



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ruimtelijke onderbouwing
Stationsplein 45 te Etten-Leur**
Gemeente Etten-Leur
Definitief



colofon

projectnaam
**Ruimtelijke onderbouwing
Stationsplein 45 te Etten-
Leur**

datum
13 september 2024

projectnummer
P05469

IMRO-identificatienummer
**NL.IMRO.0777.0197OVSTA
TIONSPL45-3001**

opdrachtgever
Tijs Verwest p/a

BRO
projectleider
JRi

projectteam
EBa

bron kft
BRO

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5	4.2.3	Conclusie	18	4.12.2	Onderzoek	27
1.1	Aanleiding	5	4.3	Verkeer en parkeren	18	4.12.3	Conclusie	27
1.2	Projectgebied	5	4.3.1	Toetsingskader	18	4.13	Trillingen	28
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5	4.3.2	Onderzoek	18	4.13.1	Toetsingskader	28
1.4	Leeswijzer	6	4.3.3	Conclusie	19	4.13.2	Onderzoek	28
2	Projectbeschrijving	7	4.4	Bedrijven en milieuzonering	20	4.13.3	Conclusie	28
2.1	Huidige situatie en achtergrond	7	4.4.1	Toetsingskader	20	4.14	Windklimaat	28
2.2	Toekomstige situatie	8	4.4.2	Onderzoek	20	4.14.1	Toetsingskader	28
3	Beleidskader	10	4.4.3	Conclusie	20	4.14.2	Onderzoek	29
3.1	Rijksbeleid	10	4.5	Bodem	21	4.14.3	Conclusie	29
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	10	4.5.1	Toetsingskader	21	4.15	Duurzaamheid	29
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10	4.5.2	Onderzoek	21	4.15.1	Onderzoek	29
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	10	4.5.3	Conclusie	21	4.15.2	Conclusie	30
3.2	Provinciaal beleid	12	4.6	Kabels en leidingen	21	4.16	M.e.r.-beoordeling	30
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	12	4.6.1	Toetsingskader	21	4.16.1	Toetsingskader	30
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov)	12	4.6.2	Onderzoek	21	4.16.2	Onderzoek	30
3.3	Gemeentelijk beleid	13	4.6.3	Conclusie	21	4.16.3	Conclusie	30
3.3.1	Omgevingsvisie Etten-Leur	13	4.7	Externe veiligheid	21	5	Uitvoerbaarheid	31
3.3.2	Waterplan Etten-Leur 2024-2028	13	4.7.1	Toetsingskader	21	5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
3.3.3	Hemelwaterverordening Etten-Leur	14	4.7.2	Onderzoek	22	5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
3.3.4	Welstandsnota 2010 gemeente Etten-Leur	14	4.7.3	Conclusie	23	5.2.1	Omgevingsdialoog	31
3.3.5	Kaders Herontwikkeling Stationsplein 45	15	4.8	Water	23	5.2.2	Advies en instemming	31
3.3.6	Verordening sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur	15	4.8.1	Toetsingskader	23	5.2.3	Procedure	31
4	Planologische aspecten	16	4.8.2	Onderzoek	24	Separate bijlagen		
4.1	Geluid	16	4.8.3	Conclusie	24	Bijlage 1: Zonnestudie		
4.1.1	Toetsingskader	16	4.9	Ecologie	24	Bijlage 2: Woonladder		
4.1.2	Onderzoek	16	4.9.1	Toetsingskader	24	Bijlage 3: Akoestisch onderzoek		
4.1.3	Conclusie	18	4.9.2	Onderzoek	25	Bijlage 4: Gevelweringonderzoek		
4.2	Luchtkwaliteit	18	4.9.3	Soortenmanagementplan Etten-Leur	25	Bijlage 5: Bodemonderzoek		
4.2.1	Toetsingskader	18	4.9.4	Conclusie	26	Bijlage 6: Externe veiligheid		
4.2.2	Onderzoek	18	4.10	Stikstof	26	Bijlage 7: Verantwoording hoogte groepsrisico		
			4.10.1	Toetsingskader	26	Bijlage 8: Flora en fauna onderzoek		
			4.10.2	Onderzoek	26	Bijlage 9: Oplegnotitie Soortenmanagementplan		
			4.10.3	Conclusie	27	Bijlage 10: AERIUS-berekening		
			4.11	Archeologie	27	Bijlage 11: Trillingonderzoek		
			4.11.1	Toetsingskader	27	Bijlage 12: Windklimaat		
			4.11.2	Onderzoek	27			
			4.11.3	Conclusie	27			
			4.12	Cultuurhistorie	27			
			4.12.1	Toetsingskader	27			

Bijlage 13: M.E.R. aanmeldnotitie
Bijlage 14: Beslissing aanmeldnotitie mer-beoordeling
Bijlage 15: Startnotitie Stationsplein 45
Bijlage 16: Bewonersbrief Stationsplein 45
Bijlage 17: Uitnodiging participatiebijeenkomst
Bijlage 18: Presentatie informatieavond
Bijlage 19: Verslag informatieavond

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het adres Stationsplein 45 is momenteel leegstaande kantoorbebouwing aanwezig. Het voornemen bestaat deze bebouwing te slopen en bebouwing ten behoeve van 50 appartementen op te richten. De huidige bebouwing staat sinds geruime tijd leeg en de behoefte aan kantoorbebouwing is dusdanig afgenomen dat geen verdere invulling aan het pand kan worden gegeven. Om deze reden is in 2019 een bestemmingsplan opgesteld, het bestemmingsplan 'Stationsplein 45'. Ingevolge dit bestemmingsplan zijn 15 appartementen en een plint voor dienstverlening en medische functies toegestaan.



Figuur 1.1 Globale ligging projectgebied binnen Etten-Leur

Op basis van voortschrijdend inzicht is ook gebleken dat aan commerciële invulling in de vorm van dienstverlening geen behoefte bestaat. Inmiddels is deze behoefte meer en meer verschoven naar vooral kleinere en betaalbare woningen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Stationsplein 45' zijn echter maar 15 woningen toegestaan en dan uitsluitend op de verdieping(en).

Om de ontwikkeling van 50 appartementen mogelijk te maken moet van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken. Dit kan middels een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure op basis van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo. Onderdeel van deze procedure is het aanleveren van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing van de gewenste ontwikkeling.



Figuur 1.2 Globale begrenzing projectgebied

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Stationsplein 45, kadastraal bekend als 'gemeente Etten-Leur, sectie L, nummer 5983'. Het projectgebied is gelegen in de stationsomgeving van Etten-Leur, het treinstation 'Etten-Leur' bevindt zich ten noorden van de locatie. Ten zuiden van de locatie bevindt zich het centrum. Het projectgebied wordt begrensd door het parkeerterrein 'Stationsplein' aan de oostzijde, de Spoorlaan in het noorden, de Wipakker in het zuiden en woonbebouwing in het westen. In figuur 1.1 en 1.2 zijn de globale ligging en globale begrenzing van het projectgebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het perceel het bestemmingsplan 'Stationsplein 45', vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur op 22 oktober 2019. In figuur 1.3 (volgende pagina) is de verbeelding (met legenda) van dit bestemmingsplan weergegeven.

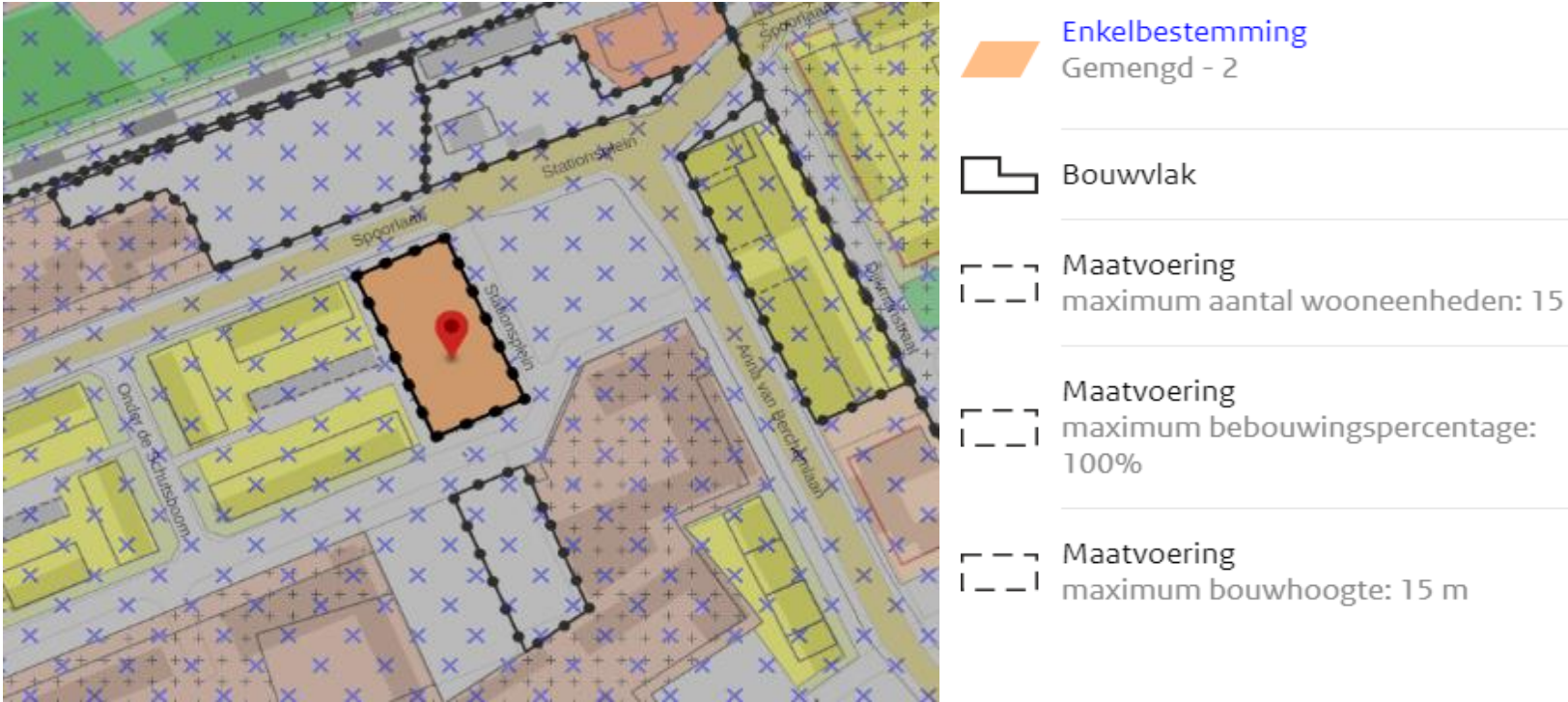
Het perceel kent op basis van dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Gemengd – 2'. Binnen deze bestemming is wonen uitsluitend op de verdieping(en) toegestaan. Er mogen maximaal 15 wooneenheden worden opgericht. Verder zijn de functies persoonlijke, zakelijke en (para)medische dienstverlening toegestaan alsmede bijbehorende magazijnen, kantoren of kantines, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Afwijking

Het initiatief past ruimtelijk (en deels functioneel) gezien niet binnen bovengenoemd bestemmingsplan. Het maximaal toegestane aantal wooneenheden wordt overschreden en aan de zijde van het Stationsplein wordt de maximale bouwhoogte van 15 meter met 6 meter overschreden om daar een 7-laags bouwvolume mogelijk te maken, passend binnen de vastgestelde kaders van de gemeente voor Stationsplein 45 (zie paragraaf 3.3.5).

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgesteld: na het inleidende hoofdstuk (met aanleiding, ligging van het projectgebied en het vigerende bestemmingsplan) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en beoogde situatie. De hoofdlijnen van beleid worden vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieutechnische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en ook komt de procedure aan de orde.



Figuur 1.3 Vigerend bestemmingsplan ‘Stationsplein 45’

2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het projectgebied en directe omgeving. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven.

2.1 Huidige situatie en achtergrond

In de huidige situatie is er kantoorbebouwing aanwezig binnen het perceel. Deze kantoorbebouwing huisvestte voorheen de Rabobank. Na het vertrek van de Rabobank heeft het kantoorpand leeg gestaan. In figuur 2.1 is een impressie van de huidige situatie weergegeven.

Het perceel is gevestigd op een binnenstedelijke locatie; direct gelegen aan het station van Etten-Leur en relatief dichtbij het centrum van de stad. De omgeving van het perceel is in ontwikkeling en bestaat uit verschillende bestemmingen, waaronder woonbestemmingen, gemengde bestemmingen en maatschappelijke bestemmingen. De beoogde herontwikkeling kent – gezien de situering – een sterke samenhang met de opwaardering van de stationsomgeving van Etten-Leur. Voor het stationsgebied is een visie opgesteld met als doel om de komende jaren in samenspraak met de gemeente, diverse vastgoedeigenaren en partners een toekomstbestendige, veilige en fraai ingerichte stationsomgeving te realiseren. Subdoelen binnen deze ambitie geven aan dat er mogelijkheden zijn voor een nieuwe functionele invulling van de bebouwing rondom het Stationsplein teneinde structurele leegstand te voorkomen en dat er kansen liggen voor een fraaie, functionele en eigentijdse uitstraling van de openbare ruimte. De afgelopen jaren zijn diverse projecten gestart en opgeleverd, waaronder het wooncomplex De Rock aan de overzijde van het Stationsplein. Ook onderhavig projectvoornemen zal een wezenlijke bijdrage leveren aan de realisatie van deze subdoelen.



Figuur 2.1 Impressie huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het projectvoornemen bestaat uit de sloop van de huidige bebouwing ten behoeve van het realiseren van appartementen. In totaal worden er 50 appartementen met inpandige bergingen en parkeervoorzieningen op het perceel voorzien. 39 appartementen zijn in de middeldure huur voorzien en 11 appartementen zullen als woning in de categorie 'goedkope koop' worden aangeboden. Alle woningen komen op de verdieping(en) te liggen. Figuur 2.2 en 2.3 geven een impressie van de beoogde situatie.

De bebouwing zal in totaal uit maximaal 7 bouwlagen (21,5 meter) bestaan. Deze worden trapsgewijs opgebouwd, waardoor het hoogste volume aan de zijde van het station is gesitueerd. De laagste zijde is gericht aan de zuidelijk en zuidwestelijk gelegen lagere (woon)bebouwing. Het geldende bestemmingsplan staat een maximum bouwhoogte van 15 meter voor de gehele projectlocatie toe. De nieuwe situatie zal, in afwijking van wat volgens het vigerend bestemmingsplan mogelijk is, niet meer toezien op hoogbouw op het achterterrein.



Figuur 2.2 Impressie beoogde situatie. 3D impressie gezien vanaf Stationsplein



Figuur 2.3 Impressie beoogde situatie met parkeren op achterterrein gezien vanaf de Wipakker

De begane grond zal ingericht worden ten behoeve van technische ruimten en bergingen. Het parkeren zal ook op de begane grond plaatsvinden, gedeeltelijk gepositioneerd onder de bebouwing. Er is ruimte voor 50 parkeerplaatsen waarmee elk appartement, in overeenkomst met de 'Kaders herontwikkeling Stationsplein 45' over 1 parkeerplaats kan beschikken. De parkeerplaats op het maaiveld is bereikbaar via een inrit in de Wipakker.

Schaduwwerking en lichthinder

Door de architect is de schaduwwerking van de beoogde ontwikkeling in kaart gebracht voor de data 21 maart, 21 juni, 23 september en 22 december. De maand maart geeft het beste inzicht in de schaduw rondom het gebouw vanwege de schaduw van overige omliggende gebouwen en de zon die in de winter vroegtijdig ondergaat. Figuur 2.4 toont de schaduwwerking van het gebouw op drie relevante tijdstippen op 21 maart:

- ochtend 09.00uur;
- middag 13.00uur;
- avond 18.00uur.

Het nieuwe pand heeft aan de zuidzijde de minste lagen. Voor het laagste appartementenblok geldt dat dit even hoog is als het huidige pand op de locatie. Mocht er sprake zijn van hinder door schaduwwerking, zal het zo zijn dat de meeste hinder zal plaatsvinden bij de grondgebonden woningen ten westen van het plangebied. In de middag en avond zullen de percelen ten westen van Stationsplein 45 de gebruikelijke zonlicht/ daglicht toetreding ervaren. De hinder vanwege schaduwwerking zal derhalve beperkt zijn. De volledige zonnestudie is opgenomen als bijlage 1.

Er zal aan de bebouwing geen verlichting worden geplaatst in de richting van omliggende woningen. Tevens zal het gebouw niet belicht worden. Er zal daarmee geen sprake zijn van het ontstaan van lichthinder voor de omgeving.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet (Ow), die op 1 januari 2024 in werking is getreden, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking projectgebied

Ter plaatse van het projectgebied is geen sprake van nationale belangen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en nadien zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening en buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Doorwerking projectgebied

Geen van de bovengenoemde belangen is bij de ontwikkeling in het projectgebied in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (meer dan 11 woningen).

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een 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.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking projectgebied

Op de projectlocatie zijn, conform het bestemmingsplan 'Stationsplein 45', maximaal 15 wooneenheden toegestaan. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 50 wooneenheden, wat een planologische toevoeging van 35 woningen inhoudt. Aangezien uit de jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling ladderplichtig is wanneer deze voorziet in de toevoeging van meer dan 11 woningen, dient onderhavig plan getoetst te worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De volledige ladder

is opgenomen als bijlage 2. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Project passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

In de gemeente Etten-Leur vindt 49,3% van de verhuisbewegingen plaats binnen de eigen gemeente. Daarmee is de gemeente Etten-Leur het primaire verzorgingsgebied. Dit betekent dat er in de gemeente sprake is van een relatief hoog aandeel interne verhuizingen. Een relatief hoog percentage van de verhuizingen naar Etten-Leur is afkomstig uit gemeente Breda (16%). Gemeente Breda wordt daarom opgenomen als het secundair verzorgingsgebied. Uit de overige gemeenten die behoren tot de regio Breda komt slechts 4% van de verhuisbewegingen. Dit is, zeker in vergelijking

met gemeente Breda, laag. Daarom is alleen de gemeente Breda als secundaire regio opgenomen en niet regio Breda en omstreken.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder. Hieronder volgt een beknopte toelichting.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen:

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Ook op regionaal en lokaal niveau wordt primair ingezet op realisatie van woningbouw binnen bestaande wijken, transformatie en herbestemming. Dit initiatief wordt gerealiseerd op een locatie naast het station waar nu een kantoorgebouw staat. Het wordt dus binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.
- Gemeentelijk wordt ingezet op het transformeren van werklocaties in de spoorzone naar wonen. Dit vergroot de bereikbaarheid van omliggende gemeenten, waarmee Etten-Leur ook een regionale rol kan vervullen voor woningzoekenden. Dit initiatief draagt bij aan deze ambitie, aangezien het gelegen is in het stationsgebied.
- In de gemeente is er een toenemende vraag naar kleinere woningen, voor onder andere ouderen en alleenstaanden. Met dit initiatief worden 50 appartementen gerealiseerd in zowel het huur- als koopsegment, die betaalbaar en geschikt zijn voor deze doelgroepen.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 50 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Etten-Leur en gemeente Breda neemt de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe door de kleiner wordende huishoudens.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Etten-Leur is volgens provinciale cijfers niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde

plancapaciteit bedraagt circa 1.000 woningen, tegenover een behoefte van circa 2.000 woningen.

- Ook in de gemeente Breda is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 7.800 woningen. De harde plancapaciteit is slechts circa 3.400 woningen. Daarnaast heeft de gemeente Breda een hogere woondruk dan gemeente Etten-Leur. Hierdoor is het aannemelijk dat huishoudens vanuit Breda uitwijken naar gemeente Etten-Leur.
- Ook uit de woondeal van het Stedelijke regio Breda Tilburg, blijkt een behoefte aan extra woningen.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 50 appartementen te realiseren, zowel goedkope koop als middeldure huur, voor starters en senioren voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Er is in Etten-Leur een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor starters en senioren. Er is een aanzienlijke vraag naar appartementen in alle prijsklassen. In Etten-Leur bestaat de woningvoorraad voor slechts 19% uit appartementen, waardoor er in de gemeente een opgave ligt op het gebied van appartementen.
- Vanwege de vergrijzing is er een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. De appartementen in dit initiatief zijn gelijkvloers en bereikbaar met een lift. Hierdoor zijn de woningen levensloopbestendig.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 50 appartementen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het plan behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

- Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Gemengd – 2'. Dit betekent dat het projectgebied een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Kantoor', 'Maatschappelijk' en 'Gemengd – 2' vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn. Daarbij staat de basisopgave centraal: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Doorwerking projectgebied

De basisopgaven waarin een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit centraal staat wordt in acht genomen. Dit is ver-

der uitgewerkt in hoofdstuk 4. Verder wordt er voldaan aan de BENG-eisen en worden warmtepompinstallaties aangebracht. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.15 Duurzaamheid.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov)

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld en op 1 augustus 2023 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. 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 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening (lov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is op 1 januari 2024 vervangen door de reeds vastgestelde Omgevingsverordening Noord Brabant (d.d. 1 januari 2024). Onderhavige ontwikkeling is voor intwerkingtreding van de Omgevingswet in procedure gebracht, derhalve dient getoetst te worden aan de lov.

De lov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen paragraaf 3.1.2 van de lov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een projectgebied in is gelegen. In dit geval is het projectgebied, conform de kaart met daaraan gekoppeld de instructieregels voor gemeenten uit hoofdstuk 3 van de lov, gelegen binnen 'Stedelijk gebied' en 'concentratiegebied'.

Voor onderhavige ontwikkeling is artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' uit de lov van belang. Hierin wordt het volgende gesteld:

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1: Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2: Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Figuur 3.1 toont een uitsnede van de kaart ‘stedelijk concentratiegebied’ uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd augustus 2023). Onderhavige ontwikkeling is, met de toevoeging van 50 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, passend binnen deze aanduiding.



Er wordt voldaan aan de voorwaarden als gesteld in artikel 3.42 van de lov. In hoofdstuk 4 wordt toegelicht dat er sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving. Daarnaast betreft het hier een perceel met bestaande bebouwing. Deze bebouwing is verouderd en ongebruikt en zal worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuw appartementengebouw, waarmee het principe van zorgvuldig ruimtegebruik in acht wordt genomen. Tevens wordt in paragraaf 4.9 'water' toegelicht dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal is. Tot slot zullen de mogelijkheden wat betreft duurzame maatregelen in het kader van de omgevingsvergunning

Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Deze verordening is gelijktijdig met de Omgevingswet in werking getreden. De aanpassingen die zijn doorgevoerd in de Omgevingsverordening ten opzichte van de Interim omgevingsverordening zijn niet van invloed op het plan voor woningbouw op de locatie Stationsplein 45.

3.3.1 Omgevingsvisie Etten-Leur

De omgevingsvisie van Etten-Leur is als volgt opgebouwd; allereerst is er een beschrijving gegeven van de huidige stand van zaken van Etten-Leur. Vervolgens is de koers beschreven, welke vervolgens wordt vertaald naar gebiedsgerichte visies. De gebiedsgerichte visies zijn gericht op de vier in de gemeente te onderscheiden gebieden:

- ### Doorwerking projectgebied

- Herontwikkeling as station – centrum
De herontwikkeling van verouderde (kantoor)panden en het toevoegen van gestapelde bebouwing is passend bij de ligging aan de as

- Een leefbaar centrum
Het centrum van Etten-Leur heeft een woonfunctie, die de gemeente beoogt te laten toenemen. Hierbij hoort een passend woon- en leefklimaat. De bebouwingsdichtheid en de hoeveelheid verharding in het centrumgebied is relatief hoog. Groen in de openbare ruimte en op privéterrein is noodzakelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met schaduw, berging van regenwater en meer groen. De hoogbouw biedt kansen voor het plaatsen van zonnepanelen en lucht-warmtepompen.

3.3.2 Waterplan Etten-Leur 2024-2028

Voor de volksgezondheid en een prettige leefomgeving is een goed werkend (afval)watersysteem essentieel. De aanleg, het beheer en het onderhoud zijn een belangrijk onderdeel van de gemeentelijke uitgaven. Dat is in dit plan vastgelegd.

De afvoer van regenwater van nieuwe verharde oppervlakken die zijn aangelegd na 21 maart 2023 moet voldoen aan de hemelwaterverordening (zie hoofdstuk 3.3.3), waarbij er eisen worden gesteld aan het bergen van hemelwater op eigen terrein.

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij het in het gemeentelijk waterplan geformuleerde beleid.

3.3.3 Hemelwaterverordening Etten-Leur

Op 6 december 2022 heeft de gemeente Etten-Leur de Hemelwaterverordening vastgesteld. In deze verordening wordt het gemeentelijke beleid ten aanzien van de opvang en verwerking van hemelwater uiteengezet. De regels gelden voor:

- Nieuwe gebouwen;
- Bestaande gebouwen, indien na de inwerkingtreding van deze verordening een ingrijpende renovatie wordt uitgevoerd;
- Verhard oppervlak, voor zover sprake is van een toename van (in totaal) meer dan 75 m² per perceel.

Het is verboden om vanaf een gebouw en/of verhard oppervlak hemelwater in het openbaar riool of op de openbare ruimte te lozen of te laten lozen, tenzij - ten behoeve van dat gebouw of verhard oppervlak - een hemelwaterberging is aangebracht en in stand wordt gehouden.

Uit de hemelwaterverordening volgt een compensatieregel van 60 liter waterberging per vierkante meter verharding. Deze loost maximaal 2 liter per m² bebouwd en/of verhard oppervlak per uur op een openbaar riool en is na 60 uur leeg.

Doorwerking projectgebied

In paragraaf 4.8 wordt onderhavig plan getoetst aan de gemeentelijke hemelwaterverordening. Geconcludeerd wordt dat er wordt voldaan aan de compensatieregel.

3.3.4 Welstandsnota 2010 gemeente Etten-Leur

Op 25 mei 2010 is de Welstandsnota 2010 gemeente Etten-Leur vastgesteld. Deze is op 10 december 2022 gewijzigd. De Welstandsnota 2010 is primair bedoeld voor de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand waarvoor op grond van de Woningwet een vergunning nodig is. De gemeente heeft voor toetsing de gronden ingedeeld in drie welstandsniveaus en verschillende typologieën.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied bevindt zich in het welstandsniveau 'hoog' en gebiedstype 'Gemengde bebouwing'. Hier gelden de volgende welstandscriteria:

Bebouwing en omgeving

- Waardevolle kenmerken van het deelgebied blijven behouden.
- (Vervangende) nieuwbouw sluit aan op het bestaande verkavelings- bebouwingspatroon.
- Bebouwing speelt qua positionering en richting in op de specifieke locatiekenmerken.
- Binnen een samenhangend cluster zijn de individuele hoofdgebouwen op elkaar afgestemd.
- Het hoofdgebouw en de aangrenzende (semi openbare) ruimte vertonen een samenhang.
- Er is aandacht besteed aan de aansluiting van het gebouw (begane grond) op het maaiveld.
- Aanwezige architectonische samenhang tussen gebouwen moet worden behouden.
- Het hoofdgebouw is met de representatieve voorgevel georiënteerd op het openbaar gebied.

Massa en vorm

- Het hoofdgebouw is individueel en afwisselend vormgegeven.
- Bij nieuwbouw heeft het gebouw een bijzondere, originele en eigentijdse architectuur.

- De hoofdfunctie van het gebouw komt tot uiting in de vorm van het gebouw.
- Aanbouwen zijn in architectuur verwant aan de architectuur van het hoofdgebouw.
- Technische installaties (of opbouwen daarvoor) die op het dak worden gepositioneerd zijn als onderdeel van het totale ontwerp vormgegeven.
- Gevels zijn duidelijk geleed. De aanwezige ritmiek en geleding blijven bij aanpassingen behouden.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Detailering kleur en materiaal

- De detailering is helder, logisch en ondersteunend aan het concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details.
- Het hoofdgebouw heeft accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van de aanwezige functies.
- Entreepartijen hebben een bijzondere ontwerpaandacht.
- De detailering en het kleur- en materiaalgebruik ondersteunen de zelfstandige uitstraling van het hoofdgebouw.
- De gebruikte materialen en kleuren dragen bij aan een hoogwaardige, representatieve en duurzame architectonische uitstraling.
- Het belangrijkste materiaal voor de gevels is baksteen. Stucwerkafwerking of toepassing van natuursteen is mogelijk mits het deel is van de architectuur van het gebouw.
- Hellende daken van woningen zijn gedekt met pannen.
- Felle kleuren aan de gevels zijn niet toegestaan.
- Wijzigingen en toevoegingen aan het gebouw zijn in architectuur en uitwerking afgestemd op het bestaande.
- Afwijkingen ten aanzien van detailering, kleur en materiaal zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

Onderhavige ontwikkeling is door de welstandsc commissie getoetst en geconcludeerd is dat de ontwikkeling voldoet aan de welstandscriteria.

3.3.5 Kaders Herontwikkeling Stationsplein 45

Op 19 september 2022 heeft de gemeenteraad van Etten-Leur met de kaders voor de herontwikkeling van Stationsplein 45 ingestemd¹. Gelijktijdig is een Ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen (vvgb) afgegeven door de Raad.

Op 6 maart 2024 is de raad op de hoogte gesteld van de beperkte aanpassingen aan het definitieve bouwplan ten opzichte van het studieplan. Deze aanpassingen worden passend geacht binnen de ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen.

Met de volgende ruimtelijke kaders is ingestemd:

- Binnen het plangebied zijn uitsluitend woonfuncties en daarvoor nodige voorzieningen toegestaan;
- De appartementen dienen zodanig te worden gesitueerd dat op het gebied van de bezonning en zichtlijnen sprake is van een zo zorgvuldig mogelijke inpassing;
- Programma:
 - 11 goedkope koopwoningen (€ 220.000 v.o.n.);
 - 11 middeldure huurappartementen: €850 (klasse 1);
 - 28 middeldure huurappartementen: €900 (klasse 2);
 - 50 parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Voorlopig bebouwingsvoorstel;
- Zelfbewoningsplicht;
- Verhuurd of verkocht aan mensen uit de doelgroep die in een sociale of middeldure huurwoning wonen.

Tot slot wordt gesteld dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het woningbouwbeleid, dat er draagvlak in de omgeving is en dat het plan stedenbouwkundig past binnen de geformuleerde ruimtelijke kaders.

3.3.6 Verordening sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur

Op 12 november 2018 is de Verordening sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur vastgesteld. Met deze verordening regelt de raad het kader om via bestemmingsplannen sociale en middeldure huur- en koopwoningen te kunnen realiseren. Daarnaast biedt de verordening een titel om bestuursrechtelijk handhavend op te treden, bijvoorbeeld als het gaat om illegale woningonttrekkingen of als er een te hoge huurprijs wordt gevraagd (binnen de in deze verordening bepaalde instandhoudingstermijn). Deze verordening wordt ook wel de ‘Doelgroepenverordening’ genoemd. Op 11 juli 2022 heeft de gemeenteraad de eerste wijziging van de doelgroepenverordening vastgesteld (wijziging betaalbare koopwoningen). In 2023 zijn de prijzen voor middeldure huur bijgesteld.

In dit beleid worden de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen (klasse 1 en 2) nader uiteengezet. Daarbij worden huurprijsgrenzen voor middeldure huurwoningen opgenomen.

De doelgroep voor de middeldure huurappartementen (klasse 1) is “huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm die tevens, op het moment van de start van de nieuwbouw van de te betrekken huur- of koopwoning, al een sociale huurwoning in Etten-Leur huren en bewonen”. De maximale aanvanghuurprijs van een klasse 1 middeldure huurwoning is €850,-.

De doelgroep voor middeldure huurappartementen (klasse 2) is “huishoudens die op het moment van de start van de nieuwbouw van de te betrekken huurwoning al een sociale huurwoning in Etten-Leur huren en bewonen en/of huishoudens met een aantoonbare lokale sociale en/of economische binding die als actief woningzoekende staan ingeschreven bij Klik-voorwonen.” De maximale aanvanghuurprijs van een klasse 2 middeldure huurwoning is €900,-.

De doelgroep voor sociale koopwoningen is “huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm die tevens, op het moment van de start van de nieuwbouw van de te betrekken koopwoning, een sociale of middeldure huurwoning in Etten-Leur huren en bewonen”.

Doorwerking projectgebied

Met onderhavige ontwikkeling worden 11 middeldure huurappartementen (klasse 1), 28 middeldure huurappartementen (klasse 2) en 11 koopwoningen in de categorie ‘goedkope koop’ aangeboden (hoog). Dit is vastgesteld in de Kaders Herontwikkeling Stationsplein 45 (paragraaf 3.3.5). Daarmee is de ontwikkeling in lijn met het doelgroepenbeleid van de gemeente Etten-Leur.

¹ <https://ettenleur.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/a7cf3785-e489-4a87-a8cd-bebf921deb4b#f31ef999-baa6-4c30-b7b0-9a186d0f8671>

4 Planologische aspecten

In dit hoofdstuk vindt een verantwoording plaats van verschillende planologische aspecten, die in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ in acht genomen moeten worden.

4.1 Geluid

4.1.1 Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het projectgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

4.1.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het projectgebied overlapt. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Het volledige onderzoek (d.d. 13 februari 2024) is opgenomen als bijlage 3. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting ten gevolge van de Spoorlaan bedraagt maximaal 62 dB. Ter plaatse van de westgevel (alleen T23, zie figuur 4.1), de noordgevel en de oostgevel wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt ter plaatse van het gehele plan niet overschreden. Enkel ter plaatse van de zuidgevel en de westgevel (gelegen aan het parkeerterrein van het appartementengebouw) wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.



Figuur 4.1 Toetspunten akoestisch onderzoek

De geluidbelasting ten gevolge van het Stationsplein / de Anna van Berchemlaan bedraagt maximaal 50 dB. Ter plaatse van nagenoeg de gehele oostgevel wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Ter plaatse van de overige gevels wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

Maatregelen ten einde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is uitgevoerd (d.d. 14 februari 2024) om te onderzoeken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Dit onderzoek wordt later in deze paragraaf nader uiteengezet.

Spoorweglawaaï

De geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn Breda – Etten-Leur – Roosendaal bedraagt maximaal 62 dB. Ter plaatse van de noordgevel en een deel van de oostgevel wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De

maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Ter plaatse van de zuidgevel en de westgevel wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Maatregelen ten einde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Er is een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel uitgevoerd om aan te tonen of de gevel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit, zie hiervoor verder in deze paragraaf.

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde gevels vormt het aspect geluid vanwege de spoorlijn Breda – Etten-Leur – Roosendaal geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Cumulatie

Aangezien de voorkeursgrenswaarde voor zowel het wegverkeer als het spoorweglawaaï wordt overschreden, is er sprake van een relevante blootstelling door meerdere bronnen waardoor er sprake is van cumulatie op grond van de Wgh. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt 67 dB. In de Wgh zijn geen normen c.q. grenswaarden opgenomen waaraan de gecumuleerde geluidbelasting getoetst kan worden.

In het gemeentelijk geluidbeleid wordt een gecumuleerde geluidsbelasting geaccepteerd van de ten hoogst te verlenen hogere waarde +3 dB. Hieraan wordt voldaan.

Gemeentelijk geluidbeleid

In het gemeentelijk geluidbeleid is aangegeven dat onderzocht dient te worden welke maatregelen genomen kunnen worden om de geluidsbelasting terug te dringen. Mogelijke maatregelen zijn in onderhavig rapport onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren of zijn niet doelmatig.

In het beleid zijn ontheffingscriteria opgenomen, waarbij aan minimaal één van de ontheffingscriteria moet worden voldaan. De ontheffingscriteria waar aan wordt voldaan zijn criteria nummer 5 en 8; “de woningen vullen

een open plaats tussen aanwezige bebouwing op” en “de woningen worden gesitueerd in de omgeving van een spoorstation of spoorhalte”. Het plan voldoet aan de voorwaarden ten aanzien van aanwezigheid van een geluidsluwe zijde en buitenruimte.

Voor het onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal worden uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting.

Nader onderzoek geluidwering

Door Kragten is een akoestisch onderzoek (d.d. 14 februari 2024) uitgevoerd naar de geluidwering van het te realiseren appartementengebouw. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 4. Dit aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel heeft uitgewezen of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Binnen het complex worden 4 typen (A t/m D) appartementen beoogd. Per type is minimaal één (akoestisch maatgevend) appartement doorgerekend. De maatregelen zijn als volgt:

Appartement type A:

Voor de woonruimte gelden de volgende randvoorwaarden:

- Geluidisolerende beglazing met een isolatiewaarde $R_w(C_{tr})$ van minimaal 31 dB(A) ter plaatse van de oostgevel (inclusief balkon/loggia).

Appartement type B:

B.01

Voor de woonruimte gelden de volgende randvoorwaarden:

- Geluidisolerende beglazing met een isolatiewaarde $R_w(C_{tr})$ van minimaal 36 dB(A) ter plaatse van de noord- en oostgevel (inclusief balkon);
- Naaddichting kozijn – steen: tweezijdig gekit en voorzien van afdeklat; $R_w(C_{tr})$ 55 dB(A)

Voor de slaapkamer gelden de volgende randvoorwaarden:

- Geluidisolerende beglazing met een isolatiewaarde $R_w(C_{tr})$ van minimaal 34 dB(A) ter plaatse van de oostgevel;
- Naaddichting kozijn – steen: tweezijdig gekit en voorzien van afdeklat; $R_w(C_{tr})$ 55 dB(A)

B.02 – 03

Voor de woonruimte gelden de volgende randvoorwaarden:

- Geluidisolerende beglazing met een isolatiewaarde $R_w(C_{tr})$ van minimaal 34 dB(A) ter plaatse van de noord- en oostgevel (inclusief balkon);
- Naaddichting kozijn – steen: tweezijdig gekit en voorzien van afdeklat; $R_w(C_{tr})$ 55 dB(A).

Voor de slaapkamer gelden de volgende randvoorwaarden:

- Geluidisolerende beglazing met een isolatiewaarde $R_w(C_{tr})$ van minimaal 32 dB(A) ter plaatse van de oostgevel;
- Naaddichting kozijn – steen: tweezijdig gekit en voorzien van afdeklat; $R_w(C_{tr})$ 55 dB(A)

Appartement type C:

C.01

Voor de woonruimte en slaapkamer gelden de volgende randvoorwaarden:

- Geluidisolerende beglazing met een isolatiewaarde $R_w(C_{tr})$ van minimaal 36 dB(A) ter plaatse van de noordgevel;
- Naaddichting kozijn – steen: tweezijdig gekit en voorzien van afdeklat; $R_w(C_{tr})$ 55 dB(A).

C.02-04

Voor de woonruimte en slaapkamer (enkel C.02 en C.03) gelden de volgende randvoorwaarden:

- Geluidisolerende beglazing met een isolatiewaarde $R_w(C_{tr})$ van minimaal 35 dB(A) ter plaatse van de noordgevel;

- Naaddichting kozijn – steen: tweezijdig gekit en voorzien van afdeklat; $R_w(C_{tr})$ 55 dB(A)

C.05

Voor de woonruimte gelden de volgende randvoorwaarden:

- Geluidisolerende beglazing met een isolatiewaarde $R_w(C_{tr})$ van minimaal 35 dB(A) ter plaatse van de noordgevel;
- Naaddichting kozijn – steen: tweezijdig gekit en voorzien van afdeklat; $R_w(C_{tr})$ 55 dB(A).

Voor de slaapkamer gelden de volgende randvoorwaarden:

- Geluidisolerende beglazing met een isolatiewaarde $R_w(C_{tr})$ van minimaal 36 dB(A) ter plaatse van de noordgevel;
- Naaddichting kozijn – steen: tweezijdig gekit en voorzien van afdeklat; $R_w(C_{tr})$ 55 dB(A).

Appartement type D

Voor de woonruimte gelden de volgende randvoorwaarden:

- Geluidisolerende beglazing met een isolatiewaarde $R_w(C_{tr})$ van minimaal 31 dB(A) ter plaatse van de oostgevel (inclusief balkon/loggia)

Voor de overige ruimten, die enkel gelegen zijn aan de geluidluwe gevels aan de ‘achterzijde’ (zuid- en westzijde), is het niet noodzakelijk om aanvullende randvoorwaarden te stellen.

Uit het uitgevoerde onderzoek en berekeningen blijkt dat, uitgaande van de omschreven opbouw van de geluidbelaste gevels, de geluidisolatie van en de binnenniveaus in de geluidgevoelige ruimten niet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder. Er worden daarom verschillende randvoorwaarden aan de isolatie van de gevels gesteld, zoals bijvoorbeeld aan de beglazing en kier/naaddichting, waarmee het bouwplan wel gaat voldoen aan de gestelde eisen.

4.1.3 Conclusie

Het projectvoornemen is uitvoerbaar wat betreft het aspect akoestiek, wanneer wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 4.1.2. Op 10 september 2024 zijn er door het college van B&W van de gemeente Etten-Leur hogere waarden vastgesteld voor onderhavige ontwikkeling voor wegverkeer en spoorweglawaaai. De appartementen waarvoor een hogere waarden afgegeven dienen te worden, zijn weergegeven in de figuren 5, 6 en 7 in bijlage 3. De toetspunten zijn zodanig gepositioneerd dat per appartement per bouwlaag de geluidbelasting is bepaald.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Toetsingskader

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. In de Regeling NIBM is met betrekking tot woningen het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;

Tabel 4.1 Achtergrondwaarden luchtkwaliteit nabij plangebied

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 Overschrijdings- dagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
5438	17.4	16.3	6.0	9.0	2020
5340	16.2	16.1	6.0	8.9	2020
5334	16.1	16.1	6.0	8.9	2020
5332	17.4	16.4	6.0	9.0	2020
Norm	40	40	35	25	

- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeers-verdeling (voorschrift 3A.2).

4.2.2 Onderzoek

Het initiatief valt ruim binnen de voornoemde categorieën. Het initiatief zorgt dan ook niet in betekenende mate voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast moet worden aangetoond of sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen. Hiervoor moeten de achtergrondwaarden m.b.t. de luchtkwaliteit bekend zijn. Deze waarden kunnen achterhaald worden middels de NSL-monitoringstool. De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in tabel 4.1 weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

4.2.3 Conclusie

Het projectvoornemen is uitvoerbaar wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte van het projectgebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeers-

aantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-publicatie 381. Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie.

De gemeente Etten-Leur volgt met de te hanteren parkeernormen de kencijfers van het CROW. Deze kencijfers van het CROW bestaan uit een bandbreedte. De gemeente Etten-Leur hanteert hierbij het gemiddelde van de bandbreedte. Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van gemiddelde normen.

Voor het bepalen van de parkeerbalans is niet uitgegaan van het CROW, maar van de uitgangspunten opgenomen in de door de gemeenteraad van Etten-Leur vastgestelde kaders voor Stationsplein 45, zie hiervoor paragraaf 3.3.5. Gezien de goed bereikbare ligging nabij het treinstation van Etten-Leur is gekozen om een parkeerplaats per woning in te passen.

4.3.2 Onderzoek

De locatie bevindt zich in een ‘sterk stedelijk’ gebied (conform de stedelijkheidsgraad van het CBS) en ligt in het gebiedstype ‘schil centrum’.

Verkeer

Huidige situatie

In tabel 4.2 is de huidige planologisch toegestane verkeersgeneratie opgenomen (vigerend bestemmingsplan ‘Stationsplein 45’). Deze bedraagt gemiddeld 197,4 mvt./etmaal.

Tabel 4.2: Verkeersgeneratie huidige situatie (gemiddeld)

Functie	Aantal	Norm / etmaal	Totaal
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	1.175 m² bvo	8,7 / 100 m² bvo	102,2
Middeldure etagewoningen (koop)	4	5,1 / woning	20,4
Dure etagewoningen (koop)	11	6,8 / woning	74,8
Totaal			197,4

Toekomstige situatie

In tabel 4.3 is de toekomstige verkeersgeneratie opgenomen. In de beoogde situatie bedraagt deze gemiddeld 172,1 mvt./etmaal. De berekende verkeersgeneratie zal afnemen in de toekomstige situatie.

Tabel 4.3: Verkeersgeneratie toekomstige situatie (gemiddeld)

Functie	Aantal	Norm	Totaal
Middeldure etagewoningen (huur)	39	3,2 / woning	124,8
Goedkope etagewoningen (koop)	11	4,3 / woning	47,3
Totaal			172,1

De afwikkeling van het verkeer zal in de nieuwe situatie plaatsvinden via de Wipakker. Het parkeerterrein op maaiveld zal bereikbaar worden gemaakt middels de uitrit op de Wipakker. Vanuit deze weg kan het verkeer via het Stationsplein naar de Spoorlaan en Anna van Berchemlaan rijden welke in verbinding staan met andere lokale ontsluitingswegen.

De toevoeging van ca. 172 motorvoertuigen per etmaal op de Wipakker is niet dusdanig groot dat hier afwikkelingsproblemen of structuurmatige verkeersmaatregelen nodig zullen zijn. De inritconstructie ter hoogte van het parkeerterrein wordt zodanig gemaakt dat de stoep op dezelfde hoogte door kan lopen.

Tabel 4.4: Parkeernorm toekomstige situatie

Functie	Aantal	Norm / etmaal	Totaal
Middeldure etagewoningen (huur)	39	1 / woning	39
Goedkope etagewoningen (koop)	11	1 / woning	11
Totaal			50

Parkeren

In tabel 4.4 is opgenomen wat de toekomstige parkeerbehoefte zal inhouden. In totaal betreft de totale parkeernorm 50 parkeerplaatsen. Onderhavig plan voorziet in totaal in 50 parkeerplaatsen, waardoor elke woning een parkeerplaats ter beschikking heeft (zie figuur 4.2). Bezoekers kunnen parkeren in het openbaar gebied in één van de parkeervoorzieningen gelegen rondom het projectgebied.

4.3.3 Conclusie

Het projectvoornemen is uitvoerbaar wat betreft het aspect verkeer en parkeren.



Figuur 4.2 Beoogde situatie parkeren

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’.²

Twee omgevingstypen

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

1. een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
2. een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horeca-concentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

4.4.2 Onderzoek

Het projectgebied bevindt zich nabij en ten noorden van het centrum van Etten-Leur, tegen het stationsgebied aan. In de omgeving van het projectgebied komen verscheidene functies voor. De omgeving kan dan ook aangemerkt worden als ‘gemengd gebied’, waardoor richtafstanden met één trap kunnen worden verlaagd. Dit betekent dat voor de activiteiten met een milieucategorie 1 en 2 sprake is van een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter. In de omgeving gelegen functies zijn o.a. een politiebureau, de brandweer, een basisschool/kinderopvang, een tankstation, sport-school en een treinstation.

Politiebureau Etten-Leur

Het politiebureau (Stationsplein 37 te Etten-Leur), kent de bestemming ‘maatschappelijk’ en ligt op ca. 12 meter afstand van het projectgebied. Het betreft een kantoor van politieteam Weerijds. Deze activiteit is niet expliciet gedefinieerd in de VNG-publicatie, maar valt onder de activiteit openbaar bestuur (kantoren). Hiervoor geldt een milieucategorie 1 en een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied.

Brandweer Etten-Leur

De brandweer (Wipakker 8 te Etten-Leur), met de bestemming ‘maatschappelijk’ ligt op ca. 35 meter afstand. Een brandweerkazerne heeft een milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Basisschool en kinderopvang

Basisschool De Vincent en Norlandia kinderopvang (Lambertusstraat 5), met de bestemming ‘maatschappelijk’ liggen op ca. 100 meter afstand van het projectgebied. Een school en kinderopvang hebben beide een milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Tankstation

Op circa 100 meter ten noordoosten van het projectgebied is een tankstation gelegen (zonder LPG). Een benzineservicestation zonder LPG heeft een milieucategorie 2. In een gemengd gebied zijn de richtafstanden van een tankstation 10 meter voor de aspecten geur en geluid. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Treinstation Etten-Leur

Aan het Stationsplein 1, circa 50 meter vanaf het projectgebied, is het treinstation Etten-Leur gesitueerd. Stations hebben een milieucategorie 3.2, met een maximale richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Sportschool

Aan de Spoorlaan 21, op circa 40 meter vanaf het projectgebied, is een sportschool gevestigd. Sportscholen, fitnesscentra, dansscholen en daarmee vergelijkbare functies hebben een milieucategorie 2. Hierbij hoort in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Deze bestemmingen maar ook andere omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand van de beoogde woningen. Omgekeerd worden er met de herontwikkeling geen milieubelastende functies toegevoegd, zodat er ook geen sprake is van hinder richting de omliggende woningen en bedrijven.

4.4.3 Conclusie

Het projectvoornemen is uitvoerbaar wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

² ‘Bedrijven en Milieuzonering’, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.5 Bodem

4.5.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.5.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Stationsplein 45 is een vooronderzoek bodem uitgevoerd door Aeres Milieu. Dit vooronderzoek is opgenomen als bijlage 5. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een bodemverontreiniging (in het verleden onderzocht en in gebruik als kantoorpand). De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

Inpandig zijn er destijds geen boringen verricht. Aeres Milieu adviseert om voorafgaand aan de realisatie van de nieuwbouw (dus na sloop van de bestaande bebouwing) een verkennend bodemonderzoek van de bovengrond uit te voeren vanwege eventuele inpandige verontreiniging en de sloop activiteit.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit, lokale bodemkwaliteitskaart en het tijdelijk handelingskader PFAS van toepassing.

4.5.3 Conclusie

Geadviseerd wordt om, voorafgaand van de realisatie van de nieuwbouw een verkennend bodemonderzoek van de bovengrond uit te voeren vanwege eventuele inpandige verontreiniging en de sloop activiteit.

Na de sloop dient van de gehele locatie een volledig verkennend bodemonderzoek (zowel onder- als bovengrond en grondwater) op de locatie te worden uitgevoerd. Tevens dient bij het onderzoek na de sloop onderzocht te worden op de aanwezigheid van asbest. Voornoemde uit te voeren onderzoeken zullen als voorwaarden in de vergunning worden opgenomen.

4.6 Kabels en leidingen

4.6.1 Toetsingskader

De volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover deze geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze beschadigd raken (voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen).

4.6.2 Onderzoek

In en in de directe omgeving van het projectgebied zijn dergelijke leidingen niet aanwezig. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding (150 KV) bevindt

zich ten westen van het projectgebied op ca. 2 kilometer. Verder bevindt de meest nabijgelegen buisleiding zich ten oosten van het projectgebied op ca. 630 meter afstand.

Vanuit Enexis zijn er geen beperkingen op de beoogde ontwikkeling aan Stationsplein 45, anders dan dat de locatie gasloos gebouwd dient te worden. Hieraan wordt voldaan.

4.6.3 Conclusie

Het projectvoornemen is uitvoerbaar wat betreft het aspect kabels en leidingen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes of buisleidingen. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico

kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Door de gemeente Etten-Leur is Beleidsvisie Externe veiligheid (juni 2008 door DNV) opgesteld. In deze beleidsvisie zijn zeven gebiedstypen gedefinieerd. Onderhavige projectlocatie is gelegen in het gebiedstype “transportas” (binnen 200 meter van spoor en rijksweg A58). In de beleidsvisie zijn voor dit gebiedstype de volgende voorwaarden gesteld:

Bij de beschouwing van het groepsrisico zal onder meer de gemeentelijke beleidsvisie betrokken worden.

4.7.2 Onderzoek

Navolgend wordt ingegaan op buisleidingen, risicovolle inrichtingen en transportroutes. Voor de beschouwing hiervan is gebruik gemaakt van de Risicokaart.

Buisleidingen

De buisleiding (aardgasleiding NEN 3650-leiding) ligt op ca. 600 meter ten oosten van het projectgebied. Daarmee is het projectgebied gelegen buiten het invloedsgebied van buisleidingen.

Risicovolle inrichtingen

Op ca. 600 meter van het projectgebied is de risicovolle inrichting met de naam ‘Enexis Etten’ gevestigd. Het betreft een nutsvoorziening met de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – bedrijven 1’ en de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – bedrijven 2’. Het projectgebied ligt op ruime afstand van deze veiligheidszones.

Transportroutes weg en water

De snelweg A58 (wegvak B129) is op circa 1.900 meter afstand van het projectgebied gelegen. Hier worden de stoffen LF1, LF2, LT1, LF2, GF1, GF2, GT3 en GT4 vervoerd. De grootste richtafstand behorende bij deze stoffen is 4.000 meter voor de stof GT4. De hoogte van het groepsrisico vormt geen aandachtspunt, gezien het projectgebied op meer dan 200 m van het projectgebied ligt. Verwezen wordt naar de verantwoording van het groepsrisico later deze paragraaf.

Er zijn geen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water gelegen in de omgeving van het projectgebied.

Transportroutes spoor

De spoorlijn ten noorden van het projectgebied is in het Basisnet Spoor aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het kader van voorliggende ruimtelijke motivering dient daarom aandacht besteed te worden aan het vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor. In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Stationsplein 45 is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd naar het spoor door Kragten. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen.

In het onderzoek is gekeken naar de externe veiligheidsrisico’s van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor ten behoeve van de realisatie van een appartementengebouw aan het Stationsplein 45 te Etten-Leur. Hierbij is uitgegaan van de bouw van 51 appartementen. Er zullen

echter 50 appartementen worden gerealiseerd, waarmee kan worden gesteld dat de conclusies uit de rapportage worst-case zijn.

Voor de spoorlijn (route 12G) is geen PR 10-6-contour of Plasbrandaandachtsgebied van toepassing, waardoor deze aspecten geen belemmering voor de planontwikkeling vormen.

Naast het plaatsgebonden risico is de hoogte van het groepsrisico een aandachtspunt bij de planvorming. Als gevolg van de planontwikkeling vindt een verhoging van de personendichtheid plaats met 33 personen in de dagperiode en 101 personen in de nachtperiode.

Het groepsrisico bedraagt zowel vóór als na planrealisatie minder dan de oriëntatiewaarde. De voorgenomen planontwikkeling is niet van marginale rekenkundige invloed op de hoogte van het groepsrisico. De hoogte van

Tabel 4.5 Voorwaarden externe veiligheid gebiedstype transportas (bron: Beleidsvisie Externe veiligheid, juni 2008 door DNV)

Overschrijding grenswaarde PR	Niet acceptabel
Overschrijding richtwaarde PR	Acceptabel
Overschrijding	In beginsel niet acceptabel, tenzij: Voorwaarden: uitgebreide VGR (verantwoording groepsrisico) met extra aandacht voor bereikbaarheid, bestrijdbaarheid, beheersbaarheid, zelfredzaamheid en resteffect; Nut en noodzaak van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (gebiedsindeling).
Toename GR	In beginsel acceptabel, mits: VGR met extra aandacht voor bereikbaarheid, bestrijdbaarheid, beheersbaarheid, zelfredzaamheid en resteffect
Niet toegestaan	Nieuwe kwetsbare objecten bestemd voor groepen minder zelfredzame mensen. Tenzij de nut en noodzaak van de ontwikkeling sterker wegen dan de overige aspecten.

het groepsrisico dient, overeenkomstig artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes en het gemeentelijk uitvoeringsbeleid (zie tabel 4.5), beperkt verantwoord te worden.

Verantwoording hoogte groepsrisico

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vastgelegd wanneer en op welke wijze de hoogte van het groepsrisico moet worden verantwoord. De rapportage, uitgevoerd door Kragten, geeft invulling aan deze verantwoordingsplicht. De rapportage is opgenomen als bijlage 7. Onderstaand zijn de belangrijkste punten opgenomen.

In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

- a. mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- b. zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Ad a)

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en de weg, dient binnen de projectlocatie rekening te worden gehouden met de volgende scenario's:

- BLEVE-scenario ('boiling liquid expanding vapour explosion');
- Toxisch scenario.

Ad b)

Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de weg en spoorweg af te richten. Op

die manier worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing binnen het projectgebied alsmede de andere aanwezige bebouwing tussen projectgebied en de weg en het spoor.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen 3).

De ontwikkeling is getoetst door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant (d.d. 4 januari 2024, referentienummer: VRMWB2023/010818). Geadviseerd werd om de hoofdingang niet aan de spoorzijde te situeren. Dit is niet het geval. Daarnaast werd aanbevolen om door middel van een meterkastkaart de nieuwe bewoners te informeren over de risico's van het spoor en de mogelijke handelinsperspectieven. Dit zal als voorwaarde worden opgenomen in de af te geven omgevingsvergunning.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is het sinds 1 november 2013 wettelijk verplicht om een watertoets (of waterparagraaf) te verrichten bij een ruimtelijk ontwikkelingsproject. In de toelichting van de ruimtelijke plannen waarbij de watertoets van toepassing is, is het noodzakelijk te beschrijven hoe er in de ruimtelijke ontwikkeling rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Beleidskader

Europees beleid

De Europese Commissie verplicht alle lidstaten elke zes jaar over het watersysteem te rapporteren in een beheerplan per stroomgebied, het stroomgebiedbeheerplan (SGBP).

Provinciaal beleid

Naast het Europees en landelijk beleidskader is in het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (RWP) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het RWP staat voor een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Om dit te realiseren, zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarvoor integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Waterschapsbeleid

Het projectgebied valt onder het beheergebied van Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Voor plannen van maximaal 500 m², groene daken en afkoppelplannen van maximaal 10.000 m² geldt een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie.

Het beleid uit de hemelwaterverordening van de gemeente Etten-Leur is reeds in paragraaf 3.3.3 uitgewerkt. In paragraaf 4.8.2 wordt de ontwikkeling getoetst aan de hemelwaterverordening.

4.8.2 Onderzoek

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de locatie niet is gelegen binnen de beschermde gebieden. Er is derhalve geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing. Binnen het projectgebied liggen geen watergangen.

Etten-Leur ligt op de tijdens het holoceen gevormde gronden, welke worden gerekend tot de formatie van Singraven. De bodem ter plaatse bestaat uit zand, klei en veen in beekdal. Het maaiveld ter plaatse van het projectgebied bevindt zich op een hoogte van circa 7,1 meter +NAP. De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 5,4 meter +NAP. Het projectgebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Bestaande situatie

De totale oppervlakte van het projectgebied bedraagt 1.995 m². Het projectgebied bestaat reeds uit omvangrijke verharding vanwege het kantoorpand en de omliggende verharding. In de bestaande situatie betreft het bebouwd oppervlak 1377 m² en is het projectgebied zo goed als volledig verhard. Derhalve kan worden uitgegaan van 1.995 m² verharding.

Toekomstige situatie

Van het perceel wordt in de nieuwe situatie 885 m² bebouwd en 1.027 m² verhard. Het overige deel van projectgebied (83 m²) wordt ingericht met groen. Het bouwplan blijft daarmee ruim onder de norm van 500 m² extra verharding van het waterschap (het verhard oppervlak neemt zelfs af) ten opzichte van de bestaande situatie, zodat geen sprake is van een retentievereiste als verplicht door het waterschap.

Conform de gemeentelijke Hemelwaterverordening artikel 5 heeft de hemelwaterberging een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd en/of verhard oppervlak. In dit geval is dat dus 1.912 m² x 60 mm = 115 m³ waterberging.

De 115 m³ waterberging dient ingepast te worden in het plan. Hiervoor wordt een enkellaags krattenveld (Qbic plus; Wavin o.g.) van 201,6 m² aangelegd.

Conform het infiltratieonderzoek van Geosonda heeft het projectgebied een k-waarde van 0,002 en 0,007 m/dag. Hieruit blijkt dat er niet geïnfiltreerd kan worden. Het krattenveld wordt daarom ingezet als waterberging. Vanuit het hemelwaterafvoerstelsel wordt er een overstort op het gemeentelijk riool gerealiseerd. Middels een praktische doorlaat van Ø 40 mm zal de bergingsvoorziening te allen tijde beschikbaar zijn binnen 24 uur. De benodigde doorlaat hiervoor is 20 mm. Hiermee wordt de volledige beschikbaarheid van het watersysteem na 60 uur gegarandeerd. Daarmee zal er worden voldaan aan het gemeentelijke hemelwaterbeleid.

De ontwikkeling zal worden aangesloten op het bestaande afvalwaterstelsel voor de afvoer van het vuilwater. De hoeveelheid afvalwater zal naar verwachting niet significant toenemen ten opzichte van de huidige situatie (kantoor).

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect water.

4.9 Ecologie

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuur-netwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengaan met mitigerende maatregelen.

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting

die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing beschermde soorten

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming);
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wnb);
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb).

4.9.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Stationsplein 45 is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door M & A Omgeving BV. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 8. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen.

De afstanden tot de ecologische verbindingszones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen

in het projectgebied geen negatieve invloed zullen hebben op deze gebieden. Er is een stikstofberekening uitgevoerd, zie hiervoor paragraaf 4.10.

Vogels

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode van 15 augustus 2022 en de avondperiode op 20 september 2022, zijn buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Vleermuizen

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Uit de quickscan blijkt dat de bebouwing geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De kieren en openingen in de gebouwen zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna. Met de vleermuisdetector zijn geen uitvliegende vleermuizen vanaf het gebouw geconstateerd. Wel zijn in de omgeving ten westen van de onderzoekslocatie foeragerende vleermuizen waargenomen.

Overige soorten

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in augustus en september 2022 echter geen waarnemingen gedaan overige beschermde soorten (flora, zoogdieren, reptielen en amfibieën, vlinders en libellen, ongewervelden en vissen).

4.9.3 Soortenmanagementplan Etten-Leur

Voor gemeente Etten-Leur is een soortenmanagementplan (SMP) opgesteld en is een generieke ontheffing verleend voor ingrepen beschreven in

het SMP. Er werd in de uitgevoerde quickscan niet getoetst aan het SMP. Hiervoor is derhalve een oplegnotitie opgesteld, welke is bijgevoegd als bijlage 9.

De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en de viewer van Flora- en Faunacheck geven geen waarnemingen van vleermuisverblijven binnen of in de directe omgeving van de bebouwing. Wel zijn er meerdere waarnemingen van overvliegende en foeragerende gewone dwergvleermuizen, ruige dwergvleermuizen, laat-vliegers en rossen vleermuizen. In dit geval moet er echter van uit worden gegaan dat de bebouwing gebruikt kan worden door vleermuizen, zijnde een zomer- of paarverblijfplaats van een algemene soort.

In dit geval kan gebruik worden gemaakt van het SMP van de gemeente. Hiervoor kan de gemeente een machtiging afgeven voor het gebruik van de ontheffing. Dit doen zij wanneer een plan van aanpak wordt opgesteld over hoe het doden en verwonden van dieren voorkomen wordt en hoe de bebouwing in de toekomstige situatie (weer) geschikt wordt gemaakt voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Protocolair vleermuisonderzoek of het aanvragen van een ontheffing/vergunning omtrent de aanwezigheid van een vleermuisverblijf is daarmee niet benodigd.

Overige soorten

De bebouwing en het overige opgaand groen binnen het plangebied kan incidenteel gebruikt worden door minder zwaar beschermde soorten. Voor alle aanwezige dieren geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat het doden en verwonden van dieren te allen tijde voorkomen dient te worden. Dieren moeten de kans krijgen zelfstandig het plangebied te verlaten.

Maatregelen

In de oplegnotitie zijn maatregelen opgenomen:

- Het ongeschikt maken van bebouwing: De werkzaamheden worden vleermuisvriendelijk uitgevoerd, om zodoende het doden en verwonden van dieren te voorkomen.

- Er worden aanpassingen gemaakt aan het ontwerp van de nieuwbouw om hier permanente verblijfplaatsen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen te realiseren:
 - Voor vleermuizen worden op verschillende plaatsen openingen gemaakt in de gevel welke toegang geven naar de luchtspouw. Tevens wordt er gripgaas toegepast om ook de binnenzijde van de luchtspouw geschikt te maken.
 - Er worden 20 nestkasten geplaatst op de noord- en oostgevels welke geschikt zijn voor gierzwaluw. Deze worden ook veelvuldig in gebruik genomen door de huismus.

Hiermee wordt voldaan aan de generieke ontheffing uit het SMP. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

4.9.4 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect Ecologie.

4.10 Stikstof

4.10.1 Toetsingskader

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn). Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

De stikstofdepositie is de belangrijkste factor die voor verstoring in de natuurgebieden kan zorgen. De verstoring heeft betrekking op verzuring en/of vermesting van het desbetreffende gebied. Tijdens de aanleg- en gebruiksfase van een ontwikkeling kan sprake zijn van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming mag worden gebruikt voor het onderdeel Natura 2000 (gebiedsbescherming) van de Wet natuurbescherming. Per plan dient aangetoond te worden dat er geen toename is van de stikstofdepositie.

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de stikstofdepositie in de bouwfase (uitspraak ECLI:NL:RVS:2022:3159). Met deze uitspraak is bepaald dat de zogenoemde partiële bouwvrijstelling, die is geregeld in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming en artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming niet juist is. Het is verplicht om voor een ruimtelijk initiatief de stikstofdepositie van zowel de bouwfase als de gebruiksfase te berekenen.

4.10.2 Onderzoek

Daar de voorgenomen ontwikkeling de bouw van appartementen betreft, is een verandering aan stikstofuitstoot gedurende de gebruiksfase op voorhand niet met zekerheid uit te sluiten. Er is daarom voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase van onderhavige ontwikkeling een stikstofberekening uitgevoerd. Het volledige stikstofonderzoek is als bijlage 10 toegevoegd aan de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de gebruiksfase en de aanlegfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect stikstof.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Het Verdrag is in 1988 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn naar de Omgevingswet die op 1 januari 2024 van kracht is geworden gegaan. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

4.11.2 Onderzoek

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Etten-Leur (2009) ligt de onderzoekslocatie in een grijze zone die is aangemerkt als

‘onbekend’: In deze gebieden ontbreken de benodigde gegevens voor het opstellen van een archeologische verwachting. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld. Aangezien de onderzoekslocatie met 1.995 m² kleiner is dan de oppervlaktegrens, geldt op basis van de gemeentelijke beleidskaart geen archeologische onderzoeksplicht. Daarnaast kan worden gesteld dat het plangebied reeds volledig bebouwd is. Tijdens de bouw daarvan heeft er reeds bodemroering plaatsgevonden waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden waarschijnlijk verstoord zijn.

Op 22 april 2024 heeft de gemeente Etten-Leur geactualiseerd archeologiebeleid vastgesteld. Onderhavige ontwikkeling is ruim voor deze vaststelling ingediend, derhalve dient getoetst te worden aan het op dat moment vigerende beleid. Daarnaast is opgenomen in het raadsvoorstel dat een wijziging van het omgevingsplan nodig is om het beleid te verwerken in het omgevingsplan. Alleen dan kan het beleid worden meegenomen in de toetsing van vergunningaanvragen.

4.11.3 Conclusie

Er is advies gevraagd aan de regio archeoloog. Vanuit de regio archeoloog zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.12.2 Onderzoek

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie volgt dat de locatie is gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de 'West-Brabantse Venen'. Dit is de regio die zich uitstrekt van Oud Gastel tot Nispen en van Etten-Leur tot Heerle. De winning en het transport van turf heeft het landschap eeuwenlang beheerst. Hieraan herinneren de (relicten van) turfvaarten en de turfhoofden. De ontginning van het veen heeft de ontwikkeling van het gebied mogelijk gemaakt. Op de afgeveende gronden werden nieuwe dorpen gesticht, landgoederen, landbouwgronden en productiebossen aangelegd. Er is een provinciale strategie opgesteld voor de volledige regio. Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Deze ligging heeft derhalve geen invloed op het initiatief.

Voor het overige liggen geen relevante cultuurhistorische waarden in de directe omgeving van het projectgebied. Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het projectgebied.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.13 Trillingen
4.13.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, eerste lid, onderdeel d) is bepaald dat bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met mogelijke hinder of verstoring door trillingsbronnen.

In de planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect trillingen in relatie tot de toegestane functies. Voor de beoordeling van de in de woningen te verwachten trillingen is uitgegaan van de streefwaarden voor de maximaal optredende trillingssnelheden zoals opgenomen in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006. Tabel 4.6 toont de van toepassing zijnde streef- en grenswaarden conform de SBR B (herhaald voorkomende trillingen) voor nieuwe situaties.

Tabel 4.6: Overzicht streefwaarden conform SBR B, nieuwe situaties

	Dag en avond			Nacht		
	A ₁ [-]	A ₂ [-]	A ₃ [-]	A ₁ [-]	A ₂ [-]	A ₃ [-]
Woning	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

Volgens de SBR dient de maximale trillingssterkte V_{max} in eerste instantie getoetst te worden aan A₁. Indien hieraan voldaan wordt is sprake van een acceptabele situatie. Indien niet wordt voldaan aan A₁ dient de maximale trillingssterkte getoetst te worden aan A₂.

Bij overschrijding van A₂ is sprake van een conform de SBR hinderlijke situatie. In het geval dat wordt voldaan, dient de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de betreffende ruimte (V_{per}) getoetst te worden aan A₃. Bij overschrijding van A₃ is wederom sprake van een conform de SBR hinderlijke situatie.

Opgemerkt wordt dat de streefwaarden van de SBR in principe geen wettelijke grenswaarden zijn.

4.13.2 Onderzoek
Het plan bevindt zich op korte afstand van Etten-Leur CS en op ca. 60 m afstand tot de spoorlijn richting Breda. Deze afstand ligt binnen het standaard aandachtsgebied waar conform de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het Ministerie van I & W van mei 2019 nader onderzoek naar trillinghinder noodzakelijk is. Derhalve is er een trillingonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden in deze paragraaf samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing als bijlage 11.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van het uitgevoerde trillingonderzoek (rapport HA8585-1 d.d. 27-6-2023 opgesteld door Peutz BV) van het nabijgelegen Stationsplein 3. Dit onderzoek is bijgevoegd bij het trillingonderzoek voor Stationsplein 45.

In het onderzoek van Stationsplein 3 zijn in 2023 gedurende één week de trillingniveaus in de bodem gemeten. Op basis van het afstandsverschil tussen de meetlocatie (Stationsplein 3), gelegen op ca. 15 m afstand tot het spoor, en Stationsplein 45, gelegen op 60 m afstand tot het spoor, is met behulp van de theoretische bodemafname conform Barkan een inschatting gemaakt van het trillingniveau in de bodem bij Stationsplein 45.

Voor woningen geldt een zogenaamde onderste streefwaarde A₁ van 0,1. Deze waarde wordt, gezien de worst case maximale trillingsterkte tot 0,2 in de geprojecteerde woningen, overschreden.

Bij overschrijding van de onderste streefwaarde is in eerste instantie toetsing aan de bovenste streefwaarde A₂ relevant. Omdat ook in de nacht sprake is van passerende treinen geldt een maatgevende A₂ van 0,2. Aan deze waarde wordt voldaan.

Vervolgens dient getoetst te worden aan de streefwaarde A₃. Zodoende is de verwachte (gemiddelde) trillingsterkte over de beoordelingsperiode (V_{per}) in de woningen bepaald. De trillingsterkte V_{per} bedraagt worstcase 0,021 in de bodem. Uitgaande van een vergelijkbare verhouding als bij de maximale trillingsterkte tussen bodem en woning wordt een (gemiddelde) trillingsterkte over de beoordelingsperiode (V_{per}) in de woning verwacht van maximaal 0,02 waarmee wordt voldaan aan de streefwaarde A₃ van 0,05 zodat wordt voldaan aan de streefwaarden voor nieuwe situaties conform de SBR deel B.

Op basis hiervan kan een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd zodat qua trillingen geen belemmeringen bestaan om de omgevingsvergunning te verlenen. Nadere maatregelen zijn niet noodzakelijk.

4.13.3 Conclusie
Vanuit het aspect trillingen zijn er geen belemmeringen voor het plan.

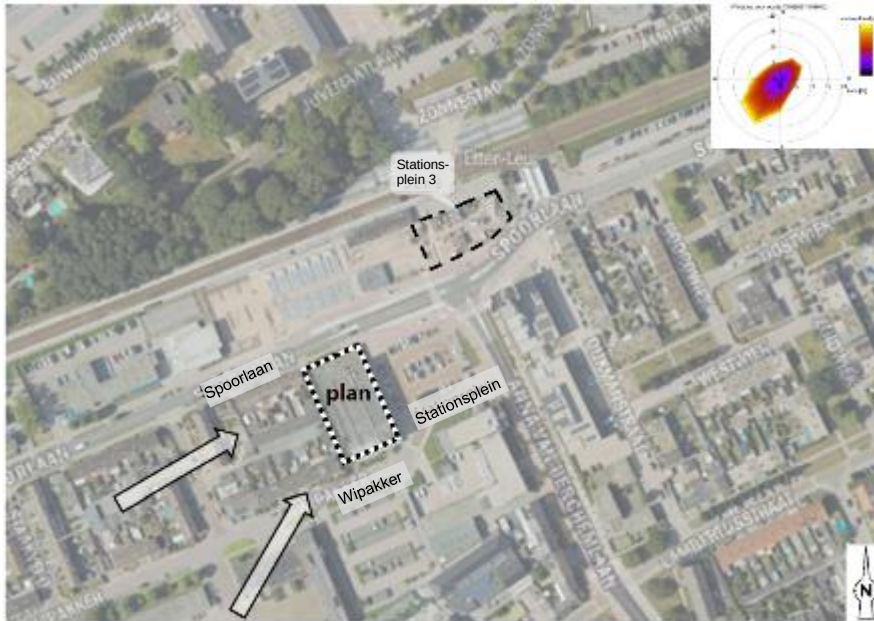
4.14 Windklimaat
4.14.1 Toetsingskader

De gevoeligheid van de mens voor wind is sterk afhankelijk van de activiteit waarmee men bezig is. Bij een laag activiteitsniveau (bijvoorbeeld wachten bij een bushalte, op een terrasje zitten) zullen lagere windsnelheden als hinderlijk ervaren kunnen worden dan bij een hoger activiteitsniveau. In de NEN 8100 wordt voor de beoordeling van het windklimaat derhalve onderscheid gemaakt tussen verschillende activiteitenklassen. Windhinder is iets wat in geen geval geheel te voorkomen is: als het stormt is de wind hinderlijk, wat voor maatregelen er ook getroffen worden. Het is daarom ook de kans op windhinder, die maatgevend is voor de beoordeling van het windklimaat. Voor windhinder wordt een drempelwaarde vDR;H aangehouden van 5 m/s uurgemiddelde windsnelheid op loop- of verblijfsniveau. Bij deze windsnelheid gaan mechanische effecten een rol spelen, zoals het verwaaien van haar, het wapperen van kleding en bij toenemende windsnelheid het bewaren van het evenwicht.

Afhankelijk van de activiteitenklasse wordt de waardering van het lokale windklimaat gekwalificeerd met ‘goed’, ‘matig’ of ‘slecht’. Bij een goed windklimaat ondervindt men geen overmatige windhinder. In een situatie zonder overmatige windhinder heeft het merendeel van het publiek onder normale omstandigheden geen last van windhinder. Bij een matig windklimaat ervaart men af en toe overmatige windhinder. In een slecht windklimaat ervaart men regelmatig overmatige windhinder. In een dergelijke situatie heeft het merendeel van het publiek last van windhinder.

4.14.2 Onderzoek

Door onderzoeksbureau Peutz is een theoretische beoordeling van het windklimaat opgesteld. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen. De volledige notitie (d.d. 20 december 2023) is opgenomen in de bijlagen als bijlage 12.



Figuur 4.3 Aanzicht planlocatie en aanduiding zuidwestelijke windrichtingen (bron: Cyclomedia)

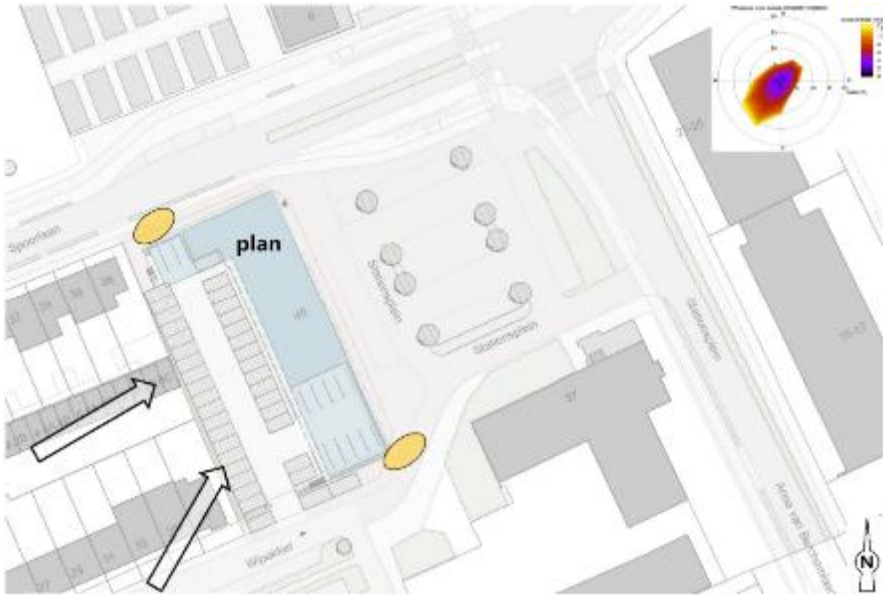
Het plan heeft een maximale bouwhoogte van maximaal 21,5 meter. Op dit moment is op de projectlocatie bestaande bebouwing met een bouwhoogte van maximaal 14 meter aanwezig. Volgens het beslismodel zoals opgenomen in de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving is sprake van een onbeschut liggende situatie tot 30 meter hoogte. Met onderhavige analyse kan worden bepaald of een uitgebreid onderzoek noodzakelijk is.

Figuur 4.3 geeft het projectgebied met de twee zuidwestelijke windrichtingen aan. Bovendien treden hierbij het meest frequent hoge windsnelheden op. Aangezien de zuidwestelijke wind het meest voorkomt, is met name de bebouwingssituatie ten zuidwesten van het plan van belang. Ten zuidwesten van de projectlocatie is sprake van een stedelijke omgeving, met overwegend lagere bebouwing tot maximaal 10 meter.

De gebieden waar een verhoogde hinderkans te verwachten is zijn aangegeven in figuur 4.4. Op basis van de windstatistiek en oriëntatie van de geplande nieuwbouw is door Peutz bepaald dat rond de geplande bebouwing sprake zal zijn van een goed tot mogelijk matig windklimaat voor de activiteit ‘doorlopen’. Dit is een gevolg van de omstroming van de nieuwbouw in combinatie met de relatief vrije aanstroom van wind over de lagere omgevingsbebouwing.

Het gebouw is opgebouwd met het hoogteaccent in de noordoosthoek en een lagere bouwhoogte in de noordwest- en zuidoosthoek, wat een gunstige opzet is voor het windklimaat. Daarnaast heeft het dichtzetten van de doorgang tussen de geplande en bestaande bebouwing aan de noordwesthoek een positief effect op het windklimaat op het naastgelegen fietspad langs de Spoorlaan.

Een exacte duiding van de hinderkans kan alleen worden vastgesteld met aanvullend onderzoek op basis van windtunnel- of CFD (Computational fluid dynamics) simulaties. Voor deze situatie wordt dit niet noodzakelijk geacht.



Figuur 4.4 Situatie met locaties kans op windhinder

4.14.3 Conclusie

Vanuit het aspect windklimaat zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.15 Duurzaamheid

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn onder meer verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie en waterbesparing in de woning.

4.15.1 Onderzoek

Het voorliggende bouwplan voorziet in de sloop/nieuwbouw van een kantoorpand tot woningen (appartementen). Het bouwplan zal vanzelfspre-

kend voldoen aan de eisen die in het Bouwbesluit zijn vastgelegd. Maatregelen die worden toegepast zijn het BENG/aardgasvrij bouwen en de inzet op een duurzame warmtevoorziening (warmtepompen).

De gevels worden daarnaast gedeeltelijk afgewerkt met Equitone gevelpanelen. Deze zijn gemaakt van vezelcement; een hoogwaardig en duurzaam onderhoudsarm materiaal. De achterconstructie wordt gemaakt van houtskeletbouw (HSB). De productie van HSB elementen verbruikt minder energie, stoot minder CO2 uit en creëert minder afvalproducten dan het productieproces voor massief gebouwde huizen. En het is een licht bouwstelsel, dat minder energie vraagt om de woning te verwarmen. De kozijninvulling is met kunststof kozijnen, deze zijn energiezuinig en 100% recyclebaar.

Verder worden op het achterterrein laadpalen gerealiseerd en infiltratiekratten voor de opvang / infiltratie van hemelwater. Zoals gesteld in hoofdstuk 4.9, worden er in de beoogde situatie permanente verblijfplaatsen voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen gerealiseerd. Tegen de plint van het gebouw komt groen, wat bijdraagt aan de biodiversiteit.

4.15.2 Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.16 M.e.r.-beoordeling

4.16.1 Toetsingskader

Een milieueffectrapportage-beoordeling (m.e.r.-beoordeling) is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is omschreven in welke gevallen een m.e.r. (beoordelings)procedure gevolgd moet worden.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten opgenomen waarvoor respectievelijk een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden. Met betrekking tot stedelijke ontwikkelingsprojecten moet op grond van D11.2 bij het ruimtelijk plan een plan-MER opgesteld worden bij de stedelijke ontwikkelingsprojecten als de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

4.16.2 Onderzoek

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage 13.

Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het projectgebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

4.16.3 Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 25 april 2024 besloten:

- dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in Bijlage II van de EU- richtlijn, en
- dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt.

Het besluit van het college van B&W opgenomen als bijlage 14 bij onderhavige ruimtelijke motivering.

5 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een omgevingsvergunning vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een plan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro (Wet ruimtelijke ordening). De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De voorliggende omgevingsvergunning heeft betrekking op de ontwikkeling van in totaal 50 woningen. Dit betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor kostenverhaal in principe is vereist. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten hiertoe een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is vastgelegd. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer en dit zal in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de onderhavige aanvraag is (ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

5.2.1 Omgevingsdialoog

Op 28 juni 2022 heeft er een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden en belangstellenden. Hierbij waren 12 omwonenden, 3 vertegenwoordigers van Wijkbelang centrum Oost, 2 vertegenwoordigers van de gemeente Etten-Leur (stedenbouwkundige en projectleider) en de initiatiefnemer aanwezig.

Op deze avond is een toelichting op de plannen en een planning uiteengezet. Hierbij is gebruik gemaakt van een presentatie, welke als bijlage 18 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. De aanwezigen hebben vooraf gelijktijdig met toezending aan de gemeenteraad een startnotitie ontvangen. Er is in de verdere ontwikkeling rekening gehouden met hetgeen dat is ingebracht tijdens de omgevingsdialoog. Er is op de informatieavond geen dusdanige input naar voren gekomen als gevolg waarvan wezenlijke veranderingen in de planvorming noodzakelijk waren.

Het verslag van de avond is aan de aanwezigen toegezonden. Voor de zekerheid is de eerdere begeleidende brief bij de Startnotitie nogmaals meegezonden. Bij het verslag is tevens de presentatie gevoegd welke tijdens de informatieavond is gebruikt.

De volgende documenten zijn opgenomen in de bijlagen bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing:

- Bijlage 15: startnotitie Stationsplein 45 (d.d. 22 april 2022);
- Bijlage 16: bewonersbrief Stationsplein 45 (d.d. 26 mei 2022);
- Bijlage 17: uitnodiging participatiebijeenkomst (d.d. 09 juni 2022);
- Bijlage 18: presentatie informatieavond (d.d. 28 juni 2022);
- Bijlage 19: verslag informatieavond (d.d. 28 juni 2022).

5.2.2 Advies en instemming

De gemeente heeft het voornemen tot verlening van de omgevingsvergunning kenbaar gemaakt aan haar vaste overlegpartners en deze in de gelegenheid gesteld hierop hun reactie te geven. Er is vooroverleg geweest

met de provincie, ProRail en het waterschap. Hier zijn geen bijzonderheden uit naar voren gekomen.

5.2.3 Procedure

Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing. De ontwerp omgevingsvergunning heeft met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen in de periode 27 juni 2024 tot en met 7 augustus 2024 ter inzage gelegen. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp)omgevingsvergunning.

Over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen kunnen zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend. Over de ontwerp omgevingsvergunning kunnen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien. Vervolgens wordt een definitief besluit tot verlening van de omgevingsvergunning genomen.

Er zijn tijdens de inzage periode van 27 juni 2024 tot en met 7 augustus 2024 geen zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen binnen gekomen.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

Separate bijlagen

Bijlage 1: Zonnestudie

Bijlage 2: Woonladder

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Gevelweringonderzoek

Bijlage 5: Bodemonderzoek

Bijlage 6: Externe veiligheid

Bijlage 7: Verantwoording hoogte groepsrisico

Bijlage 8: Flora en fauna onderzoek

Bijlage 9: Oplegnotitie Soortenmanagementplan

Bijlage 10: AERIUS-berekening

Bijlage 11: Trillingonderzoek

Bijlage 12: Windklimaat

Bijlage 13: M.E.R. aanmeldnotitie

Bijlage 14: Beslissing aanmeldnotitie mer-beoordeling

Bijlage 15: Startnotitie Stationsplein 45

Bijlage 16: Bewonersbrief Stationsplein 45

Bijlage 17: Uitnodiging participatiebijeenkomst

Bijlage 18: Presentatie informatieavond

Bijlage 19: Verslag informatieavond

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

