

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Gemeente Etten-Leur

De Been fase II incl. atelierwoning

DOCUMENTNUMMER: ETTBEE001

DATUM: 29 november 2024

STATUS: VASTGESTELD



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Etten-Leur

De Been fase II incl. atelierwoning

auteur:

Van Doormaal Advies B.V.
Ontginningsweg 9a
5089NR Haghorst

M: 06 22 35 78 62
E: bas@vandoormaaladvies.nl



Ruimtelijke onderbouwing



Inhoud

1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding en doel.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Leeswijzer	9
2 PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied.....	10
2.2 Beschrijving huidige situatie	10
2.3 Beschrijving beoogde situatie	14
2.4 Parkeren	21
2.5 Verkeer	22
3 BELEIDSKADER	24
3.1 Inleiding.....	24
3.2 Rijksbeleid	24
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	24
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	24
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	25
3.3 Provinciaal beleid	26
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	26
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	27
3.4 Gemeentelijk beleid	34
3.4.1 Omgevingsvisie Etten-Leur doet het gewoon!	34
3.4.2 Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur	37
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	39
4.1 Inleiding.....	39
4.2 Bodem	39
4.3 Waterhuishouding.....	40
4.4 Cultuurhistorie	46
4.5 Archeologie	48
4.6 Natuur	50
4.6.1 Relevante emissies.....	50
4.7 Flora en fauna	53
4.8 Wegverkeerslawaaï	58



4.9 Bedrijven en milieuzonering	59
4.10 Geurhinder en veehouderijen.....	62
4.10.1 Geurgevoelige objecten.....	63
4.10.2 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)	63
4.10.3 Individuele geurhinder (voorgrondbelasting).....	64
4.10.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven	64
4.10.5 Conclusie	65
4.11 Gezondheid	65
4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	65
4.11.2 Geitenhouderijen.....	66
4.11.3 Spuitzones.....	67
4.12 Externe veiligheid.....	67
4.13 Luchtkwaliteit.....	69
4.13.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)	69
4.13.2 Blootstelling aan verontreiniging.....	70
4.14 Kabels en leidingen	72
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	73
4.16 Duurzaamheid	74
4.17 Trillingen.....	75
5 UITVOERBAARHEID.....	76
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	76
5.2 Procedure	76
5.2.1 Procedure algemeen.....	76
5.2.2 Ontwerpbesluit en zienswijze.....	77
BIJLAGEN	78
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek 'De Been fase I';.....	78
Bijlage 2 AERIUS-berekening gebruiksfase;	78
Bijlage 3 AERIUS-berekening aanlegfase;	78
Bijlage 4 Quicksan flora en fauna 'De Been fase I'.	78



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer heeft diverse gronden in het centrum van de kern Etten-Leur aan de Bisschopsmolenstraat in eigendom. Recentelijk is onder de noemer 'De Been fase I' een omgevingsvergunning verleend voor de herontwikkeling van de locatie aan de Bisschopsmolenstraat 51 te Etten-Leur middels sloop en nieuwbouw van 10 appartementen. Deze omgevingsvergunning is op 1 juni 2021 verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Etten-Leur en de bouw is inmiddels afgerond. De initiatiefnemer is nu voornemens om 'De Been fase II' te ontwikkelen ter plaatse van de locatie aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 te Etten-Leur. Dit in combinatie met de herontwikkeling van een perceel aan de Voorvang ongenummerd te Etten-Leur, kadastraal bekend als gemeente Etten-Leur, sectie L, nummer 12981.

Binnen de gronden aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 te Etten-Leur is in de huidige situatie sprake van de aanwezigheid van een tweetal verouderde winkelpanden met bovenwoning. De initiatiefnemer is voornemens om voornoemde locatie te herontwikkelen middels sloop en nieuwbouw van een appartementencomplex met aanhorigheden die ruimte biedt aan zes appartementen voor onder meer starters en senioren.

Ter plaatse van het perceel aan de Voorvang ongenummerd te Etten-Leur is in de huidige situatie sprake van de aanwezigheid van een braakliggend terrein. Een voorheen aanwezig magazijn is reeds gesloopt. Ter plaatse is op de begane grond een overdekte parkeervoorziening beoogd. De initiatiefnemer is voornemens om boven voornoemde overdekte parkeervoorziening op de 1^e verdieping een appartement in de hoedanigheid van een atelierwoning te realiseren. De komst van deze atelierwoning maakt het mogelijk dat de huidige bewoners van de te slopen bovenwoning aan de Bisschopsmolenstraat 47A de atelierwoning kunnen betrekken.

De vigerende planologische situatie wordt gevormd door het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o.". De planlocatie kent op grond van voornoemd bestemmingsplan de bestemming "Gemengd – 1". Aan de uiterst westelijke zijde van de planlocatie aan de Bisschopsmolenstraat is een bouwvlak van toepassing. Binnen de gronden bestemd als "Gemengd – 1" is onder meer een gebruik ten behoeve van woningen, detailhandel, ambachtelijke bedrijven, persoonlijke en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en kantoren toegestaan. Verder wordt voorgeschreven dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd.

De beoogde herontwikkeling is in strijd met het huidige planologische kader. Dit onder meer omdat het appartementencomplex deels buiten het bouwvlak komt te liggen en de maximale goothoogte wordt overschreden. Daarnaast is de beoogde atelierwoning eveneens in strijd met het huidige planologische kader aangezien ter plaatse geen bouwvlak van toepassing is, waardoor aldaar geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

De initiatiefnemer heeft reeds een reguliere aanvraag ingediend ten behoeve van de beoogde realisatie van 'De Been fase II' in combinatie met de realisatie van een atelierwoning. Bij schrijven van 19 februari 2024 heeft de gemeente Etten-Leur aangegeven dat het beoogde appartementencomplex toegestaan kan worden met een afwijking van het bestemmingsplan middels het toepassen van de "kruiselgevallenregeling" op basis van artikel 4 lid 1 van bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht. Betreffende de beoogde atelierwoning wordt aangegeven dat bij schrijven van 5 december 2023 reeds is aangegeven dat de beoogde atelierwoning niet voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid wat erop is gericht om alleen nog betaalbare woningen te realiseren, waardoor de gemeente in beginsel niet voornemens is om mee te werken aan het



realiseren van de voorgestelde atelierwoning. Echter, nadien is een en ander in de gemeentelijke intaketafel in heroverweging genomen en is geconcludeerd dat een relatie gelegd kan worden tussen de bouw van het appartementencomplex en de atelierwoning, waardoor de bestaande bewoner van het te slopen pand genoodzaakt is om te verhuizen naar de atelierwoning. Derhalve dient de atelierwoning onderdeel uit te maken van de aanvraag voor de realisatie van het appartementencomplex zodat geen onwenselijk precedent ontstaat. Hierbij wordt aangegeven dat om aan het bouwen van de atelierwoning mee te kunnen werken een projectafwijakingsbesluit voorbereid dient te worden.

Aangezien de beoogde ontwikkeling niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan moet van het bestemmingsplan worden afgeweken. De ruimtelijke procedure wordt doorlopen middels een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan ('projectafwijakingsbesluit') op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3°.

Een dergelijke omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt uitvoerig gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 en aan de Voorvang ongenummerd te Etten-Leur bevindt zich binnen de bebouwde kom van de kern Etten-Leur binnen de gelijknamige gemeente Etten-Leur. De ligging van de planlocatie laat zich omschrijven als gelegen aan de zuidelijke zijde van het centrumgebied van de kern Etten-Leur.

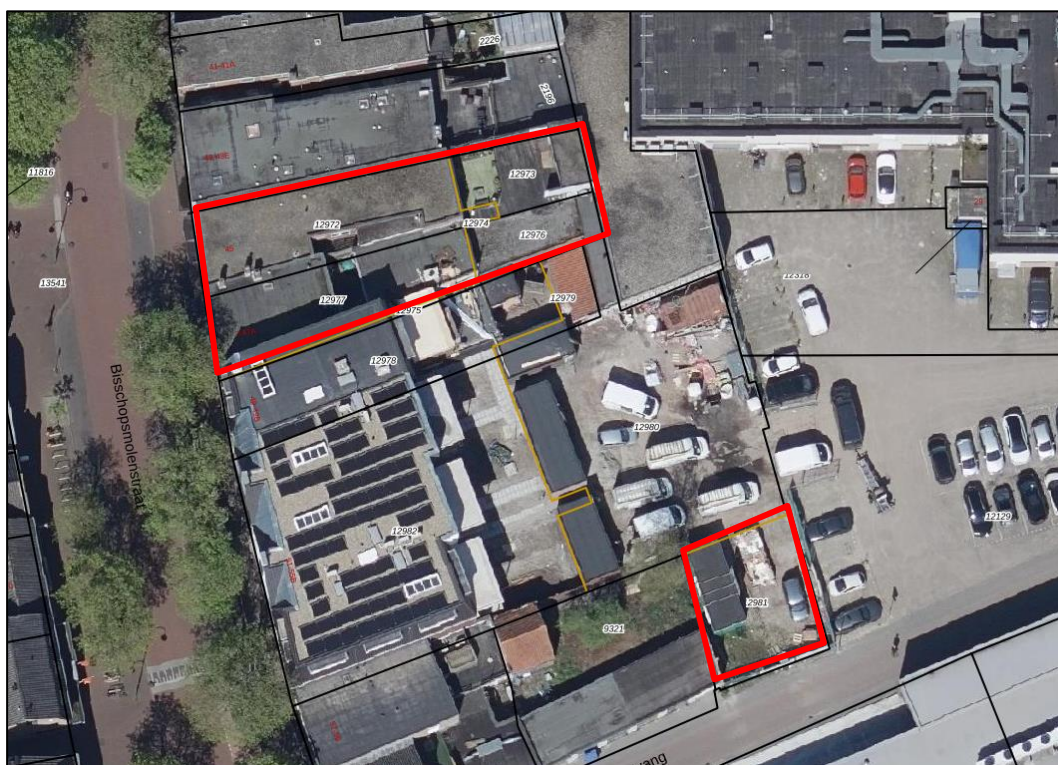
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Etten-Leur, sectie L, nummer 12972, 12973, 12976 12977 en 12981 en kent een totale grootte van circa 602 m².

De locatie waar het appartementencomplex is beoogd, bevindt zich aan de weg de Bisschopsmolenstraat en wordt aan de overwegend westelijke zijde door deze weg begrensd. De Bisschopsmolenstraat betreft een lokale doorgaande weg midden in het centrumgebied van Etten-Leur die ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit het centrum van Etten-Leur in overwegend zuidoostelijke richting begeeft en vice versa. Verder bevindt de locatie waar de atelierwoning is beoogd zich aan de Voorvang. De Voorvang betreft ter plaatse een eenrichtingsweg die ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de Bisschopsmolenstraat in overwegend oostelijke richting begeeft, onder meer in de richting van een woongebied.

In deze paragraaf is een afbeelding opgenomen van de ligging van de planlocatie, alsook een luchtfoto met kadastrale aanduiding.



Figuur 1: Ligging planlocatie (planlocatie is indicatief aangeduid met een tweetal rode cirkels)



Figuur 2: Luchtfoto plangebied met kadastrale aanduiding (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieu-planologische uitvoeringsaspecten, alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid, waaronder de economische uitvoerbaarheid en de procedure.



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

Zoals hiervoor reeds is beschreven, bevindt de planlocatie zich binnen de bebouwde kom van de kern Etten-Leur binnen de gelijknamige gemeente Etten-Leur. De ligging van de planlocatie laat zich omschrijven als gelegen aan de zuidelijke zijde van het centrumgebied van de kern Etten-Leur.

De omgeving van de planlocatie laat zich verder omschrijven als een gemengde omgeving. In de directe omgeving komt namelijk een veelvoud aan functies voor. Ter plaatse van diverse aangrenzende panden aan de Bisschopsmolenstraat is een gemengde bestemming van toepassing waarbinnen een variëteit aan functies is toegestaan, waaronder woningen, detailhandel, bedrijvigheid, dienstverlening en kantoren. Verder zijn in overwegend noordelijke en noordoostelijke richting diverse gronden gelegen waar een centrumbestemming van toepassing waarbinnen onder meer detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren zijn toegestaan. Daarnaast zijn ten zuidoosten van de planlocatie gronden gelegen waar een detailhandelsbestemming van toepassing is. Het gebied verder in oostelijke en zuidoostelijke richting, alsook op enige afstand ten westen van het plangebied, laat zich typeren als een woongebied. In het onderstaande is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." opgenomen waarop enkele omliggende functies in de directe omgeving zijn aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

2.2 Beschrijving huidige situatie

Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich ter plaatse van de locatie aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 te Etten-Leur een tweetal verouderde winkelpanden met bovenwoning op de verdiepingvloer aan de



Bisschopsstraat 47A. Ter plaatse van het perceel aan de Voorvang ongenummerd te Etten-Leur is in de huidige situatie sprake van de aanwezigheid van een braakliggend terrein. Het terrein is momenteel in gebruik als parkeerplaats. Een voorheen aanwezig magazijn is reeds gesloopt. In het onderstaande zijn diverse afbeeldingen opgenomen waarop de huidige situatie/bebouwing ter plaatse van de planlocatie is weergegeven.



Figuur 4: Huidige situatie Bisschopsmolenstraat 45 en 47: luchtfoto (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 5: Huidige situatie Bisschopsmolenstraat 45 en 47: straatbeeld (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 6: Huidige situatie Voorvang ongenummerd: luchtfoto (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



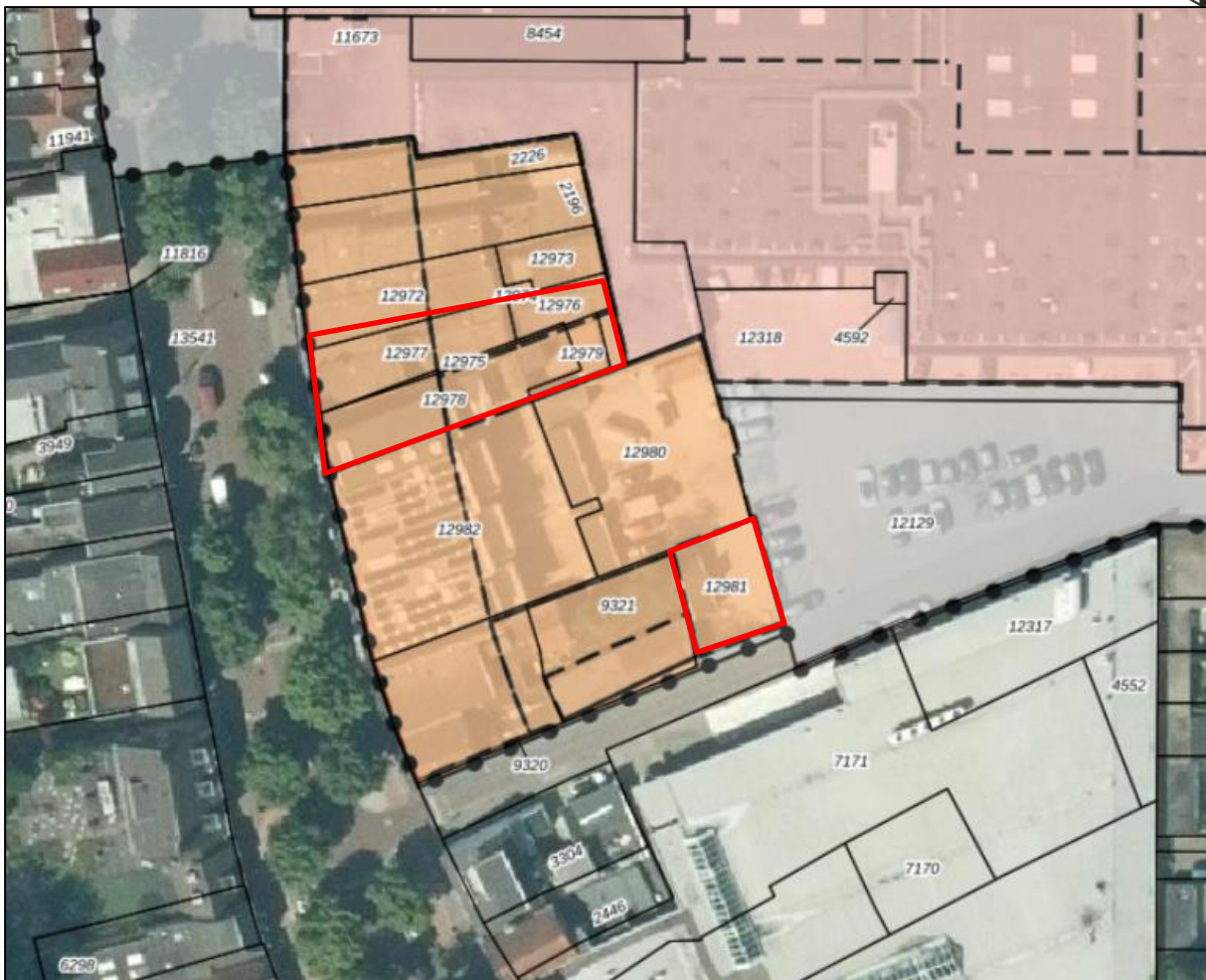
Figuur 7: Huidige situatie Voorvang ongenummerd: straatbeeld



Figuur 8: Reeds gesloopt magazijn Voorvang ongenummerd

Huidige planologische situatie

Het bestemmingsplan “Markt-Centrum e.o.” vormt de vigerende planologische situatie voor de planlocatie. Voornoemd bestemmingsplan is op 11 juni 2013 vastgesteld en is nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden. De planlocatie kent op grond van voornoemd bestemmingsplan de bestemming “Gemengd – 1”. Aan de uiterst westelijke zijde van de planlocatie aan de Bisschopsmolenstraat is een bouwvlak van toepassing. Binnen de gronden bestemd als “Gemengd – 1” is onder meer een gebruik ten behoeve van woningen, detailhandel, ambachtelijke bedrijven, persoonlijke en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en kantoren toegestaan. Verder wordt voorgeschreven dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Ter plaatse van het bouwvlak is voor hoofdgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter, respectievelijk 10 meter toegestaan. Buiten het bouwvlak is ter plaatse van de Bisschopsmolenstraat 45 (perceel 12972) en 47 (perceel 12977) een maximale bouwhoogte van 6 meter toegestaan. Ter plaatse van de Voorvang ongenummerd (perceel 12981) is een maximale bouwhoogte van 9 meter toegestaan. Verder geldt voor woningen een minimale inhoudsmaat van 200 m³ en daarnaast zijn ter plaatse ook gebouwen voor nutsvoorzieningen, garageboxen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. In het onderstaande is een relevante uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 9 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

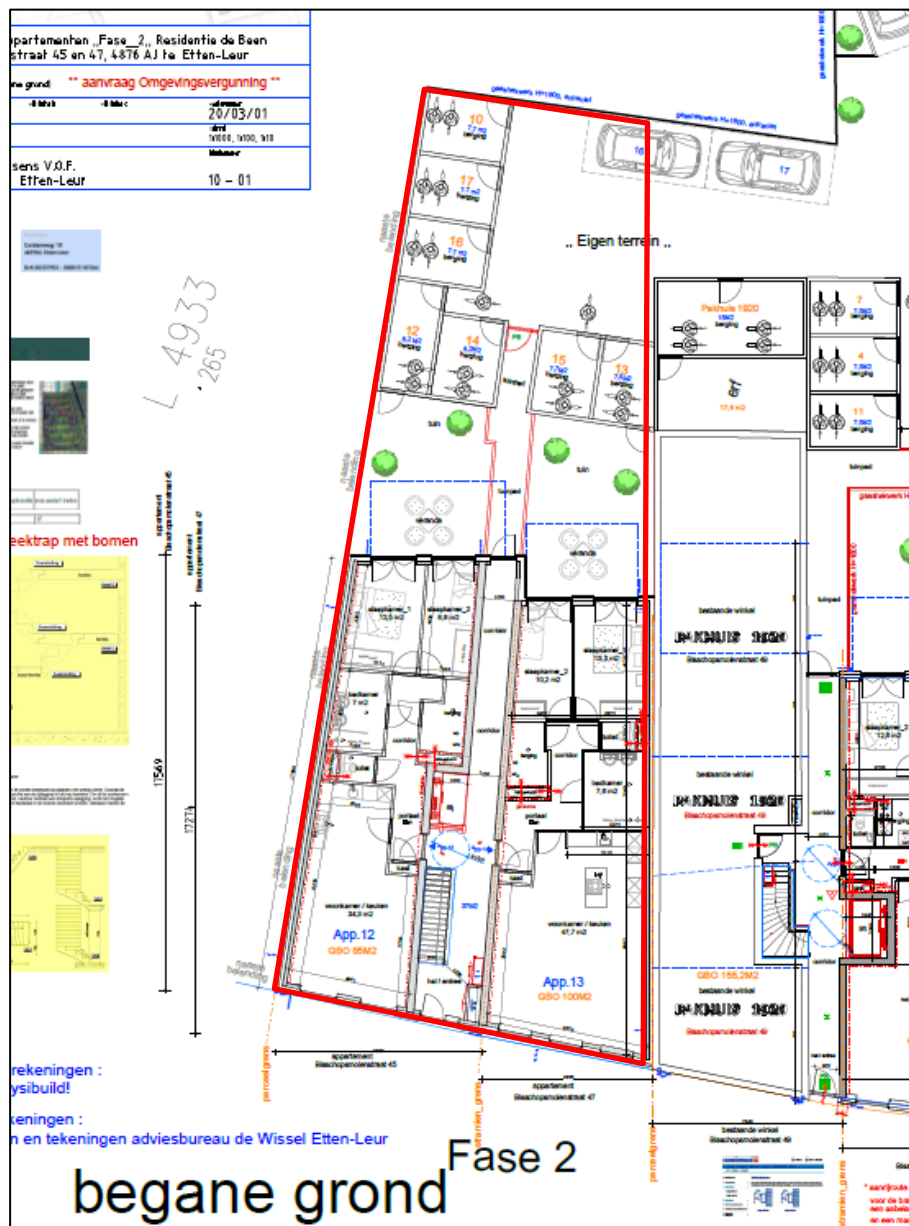
De beoogde herontwikkeling van de planlocatie is in strijd met het huidige planologische kader. Dit onder meer omdat het appartementencomplex deels buiten het bouwvlak komt te liggen en de maximale goothoogte wordt overschreden. Daarnaast is de beoogde atelierwoning eveneens in strijd met het huidige planologische kader aangezien ter plaatse geen bouwvlak van toepassing is, waardoor aldaar geen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Hierdoor is een afwijking van het bestemmingsplan benodigd. Met een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Een dergelijke omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt uitvoerig gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.3 Beschrijving beoogde situatie

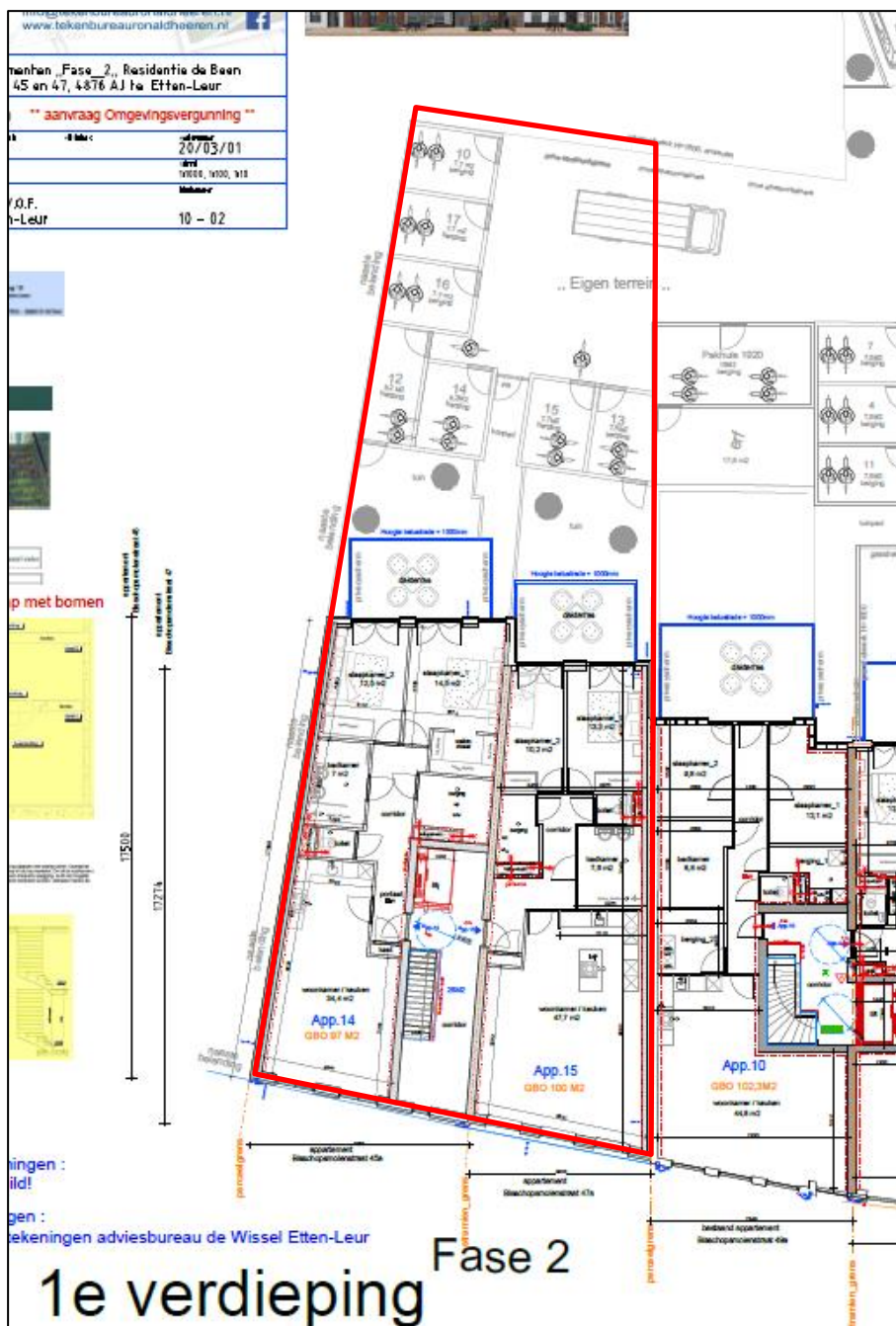
Zoals in de inleiding reeds beknopt is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om de planlocatie te herontwikkelen. Een tweetal verouderde winkelpanden aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 te Etten-Leur met bovenwoning aan de Bisschopsmolenstraat 47A zal worden gesloopt. Ter plaatse zal een nieuw appartementencomplex worden gerealiseerd bestaande uit een zestal appartementen voor onder meer starters en senioren. Deze bebouwing zal qua rooilijn gelijk komen te liggen met de aangrenzende percelen en zal qua vormgeving en beeldkwaliteit aansluiting vinden bij de recent gerealiseerde bebouwing 'De Been fase I'. Het beoogde appartementencomplex kent een bouwhoogte van circa 9,97 meter en 9,41 meter en deels een goothoogte van 6,36 meter. Op de



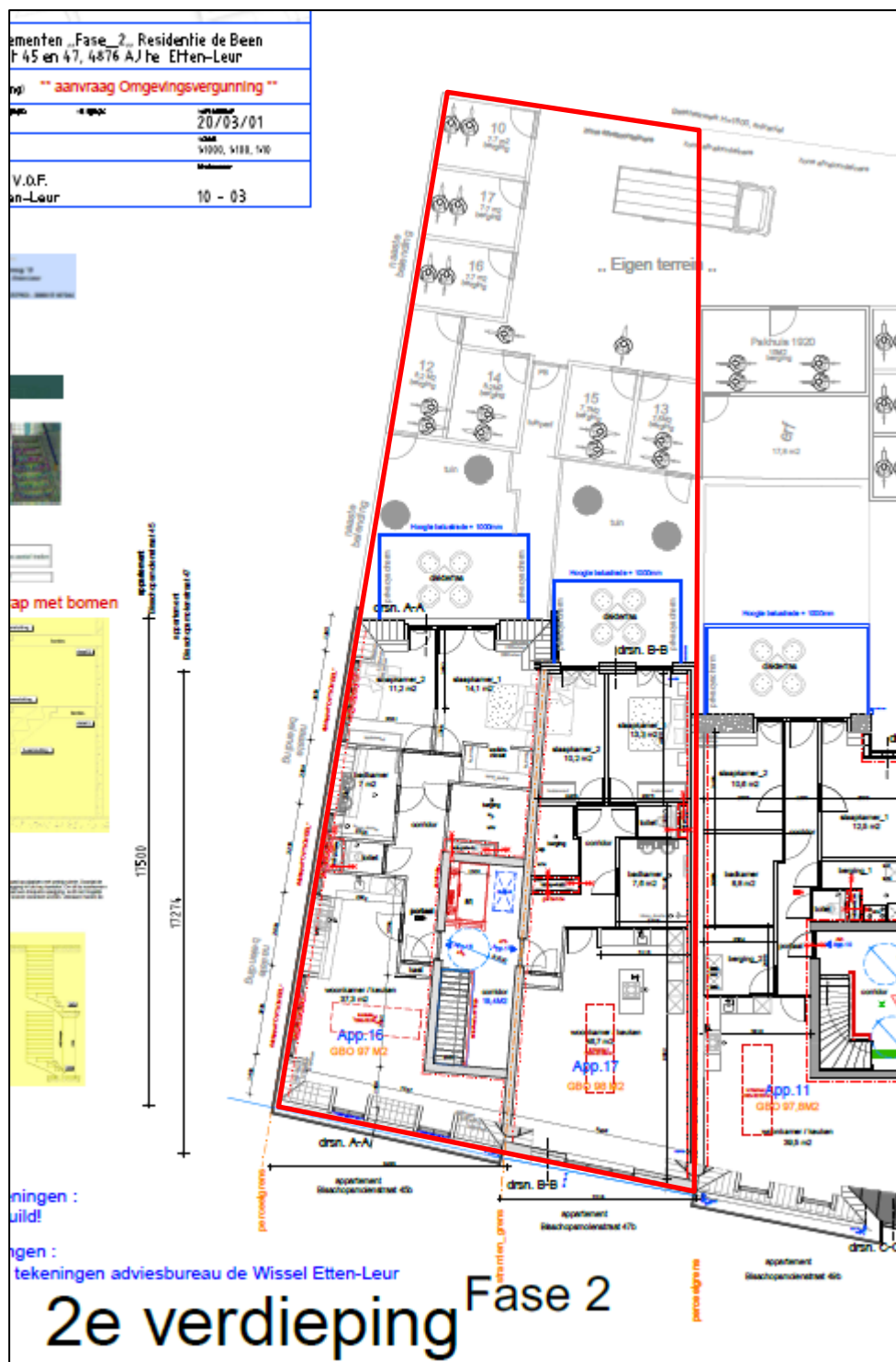
begane grond wordt een tweetal appartementen gerealiseerd aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47. Het appartement aan de Bisschopsmolenstraat 45 kent een gebruiksoppervlakte 85 m² en het appartement aan de Bisschopsmolenstraat 47 een gebruiksoppervlakte van 100 m². Op de 1^e verdiepingvloer wordt eveneens een tweetal appartementen gerealiseerd aan de Bisschopsmolenstraat 45A en 47A. Het appartement aan de Bisschopsmolenstraat 45A kent een gebruiksoppervlakte 97 m² en het appartement aan de Bisschopsmolenstraat 47A een gebruiksoppervlakte van 100 m². Verder wordt op de 2^e verdieping wederom ruimte geboden aan twee appartementen met gebruiksoppervlakte van 97 m² (Bisschopsmolenstraat 45B) en van 98 m² (Bisschopsmolenstraat 47B). Verder worden achter de beoogde bebouwing, vanuit Bisschopsmolenstraat gezien, diverse bergingen gerealiseerd met een oppervlakte variërende van 7,5 m² tot en met 8,2 m². In het onderstaande is een aantal afbeeldingen opgenomen waarop de beoogde situatie binnen de planlocatie aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 te Etten-Leur is weergegeven.



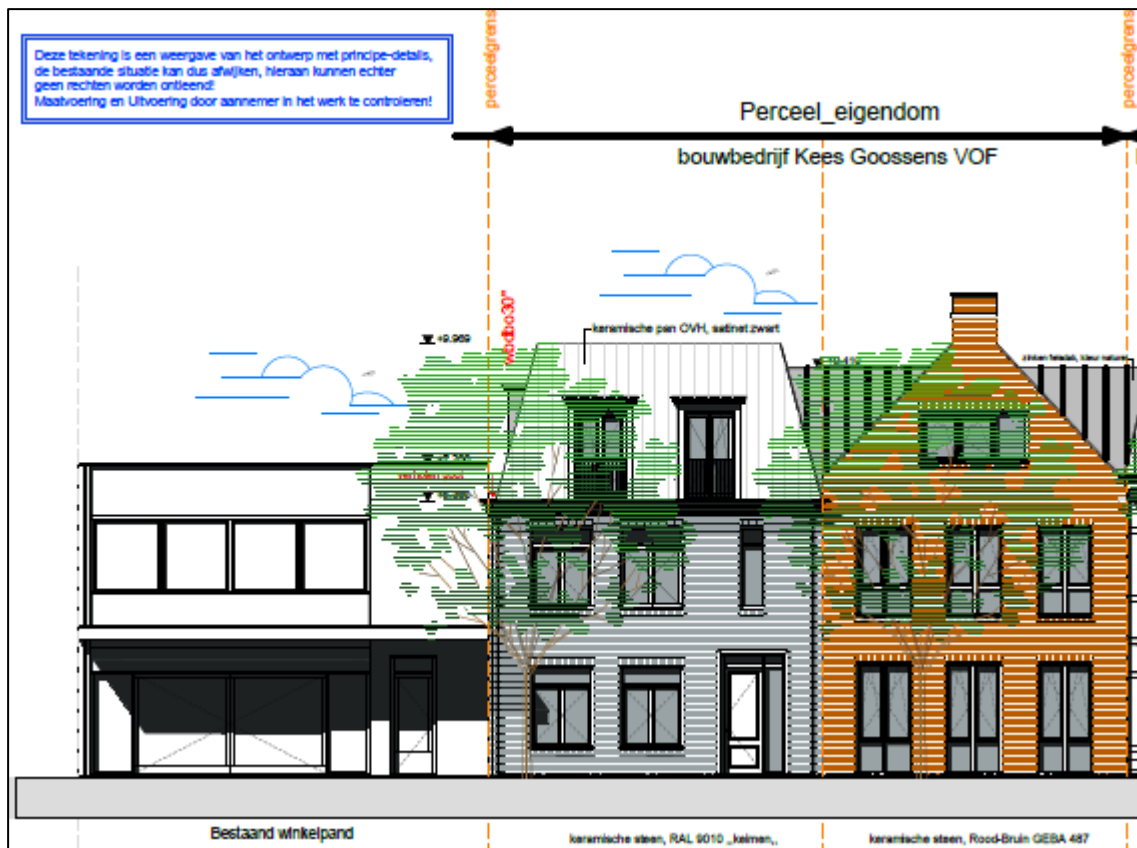
Figuur 10: Plattegrond begane grond Bisschopsmolenstraat 45 en 47 te Etten-Leur (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 11: Plattegrond 1^e verdieping Bisschopsmolenstraat 45 en 47 te Etten-Leur (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

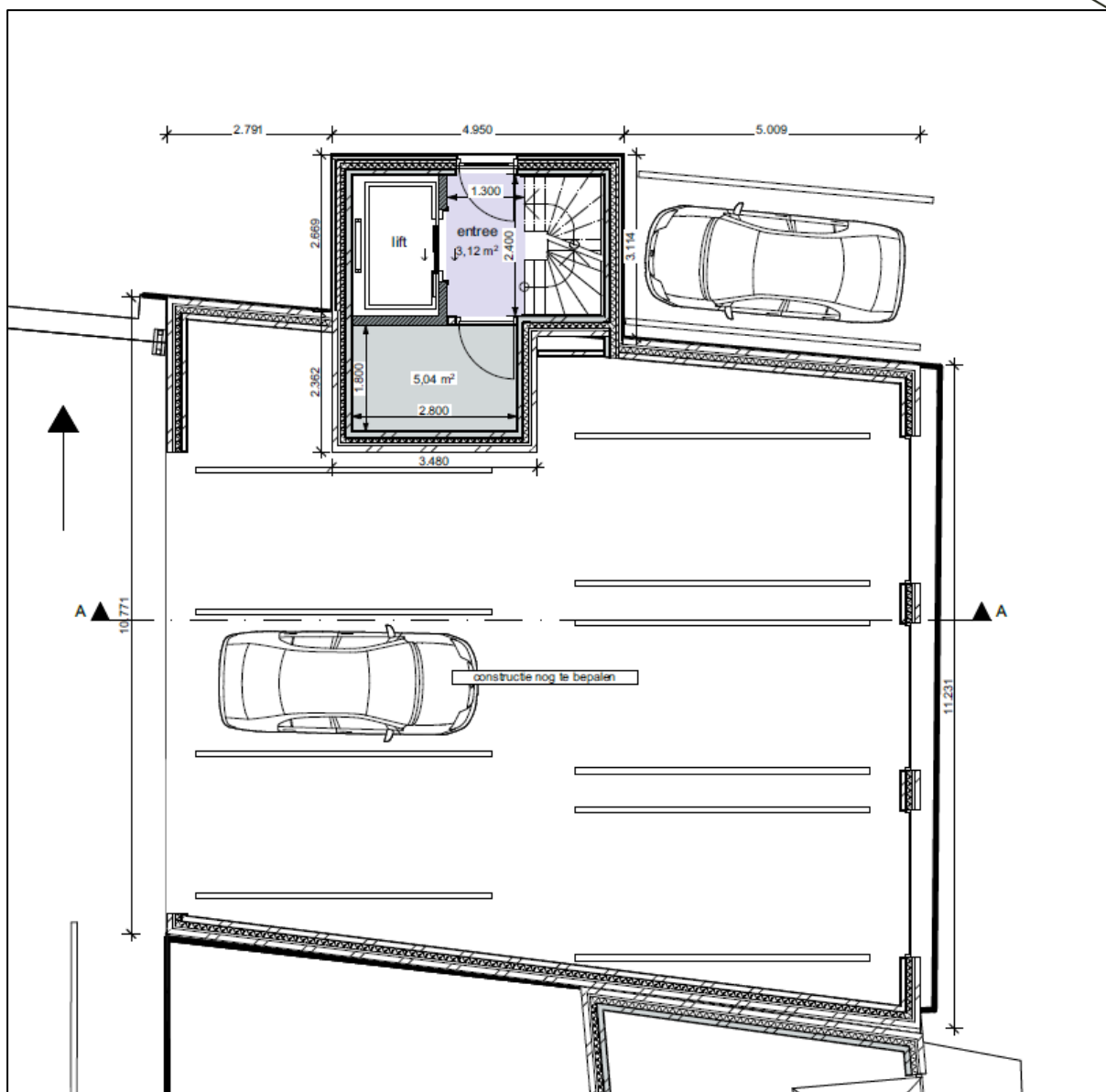


Figuur 12: Plattegrond 2^e verdieping Bisschopsmolenstraat 45 en 47 te Etten-Leur (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

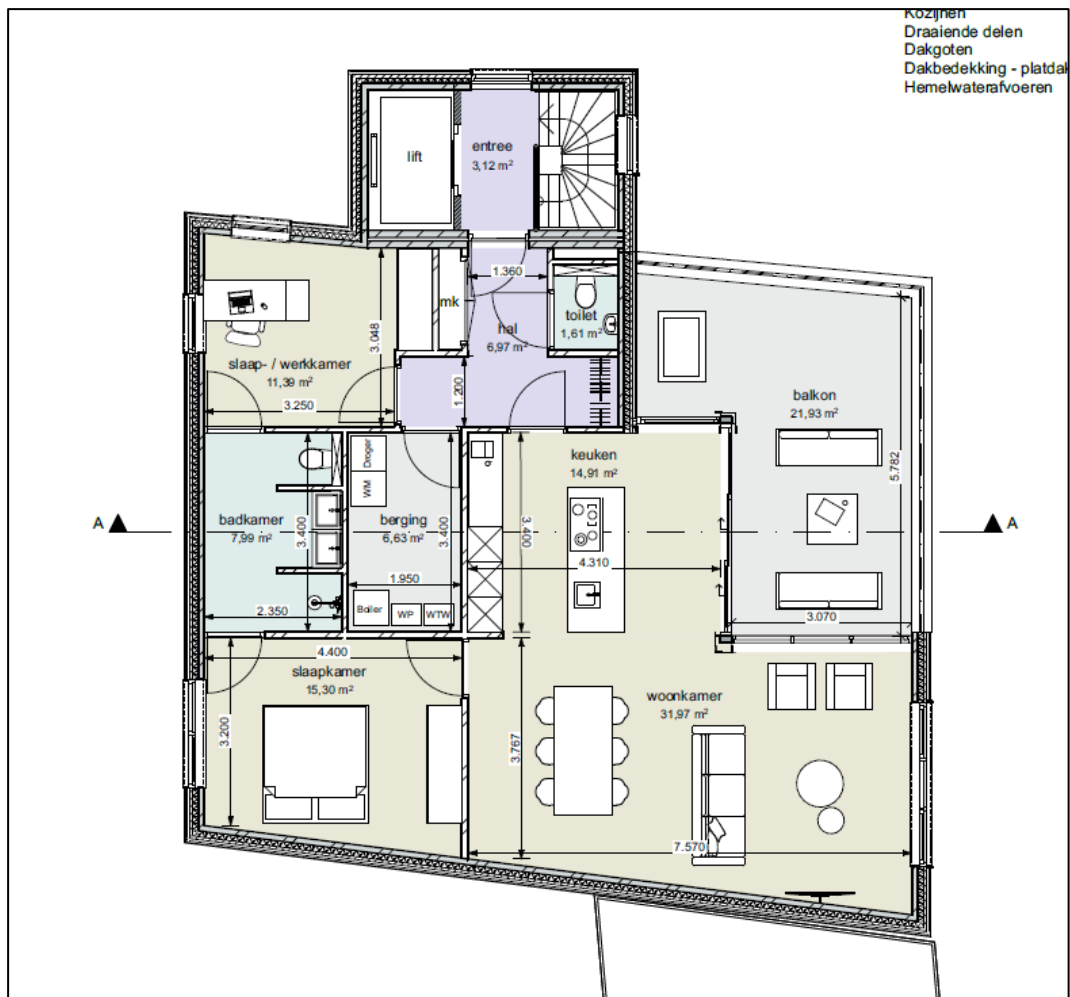


Figuur 13: Voorgevelaanzicht Bisschopsmolenstraat 45 en 47 te Etten-Leur

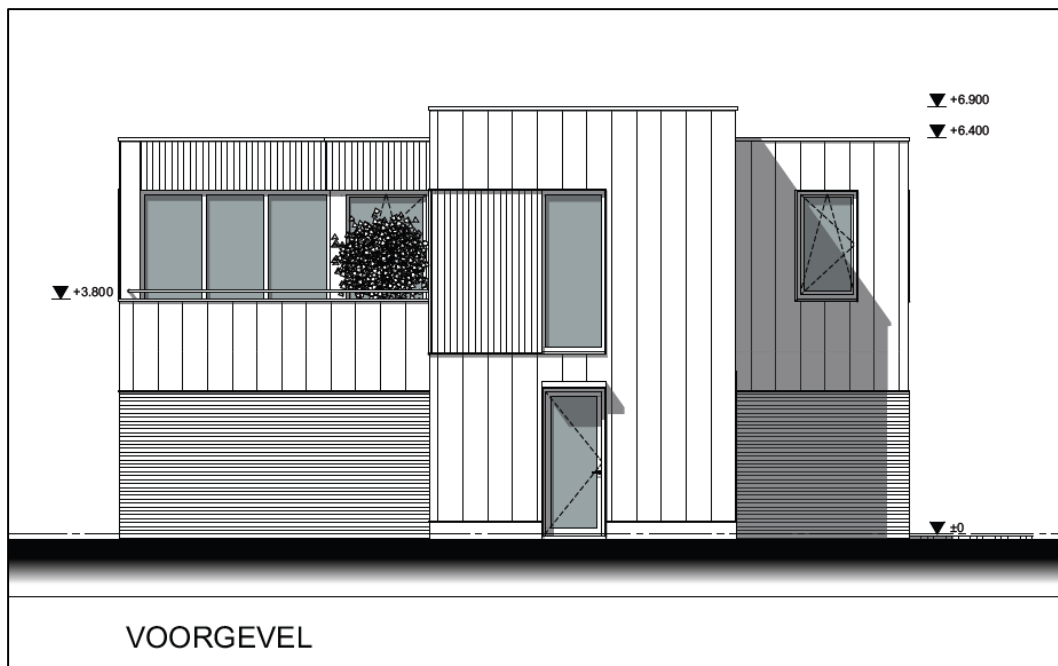
Ter plaatse van het perceel aan de Voorvang ongenummerd te Etten-Leur is voorheen aanwezige bebouwing in de hoedanigheid van een magazijn reeds gesloopt, waardoor momenteel sprake is van braakliggend terrein. Binnen voornoemd plandeel is een overdekte parkeervoorziening beoogd. De initiatiefnemer is voornemens om boven voornoemde overdekte parkeervoorziening op de 1^e verdieping een appartement in de hoedanigheid van een atelierwoning te realiseren. Het appartement kent een gebruiksoppervlakte van circa 100 m² en een maximale hoogte van 6,9 meter. Verder wordt op de eerste verdiepingvloer eveneens een balkon gerealiseerd met een oppervlakte van circa 21,93 m². Op de begane grond wordt ook een entreerimte gerealiseerd. Het appartement in de hoedanigheid van de atelierwoning is beoogd aangezien een bestaande bovenwoning aan de Bisschopsmolenstraat 47A te Etten-Leur zal worden gesloopt vanwege herontwikkeling van voornoemd plandeel. De realisatie van een atelierwoning boven de beoogde parkeervoorziening aan de Voorvang ongenummerd te Etten-Leur maakt het mogelijk dat de huidige bewoners van de bestaande bovenwoning de atelierwoning kunnen betrekken. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling de bestaande bovenwoning aan de Bisschopsmolenstraat 47A te Etten-Leur verplaatst en wordt een en ander boven een beoogde parkeervoorziening aan de Voorvang ongenummerd gerealiseerd. In het onderstaande is een aantal afbeeldingen opgenomen waarop de beoogde situatie binnen de planlocatie aan de Voorvang ongenummerd te Etten-Leur is weergegeven.



Figuur 14: Plattegrond begane grondvloer de Voorvang ongenummerd



Figuur 15: Plattegrond 1^e verdieping de Voorvang ongenummerd



Figuur 16: Voorgevelaanzicht atelierwoning Voorvang ongenummerd



2.4 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

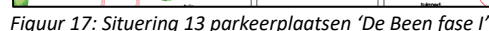
Voor het bepalen van de nodige parkeerplaatsen is de Nota parkeernormen Etten-Leur 2018 van toepassing. De parkeernormen in de Nota parkeernormen Etten-Leur 2018 vinden zo veel als mogelijk aansluiting bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de destijds geldende publicaties van het CROW.

Beoordeling

In de beoogde situatie bevinden zich binnen de planlocatie een zevental appartementen waarvan zes appartementen aan de Bisschopsmolenstraat 45, 45A, 45B, 47, 47A en 47B te Etten-Leur en één appartement in de hoedanigheid van een atelierwoning aan de Voorvang ongenummerd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de geldende parkeernormen afhankelijk zijn van de verkoopprijs van de appartementen. In casu wordt voor wat betreft het bepalen van de parkeerbehoefte uitgegaan van appartementen in het dure segment conform de gemeentelijke parkeernota.

De beoogde appartementen aan de Bisschopsmolenstraat 45, 45A, 45B, 47, 47A en 47B te Etten-Leur, alsook de beoogde atelierwoning aan de Voorvang ongenummerd laat zich conform de CROW-normeringen typeren als een etagewoning. Voor etagewoningen in het dure segment geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. Gelet op de zeven appartementen bedraagt de totale indicatieve parkeerbehoefte in de beoogde situatie 9,8 parkeerplaatsen. Binnen de planlocatie is meer dan voldoende ruimte voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. Gelet hierop kan op eigen terrein volledig worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen, waardoor een en ander niet in de weg staat aan het planvoornemen. Immers, ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt onder meer aan de Voorvang ongenummerd een overdekte parkeervoorziening voor zes parkeerplaatsen gerealiseerd, is op het achtererf ruimte voor parkeerplaatsen en is aan de Voorvang ter plaatse van de entree van de beoogde atelierwoning ook ruimte voor één parkeerplaats.

Volledigheidshalve en wellicht ten overvloede is in het onderstaande een afbeelding opgenomen waarop de benodigde parkeerplaatsen voor ‘De Been fase I’ zijn ingetekend. Aan de hand van deze situatietekening is het aspect parkeren voor de ‘De Been fase I’ door de gemeente Etten-Leur akkoord bevonden en is de omgevingsvergunning verleend. Deze situatietekening laat zien dat voor ‘De Been fase I’ 13 parkeerplaatsen zijn ingetekend en waren benodigd.

[illegible]

Figuur 18: Situering 24 parkeerplaatsen 'De Been fase I' als de 'De Been fase II'

Het aspect parkeren staat niet in de weg aan het planvoornemen.

In het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling en mag door het planvoornemen geen gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan.

Ruimtelijke onderbouwing De Been fase II incl. atelierwoning



De gronden behorende tot het plangebied kennen in de huidige planologische situatie reeds een behoorlijke verkeersaantrekkende werking. Immers, binnen het plangebied is onder meer een gebruik ten behoeve van woningen, detailhandel, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en kantoren toegestaan. Het aantal woningen is hierbij niet gemaximaliseerd. Feitelijk bevindt zich in de huidige situatie binnen de planlocatie een tweetal detailhandelsvoorzieningen met bovenwoning aan de Bisschopsmolenstraat 45, 47 en 47A te Etten-Leur en is ter plaatse van het perceel aan de Voorvang ongenummerd sprake van een braakliggend terrein. Uitgaande van de omvang van het bouwvlak binnen de planlocatie van circa 215 m² waarbinnen een detailhandelsvoorziening (binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 30.000-50.000 inwoners) is toegestaan en de aanwezigheid van één bovenwoning in het middendure segment kennen de gronden behorende tot het plangebied in de huidige situatie reeds een maximale verkeersaantrekkende werking van circa 71 verkeersbewegingen per etmaal.

In de beoogde situatie bevindt zich binnen de planlocatie een zevental appartementen. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt er vanuit gegaan dat zowel de appartementen aan de Bisschopsmolenstraat 45, 45A, 45B, 47, 47A en 47B te Etten-Leur als de beoogde atelierwoning aan de Voorvang ongenummerd conform de CROW-normeringen zijn te bestempelen als een etagewoning in het dure segment. Hiervoor is binnen het centrum binnen een sterk stedelijk gebied een maximale verkeersgeneratie van 6,2 verkeersbewegingen per woning per etmaal van toepassing. Gelet hierop bedraagt tot het totale aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie circa 43,4 (afgerond 43) verkeersbewegingen per etmaal. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling een afname van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg.

Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de planlocatie is gelegen aan de Bisschopsmolenstraat, respectievelijk aan de Voorvang. De Bisschopsmolenstraat betreft een lokale doorgaande weg midden in het centrumgebied van Etten-Leur die ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit het centrum van Etten-Leur in overwegend zuidoostelijke richting begeeft en vice versa. Verder betreft de Voorvang ter plaatse een eenrichtingsweg die ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de Bisschopsmolenstraat in overwegend oostelijke richting begeeft, onder meer in de richting van een woongebied. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie wegvalt in het heersende verkeersbeeld, waardoor de normale afwikkeling van het verkeer niet in het geding komt als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Te meer nu de beoogde ontwikkeling een afname van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Doorwerking in onderhavig plan

Met onderhavige ontwikkeling zijn, gelet op diens aard en omvang, geen nationale belangen in het geding. Ten aanzien van de Nationale Omgevingsvisie zijn er geen bepalingen opgenomen in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening,



gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Op het projectgebied zijn geen voorwaarden van toepassing op basis van het Barro en Rarro.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en in haar huidige vorm op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een bestemmingsplan of een ander ruimtelijk besluit dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is daarbij in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt onder meer een tweetal bestaande winkelpanden met bovenwoning en een braakliggend terrein herontwikkeld in een zevental appartementen. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling feitelijk gepaard met de toevoeging van een zestal wooneenheden. Echter, hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat op grond van het huidige planologische kader het aantal toegestane wooneenheden niet is gemaximaliseerd.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verder laat relevante jurisprudentie van de Afdeling zien dat de ondergrens om iets aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in beginsel bij 11 woningen ligt (AbRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4). Nu de beoogde ontwikkeling 'slechts' gepaard gaat



met de feitelijke toevoeging van een zestal wooneenheden is een en ander, gelet op bovenstaande uiteenzetting van relevante jurisprudentie, niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief onder de gestelde ondergrens uit vaste jurisprudentie is gelegen en dat derhalve niet behoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen).

Tevens wordt de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van hoe de provincie Noord-Brabant wil gaan denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet. Centraal staat daarbij 'Verbinden in vertrouwen', met de volgende uitgangspunten vanuit de provincie:

- 'We gaan voor meerwaarde-creatie';
- 'We gaan voor technische én sociale innovatie';
- 'We gaan voor kwaliteit boven kwantiteit';
- 'We gaan voor steeds beter';
- 'We gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel'.

Vanuit de basisopgave bezien, gaat het streven van de provincie Noord-Brabant uit naar een gezonde



leefomgeving. Het gaat hierbij niet alleen om 'ziekte voorkomen', maar ook om 'quality of life', welzijn en het bevorderen van gezondheid.

Beoordeling

In de stedelijke structuur streeft de provincie onder meer naar een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en een versterking van de omgevingskwaliteit. Herontwikkeling en herstructurering van verouderd vastgoed in stedelijk gebied met een verbetering van de omgevingskwaliteit kan in beginsel als passend binnen provinciale ambities worden bestempeld.

Verder wordt met de beoogde ontwikkeling onder meer een tweetal bestaande en verouderde winkelpanden met bovenwoning en een braakliggend terrein herontwikkeld in een zevental appartementen. Ter plaatse van het braakliggend terrein waar één appartement in de hoedanigheid van een atelierwoning is beoogd, is reeds een voormalig magazijn gesloopt. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling leegstand en verpaupering ter plaatse van een centrumlocatie voorkomen. Hierdoor gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een versterking van de omgevingskwaliteit. Ook wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan het behoud van de leefbaarheid binnen de kern Etten-Leur, nu de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de feitelijke toevoeging van zes wooneenheden voor onder meer starters en senioren. Hiermee wordt eveneens doorstroming binnen de lokale woningmarkt mogelijk gemaakt.

De beoogde ontwikkeling is, gelet op het vorenstaande, in overeenstemming met uitgangspunten uit de Brabantse Omgevingsvisie. Dit omdat de provincie Brabant zich onder meer als doel heeft gesteld om een goede woonomgeving te creëren, waarbij gewerkt wordt aan een goede omgevingskwaliteit.

Conclusie

Gelet hierop is de ontwikkeling passend binnen de ambitie van de provincie Noord-Brabant om te werken aan een goede omgevingskwaliteit.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (de meest recente geconsolideerde versie dateert van 01-08-2023) worden regels gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden. De meest recente geconsolideerde versie dateert van 1 augustus 2023.



Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 1 januari 2024 ingaat. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een 1e stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

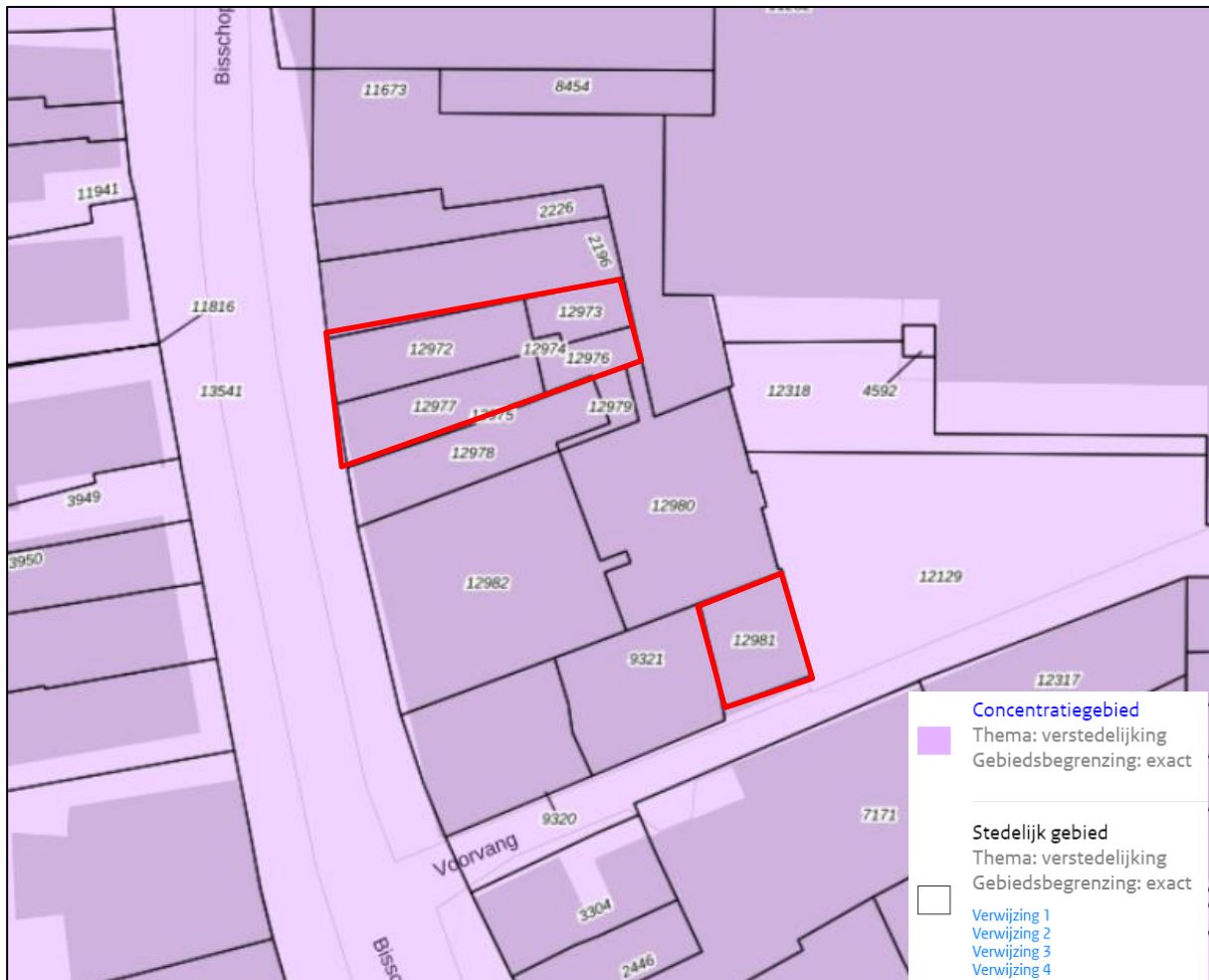
De Interim omgevingsverordening (verder: lov) is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

De lov bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

In het onderstaande is een relevante uitsnede van de plankaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de lov opgenomen. Deze afbeelding laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen de volgende structuren: 'Concentratiegebied' en 'Stedelijk gebied'.

Verder is de planlocatie gelegen binnen de aanduiding 'Verbod uitbreiding veehouderij'. Wegens toekenning van voornoemde aanduiding gelden er beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van (intensieve) veehouderijen. Nu het initiatief voorziet in de herontwikkeling van gronden ten behoeve van gemengde doeleinden in wonen, is het vorenstaande niet relevant en wordt een toetsing aan deze aanduidingen derhalve achterwege gelaten in onderhavig schrijven.



Figuur 19: Relevante uitsnede plankaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' lov (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de lov. Ten eerste moet voldaan worden aan de algemene regels voor de zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 en 3.9). Daarnaast moet worden getoetst aan de regels voor een 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' (artikel 3.42).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Hoofdstuk 3 van de lov vervat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een bestemmingsplan of ander ruimtelijk besluit met betrekking tot zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht (artikel 3.5), regels voor zuinig ruimtegebruik (artikel 3.6), toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7), meerwaardecreatie (artikel 3.8) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9).

Zorgplicht goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

In artikel 3.5 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan of ander ruimtelijk besluit dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en



de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient het principe van zorgvuldig ruimtelijk gebruik te worden toegepast.

In artikel 3.5 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er in beginsel sprake dient te zijn van een bestaand bouwperceel en dat uitbreiding van het ruimtebeslag slechts is toegestaan, mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Beoordeling

Het planvoornemen maakt gebruik van een bestaand bouwperceel. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en bestaand stedelijk gebied, waardoor een en ander is aan te merken als een inbreidingslocatie. Verder vindt met de beoogde ontwikkeling herstructurering van verouderd vastgoed plaats ter plaatse van een centrumlocatie. Gelet hierop wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

In artikel 3.7 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste van het toepassen van de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:



- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De Interim Omgevingsverordening geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Het planinitiatief beoogt op meerdere manieren 'meerwaardecreatie'. Met de beoogde ontwikkeling wordt onder meer een tweetal bestaande en verouderde winkelpanden met bovenwoning en een braakliggend terrein herontwikkeld in een zevental appartementen. Ter plaatse van het braakliggend terrein waar één appartement in de hoedanigheid van een atelierwoning is beoogd, is reeds een voormalig magazijn gesloopt. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling leegstand en verpaupering ter plaatse van een centrumlocatie voorkomen. Hierdoor gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een versterking van de omgevingskwaliteit. Ook wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan het behoud van de leefbaarheid binnen de kern Etten-Leur, nu de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de feitelijke toevoeging van zes wooneenheden voor onder meer starters en senioren. Hiermee wordt eveneens doorstroming binnen de lokale woningmarkt mogelijk gemaakt.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

In artikel 3.9 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd. De bedoelde kwaliteitsverbetering kan mede betreffen een landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing e.d. Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

Beoordeling

Nu de planlocatie niet is gelegen binnen landelijk gebied, maar binnen stedelijk gebied, is artikel 3.9 niet van toepassing.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

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;

Onderhavig planvoornemen past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de beoogde appartementen aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 te Etten-Leur qua woningaantallen passend zijn binnen het huidige planologische kader aangezien ter plaatse reeds woningen zijn toegestaan, waarbij het aantal woningen niet is gemaximaliseerd. Verder wordt het bestaande appartement aan



de Bisschopsmolenstraat 47A verplaatst en wordt een en ander boven een beoogde parkeervoorziening aan de Voorvang ongenummerd gerealiseerd.

- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is;

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van gronden ten behoeve van gemengde doeleinden waar een tweetal bestaande winkelpanden met bovenwoning en een braakliggend terrein aanwezig zijn middels sloop en nieuwbouw van een zevental appartementen. Dit op een passende locatie binnen bestaand stedelijk concentratiegebied en ter plaatse van een centrumlocatie binnen de kern Etten-Leur. Een en ander is eveneens passend binnen de gemeentelijke ambitie om binnen bestaand stedelijk gebied appartementen/kleine woningen toe te voegen. Voor een verdere toetsing of er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, zie het onderstaande.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;

De planlocatie bevindt zich binnen het bestaand stedelijk concentratiegebied. Binnen deze gebieden kan worden voorzien in ruimte voor wonen, werken en andere voorzieningen om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen met als hoofdregel dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik. Hier wordt met de beoogde herontwikkeling invulling aan gegeven.

Verder laat de omgevingskarakteristiek zich omschrijven als gelegen aan de overwegend zuidelijke/zuidwestelijke zijde van het centrumgebied van de kern Etten-Leur. Dit centrumgebied is te bestempelen als een gemengde omgeving. In de directe omgeving van de planlocatie komt namelijk een veelvoud aan functies voor, waaronder gronden met een gemengde-, een centrum- en een detailhandelsbestemming. Binnen de gronden met een gemengde bestemming zijn onder meer woningen toegestaan. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de omgevingskarakteristiek. Verder zal de beoogde bebouwing voor wat betreft situering, aard en omvang volledig worden afgestemd op bebouwing in de directe omgeving, waaronder op de recent opgerichte bebouwing inzake 'De Been fase I', waardoor een en ander zich in het heersende straatbeeld voegt. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een versterking van de omgevingskwaliteit. Immers, een verouderd winkelpand met bovenwoning maakt plaats voor een nieuw en kwalitatief hoogwaardig appartementencomplex. Verder wordt ter plaatse van een braakliggend terrein waar voorheen een magazijn aanwezig was een parkeervoorziening met een appartement in de hoedanigheid van een atelierwoning gerealiseerd. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied van Etten-Leur tot gevolg en wordt leegstand en verpaupering voorkomen.

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Immers, met het planvoornemen wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel, waardoor een en ander binnen bestaand ruimtebeslag aan de orde is. Verder is de planlocatie gelegen binnen bestaand stedelijk concentratiegebied en is de ontwikkeling daarmee aan te merken als een inbreidingslocatie. Ook dient opgemerkt te worden dat op een



relatief kleinschalig niveau transformatie van een verouderd stedelijk gebied binnen het centrumgebied wordt bewerkstelligd.

- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

De woningen worden gasloos gebouwd en zoveel als mogelijk als nul-op-de-meter-woningen uitgevoerd.

- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

Ter plaatse van de planlocatie wordt, indien nodig, voldoende ruimte gereserveerd voor de benodigde en verplichte opvang van water. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar de waterparagraaf in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de gronden behorende tot het plangebied in de huidige situatie reeds volledig zijn voorzien van erfverharding. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling in beginsel geen vermeldenswaardig negatief effect op aspecten als hittestress en klimaatadaptatie.

- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een noemenswaardige verandering c.q. aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Door de ligging van het plangebied kan bovendien makkelijk worden aangesloten op de reeds aanwezige openbare infrastructuur aan de Bisschopsmolenstraat en aan de Voorvang.

- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het planvoornemen betreft, zoals hiervoor reeds is aangegeven, de herontwikkeling van gronden met een gemengde bestemming waarbinnen sprake is van de aanwezigheid van een tweetal bestaande winkelpanden met bovenwoning en van een braakliggend terrein waar voorheen een magazijn aanwezig was, middels sloop en nieuwbouw van een zevental appartementen met aanhorigheden. Hiermee wordt een passende invulling gevonden voor onder meer verouderde winkelpanden, waardoor leegstand en verpaupering wordt voorkomen. Gelet hierop draagt het planvoornemen bij aan het behoud en ontwikkeling van een aantrekkelijk centrumgebied. Ook wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid binnen de kern Etten-Leur nu onder meer doorstroming op de woningmarkt mogelijk wordt gemaakt en de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de komst van diverse koopappartementen. Gelet hierop wordt indirect eveneens een bijdrage geleverd aan een duurzaam opgebouwde woningmarkt en de economische situatie binnen de kern Etten-Leur. Verder betreft onderhavig planvoornemen een particulier initiatief. Hierdoor is realisatie op korte termijn mogelijk. Dit is positief voor het verspreid op de markt komen van woningen binnen de kern Etten-Leur.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen algemene beleidsuitgangspunten, zoals zijn verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Etten-Leur doet het gewoon!

De gemeente Etten-Leur heeft een Omgevingsvisie voor het grondgebied opgesteld. Daarmee legt de gemeenteraad zijn lange termijnambities en -doelstellingen voor de fysieke leefomgeving vast. De Omgevingsvisie Etten-Leur doet het gewoon! is op 11 juli 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. In de omgevingsvisie is een koers voor een prettige, veilige en gezonde leefomgeving van Etten-Leur bepaald. Deze koers vormt de rode draad voor het beleid en de realisatie van het beleid. De koers bestaat uit een vijftal ambities:

1. iedereen kan meedoen: de gemeente zet in op een passend woningaanbod, voldoende werkgelegenheid en een breed pakket aan voorzieningen. Dit stelt inwoners in staat om elkaar te ontmoeten en bevordert de sociale cohesie;
2. behoud en versterking (basis)kwaliteit leefomgeving: Etten-Leur gaat voor het behoud en versterken van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen in het buitengebied en stedelijk gebied. Wel gaat er sprake zijn van meer functiemening naar aanleiding van klimaatverandering. Deze opgaven leiden tot nieuwe landschappen waarbij er rekening gehouden wordt met bestaande waarden;
3. zorg voor leefbaarheid en gezondheid: de gemeente streeft naar een dusdanige kwaliteit van bodem, (grond)water en lucht dat er een geschikte basis is voor de gezondheid, landbouw, natuur en recreatie. Voor een goede leefbaarheid en gezonde leefomgeving is tevens belangrijk dat hinder en overlast ten gevolge van geluid, geur, licht en trillingen wordt beperkt. Etten-Leur kent geen grote knelpunten op deze gebieden, maar innovaties kunnen zorgen voor nog betere omstandigheden;
4. bevorderen van een goede (ook digitale) bereikbaarheid: de gemeente Etten-Leur wil inzetten op zowel doorstroming van autoverkeer als een goed fiets- en wandelnetwerk en openbaar vervoer. De huidige infrastructuur wordt samen met inwoners en ondernemers uitgebouwd naar een slim en duurzaam mobiliteitssysteem. Er is tevens ruimte voor nieuwe innovaties en initiatieven om uitstoot van broeikasgassen te verminderen en de luchtkwaliteit te verbeteren;
5. duurzame economische ontwikkeling met haalbare en betaalbare doelen en oog voor innovatie: de gemeente Etten-Leur wil duurzaam ontwikkelen. Initiatieven op alle fronten worden gestimuleerd mits de initiatieven leiden tot meerwaarde, bijdragen aan de duurzaamheidsopgave en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Op het gebied van energiestrategie wordt de koers gebaseerd op regionale afspraken voor 2030 waarbinnen elke gemeente haar bijdragen lever in het totaal.

Binnen de koers zijn er gebiedsvisies geformuleerd voor verschillende gebieden binnen de gemeente. In de gebiedsvisies wordt ingezoomd op gebiedsniveau van vier deelgebieden en zijn de ambities en doelen voor de woongebieden, het buitengebied, de werkgebieden en het centrum benoemd. Het plangebied ligt in het gebied 'het centrumgebied'. Zie onderstaande afbeelding.



Figuur 20: Uitsnede Omgevingsvisie Etten-Leur (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Ten aanzien van het centrumgebied is de navolgende beschrijving opgenomen (*in cursief*):

‘Het centrumgebied van Etten-Leur is één van de belangrijkste plekken van ontmoeting. Winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen, toerisme en recreatie komen in dit gebied bijeen. Deze voorzieningen zijn vooral op de begane grond gevestigd. Op de verdieping zijn vaak woningen. Daarmee heeft het centrum ook een woonfunctie. We willen dat het centrum een aantrekkelijke plek voor ontmoeting blijft. Niet alleen voor de eigen inwoners, maar ook voor inwoners van buurgemeenten, toeristen, ondernemers en andere in het centrum gevestigde partijen. Online winkelen, de concurrentie van groter steden en veranderende wensen van het winkelend publiek vragen om een passend antwoord en aanpassingen. De leefbaarheid in het centrumgebied vormt een ander aandachtspunt’.

Voor het centrumgebied zijn de volgende speerpunten opgenomen:

- centrumgebied: bundeling van voorzieningen;
- van winkelen naar beleving;
- herontwikkeling als station-centrum;
- een leefbaar centrum;
- een goed bereikbaar centrum.

Verder is in de Omgevingsvisie Etten-Leur een afbeelding opgenomen waarop een nadere detaillering van het centrumgebied is weergegeven. In het onderstaande is een en ander weergegeven.



Figuur 21: Uitsnede Omgevingsvisie Etten-Leur Centrumgebied (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat de planlocatie binnen het centrumgebied nader is aangeduid als 'Zone Markt/Bisschopsmolenstraat' en nabij gronden is gelegen die zijn aangemerkt als transformatielocatie.

Verder bevat de Omgevingsvisie Etten-Leur eveneens een afzonderlijke paragraaf waar ingegaan wordt in het aspect wonen. Met betrekking tot wonen wordt onder meer aangegeven dat de hoofdpoging de realisatie van circa 3.800 woningen tot 2040 betreft. Tot 2025 ligt hierbij het accent op het bouwen van woningen binnen bestaande wijken, waarbij onder meer wordt ingezet op strategische gebiedsontwikkelingen. De strategische gebiedsontwikkelingen zijn gericht op enkele wijken waardoor de leefbaarheid daar een impuls krijgt. Hierbij wordt aangegeven dat in de periode tot 2025 zeker 500 appartementen/kleine woningen worden gerealiseerd. Uitbreiding van het aanbod van kleine woningen in zowel de koop- als huursector wordt dan ook als opgave aangemerkt, alsook het aantrekkelijk en leefbaar houden van de leefomgeving.

Beoordeling

Nu met de beoogde ontwikkeling onder meer de herontwikkeling van verouderde winkelpanden met bovenwoning naar wonen mogelijk wordt gemaakt, is een en ander passend binnen de gemeentelijke



ambitie om de leefomgeving aantrekkelijk en leefbaar te houden. Ook is de beoogde ontwikkeling aan de orde op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke doelstelling om tot 2025 voornamelijk in te zetten op het bouwen van woningen in de bestaande wijken. Ook wordt met de herontwikkeling naar zeven appartementen voor onder meer starters en senioren een bijdrage geleverd aan het behalen van de opgave om het aanbod van kleine woningen uit te breiden en in de periode tot 2025 500 appartementen/kleine woningen te realiseren.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen relevante gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Etten-Leur.

3.4.2 Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur

Onderdeel van de nieuwbouw voor de komende jaren is een programma sociale huur, middeldure huur en sociale koop. Het programma wordt via bestemmingsplannen en exploitatieplannen of anterieure overeenkomsten vastgelegd. Op 12 november 2018 heeft de gemeenteraad de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur vastgesteld. Via de doelgroepenverordening is het mogelijk om in bestemmingsplannen voorwaarden rondom de realisatie van sociale woningbouw en middeldure huur te kunnen vastleggen. Zo is in artikel 4 van de verordening vastgelegd hoe de huurprijsgrenzen moeten worden bepaald en bevat artikel 5 instandhoudingstermijnen voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. Als onderdeel van (de toelichting op) de doelgroepenverordening is een beleidsnotitie toegevoegd. In deze notitie staan diverse relevante feiten, cijfers en beleidsmatige conclusies en aanbevelingen.

Op 11 juli 2022 heeft de gemeenteraad de eerste wijziging van de doelgroepenverordening vastgesteld. Er zijn door de gemeenteraad twee grenzen voor betaalbare koopwoningen in de gewijzigde doelgroepenverordening opgenomen. De grens van € 270.000,- is voor 'Betaalbaar laag' (en € 355.000,- voor 'Betaalbaar hoog').

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt onder meer een tweetal bestaande en verouderde winkelpanden met bovenwoning herontwikkeld in zes appartementen en wordt ter plaatse van een braakliggend terrein een atelierwoning gerealiseerd. Ter plaatse van het braakliggend terrein waar één appartement in de hoedanigheid van een atelierwoning is beoogd, is reeds een voormalig magazijn gesloopt. In de Verordening sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur is bepaald dat het gemeentelijk woonbeleid erop is gericht om alleen nog betaalbare woningen te faciliteren. Dit betekent dat de gemeente enkel nog bereid is ruimtelijke medewerking te verlenen aan woningen tot een koopprijs van € 270.000,00. Met betrekking tot het beoogde appartementencomplex aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 dient opgemerkt te worden dat sprake is van appartementen in het dure segment. Echter, dit is zowel met de gemeente Etten-Leur als met de provincie Noord-Brabant afgestemd. Een en ander is bovendien als zodanig vastgelegd in de Woondeal. Dit betekent dat voor de wooneenheden binnen het beoogde appartementencomplex aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur niet van toepassing is en een verder toetsing hieraan achterwege kan blijven in onderhavige onderbouwing.

Met betrekking tot de beoogde atelierwoning zijn dergelijke afspraken niet gemaakt, waardoor in beginsel een toetsing aan de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur plaats dient te vinden. De beoogde atelierwoning voldoet in beginsel niet aan



maximale verkoopprijs van € 270.000,00. Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat het appartement in de hoedanigheid van de atelierwoning met name is beoogd doordat een bestaande bovenwoning aan de Bisschopsmolenstraat 47A te Etten-Leur zal worden gesloopt vanwege herontwikkeling van voornoemd plandeel. De realisatie van een atelierwoning boven een beoogde parkeervoorziening aan de Voorvang ongenummerd te Etten-Leur maakt het mogelijk dat de huidige bewoners van de bestaande bovenwoning de atelierwoning kunnen betrekken. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling de bestaande bovenwoning aan de Bisschopsmolenstraat 47A te Etten-Leur verplaatst en wordt een en ander boven een beoogde parkeervoorziening aan de Voorvang ongenummerd gerealiseerd. Gelet hierop kan een en ander als een bestaande wooneenheid worden bestempeld, waardoor de maximale verkoopprijs van € 270.000,00 in het geval van de beoogde atelierwoning niet van toepassing is.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen relevante gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur.



4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- geurhinder en veehouderijen
- gezondheid
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling laat zich uitsplitsen in een tweetal delen, te weten de herontwikkeling van een tweetal bestaande winkelpanden met bovenwoning aan de Bisschopsmolenstraat 45, 47 en 47A te Etten-Leur en de herontwikkeling van een braakliggend perceel aan de Voorvang ongenummerd.

Met betrekking tot het braakliggend perceel aan de Voorvang ongenummerd dient opgemerkt te worden dat in het kader van de 'De Been fase I' reeds een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd voor de locatie aan de Bisschopsmolenstraat 51 te Etten-Leur. In dit verkennend bodemonderzoek was reeds één meetpunt opgenomen ter plaatse van de gronden waar de atelierwoning is beoogd. In dit verkennend bodemonderzoek is, beknopt weergegeven, tot de



conclusie gekomen dat de resultaten van het onderzoek geen belemmering vormen om de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Gelet hierop kan eveneens ten aanzien van onderhavig planvoornemen en plandeel geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit niet in de weg staat aan de beoogde ontwikkeling. Het complete verkennend bodemonderzoek is als bijlage aan de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Met betrekking tot de percelen aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 te Etten-Leur dient opgemerkt te worden dat in de huidige planologische situatie ter plaatse reeds de bestemming “Gemengd – 1” rust en een bouwvlak van toepassing is. De onderhavige gronden zijn onder meer bestemd voor woningen zonder maximalisering van het aantal woningen, detailhandel, ambachtelijke bedrijven, persoonlijke en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en kantoren. Gelet hierop is in de huidige planologische situatie binnen de planlocatie reeds een woongebruik en een gevoelige functie toegestaan, nu er zich binnen de planlocatie reeds in permanente mate (meer dan twee uur per dag) mensen kunnen begeven. Vanwege het permanente gebruik van de gronden behorende tot het plangebied in de huidige planologische situatie en vanwege de omstandigheid dat ter plaatse reeds een woongebruik is toegestaan, is van een gebruikswijziging geen sprake. Ook is van de planologische toevoeging van woningen geen sprake, nu ter plaatse het maximaal aantal woningen niet is vastgelegd. Gelet hierop heeft de gemeenteraad met vaststelling van het bestemmingsplan “Markt-Centrum e.o.” ter plaatse reeds een woongebruik ruimtelijk aanvaardbaar geacht zonder het aantal woningen te maximaliseren. Nu de beoogde ontwikkeling geen gebruikswijziging tot gevolg heeft en van de planologische toevoeging van woningen eveneens geen sprake is, kan geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in beginsel geen andere bodemkwaliteit behelst dan in de huidige situatie.

Ondanks vorenstaande conclusies en vanwege de omstandigheid dat het eerdere verkennende bodemonderzoek onvoldoende duidelijkheid geeft over de kwaliteit van de bovengrond op deze locatie zal bij een nadere planvorming aanvullend een verkennend bodemonderzoek van de bovengrond worden uitgevoerd. Wanneer bij de sloop van de bebouwing sprake is geweest van asbest dan zal daarnaast een verkennend asbestonderzoek van de bovengrond worden uitgevoerd. Het uitvoeren van de benodigde bodemonderzoek zal als voorwaarde in de beschikking van de omgevingsvergunning worden opgenomen. Hiermee is verzekerd dat bij een verdere planvorming een verkennend bodemonderzoek van de bovengrond wordt uitgevoerd, alsook een verkennend asbestonderzoek wanneer bij de sloop van de bebouwing sprake is geweest van asbest.

Conclusie

Het aspect ‘bodem’ staat het planvoornemen niet in de weg.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.



Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027.

Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd betreft het:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie stelt.

Waterschapbeleid

Het waterschap Brabantse Delta is onder andere verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Etten-Leur. Het gaat hierbij om 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.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan 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 het 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’.

Uniformering Keuren

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{Gevoeligheidsfactor} \times 0,06.$$

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, Brabantse waterschappen'.

Hemelwaterverordening gemeente Etten-Leur

Op 6 december 2022 is de 'Hemelwaterverordening Etten-Leur' vastgesteld door de raad van de gemeente Etten-Leur. Deze nieuwe verordening gaat in op het gemeentelijke beleid met betrekking tot de opvang en verwerking van hemelwater en vervangt daarmee het Verbreed Gemeente Rioleringsplan 2019-2024 (VGRP). De hemelwaterverordening past een nieuwe compensatieregel toe, waarmee in principe 60 liter waterberging per vierkante meter verharding moet worden



gerealiseerd. De regels omtrent hemelwaterberging, zoals opgenomen in artikel 5, worden in het onderstaande weergegeven.

Artikel 5. Vereisten hemelwaterberging

1. Een hemelwaterberging:

- a. heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd en/of verhard oppervlak;
- b. loost maximaal 2 liter per m² bebouwd en/of verhard oppervlak per uur op een openbaar riool; en
- c. is na 60 uur leeg.

2. Een hemelwaterberging met hergebruikstelsel:

- a. heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd en/of verhard oppervlak;
- b. loost maximaal 2 liter per m² bebouwd en/of verhard oppervlak per uur op een openbaar riool;
- c. is na 60 uur voor ten minste 33% leeg en na 14 dagen voor ten minste 66%; en
- d. leegt het restant op basis van het gebruik van het hergebruikstelsel.

3. Voor een waterberging met een centraal besturingssysteem geldt alleen het vereiste uit het eerste lid, onder a.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op een gebouw dat zonder omgevingsvergunning voor bouwen kan worden gebouwd met een groen dak.

5. Het geborgen hemelwater wordt in de ondergrond geïnfiltreerd. Als dat niet of maar deels mogelijk is, kan in het openbare riool worden geloosd.

6. Het hemelwater dat na toepassing van het eerste, tweede of derde lid niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbare riool of op de openbare ruimte.

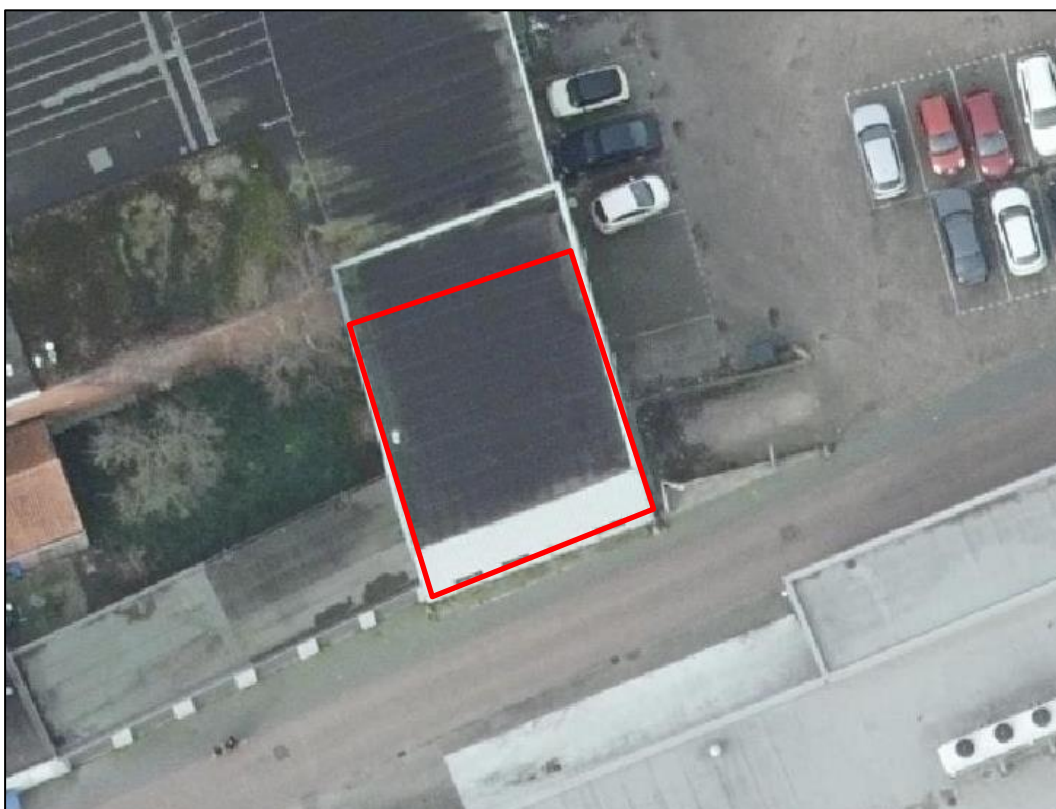
7. Bij uitbreiding van een bestaand bebouwd oppervlak en/of bestaand verhard oppervlak wordt voor de berekening van de noodzakelijke capaciteit van een hemelwaterberging uitsluitend rekening gehouden met de oppervlakte waarop de betreffende uitbreiding ziet.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling heeft geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Dit omdat de gronden waar de beoogde herontwikkeling is voorzien in de huidige situatie reeds volledig zijn voorzien van bebouwing c.q. erfverharding. Met betrekking tot het perceel aan de Voorvang ongenummerd dient opgemerkt te worden dat een voorheen aanwezig magazijn reeds is gesloopt ten behoeve van de herontwikkeling van de planlocatie. Nu de beoogde ontwikkeling niet tot een toename van het verhard oppervlak leidt, heeft het planvoornemen geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie tot gevolg. Volledigheidshalve en wellicht ten overvloede is in het onderstaande een tweetal afbeeldingen opgenomen waarop de huidige situatie binnen de planlocatie is weergegeven waaruit blijkt dat de onderhavige gronden reeds volledig zijn voorzien van verharding.



Figuur 22: Huidige bebouwing/verharding binnen plandeel Bisschopsmolenstraat 45 en 47 (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 23: Voormalige bebouwing/verharding plandeel Voorvang ongenummerd (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Echter, conform de 'Hemelwaterverordening Etten-Leur' dient in het geval van een totale herontwikkeling/nieuwbouw voor de berekening van de benodigde waterberging uitgegaan te worden van de totale oppervlakte aan verharding. Zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, is het plangebied zowel in de huidige situatie als de beoogde situatie volledig verhard. Nu de gronden behorende tot het plangebied een gezamenlijke oppervlakte kennen van 602 m² bedraagt de totale oppervlakte aan verharding tevens 602 m². Ter illustratie zie onderstaande afbeelding.



Figuur 24: Verharding plangebied



Uitgaande van de omstandigheid dat het totale plangebied in de beoogde situatie is verhard, wordt tot een benodigde waterbergende voorziening met een capaciteit van 36 m³ (602 m² x 0,06) gekomen. Binnen de planlocatie kan voorzien worden in de benodigde waterberging middels de realisatie van ondergrondse elementen in de hoedanigheid van bijvoorbeeld infiltratiekratten onder de beoogde erfverharding of middels de realisatie van halfverharding met een water infiltrerende werking. Aangezien de realisatie van een bergingsvoorziening met een minimale capaciteit van 36 m³ als voorwaarde wordt gesteld in de beschikking van de omgevingsvergunning, is verzekerd dat een en ander wordt aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitlogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating. In casu wordt met het beoogde bouwplan rekening gehouden met het vorenstaande.

Verder laat het beleid van het Waterschap zien dat de planlocatie niet is gelegen binnen beschermde gebieden. Ook is binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig die is beschermd op grond van waterschapsbeleid. In het onderstaande is een uitsnede van de Legger van het Waterschap Brabantse Delta opgenomen waarop oppervlaktewateren worden weergegeven.



Figuur 25: Uitsnede Legger Brabantse Delta (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Conclusie

Aangezien met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak of van 'nieuw verhard oppervlak', zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan of een ander ruimtelijk besluit dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

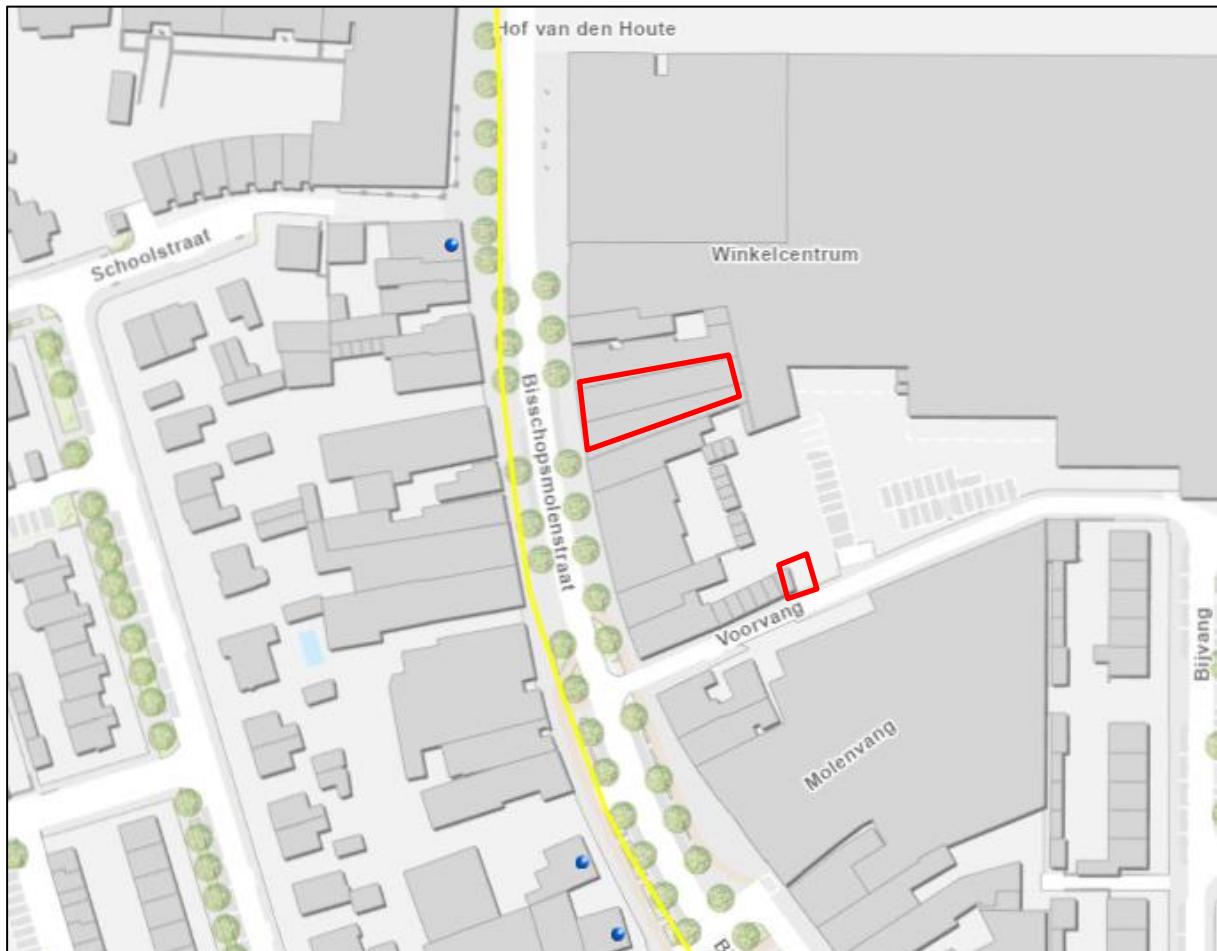
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Met het planvoornemen wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren



gaat als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 26: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

De planlocatie is niet gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak of element. Wel bevindt de planlocatie zich binnen een regio van cultuurhistorisch belang, te weten de West-brabantse Venen. Ten aanzien van de West-brabantse Venen is de navolgende beschrijving van cultuurhistorische waarden opgenomen (*in cursief*):

‘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’.

De beoogde ontwikkeling doet, gelet op diens aard en omvang, geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de West-brabantse Venen als regio van cultuurhistorisch belang. Immers, met de beoogde ontwikkeling wordt een tweetal bestaande winkelpanden met bovenwoning en een braakliggend terrein herontwikkeld middels sloop en nieuwbouw van in totaal 7 appartementen. Vanwege de beperkte schaal en de ligging van het planvoornemen binnen bestaand stedelijk gebied, kan geconcludeerd worden dat cultuurhistorische waarden hierdoor niet in het geding komen.

Verder is de Bisschopsmolenstraat aangemerkt als lijn van redelijk hoge waarde (historische geografie). Echter, het planvoornemen doet, gelet op diens aard en omvang, eveneens geen afbreuk aan deze



cultuurhistorisch waardevolle lijn. Immers, de beoogde bebouwing binnen de planlocatie komt qua rooilijn gelijk te liggen met de aangrenzende percelen. Verder zal de beoogde bebouwing binnen de planlocatie qua aard, vorm en uitstraling passend zijn binnen de heersende omgevingskarakteristiek en zoveel als mogelijk aansluiting vinden bij de uitstraling van aangrenzende panden binnen het centrumgebied. Dit maakt dat geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op de ruimtelijke opbouw van de Bisschopsmolenstraat als lijn van redelijk hoge waarde en het aldaar heersende straatbeeld. Verder dient met betrekking tot het plandeel aan de Voorvang ongenummerd opgemerkt te worden dat een en ander vanwege de situering ten opzichte van de Bisschopsmolenstraat per definitie niet van negatieve invloed is op de Bisschopsmolenstraat aangemerkt als lijn van redelijk hoge waarde.

Conclusie

Gelet hierop vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid gemeente Etten-Leur

In oktober 2010 heeft de gemeenteraad een actualisatie van het archeologiebeleid, de archeologische beleidskaart en de Erfgoedverordening vastgesteld. De beleidskaart is gebaseerd op de laatste archeologische stand van zaken en de actuele inzichten over dit onderwerp. De beleidskaart is leidend voor lokale projecten. Vervolgens is in maart 2018 door de gemeenteraad van de gemeente Etten-Leur de "Erfgoedverordening Etten-Leur 2018" vastgesteld. Hierin wordt nog altijd verwezen naar de gemeentelijke archeologische beleidskaart.

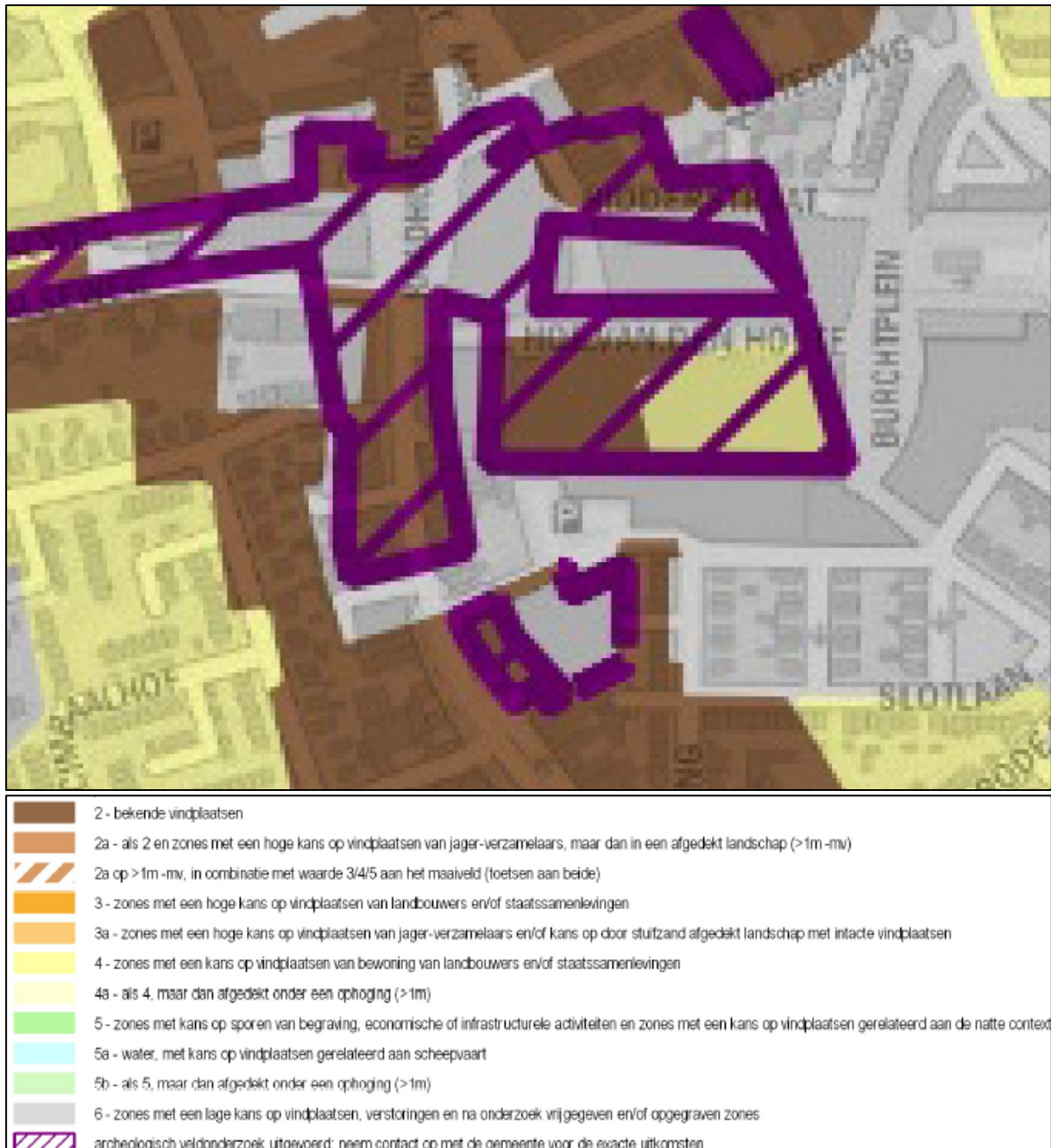
In het gemeentelijk archeologiebeleid is opgenomen dat in het geldend bestemmingsplan bepalingen zijn opgenomen omtrent archeologische monumentenzorg conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart.

Beoordeling

In het geldende bestemmingsplan is aan de planlocatie geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Hierdoor kan worden aangenomen dat ter plaatse geen archeologische waarden worden verwacht c.q. voorkomen, waardoor geen beschermingsregime voor bodemingrepen van toepassing is.



Echter, op aangeven van de gemeente Etten-Leur is de gemeentelijke archeologische beleidskaart geactualiseerd. Een en ander zoals vastgelegd in het document: 'Verdronken en teruggewonnen. Actualisatie van de archeologiekaarten van de gemeenten Etten-Leur, Oosterhout, Moerdijk en Drimmelen'. In het onderstaande is een relevante uitsnede van archeologische beleidskaart opgenomen.



Figuur 27: Uitsnede geactualiseerde archeologische beleidskaart (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat de planlocatie deels binnen categorie 2 is gelegen voor wat betreft de archeologische waarde. Dit betekent dat dat een hoge archeologische waarde geldt. Dit is te verklaren doordat historische kaarten laten zien dat binnen de planlocatie bebouwing aanwezig was. Bij een nadere planvorming zal een archeologisch bureauonderzoek worden uitgevoerd. Het uitvoeren van het benodigde archeologische bureauonderzoek zal als voorwaarde in de beschikking



van de omgevingsvergunning worden opgenomen. Hiermee is verzekerd dat bij een verdere planvorming archeologisch bureauonderzoek wordt uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect archeologie staat niet in de weg aan het planvoornemen.

4.6 Natuur

Toetsingskader

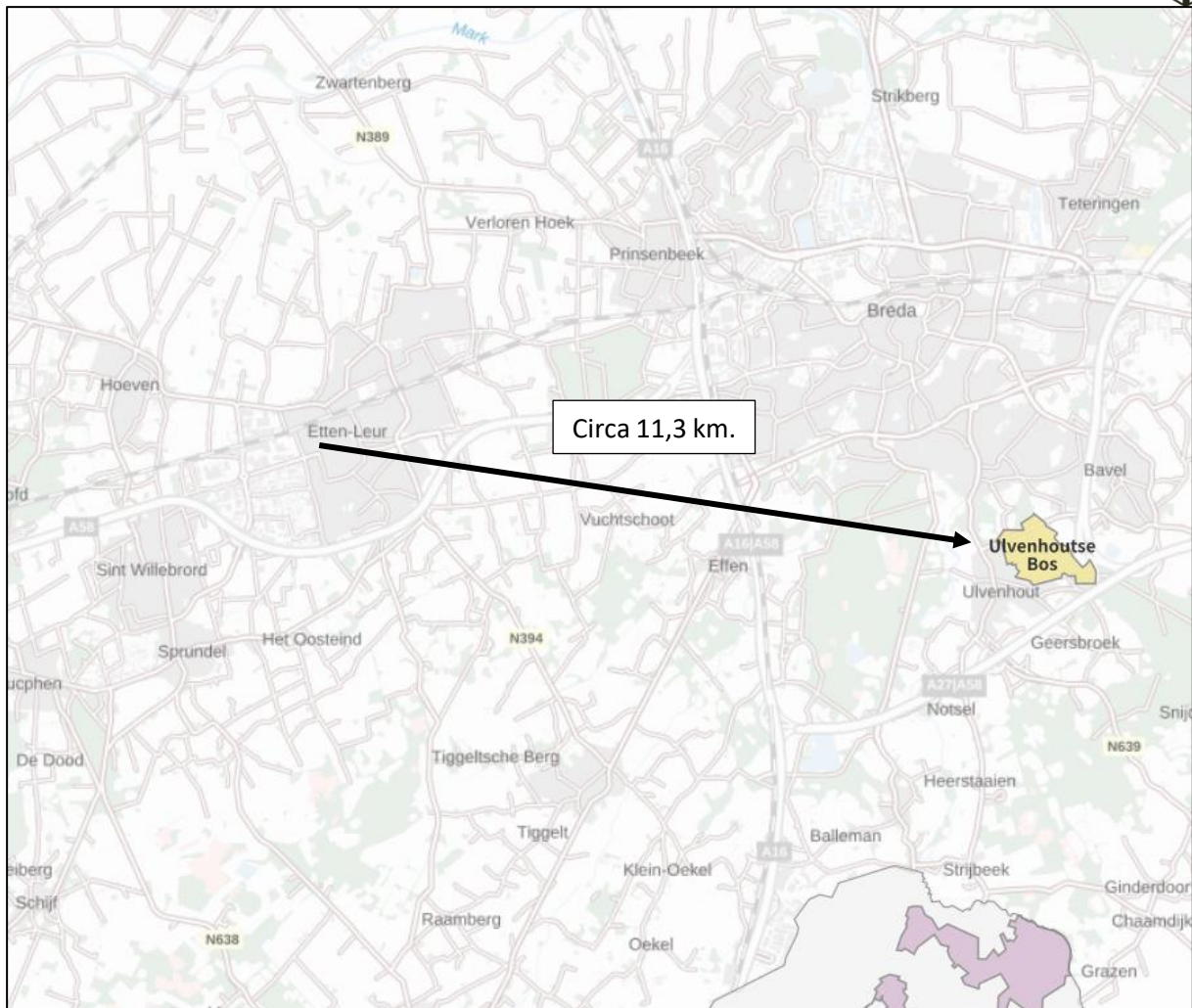
De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

4.6.1 Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermeting. Deze schade kan optreden door de gebruiksfase van een initiatief of door de bouwfase. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of verstorende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Het dichtst gelegen Natura 2000-gebied betreft Ulvenhoutse Bos op circa 11,3 kilometer in overwegend oostelijke/zuidoostelijke richting. In het onderstaande is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 28: Ligging planlocatie t.o.v. nabijgelegen Natura 2000-gebieden

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstof in werking getreden. Hierdoor was de realisatiefase (bouwphase) in principe vrijgesteld van beoordeling ten aanzien van stikstofdepositie. Echter, met de uitspraak van de AbRvS van 2 november 2022, 202107079/1/R4, heeft de Raad van State bepaald dat deze bouwvrijstelling geen stand kan houden. Dit betekent dat, in tegenstelling tot de Wet stikstof, de aanleg-/bouwphase wel meegenomen dient te worden bij de beoordeling ten aanzien van de stikstofdepositie.

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand van de planlocatie tot beschermde Natura2000-gebieden kan in principe met zekerheid gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met een noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden. Volledigheidshalve en om bovenstaande aanname te staven, is, indien nodig, een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie in de gebruiks- en bouwphase inzichtelijk te maken.

Gebruiksphase

Een AERIUS-berekening is uitgevoerd voor de gebruiksphase. Hierbij is uitgegaan van een worst-case scenario van 43 verkeersbewegingen per etmaal in alle richtingen. Aangezien de beoogde woningen gasloos worden uitgevoerd, is geen uitstoot ten aanzien van eventuele CV-installaties opgenomen. Deze berekening laat zien dat de gebruiksphase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan



0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Bouwfase

Voor de aanlegfase (bouwfase) worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Voor wat betreft deze verkeersbewegingen is uitgegaan van 224 lichte verkeersbewegingen per jaar, 224 middelzware verkeersbewegingen per jaar en 56 zware verkeersbewegingen per jaar.

Ten aanzien van de mobiele bronnen is uitgegaan van de inzet van onderstaande werktuigen.

Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik
Graafmachines	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	345 l/j	28 u/j	10 l/j
Betonstorters/-pompen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	221 l/j	18 u/j	7 l/j
vrachtwagensq	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	42 l/j	35 u/j	1 l/j
minigravers	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	258 l/j	56 u/j	8 l/j
trilplaat/ stampers	alle werktuigen op benzine, 2takt	17 l/j		
Hijskranen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	134 l/j	22 u/j	4 l/j
Verreikers	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	840 l/j	80 u/j	25 l/j

Figuur 29: Ingevoerde parameters mobiele bronnen

Hierbij dient opgemerkt te worden dat zowel ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen als ten aanzien de inzet van mobiele bronnen in de aanlegfase is uitgegaan van een 'worst-case' scenario. Ten aanzien van de inzet van mobiele werktuigen is uitgegaan van de inzet van graafmachines, betonstorters/-pompen, vrachtwagens, minigravers, trilplaats/stampers, hijskranen en verreikers. De berekening van het brandstofverbruik is gebaseerd op relevante kengetallen van het TNO. In onderstaande afbeelding is de gehanteerde formule weergegeven.



$B = (F_v + F_e) * P_{max} * R$

B: Het brandstofverbruik in [L/u]
F_v: Fractie van het volle motorvermogen dat verloren gaat aan interne verliezen (= 0.02 tot 0.15; Ligterink et al 2021¹).
NB. onder meer afhankelijk van F_e, F_v+F_e kan nooit groter dan 1 zijn.
F_e: De fractie van het volle motorvermogen dat (-gemiddeld-) wordt gebruikt.
P_{max}: Het maximale vermogen van het werktuig [kW]
R: Rendement/efficiëntie; liter brandstof per geleverde kilowattuur [liter/kWh] (=0,25; Ligterink et al 2021¹)

In het geval dat er geen goed beeld is van de inzet en er slechts gewerkt wordt met een grove schatting kan de formule uit 8.4 gebruikt worden.

Draaiuren en brandstofverbruik
Het aantal draaiuren of brandstofverbruik berekend u met de zelfde formule als in 1.1 gegeven.

$$D = \frac{LBPJ}{B}$$

of

$$LBPJ = D * B$$

Waarin:
LBPJ: Brandstofverbruik [liter/jaar]
D: Aantal draaiuren per jaar [uur/jaar]
B: Het brandstofverbruik in [L/u], zoals bepaald in 8.5.1

Figuur 30: Gehanteerde formule brandstofverbruik

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat ook in het geval van bovenstaand 'worst-case' scenario de aanlegfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk negatief effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.



Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling laat zich uitsplitsen in een tweetal delen, te weten de herontwikkeling van een tweetal bestaande winkelpanden met bovenwoning aan de Bisschopsmolenstraat 45, 47 en 47A te Etten-Leur en de herontwikkeling van een braakliggend perceel aan de Voorvang ongenummerd.

Met betrekking tot het braakliggend perceel aan de Voorvang ongenummerd dient opgemerkt te worden dat in het kader van 'De Been fase I' reeds een quickscan flora en fauna is uitgevoerd. In deze quickscan flora en fauna is reeds het braakliggende perceel aan de Voorvang ongenummerd meegenomen. De complete quickscan flora en fauna is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. De conclusies worden hieronder weergegeven (*in cursief*):

Op basis van onderhavige quickscan flora en fauna kan gesteld worden dat de geplande ingreep (voor zo ver bekend) geen negatieve invloed zal hebben op wettelijk beschermde soorten.

Bij werkzaamheden dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene grondgebonden zoogdieren en broedende vogels aan de voorzijde van het plangebied.

Betreffende de herontwikkeling van een tweetal bestaande winkelpanden met bovenwoning aan de Bisschopsmolenstraat 45, 47 en 47A te Etten-Leur dient opgemerkt te worden dat het voorkomen van beschermde soorten of anderszins binnen de planlocatie niet te verwachten is. Dit vanwege het intensieve gebruik van de gronden behorende tot en rondom het plangebied en de ligging van het plangebied binnen het centrumgebied van de kern Etten-Leur. Verder gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met het verwijderen van houtopstanden, groenstructuren of andere vormen van beplanting. Hierdoor is het niet waarschijnlijk dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling habitat of verblijfsgebieden verloren gaan, waardoor de beoogde ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid geen negatieve gevolgen heeft voor flora en fauna.

Wel dient hierbij in ogenschouw genomen te worden dat met het planvoornemen een tweetal bestaande winkelpanden met bovenwoning wordt gesloopt. Echter, het uitgevoerde onderzoek en de conclusies uit de eerder uitgevoerde quickscan flora en fauna zijn ook grotendeels van toepassing voor de beoogde ontwikkeling. Immers, de bebouwing binnen de planlocatie is in overwegende mate vergelijkbaar met de eerder gesloopte bebouwing in het kader van 'De Been fase I'. Ook bevindt de planlocatie zich op zeer korte afstand van het projectgebied van 'De Been fase I', waardoor diverse conclusies uit de eerder uitgevoerde quickscan onverminderd van toepassing blijven. Denk hierbij aan het uitgevoerde bureauonderzoek, het onderzoek van de omgeving en diverse constatering tijdens het veldonderzoek. In overeenstemming met eerdere conclusies geldt ook voor onderhavig pand dat een en ander een plat dak kent zonder het voorkomen van vermeldenswaardige scheuren of andere openingen. Hierdoor bestaat in het plangebied geen mogelijkheden tot herbergen van een nest van vogels met een jaarrond bescherming. Gebouwbewonende soorten hebben namelijk in hoofdzaak een dak met dakpannen nodig om tot broeden te komen. Hier is in casu geen sprake van. Verder zijn in de directe nabijheid van het plangebied van het plangebied voldoende alternatieve nestmogelijkheden voorhanden. Hierdoor worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor flora en fauna.



Effectenindicator soorten

Volledigheidshalve en om bovenstaande conclusie te staven is de Effectenindicator Soorten van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) op www.synbiosys.alterra.nl geraadpleegd. Ten aanzien van de activiteiten 'Slopen en/of asbest verwijderen' en 'Woning bouwen' is inzichtelijk gemaakt in hoeverre negatieve effecten op voorkomende soorten worden verwacht. De Effectenindicator van het Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit maakt daarbij gebruik van de meest actuele gegevens van de NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna). De conclusie luidt dat binnen de planlocatie geen Wettelijk beschermde soorten voorkomen waarbij schadelijke effecten worden verwacht. De conclusie luidt dat binnen het plangebied in combinatie met de geselecteerde activiteiten geen Wettelijk beschermde soorten voorkomen waarbij schadelijke effecten worden verwacht. In het onderstaande is een uitsnede van de invoergegevens en de resultaten weergegeven.



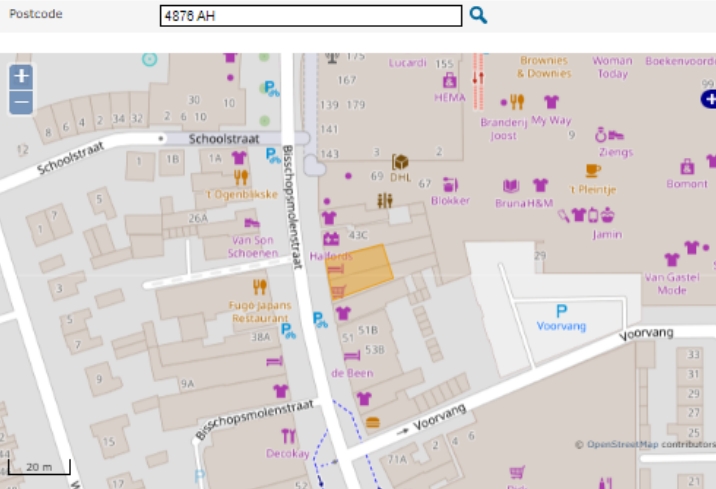
Effectenindicator soorten

1 Locatie

2 Activiteiten

3 Indicatie

Zoek en selecteer een locatie op postcode, of zoom in op de kaart en teken de grenzen van het plangebied: zet punten en sluit af met een dubbel-klik.



1 Locatie

2 Activiteiten

3 Indicatie

Geef aan voor welke OLO-activiteit(en) u een indicatie van effecten wilt ontvangen.

Top-10 activiteiten

[Alle activiteiten](#)

- ☒ Slopen en/of asbest verwijderen
- ☐ Inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen (Milieu)
- ☐ Bijbehorend bouwwerk bouwen
- ☐ Kappen
- ☐ Overig bouwwerk bouwen
- ☐ Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- ☐ Dakkapel plaatsen
- ☒ Woning bouwen
- ☐ Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen
- ☐ Uitrit aanleggen of veranderen

Toon effecten

1 Locatie

2 Activiteiten

3 Indicatie

Locatie: 4.6356/51.5677 Oppervlakte: 0.03 ha

Disclaimer

- > De dekkinggraad van waarnemingen uit de NDFF per locatie wisselt sterk. Als er geen waarnemingen uit de NDFF zijn, kunnen er dus wel beschermde soorten voorkomen. Een gebruiker is zelf verantwoordelijk om (eventueel met hulp van de gemeente) te achterhalen of er daadwerkelijk beschermde soorten in het plangebied voorkomen.
- > Beschermde soorten die naar verwachting geen schadelijke effecten ondervinden, worden niet in de uitvoer getoond.
- > De informatie uit de effectenindicator soorten is generiek. Om vast te stellen of een activiteit in de praktijk daadwerkelijk schadelijk is, is meer specifieke informatie nodig over de betreffende activiteit, de werklocatie en over het voorkomen van beschermde soorten in en rond het plangebied.

Activiteiten

- ☒ [Slopen en/of asbest verwijderen](#)
- ☒ [Woning bouwen](#)

Top 30 Wettelijk beschermde soorten

In het door u opgegeven plangebied komen de volgende soorten voor die het meest in het geding zijn bij ruimtelijke ingrepen en mogelijk schadelijke effecten ondervinden van de door u geselecteerde activiteit(en).

Amfibieën

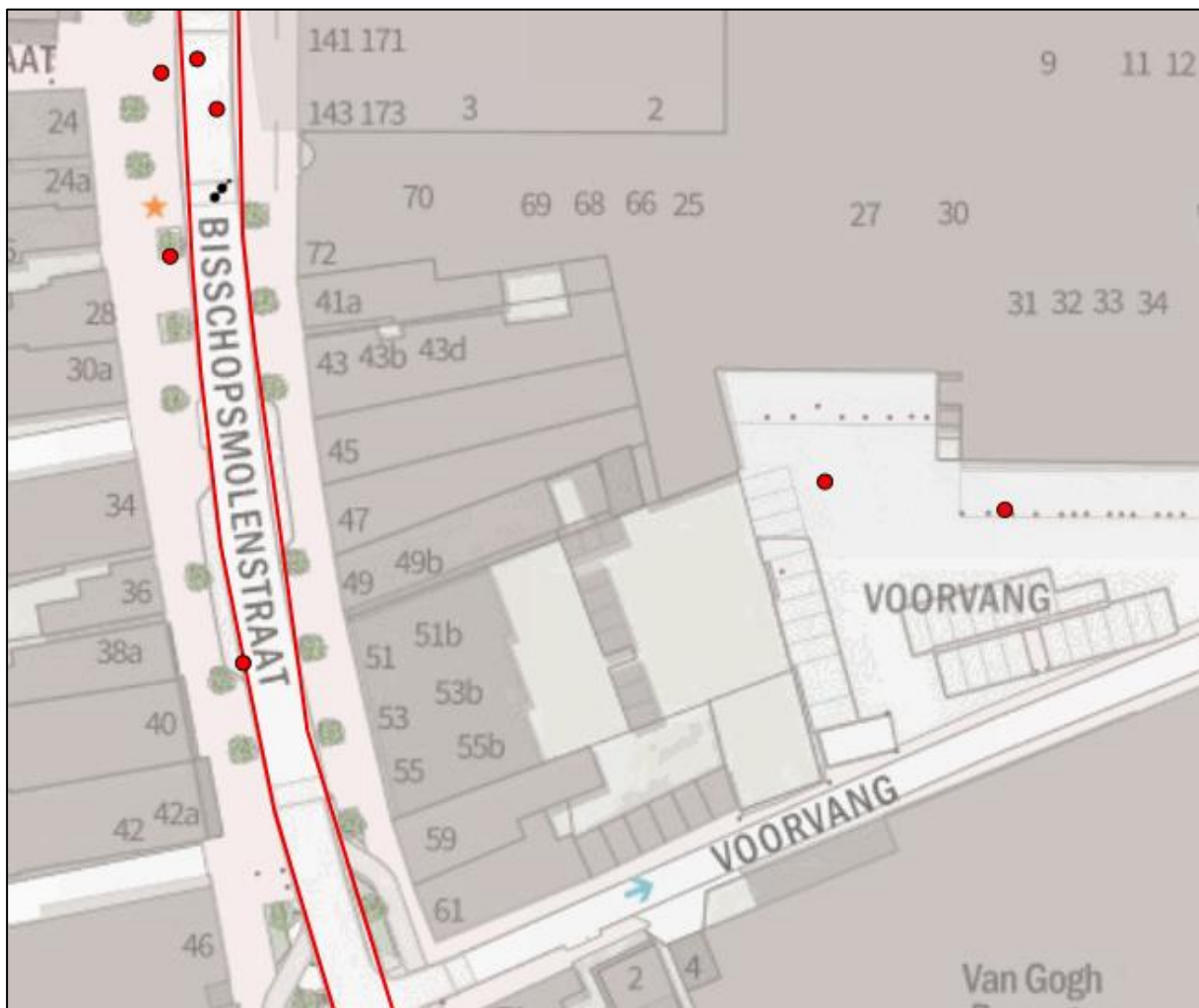
- ☒ [Gewone pad](#)

I In het door u geselecteerde gebied komen, in combinatie met de geselecteerde activiteit(en), geen Wettelijk beschermde soorten voor waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

Figuur 31: Invoergegevens en resultaten 'Effectindicator soorten'



Verder is voor de gemeente Etten-Leur in 2019 een grootschalige inventarisatie uitgevoerd naar gierzwaluw, huismus en vleermuizen. De gegevens van dit onderzoek zijn beschikbaar voor het toetsen van effecten van ruimtelijke ingrepen op de Wet natuurbescherming. Voor gemeente Etten-Leur is een soortenmanagementplan (SMP) opgesteld en is een generieke ontheffing verleend voor ingrepen beschreven in het SMP. In het onderstaande is een relevante uitsnede uit de viewer opgenomen. Hieruit komt naar voren dat binnen het plangebied en in directe omgeving geen sprake is van waarnemingen. Dit betekent dat aanvullend (soortgericht)onderzoek voor de beoogde ontwikkeling niet nodig. Er kan na machtiging en door het eventueel opnemen van voorwaarden gebruik gemaakt worden van de generieke gemeentelijke ontheffing. Te meer nu in het kader van 'De Been fase I' reeds een quickscan flora en fauna is uitgevoerd waaruit geen negatieve effecten naar voren zijn gekomen en ook de effectenindicator soorten geen negatieve effecten laten zien. Verder geldt in zijn algemeenheid een zorgplicht. Voor een nadere motivatie zie onderstaande passages.



Figuur 32: Viewer inventarisatie gierzwaluw, huismus en vleermuizen

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen nemen om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.



De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

Het voorliggend initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor flora en fauna, waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of een ander ruimtelijk besluit de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen is hierbij afhankelijk van de ligging en de hoeveelheid rijbanen. De onderzoekszones zijn inzichtelijk gemaakt in navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Aantal meters aan weerszijden van de weg	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Tevens is in de Wet geluidhinder geregeld dat als een ontwikkeling is gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied, of in een zone nabij wegen waarvoor een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling gaat feitelijk gepaard met de komst van een zestal geluidsgevoelige functies. Echter, planologisch is dat niet het geval nu het vigerende bestemmingsplan aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 reeds woningen toestaat, waarbij het aantal woningen niet is gemaximaliseerd (rekening houdend met minimale inhoudsmaat). Verder wordt de bestaande woning



aan de Bisschopsmolenstraat 47A verplaatst en als atelierwoning gerealiseerd aan de Voorvang ongenummerd. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met de planologische toevoeging van woningen en/of geluidsgevoelige functies. Daar komt bij dat de gemeenteraad met vaststelling van het bestemmingsplan "Markt-Centrum e.o." een woongebruik zonder het aantal woningen te maximaliseren (rekening houdend met minimale inhoudsmaat) aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 reeds ruimtelijk aanvaardbaar heeft geacht. Hierbij mag worden aangenomen dat de gemeenteraad eveneens het aspect woon- en leefklimaat in het kader van wegverkeerslawaaï in ogenschouw heeft genomen en aan de hand daarvan tot de conclusie is gekomen dat een en ander ruimtelijk aanvaardbaar is. Nu de beoogde ontwikkeling qua woningaantallen passend is binnen het huidige planologische kader mag worden aangenomen dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verder dient opgemerkt te worden dat zowel de Bisschopsmolenstraat als de Voorvang ter hoogte van het plangebied vanwege de ligging binnen de bebouwde kom van de kern Etten-Leur wegen betreffen waar een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur geldt. In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat een en ander niet van toepassing is op 30 km/u wegen, omdat hier geen zones golden. Dit omdat dergelijke 30 km/u wegen geen geluidsbelastingen tot gevolg hebben boven de voorkeusgrenswaarde. Gelet hierop kan worden aangenomen dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï. Te meer nu aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 reeds een onbeperkt aantal woningen zijn toegelaten, waardoor de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met de komst van geluidsgevoelige functies en de komst van een zestal appartementen aldaar reeds is overeenstemming is met het huidige planologisch kader. Nu ter plaatse van het perceel aan de Voorvang ongenummerd een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt waar dit voorheen niet het geval was, is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De Atlas Leefomgeving laat zien dat de geluidsbelasting aldaar afkomstig vanuit wegverkeer circa 48 dB bedraagt. Gelet hierop wordt de voorkeusgrenswaarde van 48 dB niet overschreden, waardoor kan worden aangenomen dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een en ander losstaand van de omstandigheid dat sprake is van een bestaand geluidsgevoelig object nu de bestaande woning aan de Bisschopsmolenstraat 47A wordt verplaatst en als atelierwoning wordt gerealiseerd aan de Voorvang ongenummerd.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.



Beoordeling

Beoordeling omgevingstype

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van de kern Etten-Leur en is gelegen in het centrumgebied. De omgeving van de planlocatie laat zich verder omschrijven als een gemengde omgeving. In de directe omgeving komt namelijk een veelvoud aan functies voor. Ter plaatse van diverse aangrenzende panden aan de Bisschopsmolenstraat is een gemengde bestemming van toepassing waarbinnen een variëteit aan functies is toegestaan, waaronder woningen, detailhandel, bedrijvigheid, dienstverlening en kantoren. Verder zijn in overwegend noordelijke en noordoostelijke richting diverse gronden gelegen waar een centrubestemming van toepassing waarbinnen onder meer detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren zijn toegestaan. Daarnaast zijn ten zuidoosten van de planlocatie diverse gronden gelegen met een detailhandelsbestemming. Het gebied verder in oostelijke en zuidoostelijke richting, alsook op enige afstand ten westen van het plangebied laat zich typeren als een woongebied. Ook dient opgemerkt te worden dat de planlocatie nabij diverse betrekkelijk drukke ontsluitingswegen is gelegen. Gelet op het vorenstaande laat de ligging van de planlocatie zich typeren als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsmaat verlaagd mogen worden.

Gevoelig object

De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van gronden met een gemengde bestemming waarbinnen onder meer een tweetal winkelpanden met bovenwoning aanwezig zijn middels sloop en nieuwbouw van zeven appartementen. Gelet hierop bevinden zich binnen de planlocatie in de beoogde situatie een zevental milieugevoelige functies en geen milieubelastende functies. Hierdoor dient inzichtelijk gemaakt te worden of binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de beoogde ontwikkeling een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met de planologische toevoeging van milieugevoelige functies. Dit omdat het vigerende bestemmingsplan aan de Bisschopsmolenstraat 45 en 47 een onbeperkt aantal woningen toestaat (rekening houdend met minimale inhoudsmaat) en de bestaande woning aan de Bisschopsmolenstraat 47A wordt verplaatst en als atelierwoning wordt gerealiseerd aan de Voorvang ongenummerd.

Omliggende bedrijvigheid

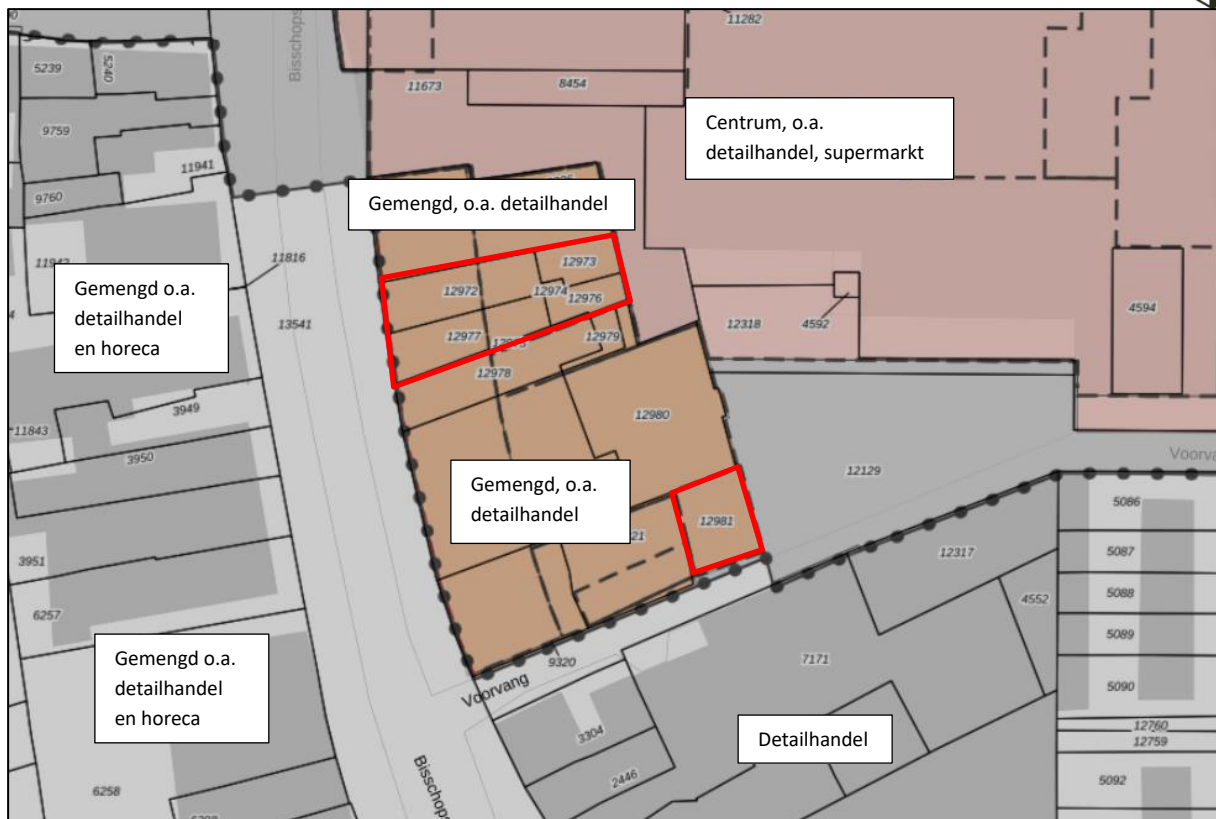
Bedrijvigheid in de directe omgeving van de planlocatie betreft onder meer:

Adres	Type bedrijvigheid	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Feitelijke afstand
Bisschopsmolenstraat 43	Gemengd, o.a. detailhandel	1	0 meter	0 meter
Bisschopsmolenstraat 41	Gemengd, o.a. detailhandel	1	0 meter	9 meter
Burchtplein 74	Centrum, o.a. detailhandel, supermarkt	1	0 meter	0 meter
Bisschopsmolenstraat 49	Gemengd, o.a. detailhandel	1	0 meter	0 meter
Bisschopsmolenstraat 51 t/m 55	Gemengd, o.a. detailhandel	1	0 meter	6 meter
Bisschopsmolenstraat 57 t/m 61	Gemengd, o.a. detailhandel	1	0 meter	23 meter



Molenvang 8	Detailhandel	1	0 meter	11 meter
Bisschopsmolenstraat 52	Gemengd o.a. detailhandel en horeca	1	0 meter	58 meter
Bisschopsmolenstraat 44 t/m 46	Gemengd o.a. detailhandel en horeca	1	0 meter	37 meter
Bisschopsmolenstraat 42	Gemengd o.a. detailhandel en horeca	1	0 meter	28 meter
Bisschopsmolenstraat 40	Gemengd o.a. detailhandel en horeca	1	0 meter	22 meter
Bisschopsmolenstraat 38	Gemengd o.a. detailhandel en horeca	1	0 meter	20 meter
Bisschopsmolenstraat 36	Gemengd o.a. detailhandel en horeca	1	0 meter	20 meter
Bisschopsmolenstraat 34	Gemengd o.a. detailhandel en horeca	1	0 meter	20 meter
Bisschopsmolenstraat 28 t/m 30	Gemengd o.a. detailhandel en horeca	1	0 meter	21 meter
Bisschopsmolenstraat 26	Gemengd o.a. detailhandel en horeca	1	0 meter	29 meter

In het onderstaande is een uitsnede opgenomen van het bestemmingsplan “Markt-Centrum e.o.” waarop de omliggende bedrijvigheid is weergegeven.



Figuur 33: Ligging planlocatie ten opzicht van bedrijvigheid in de directe omgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Beoordeling woon- en leefklimaat/beperking omliggende bedrijvigheid

Wanneer bovenstaande bedrijvigheid met bijbehorende richtafstanden wordt afgezet tegen de daadwerkelijke afstanden wordt tot de conclusie gekomen dat ten aanzien van de omliggende bedrijvigheid wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid tot gevolg heeft.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat niet in de weg aan het planvoornemen.

4.10 Geurhinder en veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die geurhinder tot gevolg hebben. Enkel bevinden zich in de directe omgeving gronden met een centrum- en een gemengde bestemming. Ten aanzien van voornoemde bedrijvigheid wordt voldaan aan de geldende richtafstanden.



Als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor vergunningverlening. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen waarvoor geen wettelijke geuremissies zijn vastgesteld, geldt een vaste afstand tot geurgevoelige objecten.

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'.

De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

Voorgrondbelasting (oue/m³)	Achtergrondbelasting (oue/m³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10- 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

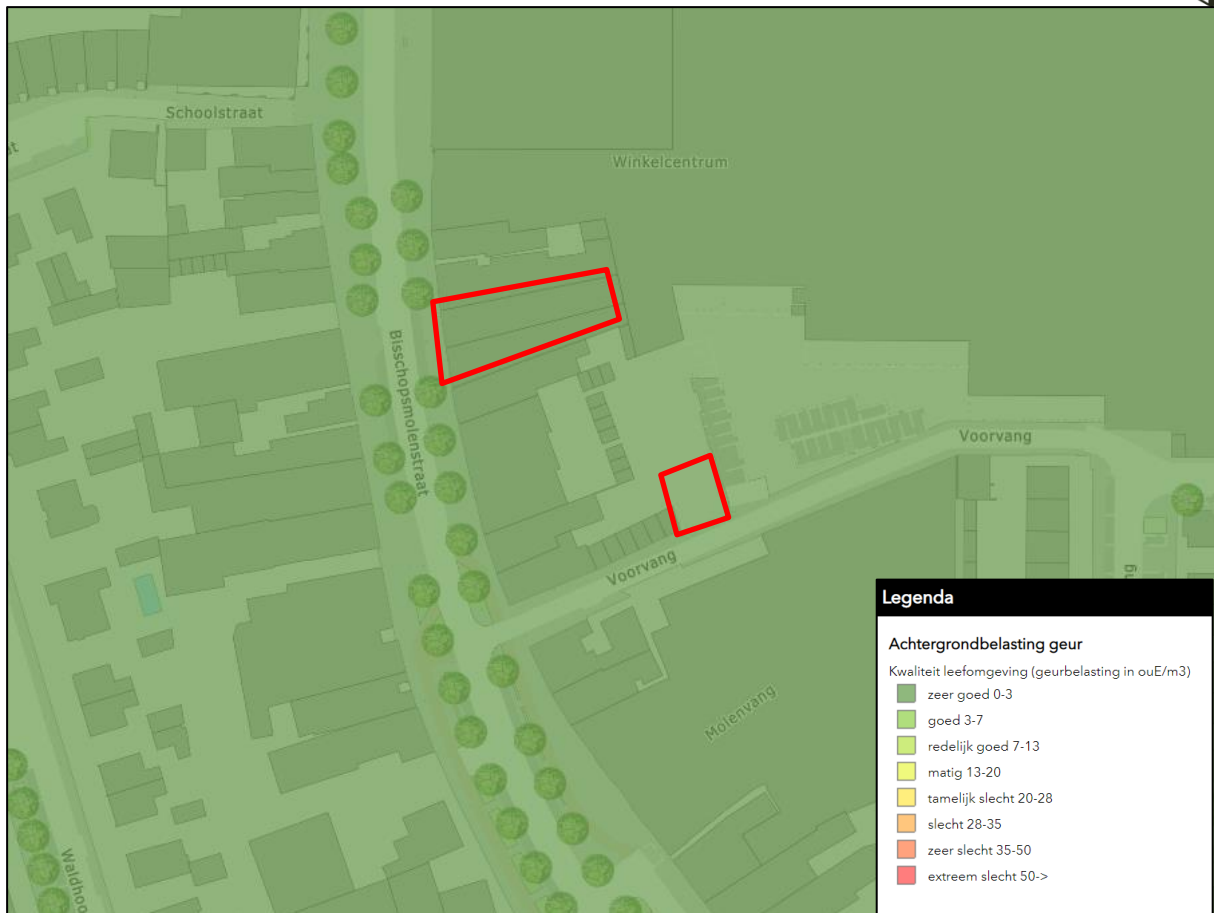
Tabel 1: relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform Wgv

4.10.1 Geurgevoelige objecten

In de beoogde situatie bevinden zich binnen de planlocatie een zevental geurgevoelige objecten in de zin van de Wgv. Dit maakt dat inzichtelijk gemaakt dient te worden of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat in de huidige situatie binnen de planlocatie reeds diverse geurgevoelige objecten aanwezig zijn en zijn toegestaan.

4.10.2 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)

Middels de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant kan de achtergrondbelasting van de planlocatie worden achterhaald. Op basis van de geurkaart, zie onderstaand, is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat met een geurbelasting van circa 0-1,5 ouE/m³ ter plaatse van de planlocatie. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 34: Kaart achtergrondbelasting planlocatie (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

4.10.3 Individuele geurhinder (voorgrondbelasting)

Er bevinden zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen veehouderijen waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden. Dit maakt dat een toetsing aan de voorgrondbelasting voor onderhavig planvoornemen niet aan de orde is. Vanwege de aanmerkelijke afstand van veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor tot de planlocatie wordt niet toegekommen aan een toetsing aan de voorgrondbelasting. De meest dichtstbijzijnde veehouderij waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden, bevindt zich namelijk op een kortste afstand van ruim twee kilometer van het plangebied.

4.10.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

Binnen de planlocatie bevinden zich in de beoogde situatie, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, diverse geurgevoelige objecten. Al is het huidige gebruik binnen de planlocatie reeds als geurgevoelig te bestempelen, kan de beoogde ontwikkeling hierdoor in beginsel een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende veehouderijen tot gevolg hebben. Echter, omliggende veehouderijen bevinden zich op aanmerkelijk ruime afstand van de planlocatie. De meest dichtstbijzijnde veehouderij betreft de melkveehouderij aan de Hoeveneseweg 28 te Etten-Leur op circa 1,3 kilometer in overwegend noordwestelijke richting. Dit betreft een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden. Dit betekent dat, uitgaande van een ligging binnen de bebouwde kom, enkel een vaste afstandsmaat van 100 meter van toepassing. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Nu overige veehouderijen met dieren zonder een geuremissiefactor nog op grotere afstand van de planlocatie zijn gesitueerd, kan met zekerheid geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van voornoemde veehouderijen tot gevolg heeft.



Met betrekking tot veehouderijen waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden dient opgemerkt te worden dat deze eveneens op ruime afstand van de planlocatie zijn gelegen. Dit betreft een afstand van meer dan twee kilometer. Gelet hierop wordt ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden ten aanzien van geur, waardoor kan worden aangenomen dat deze veehouderij niet wordt belemmerd in diens ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Te meer nu in de huidige situatie binnen de planlocatie reeds een geurgevoelige functie is toegestaan en nu er reeds een groot aantal geurgevoelige objecten op kortere afstand van deze veehouderijen zijn gesitueerd. Deze geurgevoelige objecten zijn reeds maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van voornoemde veehouderijen waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg heeft.

4.10.5 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat omliggende veehouderijen als gevolg van het planvoornemen niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.11 Gezondheid

In de beoogde situatie bevindt zich binnen de planlocatie een zevental gevoelige functies. Hierdoor dient inzicht gegeven te worden in het woon- en leefklimaat binnen de planlocatie in het kader van volksgezondheid.

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, pluimveebedrijven (endotoxinen) en geitenhouderijen.

4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.



De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter.

Binnen een afstand van 200 meter van de planlocatie bevindt zich geen varkenshouderij. Verder bevindt zich binnen een afstand van 650 meter van de planlocatie eveneens geen pluimveehouderij. Gelet hierop kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op het aspect endotoxine.

Conclusie

Het aspect 'endotoxine' staat de planvorming niet in de weg.

4.11.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Binnen de gemeente Etten-Leur zijn de volgende geitenhouderijen aanwezig, met daarbij de afstand tot de planlocatie:

- Haansberg 146 Etten-Leur (3,2 km).

Gelet op het vorenstaande wordt ten aanzien van de geitenhouderij aan de Haansberg 146 te Etten-Leur ruimschoots voldaan aan de minimale afstandsmaat van 2 kilometer. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie geen sprake is van gezondheidsrisico's en derhalve sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij dient opgemerkt te worden dat tussen voornoemde geitenhouderij en de planlocatie meerdere woningen zijn gelegen met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Dit zowel ten aanzien van het aspect geur als ten aanzien van endotoxine. Een cumulatie van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde.

Verder dient in ogenschouw genomen te worden dat tussen de planlocatie en de nabijgelegen geitenhouderij reeds meerdere (burger)woningen zijn gelegen, waardoor de geitenhouderij eerder in (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen wordt gehinderd. Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Volledigheidshalve en wellicht ten overvloede kan hierbij worden verwezen naar relevante jurisprudentie van de Afdeling, waaronder een uitspraak van 23 februari 2022 (zaaknummer: 202002286/1/R4). Ook al is deze uitspraak niet geheel vergelijkbaar met onderhavige casus laat deze



uitspraak zien dat alleen belangen waarvoor voldoende duidelijkheid en zekerheid bestaat een rol kunnen spelen in de besluitvorming. Aan de hand van algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten moet vast staan dat een activiteit zodanige risico's oplevert, dat hieraan aanvullende voorschriften moeten worden verbonden of een en ander geweigerd moet worden. Het voorzorgprincipe is naar het oordeel van de Afdeling niet gestoeld op algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten over het verband tussen het houden van geiten en negatieve gevolgen voor de gezondheid en omwonenden. Deze uitspraak laat derhalve zien dat niet enkel het voorzorgprincipe in de weg kan staan aan bepaalde ontwikkelingen.

Conclusie

Het aspect 'geitenhouderijen' staat de planvorming niet in de weg.

4.11.3 Spuitzones

In de directe omgeving van het initiatief bevinden zich geen agrarische gronden waar het mogelijk is om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Derhalve kan een toetsing aan het aspect spuitzones in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect gezondheid staat niet in de weg aan het planvoornemen.

4.12 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Bevt van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

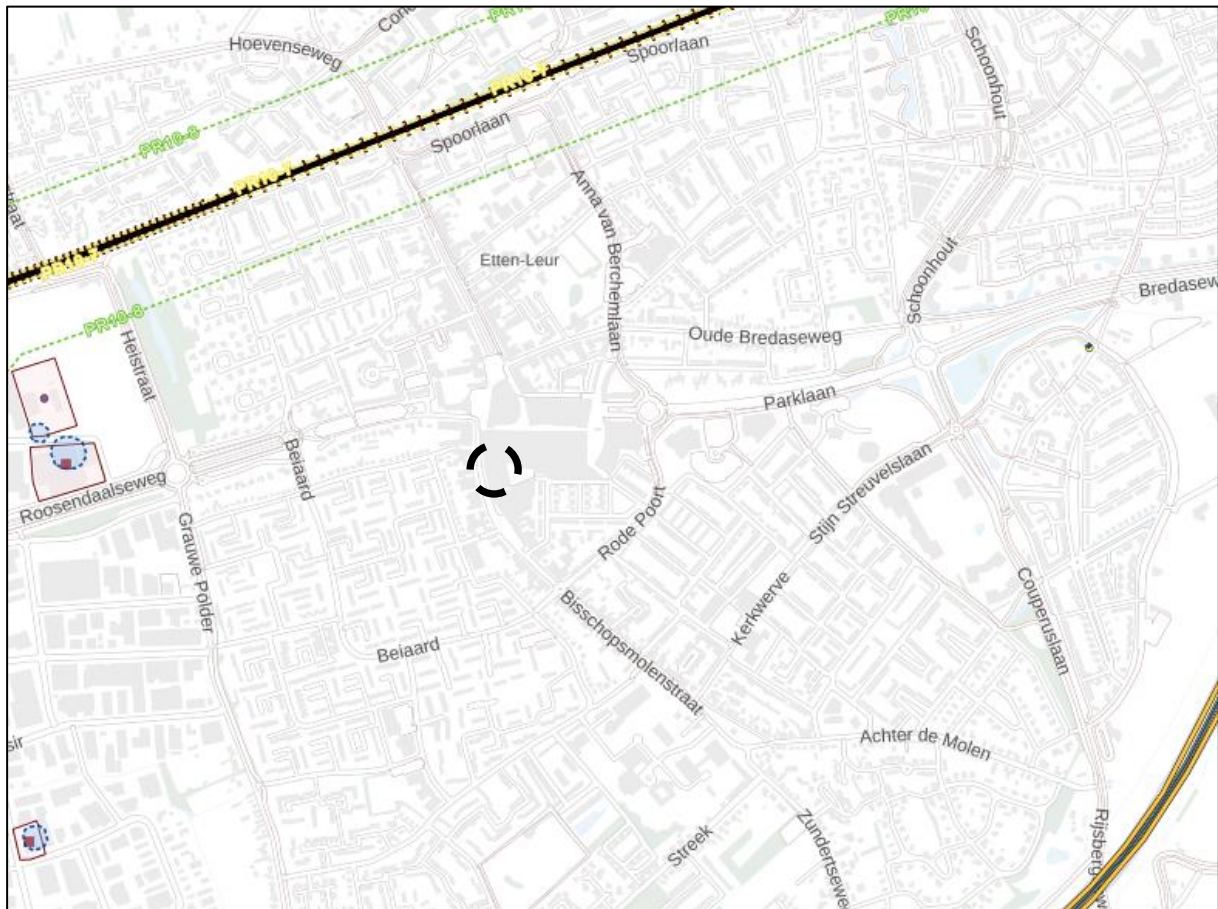
Beoordeling

In de beoogde situatie bevindt zich binnen de planlocatie een zevental gevoelige functies. Hierdoor is een toetsing aan het woon- en leefklimaat in het kader van externe veiligheid relevant.

De planlocatie is, zoals weergegeven in de afbeelding in deze paragraaf, niet gelegen in een invloedsgebied van een risicobron en/of een transportroute. Wel bevindt zich in de nabijheid van de planlocatie een aantal risicobronnen. Zo is op een kortste afstand van circa 745 meter een spoorlijn gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt met bijbehorende PR10-7 en PR10-8 contour. Overige risicobronnen betreft de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen aan de Parallelweg 1 op een kortste afstand van circa 820 meter en een opslagtank van gevaarlijke vloeistoffen aan de Oude Kerkstraat 4 op een kortste afstand van circa 885 meter. Verder bevindt zich op een kortste afstand van circa 1,2 kilometer de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen aan de Daalderweg 16 te



Etten-Leur. Ten aanzien van alle voornoemde risicobronnen geldt dat de planlocatie ruimschoots buiten het invloedsgebied en de risicocontour is gelegen.



Figuur 35: Uitsnede risicokaart.nl (planlocatie is indicatief aangegeven met een zwarte cirkel)

Groepsrisico

In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter van risicovolle infrastructuur. Dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

In artikel 7 van het Bevt is bepaald dat een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen moet worden verantwoord indien een plangebied binnen het invloedsgebied van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de risicokaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt de planlocatie, evenals in de bestaande situatie, in de beoogde situatie in beginsel enkel gebruikt door personen die goed zelfredzaam zijn (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Bouwbesluit.

Conclusie

Ruimtelijke onderbouwing De Been fase II incl. atelierwoning



Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.13 Luchtkwaliteit

4.13.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2.5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM₁₀, PM_{2.5} en NO₂ in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO₂ groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof (PM_{2.5}) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere



berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Deze categorieën betreffen met name landbouwinrichtingen en woningbouw- en/of kantorenlocaties. Voor woningbouwlocaties wordt in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen beschouwd als NIBM.

Wanneer het planvoornemen wordt vergeleken met een uitbreiding van 1.500 nieuwe woningen kan worden aangenomen dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg. Deze beredenering wordt tevens ondersteund door onderstaande berekening met de NIBM-tool, waarbij bovendien is uitgegaan van een worst-case scenario aangezien het totale aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie is aangemerkt als extra verkeer. Zie onderstaande afbeelding.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		43
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 36: Berekening NIBM-tool

4.13.2 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2021).



Figuur 37: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (NO2-2021) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 38 Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM10-2021) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 39 Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM2,5-2021) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Gelet op bovenstaande uitsneden is ter plaatse van de planlocatie sprake van een jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en die ver onder de grenswaarden blijven. Immers, de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen de planlocatie bedraagt circa 15,0 µg/m³, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde geldt. Verder bedraagt de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ circa 16,5 µg/m³ en PM_{2,5} circa 9,5 µg/m³, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} 40 µg/m³, respectievelijk 25 µg/m³, bedraagt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.14 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij 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 uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom; e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.



4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het planinitiatief betreft de herontwikkeling van een tweetal bestaande winkelpanden met bovenwoning aan de Bisschopsmolenstraat 45, 47 en 47A te Etten-Leur en de herontwikkeling van een braakliggend perceel aan de Voorvang ongenummerd middels sloop en nieuwbouw van zeven appartementen. De beoogde ontwikkeling gaat derhalve gepaard met de feitelijke toevoeging van een zestal wooneenheden. De realisatie van woningen valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Echter, met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject en worden de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een



mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Conclusie

Zoals beschreven, is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. of de Wet natuurbescherming.

4.16 Duurzaamheid

Toetsingskader

Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden gezien. Op het niveau van gebiedsontwikkeling gaat het naast technische maatregelen bij gebouwen om het functioneren van het gehele gebied. De kracht zit in het zoeken naar goede combinaties voor een specifieke locatie waardoor een prettige leefomgeving kan worden ontwikkeld. Bepaalde randvoorwaarden en/of de ruimtelijke omgeving van een plan kunnen kansen voor duurzaamheid opleveren.

Duurzaam bouwen gaat dus verder dan alleen energie. Het gaat ook over duurzaam materiaalgebruik, comfort, binnenmilieu, bouwen voor de toekomst en slim bouwen. Duurzaam bouwen wordt vaak afgekort als 'dubo' en beoogt naast vermindering van de uitstoot van CO₂ ook zaken als:

- bij te dragen aan het welzijn van gebruikers (kwaliteitsbevordering);
- uitputting van grondstoffen te verminderen;
- vervuiling van bodem, water en lucht tegen te gaan.

Energieneutraal (BENG)

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De vastgestelde niveaus voor woningen gelden als volgt:

- Een maximaal energiebehoefte van 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50%.
- Het voorgaande houdt concreet een EPC tussen 0 en 0,2 in.

Aardgasvrij (Wet VET)

In de Wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. De omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken wordt afgekeurd als in de bouwaanvraag geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen.

Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

Voor nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m² is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning een Milieuprestatie Gebouwen (MPG) verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Per 1



januari 2018 geldt voor de MPG een maximum schaduwprijs van 1,00 euro per m² BVO per jaar. Voor een MPG berekening kan het instrument GPR Gebouw gebruikt worden. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Scores variëren van 0 t/m 10. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een gemiddelde GPR Gebouw score van 8. GPR Gebouw is een bruikbaar instrument om tot een duurzaam ontwerp te komen voor onder andere woningbouw.

Beoordeling

Ten aanzien van duurzaamheid worden voor de beoogde woningen de volgende maatregelen toegepast:

- Aansluiten bij EPC ontwerputgangspunten vanuit het gemeentelijk beleid (en de strengere BENG normen);
- Realisatie van zonnepanelen;
- Geen aansluiting op gasnet;
- Toepassing van luchtwarmtepompen.

Met de voorgaande maatregelen wordt invulling gegeven aan de geldende eisen ten aanzien van onder meer de EPC en de Wet VET.

Conclusie

Binnen de planlocatie wordt op meerdere manieren invulling gegeven aan het aspect duurzaamheid.

4.17 Trillingen

Toetsingskader

Treinpassages kunnen resulteren in trillinghinder in gebouwen nabij een spoorlijn. Op basis van trillingmetingen en overdrachtsberekeningen van de trillingsoverdracht kan worden bepaald of er noodzaak is tot trillingbeperking. Het onderzoeksgebied van trillingen bij spoorwegen ligt vrijwel altijd binnen een afstand van ongeveer 100 meter vanaf de bron. Buiten dit gebied treden vrijwel nooit voelbare trillingen op. In deel B van de SBR-richtlijn (opgesteld door Stichting Bouwresearch), bekend als 'richtlijn Hinder voor personen in gebouwen (door trillingen)' zijn specifieke richt- en streefwaarden opgenomen voor de beoordeling van trillinghinder door weg- en railverkeer. Dit zijn geen wettelijke richtlijnen. Indien uit onderzoek blijkt dat trillingsreducerende maatregelen noodzakelijk zijn, dan zijn in principe drie mogelijkheden tot maatregelen, te weten bij de bron, bij de overdacht en bij het gebouw. Maatregelen bij de bron en in het overdrachtgebied zijn zeer kostbaar en moeilijk realiseerbaar. Bij het gebouw zelf kunnen relatief eenvoudige maatregelen worden genomen. Dit kan in de vorm van het inpakken van de fundatie of door toepassing van een trillingdempende isolatie in de fundatie, waarbij de bodemtrillingen worden geïsoleerd van de bovenliggende constructie.

Beoordeling

De planlocatie bevindt zich op aanmerkelijk ruimere afstand dan 100 meter van een spoorweg, te weten een afstand van circa 745 meter. Derhalve kan een nadere toetsing aan het aspect trillingen achterwege blijven in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing en kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect trillingen.

Conclusie

Het aspect trillingen staat niet in de weg aan het planvoornemen.



5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een wijzigingsplan, bestemmingsplan of verlenen van een Omgevingsvergunning voor een bouwplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meer hoofdgebouwen.

De beoogde ontwikkeling kan worden bestempeld als een 'bouwplan' op grond van artikel 6.2.1 Bro. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is

Verder fungeert de initiatiefnemer als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en gemeente Etten-Leur draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Etten-Leur en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van eventuele planschade. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Etten-Leur en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

5.2 Procedure

5.2.1 Procedure algemeen

Het voornemen kan worden gerealiseerd middels een omgevingsvergunning, activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ('projectafwijkingbesluit', artikel 2.1, eerste lid, sub c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Deze deelactiviteit maakt onderdeel uit van de totale aanvraag omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor), in combinatie met artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient het bestuursorgaan inzake het besluit overleg te plegen met de gebruikelijke overlegpartners. De resultaten van dit vooroverleg worden betrokken bij de besluitvorming.

In artikel 3.10 van de Wabo wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard voor een projectafwijkingbesluit. Dit houdt in dat er ten eerste een ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning wordt verleend.

Deze wordt vervolgens voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit. Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen verwerkt, waarna een definitief besluit



wordt genomen. Na definitieve verlening van de omgevingsvergunning wordt de beschikking nogmaals voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het besluit daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het besluit bovendien in werking. De resultaten van de inzagetermijn zullen worden betrokken bij de besluitvorming.

5.2.2 Ontwerpbesluit en zienswijze

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende vergunningsstukken hebben ter inzage gelegen van 13 oktober tot en met 14 november 2024. Er zijn daarop geen zienswijze binnengekomen.



BIJLAGEN

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek 'De Been fase I';

Bijlage 2 AERIUS-berekening gebruiksfase;

Bijlage 3 AERIUS-berekening aanlegfase;

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna 'De Been fase I'.