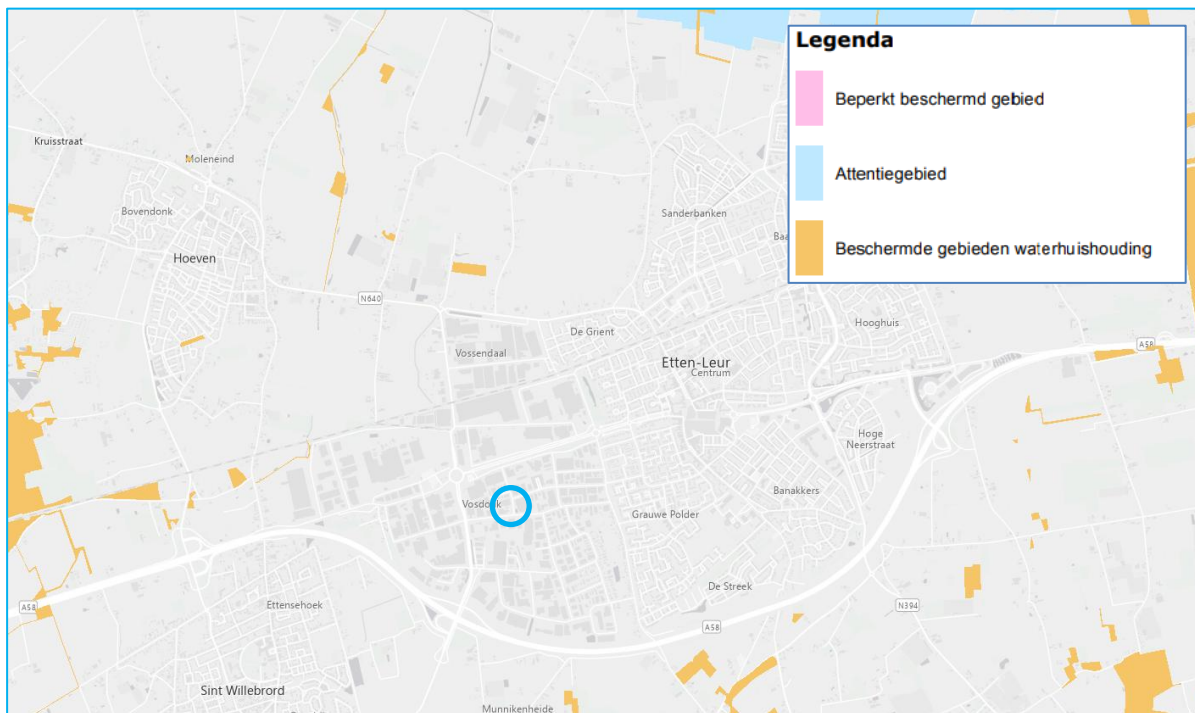
Daarnaast is klimaatadaptie een belangrijk onderwerp in het waterbeheerprogramma. Het waterbeheerprogramma ziet op de volgende belangrijke speerpunten:

- Het beperken van de overstromingsrisico's ter bevestiging van de waterveiligheid;
- Het verbeteren van de waterkwaliteit;
- Het vasthouden en infiltreren van water om verdroging tegen te gaan en de beschikbaarheid van grond- en oppervlaktewater te vergroten;
- Betrouwbaar scheepvaartverkeer mogelijk maken door middel van goed onderhoud;

- Het onderhouden en waar nodig vervangen van waterketen op een duurzame en efficiënte manier.

Keur

Het waterschap Brabantse Delta heeft haar regels vastgelegd in de Keur. In navolgende Keurkaart is de ligging van beschermde zones weergegeven. Het projectgebied is globaal in het blauw omcirkeld in navolgende afbeelding.



Afbeelding: Uitsnede keurkaart waterschap Brabantse Delta

Zoals op bovenstaande afbeelding te zien is het projectgebied niet gelegen in een beschermde zone. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen. Er wordt gestreefd naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanuit dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren. Bij een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² geldt een compenserende regel van het waterschap.

Riolering

Bij nieuw- en verbouw moet, sinds het rioleringsplan van 2012, de perceelseigenaar het afvalwater apart verwerken van het hemelwater. Afvalwater voert de perceelseigenaar af tot het overdrachtspunt. Vanuit daar draagt de gemeente zorg voor het inzamelen en afvoeren van het afvalwater. Daarnaast dient te worden voldaan aan de Hemelwaterverordening. Dat wordt navolgend toegelicht.

Hemelwaterverordening Etten-Leur

Op 19 december 2022 is de 'Hemelwaterverordening Etten-Leur' vastgesteld door de raad van de gemeente Etten-Leur. Deze nieuwe verordening gaat in op het gemeentelijke beleid met betrekking tot de opvang en verwerking van hemelwater en vervangt daarmee het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 (VGRP). De hemelwaterverordening past een nieuwe compensatieregel toe, waarmee in principe 60 liter waterberging per vierkante meter verharding moet worden gerealiseerd. De regels van de hemelwaterverordening zijn vanaf april 2023 van toepassing.

Nieuwe situatie

Hierna wordt de nieuwe situatie van het projectgebied en de gevolgen voor de waterhuishouding besproken. In de nieuwe situatie wordt een appartementencomplex bestaande uit 23 appartementen en een wijkfunctie met aanvullende parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd.

Verdeling verhard oppervlakte

In navolgende tabel is de verdeling van de (half)verharde en onverharde oppervlakte in de nieuwe situatie weergegeven.

	Nieuwe situatie
Daken	667 m ²
Terrein verharding	814 m ²
Terrein onverhard	561,3 m ²
Totaal	2.042,3 m²

Tabel: verdeling verhard en onverhard oppervlakte projectgebied

Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt daarmee $(667 + 814 =) 1.481 \text{ m}^2$. Dit betekent dat er $(1.481 \times 0,06 =) 88,86 \text{ m}^3$ dient te worden opgevangen.

Binnen de projectlocatie worden infiltratiekratten gerealiseerd die voldoende capaciteit hebben. Hierin kan de wateropgave gecompenseerd worden. De exacte dimensionering van de waterberging wordt in de bouwtekeningen opgenomen.

Oppervlaktewater

In de nabijheid van het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig dat van invloed kan zijn op onderhavig project.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig project.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (inclusief Besluit ruimtelijke ordening en Modernisering Monumentenzorg) dient er rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden bij alle ruimtelijke ontwerpen en besluitvorming hierover. Dat wil zeggen dat deze cultuurhistorische, bouwhistorische, (historisch) stedenbouwkundige/landschappelijke en archeologische waarden onderzocht worden en wordt aangegeven in hoeverre ze worden ingepast en gerespecteerd bij de projectvorming. De cultuurhistorische waarden vormen een inspiratiebron en tevens afwegingskader voor de doorontwikkeling van nieuwe toekomstige ontwikkelingsplannen. Ze mogen niet onevenredig worden aangetast. De ontwikkeling mag dus niet leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden.

De cultuurhistorische waarden vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

- archeologie/ geomorfologie;
- historische (steden) bouwkundige structuur.

4.8.1 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband was het zogenaamde ‘Verdrag van Malta (Valletta)’ tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, het bodemarchief met zorg ontsloten dient te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

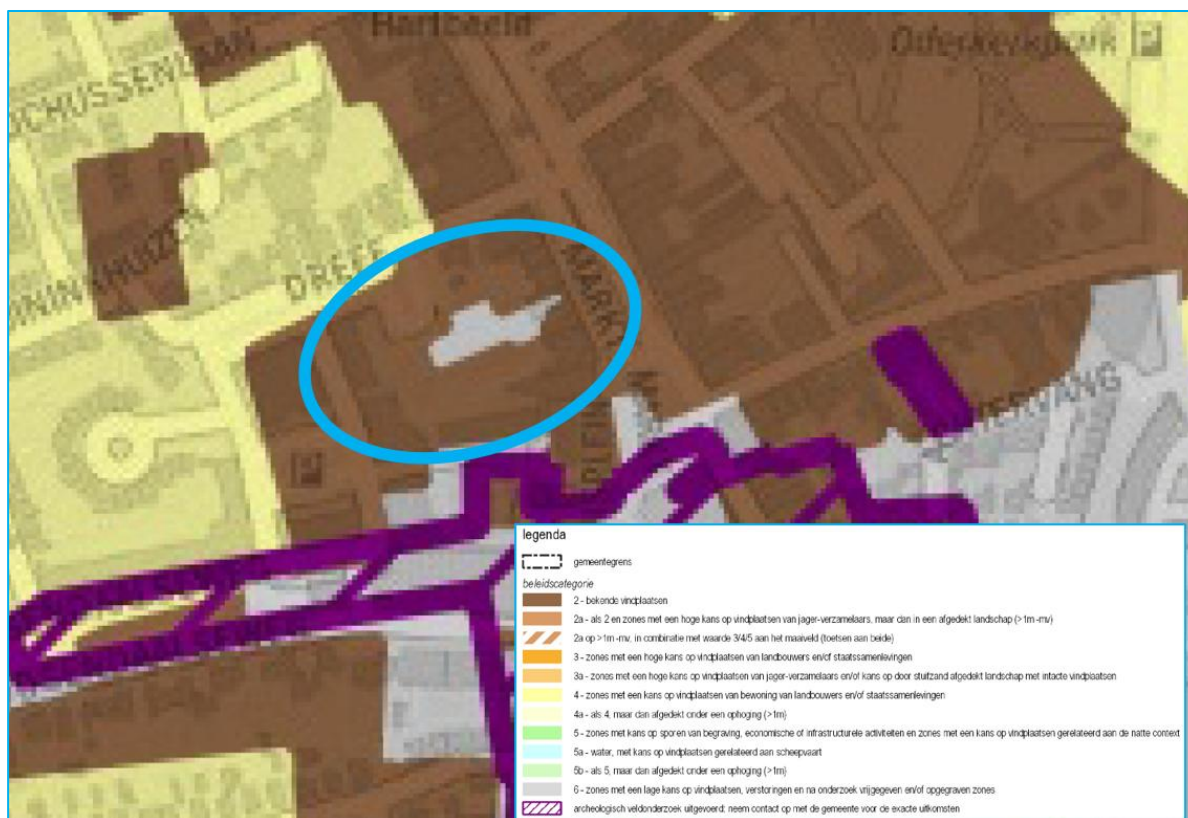
In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet in 2016. Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale wet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving is sinds 2024 in de nieuwe Omgevingswet geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Gemeentelijk beleidskader

Artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro schrijft voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over behoud van archeologische vindplaatsen in de bodem of archeologisch onderzoek.

Om het archeologisch erfgoed te kunnen beschermen heeft de gemeente een gemeentelijke archeologiekkaart opgesteld. Navolgend is een uitsnede van de gemeentelijke archeologiekkaart opgenomen waarbij de projectlocatie globaal met een blauw cirkel is aangeduid.



Afbeelding: Uitsnede archeologiekkaart gemeente Etten-Leur

Te zien is dat het projectgebied is gelegen in de beleidscategorieën 'bekende vindplaatsen' en 'zones met een lage kans op vindplaatsen, verstoringen en na onderzoek vrijgegeven en/of opgegraven zones'.

Binnen de beleidscategorie 'bekende vindplaatsen' is het de beleidslijn dat onderzoek in vroege fase van de planvorming benodigd is indien de vrijstellingsgrens van < 100 m² en 40 cm-mv wordt overschreden.

Binnen de beleidscategorie 'zones met een lage kans op vindplaatsen, verstoringen en na onderzoek vrijgegeven en/of opgegraven zones' is het de beleidslijn dat er geen restricties zijn.

Ten aanzien van het project

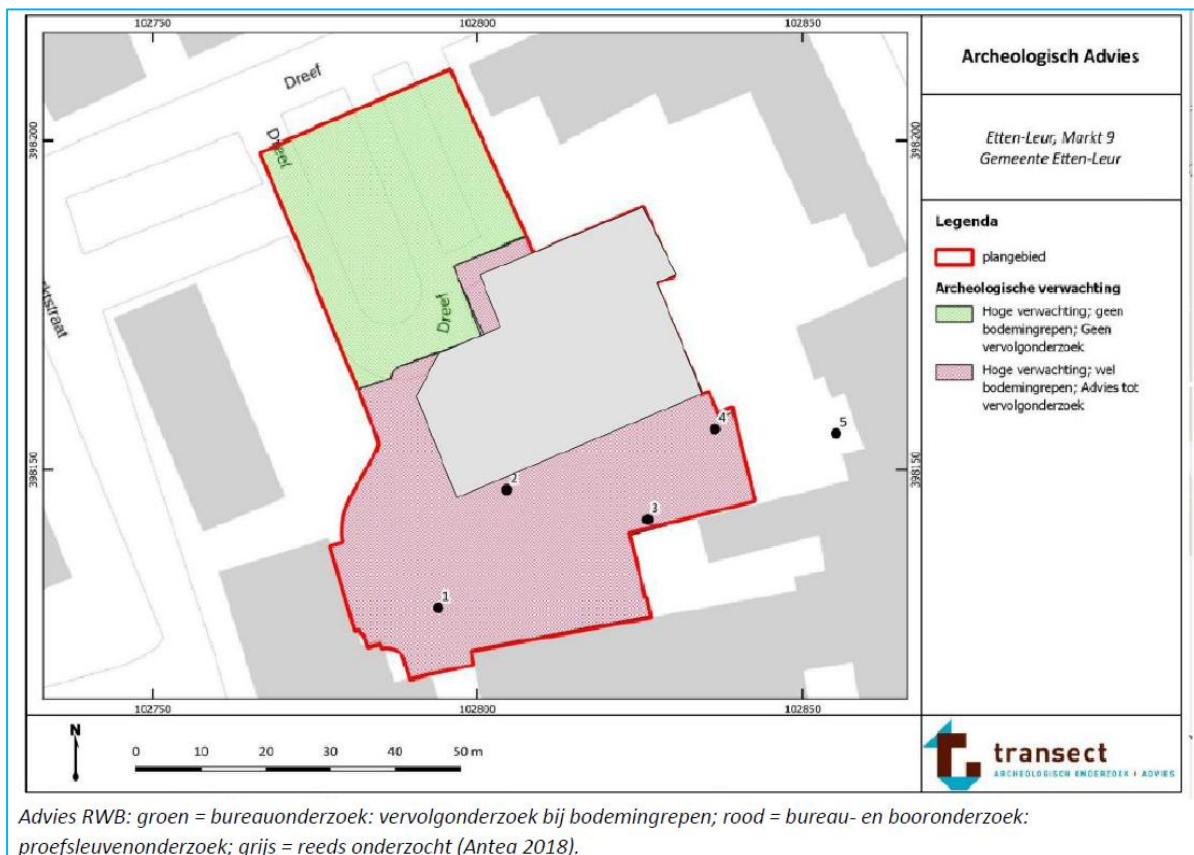
Door Transect B.V. is een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4. Navolgend worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoeksrapport toegelicht.

Op basis van het bureau- en verkennend booronderzoek kent Transect aan het plangebied een lage verwachting toe op resten uit de periode midden paleolithicum tot en met mesolithicum, en een hoge verwachting voor de periode neolithicum tot en met nieuwe tijd.

De verwachting voor de periode neolithicum tot en met vroege middeleeuwen is gebaseerd op de ligging van het plangebied op een relatief hooggelegen dekzandrug. De dekzandrug is nooit bedekt geweest met veen, waardoor het een aantrekkelijke vestigingsplaats is geweest. De verwachting voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is gebaseerd op het feit dat het plangebied gelegen is in de historische kern van Etten. Binnen het plangebied is in ieder geval vanaf de 16e eeuw sprake van bebouwing. Het is niet uitgesloten dat deze nog verder teruggaat in de tijd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek heeft de gemeente Etten-Leur besloten om vervolgonderzoek uit te voeren in het projectgebied. Het vervolgonderzoek is een verplichting voor de initiatiefnemer en zal plaatsvinden voor de start van de bouw. Het besluit valt uiteen in verschillende onderdelen:

- Het zuidelijke deel van het plangebied (rood op onderstaande kaart): hier geldt een hoge verwachting op resten uit de late middeleeuwen/nieuwe tijd. Het advies luidt om deze verwachting te toetsten middels een proefsleuvenonderzoek.
- Het centrale deel van het plangebied is reeds onderzocht tijdens een archeologische begeleiding (in 2018, grijs op onderstaande kaart). De resultaten hiervan geven geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. Dit deel van het plangebied is reeds vrijgegeven op basis van de resultaten van de begeleiding. Het huidige onderzoek geeft geen aanleiding daar op terug te komen.
- De zone aan de noordkant van het plangebied, ter plaatse van de huidige parkeerplaats (groen op de kaart), is niet meegenomen in het booronderzoek. Hier blijft de verwachting uit het bureauonderzoek (hoge verwachting op resten uit de periode neolithicum tot en met nieuwe tijd) vooralsnog gehandhaafd. Bij bodemingrepen in dit deel van het plangebied dient vervolgonderzoek plaats te vinden. Dit kan bijv. door enkele aanvullende verkennende boringen te zetten tijdens het proefsleuvenonderzoek in de rest van het plangebied. Als de boringen daar aanleiding toe geven, kan in overleg met het bevoegd gezag worden overgegaan tot het aanleggen van proefsleuven. Let wel, dit geldt alleen als in dit deel van het plangebied bodemingrepen plaatsvinden. Die zijn vooralsnog niet voorzien.



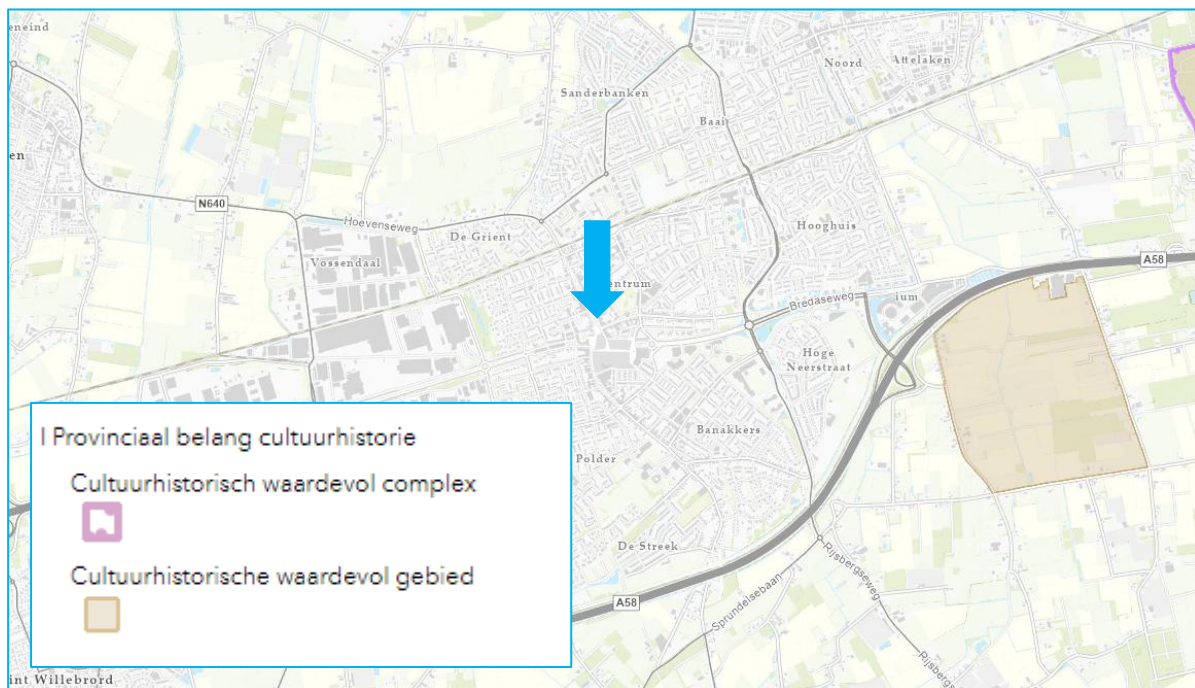
Afbeelding: Kaart archeologisch advies

4.8.2 Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden onderscheiden in (steden-) & bouwkundige/ landschappelijke waarden en archeologische/ aardkundige waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die niet zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied; het verhaal van de plek ofwel het DNA.

In een ruimtelijke onderbouwing dient conform de Wro/Bro een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 5). Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie en/of aangewezen monumenten. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant weer. Het projectgebied is aangeduid met de blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Op de afbeelding is te zien dat het projectgebied niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied ligt. Binnen het projectgebied is wel een monumentaal prieeltje aanwezig. Deze wordt gehandhaafd. Daarnaast ligt in de nabijheid van het projectgebied een rijksmonumentaal pand aan de Markt 9.

Door BAAC is in 2021 een bouwhistorische verkenning van het pand Markt 9 uitgevoerd. In de achtertuin van dit pand bevindt zich, naast een aantal oude bomen, een klein prieel. Dit prieel, geheel achterin de tuin, werd tijdens het veldwerk in ogenschouw genomen en gefotografeerd. Omdat tuinhistorisch onderzoek geen deel uitmaakte van de verkenning, is in de rapportage van 2021 slechts kort verdere aandacht besteed aan het tuinelement. Recentelijk is het prieel in de aandacht komen te staan, omdat het achterste deel van de tuin wordt afgestoten. Hierdoor zal het prieel in de openbare ruimte komen te staan. De historische verbinding met het huis gaat hiermee verloren en er zijn zorgen omtrent het risico op vandalisme wanneer het prieel niet langer in een omsloten omgeving staat. Het is om die reden dat er inzicht is gevraagd in de monumentwaarde die het prieel vertegenwoordigt. Het volledige rapport van het onderzoek naar het prieeltje is bijgevoegd als bijlage 13. Navolgend worden de belangrijkste conclusies toegelicht.

Dat het prieel herinneringswaarde vertegenwoordigt, is wel duidelijk. Het prieel zal zijn gebouwd in opdracht van huisarts Mol, zo omstreeks 1910-1915. Vrijwel zeker is het prieel onderdeel van een groot tuinplan waar ook de tuingebouwen dicht op het huis bij horen. Het prieel maakt deel uit van een ensemble dat inzicht geeft in het gebruik van de diepe tuin door de arts én de (buiten)wooncultuur binnen hogere sociale klasse in de genoemde periode. Uitgangspunt is dan ook dat het prieel behouden dient te blijven. Zonder een uitvoerige inventarisatie van prielen in Etten-Leur te hebben gemaakt, durven we ook wel te stellen dat een prieel uit de genoemde periode zeldzaam in het dorp zal zijn.

Er moeten enkele kritische opmerkingen ten aanzien van het prieel en de herinneringswaarde die het vertegenwoordigt, worden gemaakt. Zo is wel zeker dat de mate van authenticiteit van het prieel enigszins is aangepast. Dit heeft vooral betrekking op het metselwerk van de borstwering, dat niet uit de bouwtijd van het prieel dateert. Ook kunnen we niet voorbijgaan aan de recente ontwikkelingen in de tuin. Een groot deel van de tuin wordt namelijk geschikt gemaakt voor de bouw van een appartementencomplex. De bouw van dit complex drijft een wig in het ensemble van de tuingebouwen en beëindigt de (zicht) relatie tussen Markt 9 en het prieel. Dit heeft gevolgen voor de herinneringswaarde van het prieel. Na uitvoer van de voorgenomen ontwikkeling, is de herinneringswaarde van het prieel dus kleiner dan vóór die ontwikkeling. Dat neemt niet weg dat het prieel op zichzelf, als (vrij) zeldzaam voorbeeld van een prieel uit omstreeks 1910-1915 herinneringswaarde voor het dorp blijft houden.

Conclusie

Voor het aspect archeologie wordt geadviseerd om een nader onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Vanuit het aspect cultuurhistorie (erfgoed) bestaan er geen belemmeringen om het project uit te kunnen voeren.

4.9 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de 'rode lijst' beschermd via de nieuwe Wet natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Daarnaast worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen, en kunnen gebieden als beschermd gebied of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Ook zijn er gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het afwijken van het bestemmingsplan beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

4.9.1 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde natuurgebied is 'Ulvenhoutse Bos'. Dit gebied is gelegen op een afstand van ca. 11.6 km. Door AROM B.V. is een stikstofberekening opgesteld. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 5. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het project.

4.9.2 Soortenbescherming

Door Brabant Eco is een ecologische QuickScan uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies en adviezen van het rapport toegelicht.

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het projectgebied voorkomen. Met de voorgenomen werkzaamheden zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Er zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming met het kappen van de bomen in het noorden van de achtertuin. Een kapvergunning is aanbevolen. De ingreep zal naar verwachting leiden tot een zeer beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat het erf geschikt blijft als leefgebied en het relatief algemene soorten betreft.

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het project voorziet geen belemmeringen op het aspect 'natuur'.

4.10 Groen

4.10.1 Groenbeleidsnota

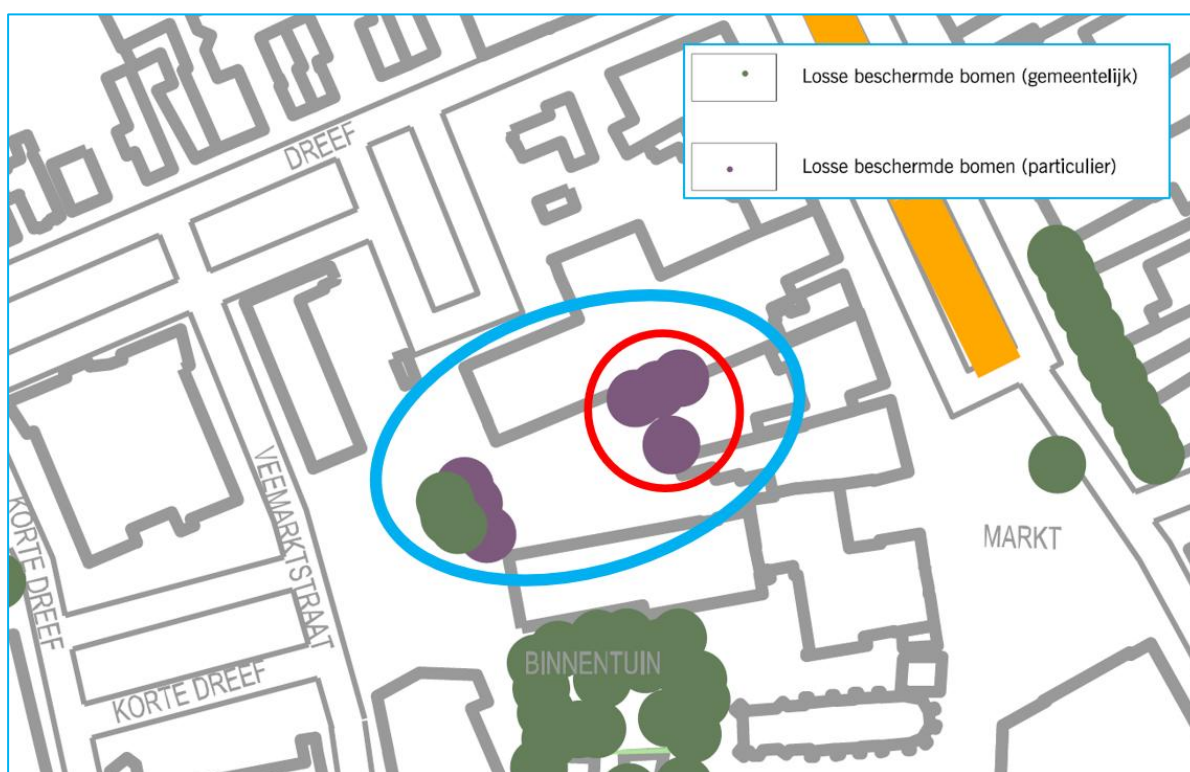
Op 3 december 2013 heeft de gemeenteraad de Groenbeleidsnota 2013-2018 vastgesteld. De Groenbeleidsnota heeft als doelstellingen het beschermen en versterken van het openbaar groen in bestaand stedelijk gebied evenals het versterken van de samenhang van het groen met oog voor landschappelijke, ecologische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische patronen. De nota dient als integraal beleidskader voor de stedelijke groenstructuur van de gemeente Etten-Leur, inclusief de randen tussen stedelijk gebied en buitengebied. De nota is in samenhang met andere beleidsterreinen een van de toetsingskaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van het project

Het huidige groen binnen het projectgebied blijft zoveel mogelijk behouden. Doel is de bestaande bomen daarbij te behouden. Uitgangspunt voor de herinrichting van het projectgebied is een kwalitatief goed plan met een balans tussen verstening (bebouwing en verharding) en groen, waarbij zoveel mogelijk gebouwd wordt op de plek waar geen bomen zijn gesitueerd. Het gebied is en blijft een groene uitstraling hebben en is op grond van de APV beschermd.

4.10.2 Beschermden bomenlijst 2014

De gemeente Etten-Leur heeft een beschermden bomenlijst. Navolgend is de kaart van de beschermden bomenlijst 2014 weergegeven waarbij het gebied globaal met een blauwe cirkel is aangeduid.



Afbeelding: Uitsnede kaart beschermde bomenlijst 2014

Ten aanzien van het project

Niet te behouden bomen

Er zijn meerdere Bomen Effect Analyses uitgevoerd naar de kwaliteit van de bestaande bomen. De meest recente Bomen Effect Analyse uit 2023 is bijgevoegd als bijlage 7. Hieruit bleek dat meerdere bomen en houtopstanden in slechte staat verkeerde. Dit betrof onder andere de beschermde bomen die in bovenstaande afbeelding in het rood omcirkeld zijn. Deze zijn na het verkrijgen van een kapvergunning (kenmerk nummer 2021OG0776-01 en 20240207-0011900) inmiddels gekapt.

Aan de zijde van de Binnentuin zijn een aantal bomen aanwezig waarvan de kwaliteit op basis van de BEA's in slechte zijn of de staat van andere bomen aantasten. Aangezien er geen sprake is van acuut gevaar en deze bomen ook geen beperking vormen voor de ontwikkeling zijn hiervoor nog geen maatregelen genomen. Wel zijn deze meegenomen in de herplantplicht.

Beschermen duurzaam te behouden

In de BEA's uit 2022 en 2023 is opgenomen welke bomen duurzaam behouden dienen te worden en welke maatregelen genomen dienen te worden. Voorafgaande aan de bouw zal een zogenaamde werkplan bescherming bestaande bomen worden opgesteld en getoetst door de gemeente. Hierin dient te worden aangetoond hoe de bomen tijdens de uitvoering beschermd worden. Het is van groot belang dat de werkzaamheden rondom de boom worden begeleid door een deskundige. Hiervoor kan een boomtechnisch toezichthouder worden ingezet. Dit is een persoon met aantoonbare boomtechnische kennis (niveau European Tree Technician), die ingezet kan worden om werkzaamheden rondom de boom te begeleiden en te controleren. Deze toezichthouder moet sturend optreden en controleert op het naleven van de hier beschreven voorschriften om eventuele problemen tijdig te signaleren en (ondergrondse of bovengrondse) schade aan de boom te voorkomen.

Daarnaast kan de toezichthouder zorgen voor vaktechnische input en beoordelen, bij knelpunten, welke wortels wel of niet verwijderd kunnen worden. Door zelf, indien nodig, deze wortels deskundig af te zetten, wordt onnodige schade aan wortels voorkomen, wat een goede hergroei na afronding van de werkzaamheden bevordert.

Een van de beschermde bomen betreft de grote beuk. Vanaf de huidige erfgrens loopt het maaiveld sterk af richting het zuiden. Hierdoor is bij deze boom een fors hoogteverschil aanwezig van circa 50 tot 60 cm. Indien het maaiveld nabij deze boom wordt genivelleerd kan dit ernstige gevolgen hebben voor de zuurstofhuishouding van de boom. Tevens kan het aanbrengen van de ontsluiting naar de ingang van het gebouw leiden tot onder- en of bovengrondse beschadiging van de boom. Er is daarom voor gekozen om naast de boom een vlonderconstructie aan te leggen om het hoogteverschil op te vangen. Hiermee wordt voorkomen dat de wortels van de boom worden aangetast.

Aanplant nieuwe bomen/ herplantplicht

In de BEA uit 2022 en 2023 is de herplantplicht opgenomen. Navolgend wordt dit toegelicht en hoe hier in het plan mee wordt omgegaan.

2 bomen in de tuin van Markt 9

Deze bomen zijn reeds aangeplant. Aanvullend zijn extra bomen (Portugese laurieren) aan de achterzijde van het pand Markt 9 gepland.

2 bomen in openbaar gebied naast de parkeerplaatsen

Deze zijn meegenomen op tekening. De exacte locatie wijkt daarbij iets af ten opzichte van hetgeen is opgenomen in de BEA. Conform het advies in de BEA wordt de soortkeuze afgestemd op andere bomen die reeds in het gebied aanwezig zijn. Zoals op tekening aangegeven is de verwachting dat meer bomen kunnen worden aangeplant. In overleg met de eigenaar van Markt 17 wordt de aanplant en exacte locatie van een boom aan achter Markt 17 bepaald.

Groene gevel op gevel ter hoogte van Markt 13

De gevel van het nieuwe gebouw, ter hoogte van Markt 13, wordt uitgevoerd als groene gevel. Er komen 3 stroken groen van 2,5 meter breed.

Conclusie

Met de ontwikkeling wordt geborgd dat de toekomstige bomen behouden worden en dat de kwalitatief slechte bomen vervangen door nieuwe bomen. Hierdoor verbetert de groenkwaliteit in het gebied.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Bij de opstelling van een onderbouwing bij een uitgebreide omgevingsvergunning dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van het uitgewerkte plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'.

De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het projectgebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Ook een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Richtafstanden

Voor alle typen bedrijven zijn in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in navolgende tabel.

Milieucategorie	Afstand tot rustige woonwijk/buitengebied	Afstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: richtafstanden per milieucategorie

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het projectgebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn. Navolgend is een overzicht van alle in de buurt gelegen bedrijven weergegeven. De richtafstanden in deze tabel zijn de richtafstanden die horen bij een gemengd gebied en daarom één afstandstrap terug gebracht dan aangegeven in de VNG brochure.

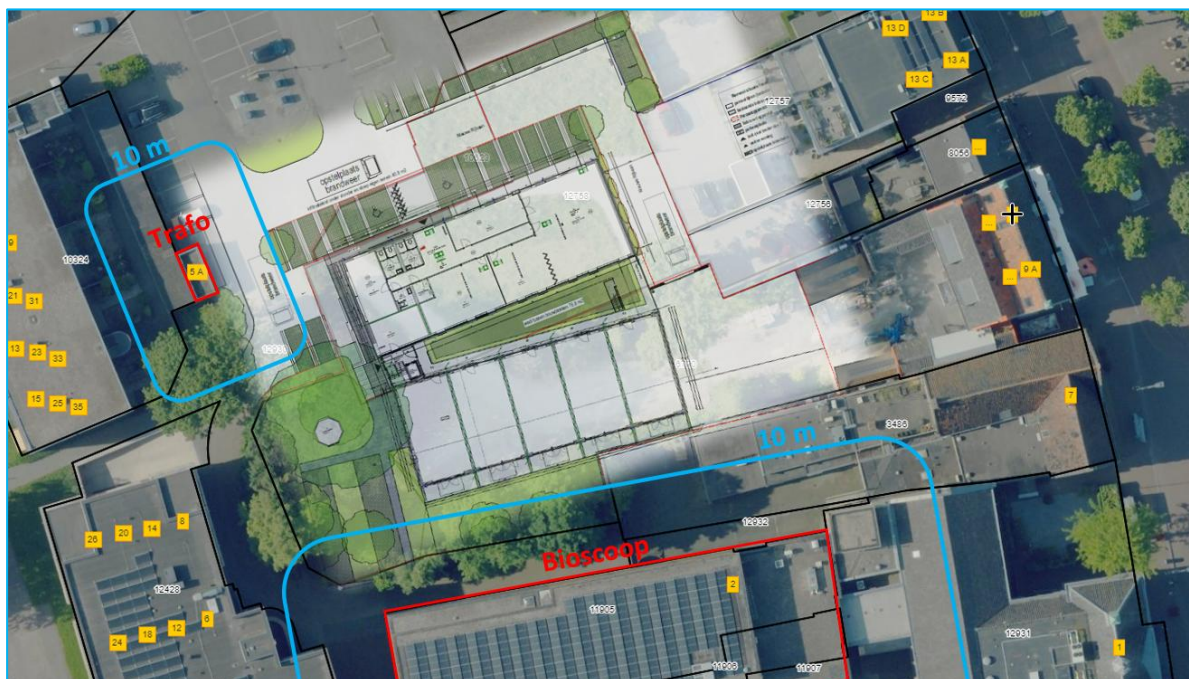
Navolgend is een tabel weergegeven met de geïdentificeerde bestaande bedrijven in de nabije omgeving van het projectgebied.

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) Gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Binnentuin 2, bioscoop	SBI 5914 Bioscopen	0	0	10	0
Markt 1, gemeentehuis	SBI 63 e.a. Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0	0
Markt 7, restaurant	SBI 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	0	0	0	0
Markt 11, kapper	SBI 9602 Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	0	0
Markt 17, makelaarskantoor	SBI 63 e.a. Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0	0
Markt 19, hypotheekkantoor	SBI 63 e.a. Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0	0
Markt 21, advocatenkantoor	SBI 63 e.a. Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0	0
Markt 23, koffiehuis	SBI 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	0	0	0	0

Tabel: Richtafstanden bestaande bedrijven

Daarnaast is aan de Dreef 5a een trafohuisje aanwezig. Voor een trafohuisje geldt een richtafstand van 10 meter voor gevaar.

De grootste richtafstand tot het projectgebied bedraagt 10 meter. Deze afstand is afkomstig van de bioscoop aan de Binnentuin 2 voor het aspect geluid en het trafohuisje aan de Dreef 5a voor het aspect geluid en gevaar. De beoogde woningen binnen het projectgebied liggen niet binnen de richtafstanden behorende bij milieubelastende functies in de omgeving. Inwaartse milieuzonering vormt geen belemmering voor het project. Navolgend is een uitsnede met de locatie van het trafohuisje en de bioscoop weergegeven met de richtafstanden.



Afbeelding: Richtafstanden trafo en bioscoop

Het project voorziet in een mogelijke milieubelastende functie door de realisatie van een wijkfunctie. De beoogde milieubelastende functie binnen het projectgebied en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven in de navolgende tabel. Het betreft de richtafstanden tot een gemengd gebied.

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) Gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Buurthuis	SBI 94991 Buurt- en clubhuizen	0	0	10	0

Tabel: Richtafstanden milieubelastende functie binnen het projectgebied

De beoogde wijkfunctie heeft voor het aspect geluid een richtafstand van 10 meter tot een gevoelig object binnen een gemengd gebied. Omliggende woningen zijn buiten de richtafstand van 10 meter gelegen. Ten aanzien van geluidsoverdracht binnen het gebouw wordt getoetst en voldaan aan het bouwbesluit.

Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.12 Verkeer en parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Verkeer

Het projectgebied wordt ontsloten door de Dreef. De nieuwe gewenste situatie zorgt volgens de normen van de CROW voor maximaal ($23 \times 3,8 =$) 87,4 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de wijkfunctie zijn geen specifieke verkeerskencijfers of -normen bekend. Hierbij is op basis van de wijkfunctie in Centrum West uitgegaan van 2 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen (AGPP) en een 5 reguliere parkeerplaatsen. Dit betreft ook bezoekers. Voor elke parkeerplaats worden 2 verkeersbewegingen gehanteerd, waardoor de verwachte verkeersbewegingen voor de wijkfunctie ($7 \times 2 =$) 14 per etmaal bedraagt. De weg is dusdanig ingericht dat deze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van voorgestane ontwikkeling eenvoudig kan verwerken.

Parkeren

Het plangebied is gelegen in het centrum van Etten-Leur. Etten-Leur valt onder Sterk Stedelijk gebied.

Op basis hiervan gelden de volgende parkeernormen (gemiddelde CROW-kencijfers):

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1.1 Appartement, koop, goedkoop | 0,9 parkeerplaats per woning voor bewoners |
| 1.2 Appartement, koop, goedkoop | 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek |
| 2.1 Wijkgebouw | Geen parkeernorm beschikbaar* |

* Aangezien voor het wijkgebouw geen parkeerkencijfer (en daaraan afgeleid een parkeernorm) beschikbaar is, is gekeken naar het huidige wijkgebouw aan de Papenstraat. Het huidige wijkgebouw kent een oppervlakte van circa 540 m². Het toekomstige wijkgebouw is dus in oppervlakte kleiner dan het huidige wijkgebouw. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van het volledig meenemen van de bestaande capaciteit bij het huidige wijkgebouw. Daar zijn twee algemene gehandicapten-parkeerplaatsen en vijf parkeerplaatsen in een parkeerschijfzone (ten behoeve van bezoek van het wijkgebouw) te vinden.

Aan de hand van het voorgaande komt de theoretische parkeerbehoefte uit op:

Programma	Aantal		Norm	Behoefte
Woningen	Bewoners	23 appartementen	0,9 parkeerplaats / woning	20,7
	Bezoekers	23 appartementen	0,3 parkeerplaats / woning	6,9
Wijkgebouw	300 m ²			7 parkeerplaatsen
Totaal				34,6; afgerond 35 parkeerplaatsen

Koop, appartement, goedkoop								
	Parkeerkencijfers (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9
Sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0
Matig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0
Weinig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0
Niet stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0

Afbeelding: Uitsnede parkeerkencijfers CROW

Omdat er meerdere functies in het plan zijn opgenomen kan gebruik worden gemaakt van aanwezigheidspercentages. Hierdoor is het mogelijk dat er minder parkeerplaatsen worden aangelegd. In de gemeentelijke beleidsnotitie Parkeernormen Etten-Leur is onderstaande tabel opgenomen. Deze tabel is afgeleid van de tabel met aanwezigheidspercentages gepubliceerd door het CROW in publicatie 381.

	Werkdag ochtend	Middag	Avond	Koop-avond	Nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Woningen, bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen, bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Kantoor	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
Supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	100%
Sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
Sportfuncties buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
Bioscoop, theater en podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
Huisarts, Therapeut en Consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
Verpleeghuis, Aanleunwoning en Verzorgingsflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Afbeelding: Uitsnede aanwezigheidspercentages beleidsnotitie Parkernormen Etten-Leur

	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	werkdagnacht	koopavond ¹⁾	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	0% ²⁾	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0% ³⁾	0% ⁴⁾
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	0%	80%	100%	0% ³⁾	0% ⁴⁾
supermarkt	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	0%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	75%
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	0%	50%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium/enzovoort	5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	40%
sociaal medisch: arts/therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
verpleeghuis/verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%
ziekenhuis: patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	5%	60%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	25%	40%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%

1) Indien sprake van een traditionele koopavond
2) Indien op zaterdag open: 100%
3) Indien 's avonds open: 70%
4) Indien koopzondag: 100%

Afbeelding: Uitsnede aanwezigheidspercentages CROW

Ook hier is in beide tabellen geen maatschappelijke voorziening als wijkgebouw benoemd. Daarom wordt bij de berekening met aanwezigheidspercentages uitgegaan van volledige bezetting van de parkeervakken horende bij het wijkgebouw. Navolgend is dat inzichtelijk gemaakt.

	Werkdag - ochtend	- Middag	- Avond	Koop- avond	Nacht	Zaterdag- middag	- Avond	Zondag- middag
Woningen, bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen, bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%
Wijkgebouw	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

	Werkdag- ochtend	- Middag	-Avond	Koop- avond	Nacht	Zaterdag- middag	- Avond	Zondag- middag
Woningen, bewoners	10,35	10,35	18,63	16,56	20,7	12,42	16,56	14,49
Woningen, bezoekers	0,69	1,38	5,52	4,83	0	4,14	5,52	4,83
Wijkgebouw	7	7	7	7	7	7	7	7
TOTAAL	18,04	18,73	31,15	28,39	27,7	23,56	29,08	26,32

Maatgevende moment is de werkdagavond met een totale theoretische parkeerbehoefte van 31,15 parkeerplaatsen, afgerond 32 parkeerplaatsen.

Parkeeroplossing

In de openbare ruimte rondom de nieuwe ontwikkeling worden twintig nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit zijn twee algemene gehandicaptenparkeerplaatsen en achttien reguliere parkeerplaatsen. Het restant van de toekomstige parkeerbehoefte dient te worden opgelost in het bestaande parkeeraanbod. Dit sluit ook aan bij de ambitie van de gemeente om bestaande parkeermogelijkheden beter te benutten.

In 2022 en 2023 is door adviesbureau SOABWurx in opdracht van de gemeente de parkeerdruk geïnventariseerd (zie bijlage 8 en bijlage 10). De hoogste parkeerdruk op de Dreef werd gemeten op de werkdagochtend (2023) en -middag (2022). Tijdens deze momenten wordt door de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Immers, twintig parkeerplaatsen worden aangelegd, terwijl de parkeerbehoefte op die momenten afgerond negentien parkeerplaatsen is. Uit het onderzoek blijkt dat op deze momenten aan de Dreef (tussen Markt en Veemarktstraat) nog een restcapaciteit aanwezig is van ten minste 14 parkeerplaatsen. In de avond is de restcapaciteit ook minstens 14 parkeerplaatsen. Deze restcapaciteit is al met al voldoende om het restant (12 parkeerplaatsen) van de parkeerbehoefte van het plan te kunnen opvangen.

Daarnaast is bij de benadering van de parkeerbehoefte van het wijkgebouw uitgegaan van een worst-case scenario. Het huidige wijkgebouw aan de Papestraat is circa 540 m² groot. Het toekomstige wijkgebouw wordt slechts 300 m². Op basis van de oppervlakte kan de parkeernorm voor een wijkgebouw dus worden bepaald op 0,93 parkeerplaats per 100 m² exclusief de twee gehandicaptenparkeerplaatsen. Het toekomstige wijkgebouw zou dan een behoefte kennen van drie reguliere parkeerplaatsen en twee algemene gehandicaptenparkeerplaatsen. Bovendien is voor het wijkgebouw bij de aanwezigheidspercentages altijd uitgegaan van een volledige parkeervraag. Indien er bijvoorbeeld in de avond geen activiteiten in het wijkgebouw zijn dan valt hier de parkeervraag voor het wijkgebouw weg. Om uit te gaan van een worst-case scenario is bij de onderbouwing daarom altijd uitgegaan van de volledige parkeervraag voor het wijkgebouw.

Conclusie

Voor het aspect 'verkeer en parkeren' worden ten aanzien van deze ontwikkeling geen problemen verwacht.

4.13 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een project.

Voor onderhavige ontwikkeling is een klic-melding uitgevoerd. De tekeningen van de klic-melding zijn opgenomen als bijlage 12. Uit de klic-melding blijkt dat er geen kabels of leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen waar de grondroeringen zullen plaatsvinden zijn geen leidingen of kabels aanwezig. Nabij het projectgebied zijn wel enkele kabels en leidingen aanwezig. Indien hier grondroeringen dienen plaats te vinden wordt hiermee rekening gehouden.

4.14 M.e.r.- plicht

Onderhavig project ziet op de realisatie van 23 appartementen en een wijkfunctie. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.- procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden.

Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Ten aanzien van het project

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 9. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar de bijlagen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 juli 2024 besloten dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden gemaakt.

4.15 Duurzaamheid

De gemeente Etten-Leur hecht belang aan het aspect duurzaamheid. Samen met gemeenten in de regio heeft zij in 2007 de Verklaring van Dussen ondertekend en zich daarmee bereid verklaard om haar aandeel te leveren in de rijksdoelstellingen op het gebied van CO₂-reductie, duurzame energieproductie en energiebesparing. De Rijksoverheid stelt dat Nederland in 2050 klimaatneutraal moet zijn. Nieuwe woningen mogen niet meer op het aardgasnet worden aangesloten en moeten aan de in het Bouwbesluit opgenomen normen voldoen van woningisolatie.

In dit kader hebben de gemeenten, samen met een aantal marktpartijen en woningcorporaties, in mei 2014 het Convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant ondertekend. Daarbij wordt GPR (een methode om de duurzaamheid van een gebouw of woning inzichtelijk te maken) ingezet als instrument om de duurzaamheid van gebouwen te kunnen meten.

Ten aanzien van het project

De nieuwe woningen en de wijkfunctie worden gasloos gebouwd. De woningen betreffen Nul op de Meter (NOM) woningen. Dit houdt in dat de woningen over het hele verbruiksjaar gezien net zoveel energie verbruiken als dat er lokaal op een duurzame manier energie wordt opgewekt. De woningen zijn voorzien van individuele warmtepompen. Op het dak van de nieuwbouw worden PV-panelen geplaatst. Daarnaast is in paragraaf 4.7 'Water' reeds toegelicht dat onderhavig project voldoet aan de hemelwaterverordening. Ook wordt er particulier groen omgezet naar openbaar groen in het project waarmee er qua groen een verbetering plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie. Dit is verder toegelicht in paragraaf 4.10 'Groen'. Het project voorziet geen belemmeringen op het aspect 'duurzaamheid'.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is een aan- en verkoopovereenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal, de afspraken ten aanzien van planschade, tijdvak/fasering en locatie/uitvoering zijn opgenomen.

Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12 eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid past en voldoet aan de relevante planologische randvoorwaarden.

5.3 Wettelijk vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft per brief (d.d. 19 juni 2024) aangegeven dat het project in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap Brabantse Delta heeft per mail (d.d. 11 juli 2024) aandachtspunten meegegeven. De aandachtspunten zijn, in het kort, als volgt:

1. De berekening qua retentie is voldoende. Graag aandacht voor het functioneren van krattensysteem, het moet mogelijk zijn dat het water voldoende snel kan infiltreren.

Reactie

Dit aandachtspunt wordt voor kennisgeving aangenomen. Hiermee wordt rekening gehouden bij de dimensionering van de infiltratiekratten.

2. In de toelichting wordt verwezen naar de Keur. Dit is echter sinds de invoering van de Omgevingswet de Waterschapsverordening geworden.

Reactie

Onderhavig project doorloopt nog de procedure volgens het oude recht. Daarmee dient er getoetst te worden aan de (beleids)regels die golden vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Om die reden is onderhavig project getoetst aan de Keur.

Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft per mail (d.d. 15 april 2024 en 1 juli 2024) opmerkingen gemaakt. De opmerkingen zijn, in het kort, als volgt:

1. Het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Qua bereikbaarheid dient het te voldoen aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswater. De twee aangegeven opstelplaatsen voor de brandweer dienen binnen 40 m te zijn voorzien van een brandkraan van 60 m³/h. Daarnaast dient elke woning op maximaal 60 m van deze opstelplaats zijn gelegen om het snel blussen van kleine branden te garanderen. Wordt hier niet aan voldaan dan dient het plan opnieuw uitgewerkt te worden. We lopen via de trap naar boven en de totale lengte van de slangen is bepaald op 60 m.

Reactie

De woningen vallen binnen de afstand van 60 meter vanaf de opstelplaatsen. Navolgend wordt ingegaan op de brandkraan.

2. Nu duidelijk is dat er geen waterleiding vanaf de Dreef over de parkeerplaats naar het nieuw te bouwen bouwwerk ligt, wil ik de gemeente verzoeken zich hard te maken bij Brabant Water voor het bijplaatsen van een ondergrondse brandkraan op het punt waar de waterleiding een hoek in zuidelijke richting maakt richting de bioscoop. Dat is in mijn beleving de meest gunstige en best haalbare plaats voor een bluswatervoorziening voor het wijkgebouw/appartementengebouw. Volgens onze Interregionale Adviesleidraad is de afstand tussen de ondergrondse brandkraan en de brandweeringang maximaal 40 meter. Ik verwacht dat met de voorgestelde positie ten opzichte van de hoofdentree van het appartementengebouw wordt voldaan aan deze afstand.

Reactie

In overleg met BrabantWater wordt een brandkraan aangelegd op het punt waar de waterleiding een hoek in zuidelijke richting maakt richting de bioscoop.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In 2021 is een startnotitie participatie opgesteld door de gemeente voor onderhavige ontwikkeling. Naar aanleiding van de uitkomsten van de omgevingsdialoog zijn ook de kaders door de raad vastgesteld. Deze kaders zijn toegelicht en getoetst in paragraaf 2.3 'Gewenste situatie'.

Bij de participatie zijn de volgende partijen betrokken:

- Bewoners appartementen Veemarktstraat/Binnentuin;
- Omwonenden Dreef;
- Omwonenden Markt;
- Ondernemers Markt / Dreef;
- Wijkvereniging Centrum West;
- Overige geïnteresseerde personen en bedrijven.

Op 9 maart 2022 en 7 juni 2022 zijn participatieavonden georganiseerd. De verslagen van deze participatieavonden zijn opgenomen als bijlage 11. Navolgend worden deze kort toegelicht.

De belangrijkste zorgen van omwonenden betroffen de bouwplannen, parkeerproblematiek, het behoud van groen en de inrichting van de omgeving. Men wilde maximaal 2 à 3 bouwlagen en prefereerde één groter gebouw boven twee aparte. Er was behoefte aan voldoende parkeergelegenheid, met speciale aandacht voor elektrische laadpalen, en goede bereikbaarheid voor bestaande parkeerplekken en veiligheidsdiensten. Het behouden of herplanten van groen was een speerpunt, net als het inpassen van de wijkfunctie De Drempel en de twee jeu de boules banen in de nieuwe plannen. Er zouden in eerste instantie drie jeu de boules banen komen. Vanwege het behoud van een boom in het kader van natuurwaarde en omdat de boom in de zichtlijn staat tussen de woningen aan de Binnentuin en de nieuwbouw is dit aangepast naar twee jeu de boules banen. In afstemming met de wijkvereniging en de bewoners van de Binnentuin wordt gekeken of nog een derde baan ingepast kan worden.

Verder zijn er vragen vanuit bewoners aan de zijde van de Markt gesteld ten aanzien van de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen. De breedte van de weg is in lijn met de norm. Daarnaast zijn de benodigde draaicirkels om de parkeerplaatsen aan de achterzijde van Markt 11 te bereiken in beeld gebracht. Aanvullend wordt naar aanleiding van het verzoek van Markt voor meer ruimte aan de achterzijde van Markt 11 een insparing gemaakt in de bossage en wordt een verkeersspiegel geplaatst.

In het algemeen werd benadrukt dat de feedback van bewoners serieus wordt genomen en op meerdere punten tot aanpassingen in de plannen heeft geleid. De initiatiefnemer en de gemeente zette zich in om de opmerkingen van de omwonenden te integreren in een plan dat recht doet aan zowel de woningbehoefte als de leefbaarheid in het gebied.

Verder is in augustus 2023 een informatiebrief verstuurd naar de omwonenden met betrekking tot de behandeling van het vaststellen van de financiële en ruimtelijke kaders in de raad.

In december 2023 zijn de omwonenden geïnformeerd over de ingediende aanvraag omgevingsvergunning en is er een uitnodiging gestuurd van de bewonersavond die in januari 2024 is georganiseerd. Daarna is er nog direct contact geweest met de bewoners van Markt 11,13 en 15.

Colofon

Projectgegevens

Project	Cambrinus, Dreef - Markt 9
Projectnummer	22EL-RUOBMARKT
Datum	3 juni 2025
Revisie	05

Opdrachtgever

De Winthont Projectontwikkeling & Vastgoed B.V.

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
Vestepoort Brandevoort
5708 ZZ Helmond

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1** Laddertoets, AROM B.V., d.d. juli 2024.
- BIJLAGE 2** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 26 oktober 2023, referentie: 20221663.V02
- BIJLAGE 3** Verkennend bodemonderzoek Markt 9 te Etten-Leur, MILON B.V., d.d. 27 januari 2023, projectnummer: 20221806.
- BIJLAGE 4** Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase versie 1.4, Transect, d.d. 27 juni 2024, projectcode: 22090008.
- BIJLAGE 5** Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase, AROM B.V., d.d. november 2023
- BIJLAGE 6** Ecologische QuickScan, Brabant Eco, d.d. 23 december 2022, rapportnummer: 2022-BE-0411.
- BIJLAGE 7** Bomen effect analyse, Arbor Consultancy, d.d. 24 november 2023.
- BIJLAGE 8** Parkeeronderzoek De Dreef, SOAB, d.d. 2 juni 2022, kenmerk 26660.
- BIJLAGE 9** Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-procedure, AROM B.V.
- BIJLAGE 10** Resultaten parkeeronderzoek De Dreef 2023, SOAB
- BIJLAGE 11** Verslag participatieavonden 9 maart 2022 en 7 juni 2022
- BIJLAGE 12** Tekeningen Klic-melding, d.d. 1 november 2023
- BIJLAGE 13** Cultuurhistorisch onderzoek prieeltje Markt 9 Etten-Leur, BAAC, rapportnummer B-21.0279a