

ACCENT adviseurs



Bestemmingsplan Hoge Neerstraat 2

Toelichting

Gemeente Etten-Leur

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Hoge Neerstraat 2
Auteur(s):	Rowie van den Aker & Martijn Uijtendaal
Gemeente:	Etten-Leur
Projectnaam:	Hoge Neerstraat 2
Projectnummer:	TOE01-20057-08
Datum:	25 april 2022
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

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

Vooruit denken en vooruit zien.

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

Accent adviseurs, voor **goed**

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

2 Planvoornemen 8

2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9

3 Beleidskader 12

3.1 Nationaal beleid 12
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 16

4 Omgevingstoets 23

4.1 Bodem 23
4.2 Geluid 23
4.3 Luchtkwaliteit 26
4.4 Externe veiligheid 27
4.5 Bedrijven en milieuzonering 28
4.6 Parkeren en verkeer 29
4.7 Watertoets 30
4.8 Flora en fauna 33
4.9 Stikstofberekening 34
4.10 Archeologie 35
4.11 Cultuurhistorie 39
4.12 M.e.r. beoordeling 40
4.13 Duurzaamheid 41
4.14 Economische uitvoerbaarheid 42

5 Juridische opzet 43

5.1 Plansystematiek 43

5.2 Bestemmingen 43

6 Procedure en maatschappelijke aanvaardbaarheid 46

6.1 Vooroverleg 46

6.2 Omgevingsdialoog 46

6.3 Ter inzagelegging 48

6.4 Vaststelling 48

Bijlagen

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Quickscan Natuurwetgeving

Bijlage 4: Stikstofdepositie onderzoek

Bijlage 5: AERIUS bouwfase

Bijlage 6: AERIUS gebruikfase

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

Bijlage 8: Beslissing aanmeldnotitie m.e.r

Bijlage 9: Aanmeldnotitie m.e.r

Bijlage 10: Inventarisatieformulier ruimtelijke aspecten provincie Noord-Brabant

Bijlage 11: Advies Waterschap

Bijlage 12: Omgevingsdialoog 23/11/20

Bijlage 13: Verslag overleg omwonenden 26/05/2021

Bijlage 14: Vasstellingsbesluit hogere grenswaarden

Bijlage 15: Nota beantwoording zienswijzen

Bijlage 16: Nota van wijzigingen

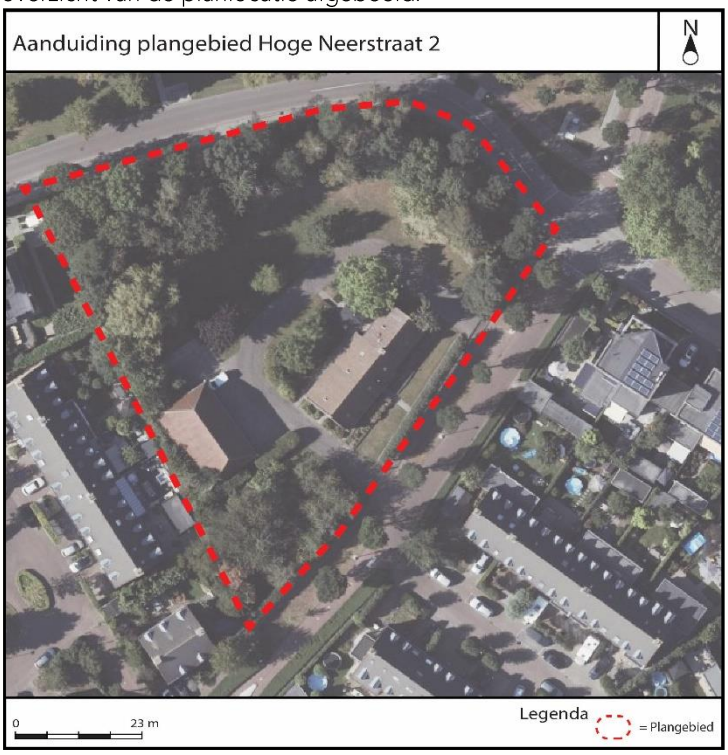
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Hoge Neerstraat 2 in de gemeente Etten-Leur is opdrachtgever voornemens elf woningen te realiseren. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het huidige bestemmingsplan 'Etten Zuid' van de gemeente Etten-Leur. Het vigerende bestemmingsplan geeft voor de locatie de enkelbestemming Wonen-Vrijstaand. De planregels geven uitsluitend toestemming voor het bouwen van vrijstaande woningen.

1.2 Ligging en begrenzing

De planlocatie ligt aan de Hoge Neerstraat 2 in Etten-Leur. De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Etten Zuid'. De locatie heeft de huidige bestemming van 'Wonen-Vrijstaand' en een functieaanduiding van 'maatschappelijk'. De planlocatie is gelegen in een woonwijk die aangelegd is rond de jaren '90 aan de zuidoost rand van de kern. De woonwijk, tevens 'Hoge Neerstraat' genaamd, is een uitbreidingswijk met overwegend grondgebonden woningen in de koopsector. Direct ten noorden van de planlocatie is een waterpartij gelegen. In Figuur 1 is een overzicht van de planlocatie afgebeeld.

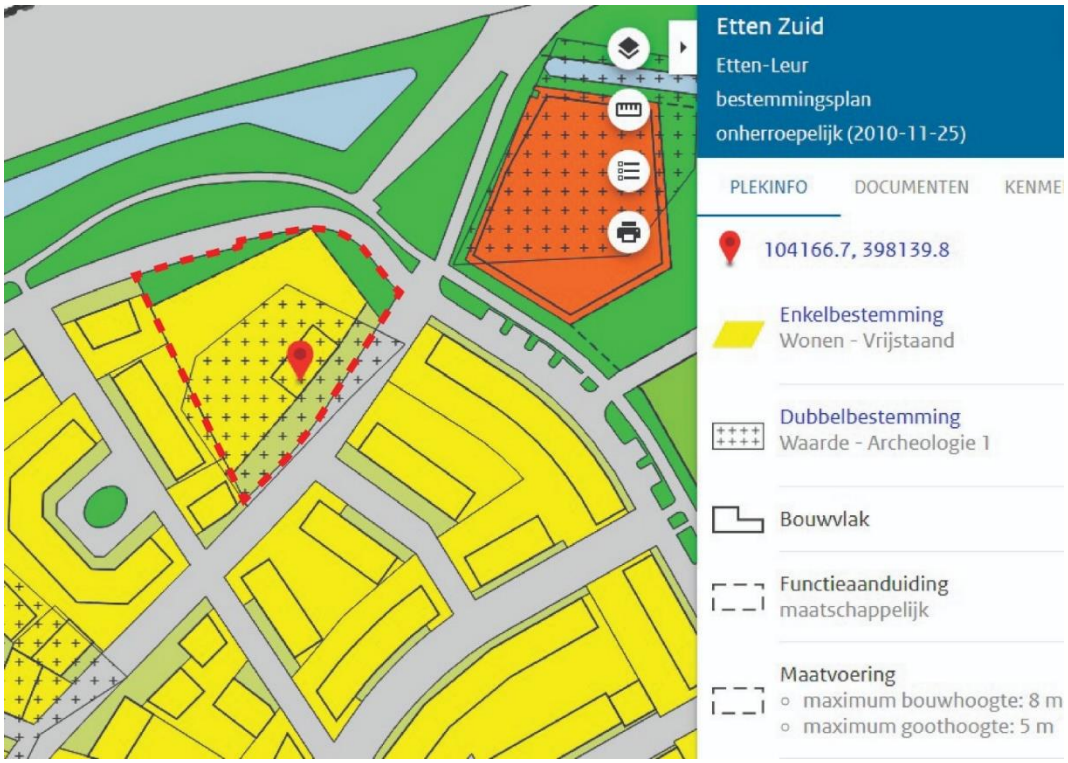


Figuur 1: Overzicht planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Etten Zuid' uit November 2010 van de gemeente Etten-Leur. In Figuur 2 is een uitsnede te zien van het vigerend bestemmingsplan waarbij het plangebied rood is aangeduid.

In de huidige situatie komen in het plangebied de bestemmingen 'Wonen – Vrijstaand', 'Tuin' en 'Groen' voor. De bestemming 'Wonen – Vrijstaand' staat toe dat de gronden gebruikt mogen worden voor enkel vrijstaande woningen en ondergeschikte functies ten behoeve van vrijstaande woningen. Ondergeschikte functies betreffen onder andere tuinen, erven, parkeervoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. De bestemming 'Groen' is bestemd voor onder andere plantsoenen, bermen, sloten en fiets-voetpaden. De bestemming 'Tuin' is bestemd voor tuinen bij de aangrenzende gronden, alsmede voor verhardingen en water/huishoudkundige voorzieningen.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan (Plangebied rood aangeduid)

Tevens heeft het plangebied deels een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Deze gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht wanneer er meer dan 2.500 m^2 bebouwd oppervlakte wordt gerealiseerd en/of er werkzaamheden worden uitgevoerd waarbij er dieper dan 0,40 meter wordt gegraven ten opzichte van het maaiveld. Op het aspect archeologie wordt verder ingegaan in de omgevingstoets. Ten slotte geldt er voor de gronden bestemd als 'Wonen – Vrijstaand' tevens een functieaanduiding van 'Maatschappelijk'. Voor functie 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen ook toegestaan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting start na deze inleiding in hoofdstuk twee met een verdere uitleg van de huidige en de beoogde toekomstige situatie. In hoofdstuk drie wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau behandeld. Vervolgens worden in hoofdstuk vier de relevante omgevingsaspecten behandeld zoals flora en fauna, archeologie en akoestiek. De juridische opzet wordt besproken in hoofdstuk vijf. Ten slotte wordt in hoofdstuk zes de planprocedure toegelicht.

2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is binnen het plangebied een grondgebonden vrijstaande woning met omringend grond aanwezig. De locatie bestaat uit meerdere kadastrale percelen die bekend staan als sectie P nummer 2614 en gedeelte van 2613 van de gemeente Etten-Leur. Het perceel is omringd door een forse groene heg van bomen en struiken, deze groenstrook is in eigendom van de gemeente. De locatie wordt omringd door de weg 'Vlaamse Schuur' ten noorden en de weg 'Hoge Neerstraat' ten zuiden. De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een hoofdgebouw in de vorm van een boerderij en een bijgebouw in de vorm van een schuur. Ten slotte is er een boomgaard aanwezig voor de schuur aan de zijde van de Hoge Neerstraat.

Direct naast de woning, in de groene heg, is een transformatorhuisje aanwezig. In Figuur 3 en Figuur 4 zijn het vooraanzicht en een vogelvlucht opgenomen van de bestaande situatie.



Figuur 3: Vooraanzicht bestaande situatie, zijde Hoge Neerstraat (Bron: Gemeente Etten-Leur)



Figuur 4: Vogelvlucht bestaande situatie (Bron: Gemeente Etten-Leur)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van drie rijwoningen, zes tweekappers en twee vrijstaande woningen. Van het hieraan ten grondslag liggende bouwplan is een schetsontwerp gemaakt, weergegeven in Figuur 5. De gekozen typologieën sluiten aan bij de lokale woonwensen. Er zijn rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen beoogd binnen het plangebied om een zo breed mogelijk aanbod in diversiteit en behoefte te bieden. Verder is gewerkt met diversiteit in woontypologieën om meer dynamiek te krijgen in het straatbeeld.



Figuur 5: Schetsontwerp toekomstige situatie

Om privacy op de bestaande omringende bebouwing te waarborgen wordt aan de west zijde van de bestaande kavels grenzend aan het plangebied een drie meter brede bestaande groenstrook aan deze kavels toegevoegd. Dit is een bindende afspraak tussen ontwikkelaar en eigenaars van deze kavels. De groenstrook met bomen aan de zuidrand, aan de voorzijde van de boerderij blijft ongewijzigd. De drie rijwoningen binnen het plangebied zijn beoogd voor starters op de woningmarkt, kavels 9, 10 en 11. In het zuiden van het plangebied zijn vijf openbare parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van de starterswoningen, hierbij wordt de reeds bestaande boomgaard en voorliggende haag grenzend aan de Hoge Neerstraat grotendeels behouden. Voor de overige kavels is ruimte beschikbaar voor ten minste twee parkeerplaatsen per kavel op eigen terrein. Ter hoogte van het transformatorhuisje in het oosten van het plangebied wordt het groen tevens behouden.

Ten slotte wordt de reeds bestaande hoofdbebouwing binnen het plangebied behouden inclusief openbare ruimte rondom. Het bijgebouw wordt gesloopt ten behoeve van de beoogde toekomstige situatie. Stedenbouwkundig wordt het bestaande bebouwingslint van tweekappers aan de Vlaamse Schuur logisch voorstelbaar afgemaakt met de voorgestelde tweekappers en sluitend op de hoek Vlaamse Schuur – Hoge Neerstraat met de vrijstaande woning. De lagere vrijstaande woningen in de Hoge Neerstraat en de rijwoningen conformeren zich qua verschijningshoogte in het straatbeeld aan op de bestaande boerderij. De hoogte van de te realiseren nieuwbouwwoningen wordt binnen de vaststelde kaders ingepast in de bebouwde omgeving. In de verbeelding zijn voor iedere typologie woningen bouwhoogtes opgenomen conform de afspraken gemaakt met de omgeving en de gemeente. De beoogde bebouwing binnen de planlocatie voldoen aan deze vastgestelde kaders.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. De structuurvisie schetst de drie lange termijn ambities van het Rijk tot 2040. Deze lange termijn ambities vloeien voort uit doelstellingen van het Rijk op de middellange termijn, tot 2018. De drie hoofddoelstellingen zijn concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig.

- Concurrerend: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Bereikbaar: Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Leefbaar & veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities of doelstellingen die beschreven staan in de SVIR in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen uit de SVIR. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden:

1 Rijksvaarwegen
2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3 Kustfundament
4 Grote rivieren
5 Waddenzee en waddengebied
6 Defensie
7 Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8 Elektriciteitsvoorziening
9 Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10 Ecologische hoofdstructuur
11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12 IJsselmeergebied
13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening sinds 1 oktober 2012. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Deze ontwikkeling betreft het toevoegen van elf nieuwe woningen en aangezien in de huidige situatie geen woningen op de planlocatie aanwezig zijn, vindt er hierdoor een getalsmatige toevoeging van elf woningen plaats.

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant maakt de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking tevens deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat pas vanaf twaalf woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de voorgenomen planontwikkeling neemt het planologisch maximum aantal woningen toe met elf woningen. Hierdoor is deze ontwikkeling niet ladderplichtig. Er is daarmee voldaan aan de doelstellingen en uitgangspunten uit de Interim Omgevingsverordening.

In de voorliggende situatie is er sprake van een inbreidingslocatie binnen stedelijk gebied. Met de toevoeging van elf woningen wordt bijgedragen aan de grote woningbouwopgave voor zowel provincie, regio als gemeente.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere nationale beleidsdocumenten, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

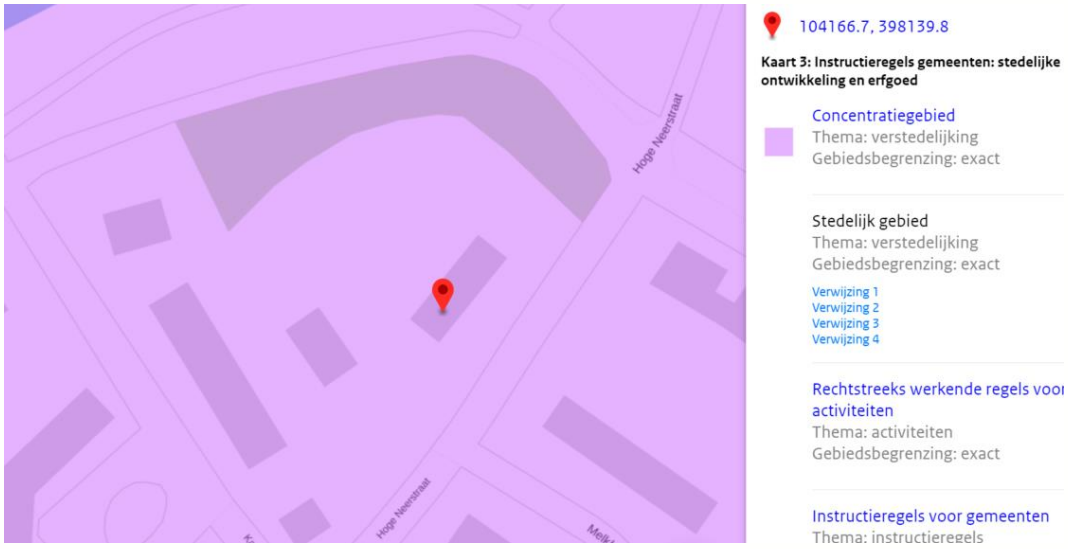
De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middel lange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- Verbonden: Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- Vernieuwend: In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- Welvarend: De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- Klimaatproof: Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit regels waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk gebied of landelijk gebied. Figuur 6 geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie heeft het thema stedelijk concentratiegebied binnen het hoofdthema verstedelijking.



Figuur 6: Interim Omgevingsvertordening thema planlocatie

Het stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied heeft als doel om voldoende draagvlak te creëren voor steden en dorpskernen als culturele en economische motor, om zo dichtslibbing van het landelijk gebied tegen te gaan. In de praktijk betekent dit dat het grootste gedeelte van onder andere de woningbouw plaats moet vinden in of aansluitend op stedelijke concentratiegebieden. Met als hoofdregel van het beleid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan enkel buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden in de daarvoor aangeduide gebieden in de verordening als er geen mogelijkheden zijn in het bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening, aangezien de bouw van elf woningen binnen de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant past.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft vier regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Etten-Leur en dus in de regio West-Brabant.

Voor de woningbouwafspraken in die regio is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Etten-Leur 1.735 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2030. De woningen, die voorliggend bestemmingsplan onderbouwing mogelijk maakt, passen binnen deze prognosecijfers.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere provinciale beleidsdocumenten; de omgevingsvisie, de Interim Omgevingsverordening en de Brabantse Agenda Wonen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Plus 2020, Etten-Leur in Bloei

De Structuurvisie van de gemeente Etten-Leur is vastgesteld op 23 mei 2005. Het doel van de gemeente Etten-Leur is om de sociale kwaliteit, de leefbaarheid en het welbehagen van de mensen te versterken. Dit doel komt voort uit de wens van de gemeente Etten-Leur om in 2030 te groeien naar 45.000-50.000 inwoners ten opzicht van de 40.000 inwoners in 2005.

In de visie is voor de woningbouw bepaald dat een deel binnenstedelijk moet worden gerealiseerd, door het benutten van binnenstedelijke bouwlocaties. Het plangebied is een binnenstedelijke bouwlocatie, waardoor het plan passend is binnen de structuurvisie van Etten-Leur.

3.3.2 60% conceptversie Omgevingsvisie Etten-Leur

De gemeente Etten-Leur is bezig met een omgevingsvisie voor het grondgebied. Deze omgevingsvisie heeft nog juridische status omdat deze nog niet officieel gepubliceerd is. De meest recente openbare versie van de omgevingsvisie Etten-Leur wordt de '60% conceptversie' genoemd.

Na een inventarisatie van de stand van zaken binnen de gemeente zijn er in de omgevingsvisie vijf ambities geformuleerd. Deze ambities worden gebruikt als rode draad voor het bepalen van de koers van het beleid. De ambities komen hieronder kort aan bod:

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 basiskwaliteit 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 functie menging naar aanleiding van klimaatverandering. Deze opgaven leiden tot nieuwe landschappen waarbij er rekening houden wordt met bestaande waarden.
3 Zorg voor de leefbaarheid en gezondheid
De gemeente streeft naar een dusdanige kwaliteit van bodem, (grond)water en lucht dat er een beschikte 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 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 Inzetten op duurzaamheid en innovatie
De gemeente Etten-Leur wil duurzaam ontwikkelen. Initiatieven op alle fronten worden gestimuleerd mits de initiateven leiden tot meerwaarde, bijdragen aan de duurzaamheidsopgave en verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Op het gebied van de energiestrategie wordt de koers gebaseerd op regionale afspraken voor 2030 waarbinnen elke gemeente haar bijdragen levert in het totaal.

Buiten deze vijf ambities zijn er gebiedsvisie geformuleerd voor verschillende gebieden binnen de gemeente. De situering van het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied binnen een woonwijk aan de rand van de kern geeft aanleiding voor het toedelen van het gebied ‘woongebieden’. Voor het gebied ‘woongebieden zijn zeven speerpunten geformuleerd. Deze worden ieder kort toegelicht:

1 Beschermen en behouden groen stedelijk karakter
2 Behoud, versterken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad
3 Verbreden woningaanbod in bestaande wijken
4 Wijk- en winkelbuurtcentra zijn plek voor ontmoeting
5 Onderwijs, spel, sport en andere maatschappelijke voorzieningen
6 Zorgvriendelijke wijken
7 Gezonde wijken met een goede omgevingskwaliteit

Toetsing beleid

De beoogde planontwikkeling ziet toe op de toevoeging van elf woningen in een inbreiding locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De elf woningen zijn gesplitst in drie typologieën om een divers aanbod te bieden. Tevens zijn er drie rijwoningen beoogd voor starters op de woningmarkt. De woningen worden gerealiseerd conform de nieuwste duurzaamheidsstandaarden te vinden in de BENG normen. De woningen worden gasloos aangelegd. De kavels zijn gesitueerd om zoveel mogelijk reeds aanwezige natuur te behouden. Tevens wordt er in samenwerking met een landschapsarchitect gezocht naar een behoud en versterking van de biodiversiteit. De parkeeropgave wordt conform de parkeernormen van de gemeente Etten-Leur in beeld gebracht om de parkeersituatie te verantwoorden. Er wordt een verkeersdrempel aangelegd aan de Vlaamse Schuur om de verkeersveiligheid in de omgeving de verhogen.

3.3.3 Welstandsnota

Op 24 mei 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Eén van de doelen van de welstandsnota is het leveren van een bijdrage aan het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteiten van een omgeving. Deze kwaliteiten worden met name bepaald door de stedenbouwkundige opzet, de inrichting van het openbaar gebied en de architectonische vormgeving van de gebouwen en bouwwerken. De stedenbouwkundige opzet waaronder de verkaveling en de toegestane bouwmassa's worden begrepen, wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Bij de inrichting en materiaalkeuze van het openbaar gebied wordt rekening gehouden met de omgeving zodat er een harmonisch geheel ontstaat. Het architectonisch kwaliteitsniveau van de bebouwing, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving, wordt geregeld in een welstandsnota.

Het plangebied is binnen de Welstandsnota gelegen in het deelgebied 4 - 'Woongebieden'. Het betreft de vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw tot heden gereed gekomen planmatige woonwijken. Met betrekking tot vervangende nieuwbouw wordt onder andere als criterium gesteld dat deze aan dient te sluiten op het bestaande verkaveling- en bebouwingspatroon. In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota door middel van doorlopende voorgevelrooilijnen en bouwhoogten die aansluiten op woningen in de omgeving.

3.3.4 Milieuvisie 2010-2020

Op 13 juli 2010 is de Milieuvisie 2010-2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie formuleert onder meer een aantal ambities, doelstellingen en uitgangspunten met betrekking tot milieu en duurzame ontwikkeling. Eén daarvan is de integratie van milieubeleid met ruimtelijk beleid. Het is voor iedere ruimtelijke ontwikkeling dus van belang rekening te houden met bodem, water, flora en fauna, milieuzonering, geluidshinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid.

Toetsing aan de genoemde milieuaspecten vindt plaats in hoofdstuk vier van deze toelichting. Het planvoornemen is passend binnen de Milieuvisie 2010-2020.

3.3.5 Beleidsvisie externe veiligheid

De 'Beleidsvisie externe veiligheid' is op 15 december 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie bevat voor verschillende gebiedstypen de ambities en keuzes met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij de opstelling van bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met deze ambities en uitgangspunten.
Op basis van de overzichtskaart bij de beleidsvisie valt het plangebied onder het gebiedstype stedelijk gebied. Uitgangspunt binnen dit gebiedstype is dat bij een ontwikkeling geen overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico mag plaatsvinden. Een overschrijding van de richtwaarde is evenmin acceptabel. Een toename van het groepsrisico is bij een ontwikkeling in beginsel acceptabel mits er een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt. De vestiging van een nieuwe Bevi-inrichting is niet toegestaan in een stedelijk gebied evenals het toestaan van nieuwe kwetsbare objecten voor niet-zelfredzame personen. Het aspect externe veiligheid is nader verantwoord in paragraaf 4.4.

3.3.6 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023

Op 4 februari 2019 heeft de gemeenteraad het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2019-2023 vastgesteld. In dit nieuwe plan zijn het rioolbeleid en de maatregelen voor de komende planperiode vastgelegd en is tevens de financiële dekking geregeld voor nog te verrichten investeringen. Met dit rioleringsplan voldoet de gemeente aan haar wettelijke verplichting en geeft de gemeente invulling aan haar zorgplichten voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater, inzameling en verwerking van hemelwater en de zorgplicht voor grondwater. De gemeente heeft in de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in het rioolstelsel en dit is grotendeels technisch op orde. De komende jaren zal weer een deel van de riolering worden vervangen. Er wordt op een aantal locaties hemelwater afgekoppeld van het vuilwater en er vindt renovatie plaats van gemalen. Daarnaast wordt er in samenwerking met het waterschap Brabantse Delta en andere gemeenten verder gewerkt aan een netwerk voor het meten en monitoren van grondwater. Tot slot is er budget gereserveerd voor klimaatadaptatie.

Het planvoornemen is passend binnen de uitgangspunten van het VGRP. Het afvalwater zal gescheiden worden aangeboden. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van de beoogde ontwikkeling.

3.3.7 Groenbeleidsnota

Op 3 december 2013 heeft de gemeenteraad de Groenbeleidsnota 2013-2018 vastgesteld. De Groenbeleidsnota heeft als doelstellingen het beschermen en versterken van het openbaar groen in bestaand stedelijk gebied evenals het versterken van de samenhang van het groen met oog voor landschappelijke, ecologische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische patronen. De nota dient als integraal beleidskader voor de stedelijke groenstructuur van de gemeente Etten-Leur, inclusief de randen tussen stedelijk gebied en buitengebied. De nota is in samenhang met andere beleidsterreinen een van de toetsingskaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het groene karakter van Etten-Leur wordt behouden door de verankering van verschillende thema's samen met de ondergrens van de openbare groennorm van circa 80 m² per woning bij nieuwbouwplannen.

Landschapsinrichtingsplan

In opdracht van de ontwikkelaar heeft de landschapsarchitect op het te ontwikkelen kavel geïnventariseerd en ingemeten welk groen waardevol is en behouden kan worden binnen de beoogde bestemming. In het landschapsplan, Figuur 7, is dit opgenomen en vormgegeven. Aan de bestaande voorgestelde te behouden bomen op de nieuwe kavels kunnen geen rechten worden ontleend door derden. De bestaande kavels ten westen van het plangebied worden door ontwikkelaar uitgebreid met een strook van 3 meter grond (Zeewse haag, bestaand groen in combinatie met nieuwe bomen/struiken). Dit zal notarieel worden vastgelegd met elke betreffende perceeleigenaren. De invulling van de betreffende groenstrook wordt per perceel naar wens van de eigenaren passend binnen het voorgestelde plan en in overleg met de landschapsarchitect en ontwikkelaar ingevuld en schriftelijk vastgelegd per kavel. Deze mensen worden daarvoor door de ontwikkelaar persoonlijk benaderd. De heg langs de beplanting en een gedeelte van de boomgaard blijft zoveel mogelijk behouden, zie hiervoor tevens de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in de regels (artikel 12.2). Het gedeelte wat in eigendom komt van en wordt onderhouden door de gemeente is zichtbaar op de verbeelding onder kopje groen en verkeer-verblijf.



Figuur 7: Landschapsinrichting plangebied

3.3.8 Beschermde bomenlijst 2014

Op de beschermde bomenlijst staan beschermde houtopstanden en losse bomen binnen Etten-Leur. Binnen het plangebied zijn geen bomen of andere elementen aanwezig die op de beschermde bomenlijst staan aangegeven. De beschermde bomenlijst is derhalve niet van toepassing op onderhavig planvoornemen. Alle vegetatie binnen het plangebied is in beeld gebracht en geïnventariseerd door de Landschapsarchitect en wordt zoveel mogelijk behouden. De verkaveling is afgestemd op het behoud van significante vegetatie.

4 Omgevingstoets

4.1 Bodem

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek verricht. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Ten behoeve hiervan is een verkennend bodemonderzoek door middel van boringen uitgevoerd conform NEN 5725 en NEN 5740. Dit onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu en is opgeleverd op 3 mei 2021. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 1. Uit het bodemonderzoek is het volgende gebleken voor de planlocatie.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuigelijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de in het lab geanalyseerde bodem is gebleken dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met lood en pak. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen.

De resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling van woningbouw.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie is onderzocht door middel van een verkennend bodemonderzoek en vormt geen belemmering voor het bouwen van woningen. Op deze manier is het aspect bodem verantwoord.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld weglawaai en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in diezelfde wet. In een ruimtelijke onderbouwing moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidbelasting hebben. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nodig. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woningen inzichtelijk gemaakt en getoetst aan het wettelijk kader.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ adviesgroep en opgeleverd op 25 maart 2021. De rapportage is bijgevoegd in bijlage 2. Het akoestisch onderzoek is verricht om de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in kaart te brengen. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Bredaseweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Vlaamse schuur, Karnhuis, Hoge Neerstraat en Olympiade opgenomen in het akoestisch onderzoek. De berekeningen zijn gebaseerd op de Wet geluidhinder, Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012 en het Besluit geluidhinder.

Bredaseweg

De geluidbelasting ten gevolge van Bredaseweg is maximaal 53 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh. Hierbij wordt de zogenoemde 'voorkeursgrenswaarde' van 48 dB overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Bij de gemeente Etten-Leur zal een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. Het nieuwbouwproject wordt gebouwd op een open plek naast en tussen bestaande woonbebouwing en in de bestaande situatie is reeds een woonbestemming aanwezig op het plangebied. Bij het verlenen van een hogere waarde kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Deze eventuele aanvullende voorwaarden zullen door vertaald moeten worden tijdens het bouwen van de beoogde woningen. Maatregelen aan de bron in de vorm van andere wegverharding zouden ook overwogen kunnen worden. Deze maatregelen kunnen de geluidbelasting terugdringen tot de voorkeurswaarde. Maatregelen aan de bron stuitten echter op een bezwaar van financiële aard.

Vlaamse schuur

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde' van 48 dB. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 51 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh. De waarde ligt boven de 'voorkeursgrenswaarde' wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. In het kader van wooncomfort wordt geadviseerd maatregelen te treffen om een binnen niveau van 33dB te garanderen in de te realiseren woningen.

Karnhuis

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 30 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoef te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Hoge Neerstraat

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 42 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Olympiade

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 41 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat er bij de Bredaseweg voorkeursgrenswaarden overschreden worden. In dit geval is daarom een verzoek ingediend worden voor het verlenen van een hogere toegestane waarde. De argumentatie hiervoor is dat de beoogde woningen reeds in lijn liggen met aanwezige woonbebouwing en de reeds aanwezige woning binnen het plangebied. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom een ontheffing verleend van de voorkeursgrenswaarde via een besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Het vaststellingsbesluit is als bijlage 14 opgenomen. Bij de Vlaamse Schuur wordt tevens een overschrijding ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde aangetoond, echter is hier sprake van een 30 km/h weg. Op deze manier is het aspect geluid verantwoord.

4.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit staat in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Het doel van deze wet- en regelgeving is het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het beschermen van de burgers tegen de mogelijk negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Dit voor onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. De realisatie van het woningbouwplan op de locatie Hoge Neerstraat 2 heeft een omvang van elf woningen.

Niet in betekende mate

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2021) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij het aantal dagelijkse voertuigbewegingen van maximaal 86 ('worst case': elf woningen). Het aandeel vrachtverkeer is 0% omdat de ontwikkeling enkel bestaat uit woningen en geen bedrijfsbestemmingen. In Figuur 8 is de berekening opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	86
	Aandeel vrachtverkeer	0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,12**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 8: NIBM Tool

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit komt doordat de ontwikkeling enkel bestaat uit elf woningen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

De planlocatie is bekeken via ev-signaleringskaart.nl omdat de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit kwetsbare objecten. Deze tool geeft inzicht in de mogelijke veiligheidsrisico's op de desbetreffende locatie. Op ev-signaleringskaart.nl is gekeken naar de themakaarten veiligheidsafstanden en ongevallen gevaarlijke stoffen. Er waren geen risicobronnen met contouren binnen en in de nabijheid van het plangebied te vinden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat in de omgeving rond het plangebied geen veiligheidsrisico's te identificeren zijn.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het is noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven.

De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende categorieën en iedere categorie hangt samen met een bepaalde richtafstand. Categorie 1 staat voor een richtafstand van 10 meter, categorie 2 voor een richtafstand van 30 meter, categorie 3.1 voor een richtafstand van 50 meter, categorie 3.2 voor een richtafstand van 100 meter, categorie 4.1 voor een richtafstand van 200 meter en categorie 4.2 voor een richtafstand van 300 meter.

Binnen vigerend bestemmingsplan

In de omgeving zijn een drietal functies te onderscheiden die richtafstanden hebben volgens de VNG-brochure. Op circa 150 meter ten zuiden van het plangebied liggen sportvelden die deel uitmaken van voetbalvereniging Internos. Deze sportvelden vallen onder de categorie 'Veldsportcomplex (met verlichting)' en heeft een categorie van 3.1. Een categorie 3.1 functie komt overeen met een richtafstand van 50 meter. Op circa 50 meter afstand is een horecagelegenheid gelegen, te weten aan de Hoge Neerstraat 1. Dit betreft een restaurant. Een restaurant valt onder categorie 1 in de richtafstandenlijst. Dit betekent een richtafstand van 10 meter. Op circa 350 meter ten westen van de planlocatie ligt een maatschappelijke functie. Dit betreft een middelbare school. Een middelbare school valt onder categorie 2 en heeft een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt buiten de richtafstand van bovengenoemde functies

Buiten vigerend bestemmingsplan

Ten noorden van het planlocatie zijn bedrijven gelegen op circa 250 meter afstand. Deze bedrijven zijn bestemd op het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2. De bedrijven zijn gelegen aan de Bredaseweg en zijn onderdeel van het bestemmingsplan 'Herziening Hooghuis'. De bedrijven hebben een maximale richtafstand van 30 meter en vormen geen belemmering voor het plangebied. Er zijn geen andere functies met richtafstanden gevonden in de omgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling. In de omgeving zijn geen bedrijven gelegen met hindercontouren binnen het plangebied.

4.6 Parkeren en verkeer

4.6.1 Parkeren

Als uitgangspunt voor het parkeren in het plangebied is uitgegaan van de minimum parkeerkencijfers vanuit het CROW. De stedelijkheid van Etten-Leur is 'Sterk Stedelijk'. Dit wordt bepaald op basis van de adressendichtheid. Tevens is er een onderscheid gemaakt in verschillende gebieden. Voorliggende ontwikkeling ligt in het gebied 'rest bebouwde kom'.

In de beoogde situatie worden twee vrijstaande woningen, zes 2-onder-1-kap woningen en drie rijwoningen gerealiseerd. Vanuit het CROW worden bij deze typologieën, gelet op het gebied 'rest bebouwde kom' de normen gehanteerd zoals opgenomen in tabel 1. Met deze normen kan de parkeeropgave van het gebied berekend worden.

Typologie	Aantal	Norm parkeren	Totaal
Koop, Vrijstaand	2	1,7	3,4
Koop, 2-onder-1-kap	6	1,6	9,6
Koop, tussen- of hoekwoning	3	1,4	4,2
Opgave			17,2

Tabel 1: Parkeeropgave plangebied

Voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied geldt een parkeeropgave van afgerond 18 parkeerplekken.

In de opgestelde situatietekening zijn 24 parkeerplekken beoogd binnen het plangebied. De typologieën vrijstaand en 2-onder-1-kap hebben twee parkeerplekken per kavel op eigen terrein. Voor de typologie rijwoning zullen vijf parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Ten slotte worden er drie parkeerplaatsen gerealiseerd langs de Hoge Neerstraat. De bestaande drie parkeerplekken langs de Vlaamse Schuur blijven gehandhaafd en zijn daarom niet meegenomen in de parkeerbalans voor de beoogde ontwikkeling.

Op basis van de CROW-normen mogen parkeerplaatsen op eigen terrein maar voor 1,3 (garage met lange oprit) en 1 (lange oprit zonder garage of carport) worden meegeteld. Het plan bevat 7 woningen met garage met lange oprit (9,1 parkeerplaatsen) en één woning met lange oprit zonder garage of carport. De 16 parkeerplekken bij deze woningen mogen daarom maar voor 10,1 parkeerplekken worden meegeteld. Het totale aantal parkeerplekken binnen het plangebied bedraagt dan 18,1 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeeropgave van 17,2 parkeerplekken.

4.6.2 Verkeer

Alle te realiseren kavels zullen ontsloten worden via de Vlaamse Schuur en de Hoge Neerstraat met uitritten uitkomend op de wegen. Ter verbetering van de verkeersveiligheid op de Vlaamse Schuur zal een extra verkeersdrempel aangelegd worden. Deze verkeersvoorziening voldoet aan de regelgeving vanuit het CROW en wordt aangelegd ten laste van de initiatiefnemer. De verkeersdrempel zal worden aangelegd midden tussen de bestaande verkeersdrempels op de kruisingen Vlaamse Schuur/Karnhuis en Vlaamse Schuur/Hoge Neerstraat. De verkeersdrempel wordt gesitueerd ter hoogte van kavels 4 en 5.

Conclusie

De parkeeropgave van 22 parkeerplekken wordt gehaald binnen het beoogde plangebied met 22 parkeerplaatsen. Ter verbetering van de verkeersveiligheid wordt er een extra verkeersdrempel aangelegd. De uitritten van de kavels zullen uitkomen op de Vlaamse Schuur en de Hoge Neerstraat. Op deze manier is het aspect parkeren en verkeer verantwoord.

4.7 Watertoets

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

Beleidskader

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend'. Het waterbeheerplan beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem. De speerpunten van het waterbeheerplan zijn als volgt:

- Het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren.
- Het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte.
- Inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen.
- Helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem.
- Het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen).

- Afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater.
- Een duurzame energiewinning.

Aansluitend op dit waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. In deze Brabant Keur zijn de uitgangspunten opgenomen voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Via de rekenregel uit de Algemene Regel van de Keur van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie worden berekend. Dit door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m^3). De berekende compensatie dient daarna te worden vermenigvuldigt met de hydrologische gevoeligheidsfactor van het gebied. De Keur had in het verleden pas een compenseer verplichting bij een toename van meer dan 2.000 m^2 verhard oppervlakte, deze is echter op 1 April 2021 aangescherpt naar 500 m^2.

Het beleid van de gemeente Etten-Leur voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is.

Waterbergingsopgave

Vanuit de digitale keurkaart van het waterschap is afgeleid dat de planlocatie niet in een beschermd gebied ligt qua water. Tevens is af te leiden dat de locatie ligt in een gebied met hydrologische gevoeligheidsfactor 1. In het plangebied is reeds bebouwing aanwezig, het hoofdgebouw zal behouden worden en dus ook niet meegenomen worden in deze berekening. Het bijgebouw aanwezig binnen het plangebied zal gesloopt worden ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 170 m^2.

Het nieuw te realiseren verhard oppervlak is berekend aan de hand van de elf woningen met eventuele garages of schuren. Opritten en eventuele terrassen worden zoveel mogelijk groen ingericht. Vanuit Figuur 9 is af te leiden dat er 1.215 m^2 verhard oppervlak nieuw wordt gerealiseerd. Vervolgens moet het aantal vierkante meters meegenomen worden van eventuele verhardingen in de tuinen van de percelen. Het waterschap hanteert de aanname dat 50% van de grootte van bebouwing wordt gerekend als verhard oppervlak in de tuin. Het totaal verhard oppervlakte van de bebouwing is, 1.215 m^2 minus 200,7 m^2 van de openbare parkeerplaatsen + trottoir is 1014,3 m^2. Vervolgens nemen we 50% van het verhard oppervlak van de bebouwing (1014,3 m^2 * 0,5) 507,2 m^2. Ten slotte tellen we alle oppervlaktes bij elkaar op (1.215 m^2 + 507,2 m^2) 1.722,2 m^2. Het te slopen bijgebouw moet hier nog van af getrokken worden, dit resulteert in een netto toegenomen verhard oppervlak van (1722,2 m^2 – 170 m^2) 1.552,2 m^2.



Figuur 9: bebouwd oppervlak plangebied

Waterbergingsvoorziening

Vanuit de algemene rekenregel van de Keur kan vervolgens de benodigde waterbergingsvoorziening berekend worden. De netto verhard oppervlakte betreft 1.552,2 m^2 en de hydrologische gevoeligheidsfactor op de locatie is 1. Op basis van deze rekenregel dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 93,1 m^3 (1.552,2 m^2 * 1 * 0,06 m) te worden gerealiseerd.

De concrete invulling van de waterbergingsopgave zal bij de civieltechnische uitwerking van het plangebied verder uitgewerkt worden. Wel zal er in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd worden dat de uitwerking van de waterbergingsvoorziening tot stand komt.

Conclusie

Er is gekeken naar verschillende beleidsdocumenten op het gebied van water van het waterschap en de gemeente Etten-Leur. Op basis van toegenomen verhard oppervlak dient er een waterbergingsvoorziening gerealiseerd te worden van ten minste 93,1 m^3. Op deze manier is het aspect water verantwoord. Ter borging van de realisatie van de waterbergingsvoorziening is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

4.8 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden. Een quickscan natuurwetgeving is nodig om inzicht te geven in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora, fauna, Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

Quickscan natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoek of er beschermde soorten of gebieden in de omgeving van het plangebied zijn, is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd door Aeres op de voorgenomen planlocatie. De bijbehorende onderzoek rapportage, opgeleverd op 7 oktober 2020, is als bijlage 3 toegevoegd. De in bijlage 3 opgenomen verkaveling is een oudere versie, vanwege de datum van uitvoering van het onderzoek. De nieuwere verkaveling doet niets af aan de conclusie van dit onderzoek.

Uit de quickscan natuurwetgeving is gebleken dat in het plangebied mogelijk zoogdieren en amfibieën voorkomen die onder Wnb zijn beschermd. De soorten in kwestie zijn algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten). Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. Om aan deze algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Verder is geconcludeerd dat er mogelijk beschermde vogelnesten voor kunnen komen in opgaande vegetatie tijdens het broedseizoen. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de broedperiode te verwijderen (15 maart – 15 juli). Door naleving van deze maatregel met betrekking op vogels wordt geen overtreding op gebied van Wnb begaan.

Ten slotte maken de bomen in het plangebied mogelijk deel uit van een vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Doordat er voldoende alternatieve flora rondom het plangebied aanwezig is, blijven eventuele aanwezige vliegroutes behouden. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen mag er tot op een afstand van tien meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting geplaatst worden. De lichten moeten van de boom af omlaag worden gericht en amberkleurige UV-vrije led lampen of rood licht is geschikt.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten vogels en amfibieën te verwachten. Wel moet er rekening worden gehouden met mogelijke vliegroutes van vleermuizen door buitenverlichting correct in te richten. Op deze manier is het aspect Flora en Fauna verantwoord. Voor het plangebied is in samenwerking met landschapsarchitect Jos van de Lindeloof een landschapsinrichting gemaakt. Dit is gedaan in het kader van natuur inclusief bouwen en ter ondersteuning en behouden van reeds aanwezige flora/fauna.

4.9 Stikstofberekening

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een van deze negatieve effecten betreft het aspect stikstof. Overbelasting met stikstofdepositie vormt al jarenlang een probleem voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen in veel Natura 2000-gebieden, als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is in 2015 in werking gesteld om enerzijds ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen, maar tegelijkertijd ook te voorzien in maatregelen die nodig zijn voor het herstel en behoud van Natura 2000-gebieden. AERIUS was een online rekeninstrument van het voormalige PAS, via dit instrument kon de stikstofdepositie van plannen en projecten op Nature 2000-gebieden worden berekend.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State echter geoordeeld dat het PAS niet langer als basis voor toestemming van activiteiten gebruikt mag worden. Deze uitspraak had als gevolg dat veel vergunningsaanvragen en –procedures stil kwamen te liggen. Op 16 september 2019 heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu een nieuwe versie van de AERIUS Calculator beschikbaar gesteld. In deze nieuwe versie worden voortaan alle stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden meegenomen in de berekeningen. Er wordt bij een dergelijke berekening gekeken naar de aanlegfase/bouwfase, de gebruiksfase en de verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling op de planlocatie. Wanneer de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar, zijn er geen belemmeringen omtrent stikstofdepositie voor deze ontwikkeling.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening. De AERIUS berekening is uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase. De rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De stikstofrapportage is toegevoegd als bijlage 4, de onderliggende AERIUS berekeningen zijn bijgevoegd als bijlages 5 en 6. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Er is gekeken naar de stikstofdepositie voor het plangebied door middel van een AERIUS berekening. Hieruit is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden rondom het plangebied, mits het advies wordt opgevolgd. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording stikstof.

4.10 Archeologie

Het Verdrag van Malta, ook wel het verdrag van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is erop gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

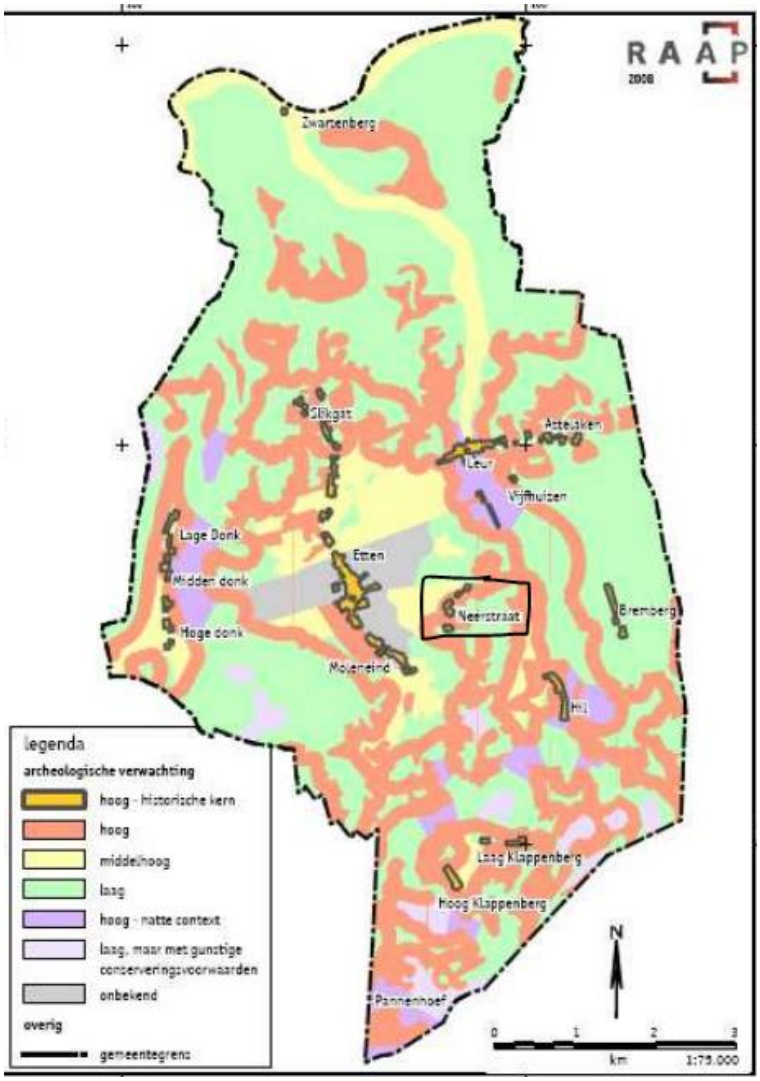
- Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden: Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologie-vriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.

- Behoud in situ: Er wordt naar gestreefd archeologische waarden in de bodem te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd.
- Verstoorder betaalt: Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Dit verdrag is in 2007 vertaald naar de Nederlandse situatie middels de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Onder deze wet, een wijzigingswet die onder andere de Monumentenwet 1998 heeft gewijzigd, zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie geworden. Zij dienen het aspect archeologie onder meer te borgen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het beheer en behoud van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet maakt samen met de toekomstige Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Daarnaast bevat de Erfgoedwet regels voor de omgang met archeologie in het algemeen.

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart, zie Figuur 10, van de gemeente Etten-Leur (2009) deels in een zone met een hoge archeologische verwachting en deels in een zone met een hoge archeologische verwachting, te weten de historische kern. Voor de hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv. Voor de hoge archeologische verwachting, de historische kern geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv.



Figuur 10: Archeologische beleidskaart Etten-Leur

Op basis van de onderzoeksplicht is er een verkennend veldonderzoek middels boringen uitgevoerd door Aeres Milieu, opgeleverd op 11 oktober 2021 en bijgevoegd als bijlage 7. De in het onderzoek opgenomen verkaveling is een oudere versie. De nieuwe verkaveling doet niets af aan de conclusie van dit onderzoek. De resultaten zullen hieronder uiteengezet worden.

Resultaten onderzoek

Op basis van het uitgevoerd bodenonderzoek kan worden gesteld dat in het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig zijn. Uit het onderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit dekzandafzettingen van het laagpakket van Wierden. De natuurlijke ondergrond bevindt zich op een diepte van circa 105 tot 120 centimeter onder maaiveld.

Er is tijdens het veldonderzoek ook vastgesteld dat de bodem in meer of mindere mate verstoord is. De bodemopbouw bestaat, met uitzondering van één locatie, uit een AC-profiel. Als gevolg van de verstoring van het bodenprofiel zullen eventueel aanwezige resten uit de periode vanaf de jagers-verzamelaars niet langer in situ aanwezig zijn. Het gaat om zeer kwetsbare vindplaatsen en deze zullen verloren zijn gegaan bij de activiteiten die de aftopping van de bodem tot gevolg hebben gehad. De verwachting voor deze perioden kan daarom bijgesteld worden van hoog naar laag.

Voor de daaropvolgende perioden van meer sedentaire bewoningsvormen met robuustere sporen kan worden gesteld dat deze naar verwachting nog goed aangetroffen kunnen worden. Uit de historische kaarten blijkt dat binnen het (zuid)westelijk deel van het plangebied sinds tenminste circa 1800 bebouwing aanwezig. Gezien de aanwezigheid van bebouwing sinds tenminste het begin van de 19e eeuw en de mogelijkheid dat deze bebouwing terug kan gaan of voorgangers heeft blijft de (middel)hoge archeologische verwachting voor de periode laat-neolithicum – nieuwe tijd gehandhaafd.

De kans op het aantreffen van archeologische resten lijkt het grootst in het zuidwestelijk deel van het plangebied. Hier is mogelijk een (sub)recente greppel aangeboord. In deze zone kunnen mogelijk (sub)recente archeologische resten aangetroffen worden.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het bodemopbouw diepgaand is verstoord, mogelijk door egalisatiewerkzaamheden vermoedelijk voorafgaand aan de bouw van de voormalige en huidige bebouwing in het plangebied. Archeologische resten zullen gezien de algemene aftopping van het bodemprofiel door de landbouwwerkzaamheden bestaan uit diepe grondsporen zoals paalkuilen en diepere afvalkuilen. De kans op het aantreffen van archeologische resten lijkt het grootst in het zuidwestelijke deel van het plangebied, ter plaatse van boringen 5 en 6, maar de verwachting blijft gehandhaafd voor het hele plangebied.

Eventueel aanwezige archeologische resten worden vanaf 70 centimeter onder maaiveld verwacht. Indien de bodemingrepen dieper dan 50 centimeter onder maaiveld reiken (een bufferzone van 20 centimeter in acht nemend) wordt een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats.

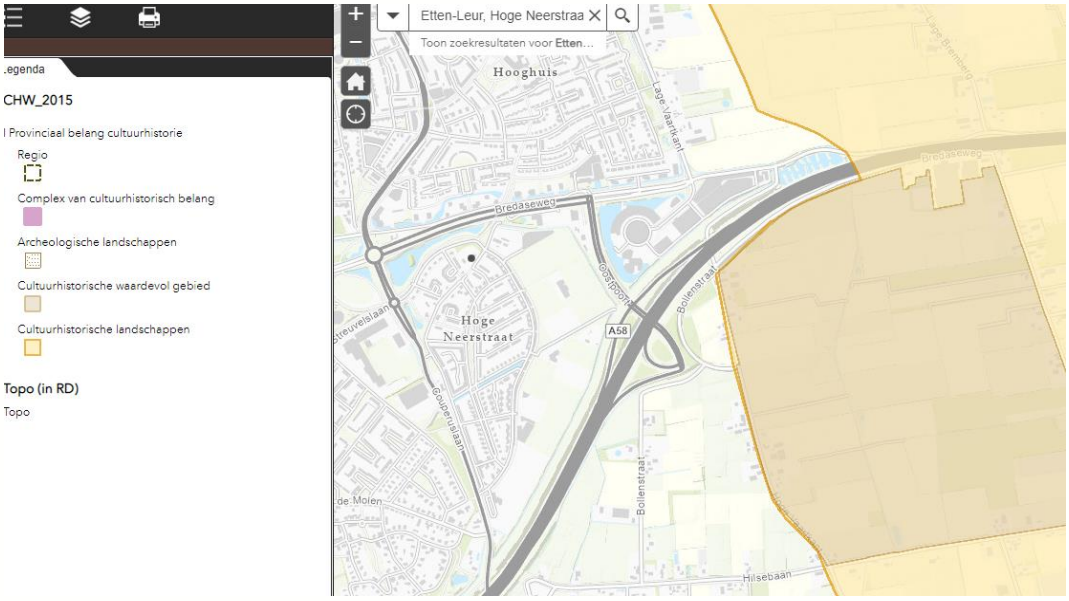
Conclusie

De locatie is middels een verkennend veldonderzoek onderzocht in het kader van archeologie. De resultaten van de onderzoeken geven aanleiding tot het advies voor een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd en de resultaten zullen conform geldende beleidskaders verwerkt worden in de aankomende procedures. De archeologische rapportage is toegestuurd richting de regioarcheoloog. Het vervolgonderzoek staat het opstarten van de procedure niet in de weg. Op deze manier is het aspect archeologie verantwoord.

4.11 Cultuurhistorie

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd.

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. In Figuur 11 is een uitsnede van de Hoge Neerstraat weergegeven in het CHW. Te zien is dat er geen bepalende cultuurhistorische elementen aanwezig zijn binnen het plangebied en in de directe omgeving.



Figuur 11: Uitsnede CHW (2015)

Verder is te concluderen dat de woonwijk 'Hoge Neerstraat' waarbinnen het plangebied is gelegen, gebouwd is rond de jaren '90. Vanwege deze recente bouw worden geen bepalende cultuurhistorische waarden verwacht in de omgeving. De reeds aanwezige hoofdbebouwing binnen het plangebied, de boerderij, is echter wel ouder dan de rest van de wijk. Hoewel het Kadaster (BAG Viewer) aangeeft dat de bebouwing in 1988 gebouwd is, is via Topotijdreis al veel langer bebouwing te zien op de locatie van Hoge Neerstraat 2. De hoofdbebouwing wordt echter niet aangetast en blijft onveranderd aanwezig.

Conclusie

Via de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig in en rond het plangebied. De reeds aanwezige bebouwing blijft behouden en wordt niet veranderd. Op deze manier is het aspect cultuurhistorie verantwoord.

4.12 M.e.r. beoordeling

De vormvrije m.e.r. beoordeling is separaat toegezonden aan het bevoegd gezag. Aan de hand van de aanmeldingsnotitie is inzichtelijk gemaakt welke (mogelijke) gevolgen voor het milieu al dan niet door het planvoornemen ontstaan. Gelet op de projectkenmerken en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, wordt geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Er bestaat daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel formele m.e.r.-beoordelingsprocedure. Op basis hiervan wordt het bevoegd gezag dan ook geadviseerd om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen, waarin wordt afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport ofwel het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure voor onderhavige ontwikkeling.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in Bijlage III van de EU-richtlijn. Er is vervolgens geen noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen. Dit besluit is tevens te vinden in bijlage 8 van de toelichting en de aanmeldnotitie is te vinden in bijlage 9.

4.13 Duurzaamheid

Met de beoogde ontwikkeling wordt geacht een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsopgave en verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Waterberging en huishouding

Op de percelen van de bewoners wordt gezorgd dat regenwater wordt opgevangen zodat het water geleidelijk wordt afgevoerd. Dat wordt gedaan met bufferende grindpaketten en waterdoorlatende bestrating op parkeerplekken. Ook de daken van de laagbouw worden voorzien van mos infiltratie daken, dat is echter vooral een aanvullende voorziening. Het allerbelangrijkste is het behouden van het voorstelde- en nieuw te maken groen volgens het plan van landschapsarchitect. Dit plan zorgt ervoor dat er regenwater in de bodem kan infiltreren, te vinden in Figuur 7. De groenvoorzieningen vangen niet alleen regenwater op, maar verminderen ook de hittestress in de zomermaanden.

Verwarming en koeling

De gasloze woningen die voldoen aan de BENG normen en eisen krijgen gratis koeling bij zomerse temperaturen. Dit is namelijk inherent aan het toegepaste laagtemperatuurverwarmingssysteem met een warmtepomp. Daarmee verwarmt de warmtepomp de woning in de winter en koelt deze in de zomer lichtelijk terug met ongeveer vier graden. Daarbij worden de woningen middels natuurlijke nachtventilatie in de zomer ook gratis gekoeld. Dit systeem verbruikt bovendien geen grote hoeveelheden energie.

Biodiversiteit

Het toepassen en handhaven van het aanwezige groen volgens Figuur 7 is niet alleen belangrijk om regenwater op te vangen en hittestress te verminderen, het vergroot ook de biodiversiteit en maakt de buurt aantrekkelijker. In het plan worden hagen, bomen en grasbermen voorgesteld.

Omgeving

Naast openbaar groen is er echter ook een afhankelijkheid van de tuinen van de bewoners. Een grote uitdaging voor klimaatadaptief bouwen is dat veel mensen hun tuin volleggen met tegens of kunstgras. Het water kan dan geen kant op, de vraagstelling hier is hoe je kan zorgen dat mensen hun tuin vergroenen. Middels het voorgestelde landschapsinrichtingsplan wordt de toekomstige bewoner een praktische en doeltreffende handleiding gegeven om bij te dragen aan duurzame biodiversiteit. Voor de drie meter brede groenstrook aan de westrand van het gebied, die wordt toegevoegd aan de bestaande kavels ten westen, wordt tevens samen met de landschapsarchitect in overleg een invulling gekozen. Zo wordt geprobeerd om op een positieve manier te stimuleren in het milieu en de biodiversiteit.

Middels het voorgestelde plan wordt geacht natuurinclusief te ontwikkelen/bouwen en de biodiversiteit binnen het gebied te versterken.

4.14 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de geldende wettelijke verplichting voor de gemeente om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld.

Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft de gemeente Etten-Leur een anterieure overeenkomst afgesloten met iDea Compact ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt omtrent dit plan, verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook eventuele tegemoetkomingen in planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

In de anterieure overeenkomst is een artikel voor het regelen van een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor de starterswoningen (kavels 9, 10 en 11) opgenomen. Dit is gedaan naar aanleidingen van toezeggingen van het college aan de raad tijdens de raadsvergadering op 1 februari 2021 over het vaststellen van de kaders voor dit project.

5 Juridische opzet

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Hoge Neerstraat 2 te Etten-Leur. In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) en de planregels die recentelijk zijn opgesteld voor andere stedelijke bestemmingsplannen. Tenslotte voldoet het plan aan de bepalingen, zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

5.2 Bestemmingen

In het plan zijn zes bestemmingen opgenomen, te weten de bestemmingen: Groen, Verkeer - Verblijf, Wonen – Aaneengesloten, Wonen – Twee-aaneen en Wonen – Vrijstaand. Voor de woonfuncties zijn verschillende bestemmingen opgenomen vanwege de verschillende woontypologieën.

Groen

Gebruik

De op de verbeelding voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, plantsoenen en groenstroken, water, rijwiel- en voetpaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut.

Bouwen

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan. Voor deze bouwwerken is een maximale toegestane oppervlakte en bouwhoogte in de regels opgenomen.

Tuin

Gebruik

De op de verbeelding voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzende gronden alsmede voor verharding en water/waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwen

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan. Voor deze bouwwerken is een maximale toegestane oppervlakte en bouwhoogte in de regels opgenomen.

Verkeer – Verblijf

Gebruik

De op de verbeelding voor Verkeer – Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en woonstraten, fiets- en voetpaden, openbare parkeervoorzieningen, openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Bouwen

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan. Voor deze bouwwerken is een maximale toegestane oppervlakte en bouwhoogte in de regels opgenomen.

Wonen – Aaneengesloten

Gebruik

De op de verbeelding voor Wonen - Aaneengesloten aangewezen gronden zijn bestemd voor aaneengesloten woningen alsmede voor bijbehorende tuinen, verhardingen, aan-huis-gebonden beroepen, parkeren en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Bouwen

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan. Voor deze bouwwerken is een maximale toegestane goot- en bouwhoogte in de verbeelding opgenomen.

Wonen – Twee-aaneen

Gebruik

De op de verbeelding voor Wonen – Twee-aaneen aangewezen gronden zijn bestemd voor half vrijstaande woningen (maximaal twee aaneen) alsmede voor bijbehorende tuinen, verhardingen, aan-huis-gebonden beroepen, parkeren en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Bouwen

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan. Voor deze bouwwerken is een maximale toegestane bouwhoogte in de verbeelding opgenomen.

Wonen – Vrijstaand

Gebruik

De op de verbeelding voor Wonen - Vrijstaand aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen alsmede voor bijbehorende tuinen, verhardingen, aan-huis-gebonden beroepen, parkeren en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Bouwen

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan. Voor deze bouwwerken is een maximale toegestane bouw- en goothoogte in de verbeelding opgenomen.

Algemene gebruiksregels

Voorwaardelijke verplichting waterberging

In paragraaf 4.7 is de waterparagraaf uiteengezet. Onderdeel van de waterparagraaf is het bepalen van de waterbergingsopgave voor de beoogde ontwikkeling. Deze is berekend op 93.1 m^3 voor het plangebied. Om te borgen dat deze waterbergingsopgave daadwerkelijk wordt uitgevoerd is er in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting bepaalt dat de gronden en bouwwerken op de gronden niet in gebruik mogen worden genomen wanneer de voorwaarde voor waterberging niet gerealiseerd wordt.

Voorwaardelijke verplichting groen

Ten behoeve van het behoud van biodiversiteit binnen het plangebied is een landschapsinrichtingsplan, Figuur 7, opgesteld. In dit landschapsinrichtingsplan wordt de heg langs de boomgaard aan de Hoge Neerstraat behouden. Om te borgen dat deze heg daadwerkelijk behouden wordt is er in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting bepaalt dat de gronden en bouwwerken op de gronden niet in gebruik mogen worden genomen wanneer de heg niet behouden wordt.

6 Procedure en maatschappelijke aanvaardbaarheid

De procedure die een bestemmingsplan doorloopt, is in de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimtelijke ordening bepaald. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. In de navolgende paragraaf wordt de doorlopen procedure voor het bestemmingsplan beschreven en de resultaten vermeld.

6.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke binnen het plan in het geding zijn.

Aangezien geen rijksbelangen in het geding zijn, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk. Met de provincie heeft vooroverleg plaatsgevonden middels het inventarisatieformulier ruimtelijke aspecten, tevens bijgevoegd als bijlage 10. Hieruit is gebleken dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Tevens heeft vooroverleg met Waterschap Brabantse Delta plaatsgevonden. Het waterschap had geen opmerkingen naar aanleiding van de opgestelde waterparagraaf. Dit advies is tevens te vinden in bijlage 11.

6.2 Omgevingsdialoog

Gelet op de grote woningbouwbehoefte heeft het college van Etten-Leur op 11 februari 2020 een positieve grondhouding uitgesproken op de beoogde ontwikkeling. De verplichting in deze positieve grondhouding was om eerst een dialoog met de omgeving te houden. Voor deze ontwikkeling is de keuze gemaakt voor een omgevingsdialoog met direct omwonenden.

Op 11 februari 2020 heeft een informatievond plaatsgevonden voor direct omwonenden. Tijdens deze goed bezochte avond is het plan gepresenteerd. Naar aanleiding van de verzamelde opmerkingen is het plan aangepast. Het aangepaste plan is op 10 juli 2020 toegezonden aan de direct betrokkenen. De initiatiefnemer heeft daarbij aangeboden het plan in een persoonlijk gesprek toe te lichten waar de meeste omwonenden dan ook gebruik van hebben gemaakt. In de periode augustus tot en met oktober is het plan van juli persoonlijk bij omwonenden toegelicht en zijn vragen beantwoord.

Uit de gevoerde communicatie kwamen de volgende zorgpunten naar voren:

1 Privacy voornamelijk aan de Hoge Neerstraat en Karnhuis
2 Verdwijnen groen op te ontwikkelen perceel en aan te kopen gemeentegrond
3 Bouwhoogte aan de Hoge Neerstraat en Vlaamse Schuur
4 Verkeersveiligheid aan de Vlaamse Schuur.

Met betrekking tot punt 2 is daarna direct op ambtelijk verzoek een ecologische quickscan uitgevoerd om de impact op flora en fauna in beeld te brengen. Uit deze quickscan blijkt dat de plannen geen negatieve gevolgen hebben voor beschermde soorten en/of gebieden. Door de ontwikkelaar is een landschapsarchitect betrokken om invulling te geven aan de zorgen omtrent het bestaande en nieuw in te vullen groen. Zowel het verslag van de omgevingsdialoog als de resultaten van de flora- en faunatoets zijn door de initiatiefnemer op 24 november 2020 aan de directe omwonenden toegezonden. Het verslag van de omgevingsdialoog vindt u terug in bijlage 12.

Op 7 december 2020 is wethouder De Weert met omwonenden en ambtelijke ondersteuning in gesprek gegaan. In dit gesprek zijn de gevoerde omgevingsdialoog, de bezwaren van zowel omwonenden als de wijdere omgeving en de vervolgprocedure besproken. De initiatiefnemer heeft het plan aangepast op basis van de opmerkingen van de direct omwonenden.

Op 26 Mei 2021 heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Hier is een aangepast ontwerp getoond waarin aanpassingen zijn gemaakt betreffende waarborging privacy, bouwhoogte en verkeersveiligheid. Op deze manier zijn de omwonenden/belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het planvoornemen, hun visie kenbaar te maken en eventuele vragen te stellen. Het verslag van deze informatieavond is te vinden in Bijlage 13.

Op 19 juli 2021 heeft er wederom een informatieavond plaatsgevonden. Hier is het landschapsinrichtingsplan gepresenteerd door de landschapsarchitect Jos van de Lindeloof. Er zijn afspraken gemaakt over de groeninvulling van zowel bestaand- als nieuw groen. Dit is verwerkt op de tekening d.d. 27 juli 2021 (zie Figuur 7), deze tekening is verspreid aan omwonenden op 01 augustus 2021. Er zijn afspraken met de omwonenden gemaakt betreffende het waarborgen.

6.3 Ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022. In deze periode kon iedereen zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan de raad van de gemeente Etten-Leur. Gedurende deze periode van tervisielegging zijn vijf zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn gebundeld in een nota 'Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoge Neerstraat 2', die als bijlage 15 bij de toelichting is opgenomen. In de nota is per zienswijze een inhoudelijke reactie gegeven en is vermeld of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast aanpassingen vanwege de de zienswijzen hebben bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Deze aanpassingen zijn opgenomen in een nota van wijzigingen, die als bijlage 16 bij deze toelichting is gevoegd.

6.4 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Hoge Neerstraat 2 in de vergadering van 25 april 2022 gewijzigd vastgesteld.



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 - 3030095
I accentadviseurs.nl