Indoor speelpaleis De Hoge Neer

5 december 2024

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **4**

Hoofdstuk 1 **Inleiding** **5**
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging projectgebied 6
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 **Planbeschrijving** **9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 **Beleidskader** **17**
3.1 Inleiding 17
3.2 Rijksbeleid 17
3.3 Provinciaal beleid 19
3.4 Gemeentelijk beleid 22

Hoofdstuk 4 **Milieu aspecten** **26**
4.1 Inleiding 26
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 26
4.3 Bedrijven en milieuzonering 27
4.4 Externe veiligheid 28
4.5 Kabels en leidingen 30
4.6 Archeologie en cultuurhistorie 31
4.7 Geluid 34
4.8 Bodem 35
4.9 Ecologie 36
4.10 Luchtkwaliteit 40
4.11 Water 42
4.12 Trillingen 47
4.13 Bomen en groen 47
4.14 Duurzaamheid 48

Hoofdstuk 5 **Uitvoerbaarheid** **50**
5.1 Financiële aspecten 50

5.2 Maatschappelijke aspecten en procedure 50

Bijlagen **53**

Bijlage 1 Stikstofonderzoek **55**

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

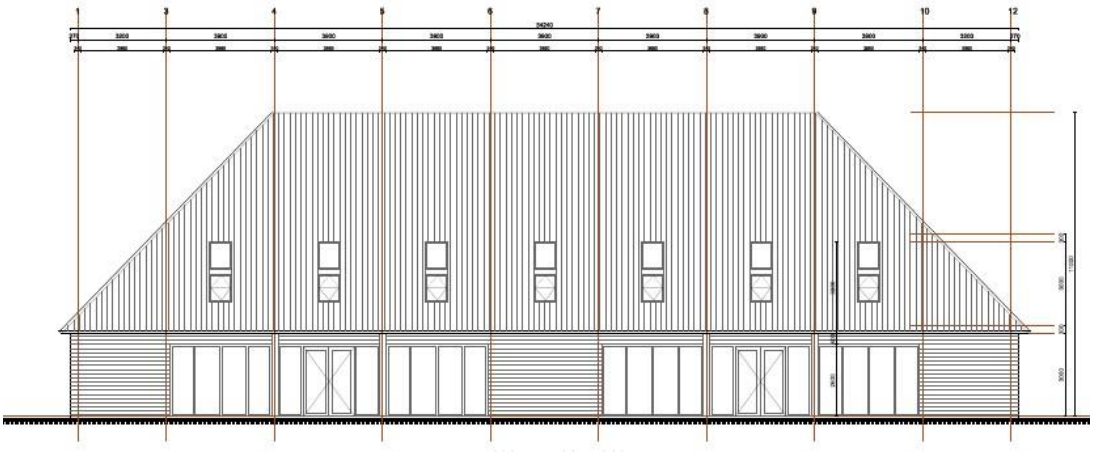
1.1 Aanleiding en doel

De oude Vlaamse schuur aan de Hoge Neerstraat 1 in Etten-Leur is in 2020 afgebrand. Deze schuur was tot die tijd in gebruik als feestzaal. Initiatiefnemer is voornemens een nieuwe schuur, in de oude stijl, te realiseren en het gebruik als feestzaal te wijzigen in een indoor speeltuin. Hierbij heeft initiatiefnemer een nieuw totaalconcept voor het gehele ensemble voor ogen.

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Etten Zuid', waarbij de gronden bestemd zijn als 'Horeca'. Tevens is gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing en gelden een bouwvlak en enkele maatvoeringsaanduidingen.

De aanvraag voor de bouw van de schuur is in december 2023 reeds ingediend. Het beoogde gebruik is echter in strijd met het geldend bestemmingsplan. De gemeente Etten-Leur heeft aangegeven medewerking voor de ontwikkeling te willen verlenen via een uitgebreide omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo).

Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



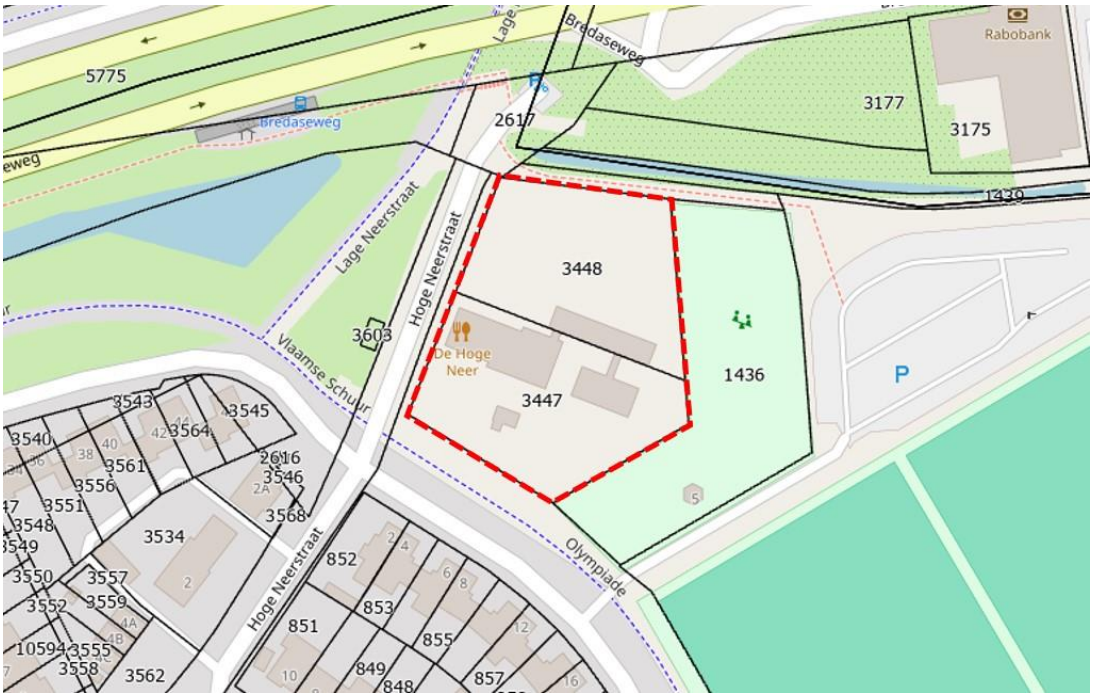
Figuur 1.1 Aanzicht Noordoostgevel nieuwe Vlaamse schuur (*Bron: OSA Architecten*)

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de oostzijde van Etten-Leur, ten zuiden van de Bredaseweg. Het projectgebied wordt kadastraal aangeduid als gemeente Etten-Leur, sectie P perceelnummers 3447 en 3448. Het projectgebied heeft een gezamenlijk oppervlak van 4.404 m^2. Het noordelijk deel van het projectgebied waar de wijzigingen plaatsvinden heeft een oppervlakte van circa 2.100 m^2. De ligging en begrenzing is weergegeven in de figuren 1.2 en 1.3.



Figuur 1.2 Ligging projectgebied *(Bron: Google Maps)*



Figuur 1.3 Begrenzing projectgebied *(Bron: Kadastrale kaart)*

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Etten Zuid' (vastgesteld op 28 september 2010 en onherroepelijk geworden op 25 november 2010), waarbij de gronden bestemd zijn als 'Horeca' en aan de noordwestzijde een klein gedeelte als 'Groen'. Een uitsnede van de verbeelding is weergegeven in figuur 1.4. In het projectgebied is een bouwvlak van toepassing en gelden tevens enkele maatvoeringsaanduidingen. Hierbij is een maximum bebouwingspercentage terrein van 40% opgenomen, daarbij gelden een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

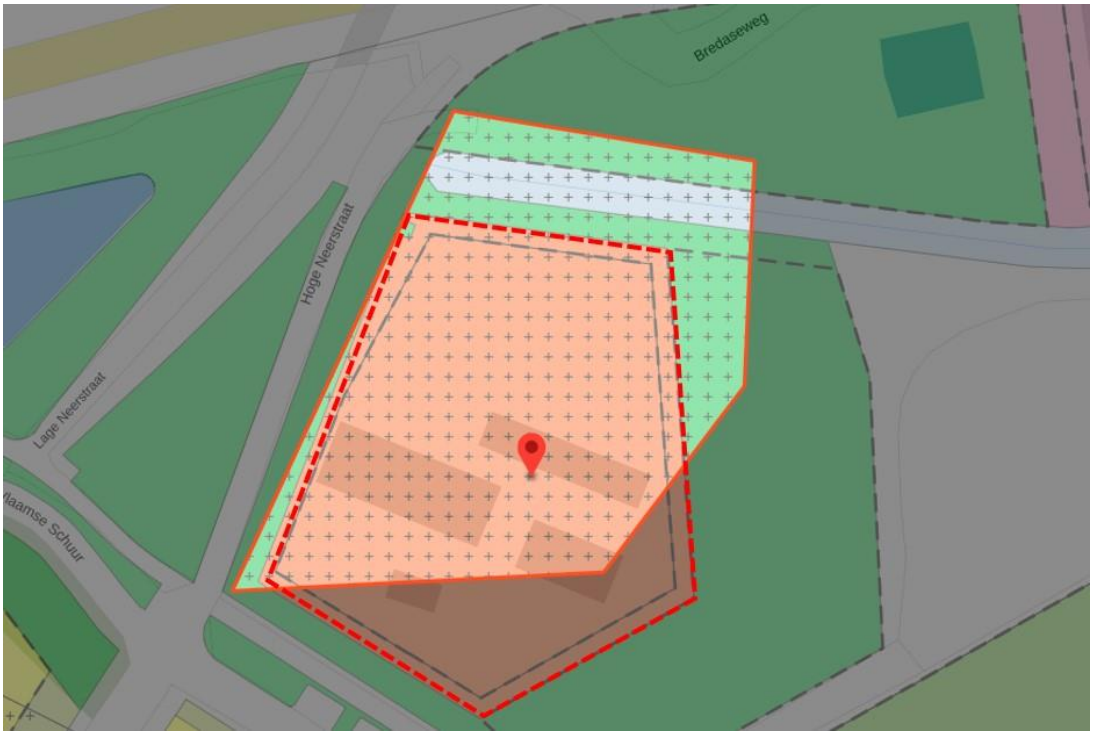


Figuur 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan met aanduiding projectgebied
(Bron: Ruimtelijkeplannen)

De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor een horecabedrijf die voorkomt in categorie 1 en/of 2 in de staat van horeca-activiteiten, een bedrijfswoning alsmede voor (bijbehorende) magazijn, kantoor en/of kantine, terras, tuinen en andere groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen en andere verhardingen.

Volgens de staat van horeca-activiteiten (Bijlage 2 bij het bestemmingsplan 'Etten Zuid') betreft categorie 1 'lichte horeca'. Onder 'lichte horeca' vallen onder andere een koffiebar, snackbar, bistro en restaurant. Categorie 2 betreft 'middelzware horeca' zoals een bar, café en zalenverhuur.

In het grootste deel van het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (figuur 1.5). De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van de voorkomende waarden.



Figuur 1.5 Gedeelte projectgebied met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' *(Bron: Ruimtelijkeplannen)*

De (her)bouw van de nieuwe schuur is op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk. Binnen de geldende bestemmingen is het gebruik als indoor speeltuin echter niet toegestaan. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in en rond het projectgebied en geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Etten-Leur. Hoofdstuk 4 omvat de toets aan de sectorale milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het initiatief en de procedure.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt aan de Hoge Neerstraat 1. De locatie heeft een ietwat solitaire ligging en opzichte van de zuidelijk gelegen woonwijk Hoge Neerstraat. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Olympiade die richting het westen overgaat in de Vlaamse schuur. Aan de westzijde wordt de projectlocatie begrensd door de Hoge Neerstraat, dit betreft de toerit naar de projectlocatie, die in het noorden doorloopt richting de Oude Baan. De Oude Baan wordt middels een waterloop gescheiden van het projectgebied. Aan de westzijde ligt vervolgens een groenstrook en het de Lage Neestraat, een langzaamverkeersroute richting het noorden. De oostzijde wordt begrensd door de oude weide die in gebruik is als buitenspeeltuin Hoge Neer.

In de omgeving van het projectgebied komen verder overwegend verschillende functies voor: Woonfuncties in het zuiden, sport en spel en parkeren in het oosten. Verder naar het oosten en noorden komt tevens bedrijvigheid voor.

De voormalige Vlaamse schuur is in 2020 afgebrand. De nog aanwezige bebouwing binnen het projectgebied bestaat uit de boerderij (met voormalige woongedeelte), bakhuisje, voormalige dierenverblijf en keukengebouw. Deze bebouwing is in gebruik als kinderopvang, lunch restaurant en pannenkoekenhuis. In de noordwesthoek van het projectgebied is een transformatorhuisje aanwezig. De zuidelijke zijde van het projectgebied, en ten noorden van de boerderij, is ingericht als groene tuin en terras bij het pannenkoekenhuis. De noordzijde van het projectgebied is bija geheel verhard. Het perceel wordt aan de rand omgeven door een lage haag. Aan de zuidzijde, parallel aan de Olympiade staat een dubbele bomenrij.



Figuur 2.1 Zicht op de locatie vanuit het noordwesten *(Bron: Google Maps, juli 2023)*



Figuur 2.2 Zicht op de locatie vanuit het zuidoosten *(Bron: Google Maps, juli 2023)*

De contour van de voormalige Vlaamse schuur is momenteel nog goed zichtbaar. Via Topotijdreis is de ligging en aanwezigheid van de voormalige Vlaamse schuur tot 2018 goed te zien, zie figuur 2.3.



Figuur 2.3 Luchtfoto 2018 *(Bron: topotijdreis.nl)*

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Programma en karakter

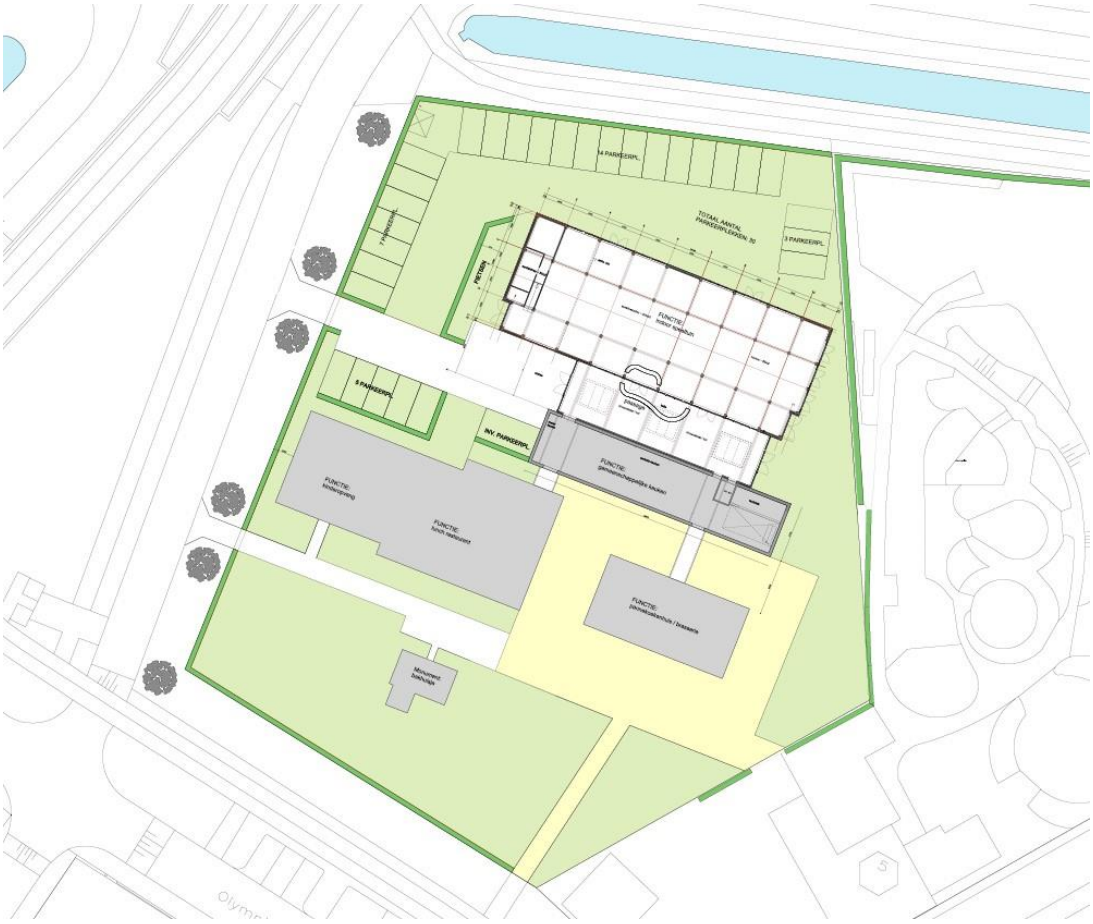
De ontwikkeling heeft betrekking op de herbouw van de Vlaamse schuur en het realiseren van een indoor speeltuin. De te herbouwen Vlaamse schuur wordt in totaal 447 m² groot. Hier kunnen maximaal 175 mensen verblijven, evenveel als in de voormalige schuur.

De nieuwe schuur en de centrale keuken worden met elkaar verbonden via een nieuwe ruime binnenstraat/ hal. Deze heeft een oppervlakte van 135 m^2. Dit wordt de toekomstige centrale entree vanaf de parkeerplaats tot de indoor speeltuin. De oude Vlaamse schuur stond in de oude situatie 3 meter vanaf de centrale keuken. De nieuw te bouwen Vlaamse schuur zal op circa 6 meter vanaf de centrale keuken gesitueerd worden. Daarmee schuift de nieuwe schuur dus enkele meters naar het noorden en wordt een ruimere binnenstraat gerealiseerd.

Op hetzelfde perceel zijn al een lunch restaurant, pannenkoekenhuis en kinderdagverblijf aanwezig en naast het perceel ligt een buitenspeeltuin. Deze functies zijn vanaf de zuidzijde, de straatzijde Olympiade, bereikbaar. De indoor speeltuin is een goede aanvulling op deze locatie. Hiermee ontstaat ruimte om zowel binnen als buiten te spelen en dus meer mogelijkheden tijdens alle weersomstandigheden.

Tabel 2.1 Oppervlakten bebouwing

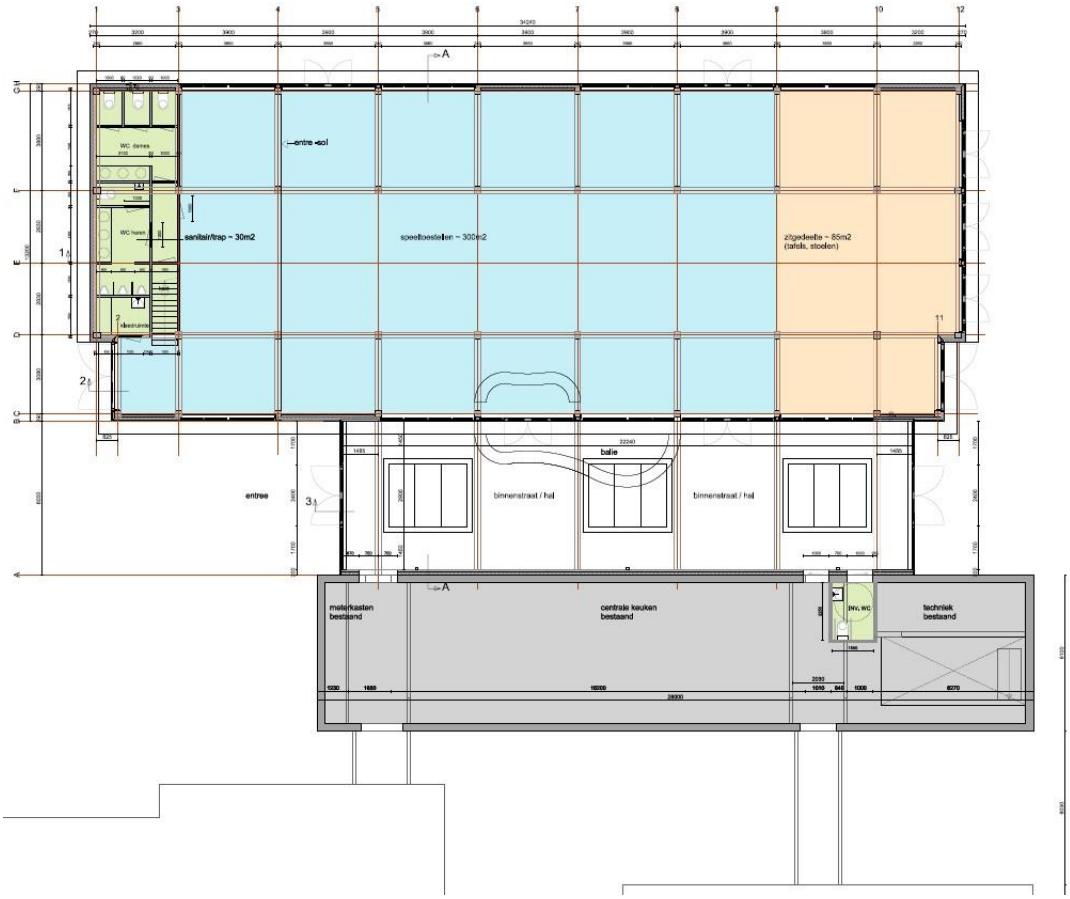
gebouw/ bouwdeel	**functie**	**oppervlakte m^2 bvo**
bestaande woning in boerderij	kinderopvang	159 m^2
bestaande oude 'stal' in boerderij	lunch restaurant	253 m^2
bestaand oud dierenverblijf	pannenkoekenhuis	128 m^2
bestaande keuken	gemeenschappelijke keuken	171 m^2
bestaand bakhuisje	bergplaats	31 m^2
nieuwe Vlaamse Schuur	indoor speeltuin	447 m^2
nieuwe binnenstraat	entree / hal	135 m^2



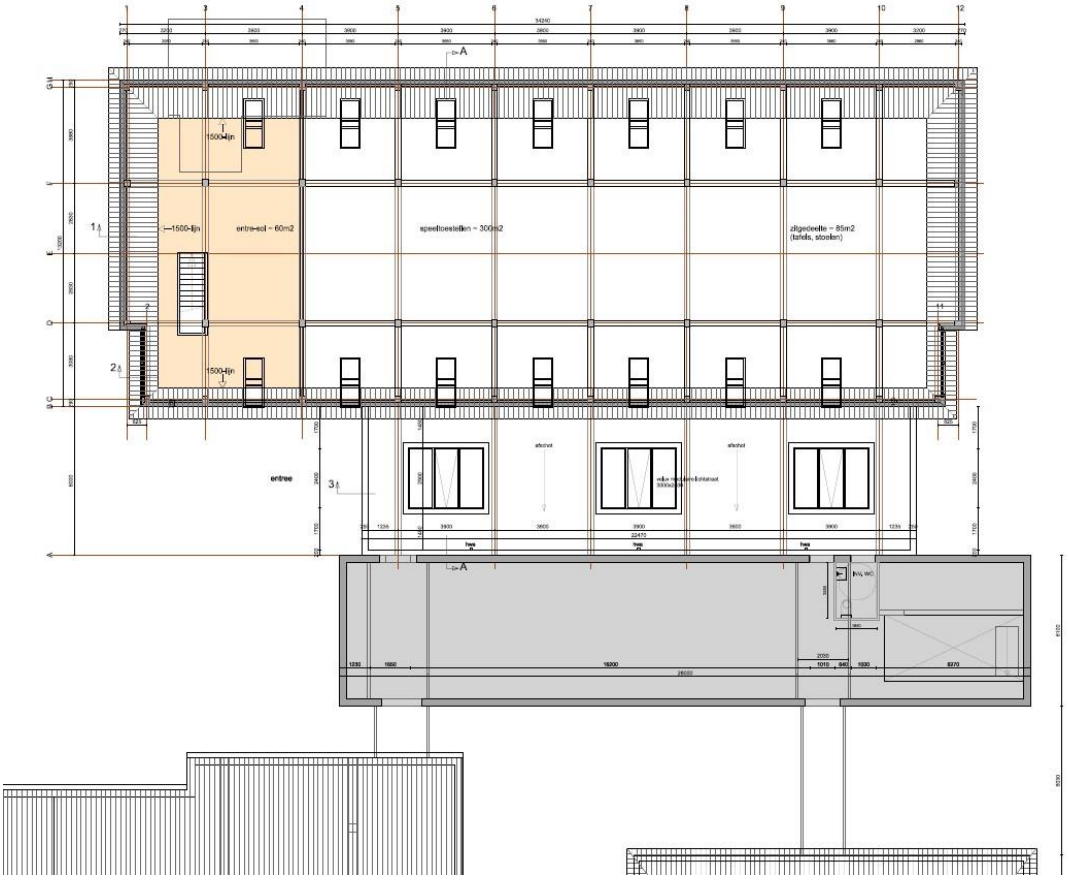
Figuur 2.4 Inrichtingsplan toekomstige situatie (*Bron: OSA Architecten*)

De nieuwe Vlaamse schuur wordt ingericht met een speelgedeelte, circa 300 m^2 aan speeltoestellen (blauw deel in figuur 2.5) en een zitgedeelte, circa 85 m^2, voor ouders en verzorgers (oranje deel in figuur 2.5). In het zitgedeelte kan genoten worden van een hapje en een drankje. Dit wordt voorzien vanuit de bestaande centrale keuken. Op de begane grond zijn verder voorzieningen als sanitair en kleedruimte gelegen (groen deel in figuur 2.5). Op de eerste verdieping wordt een entresol van circa 60 m^2 gerealiseerd die ouders en verzorgers als werkplek kunnen gebruiken (oranje deel in figuur 2.6).

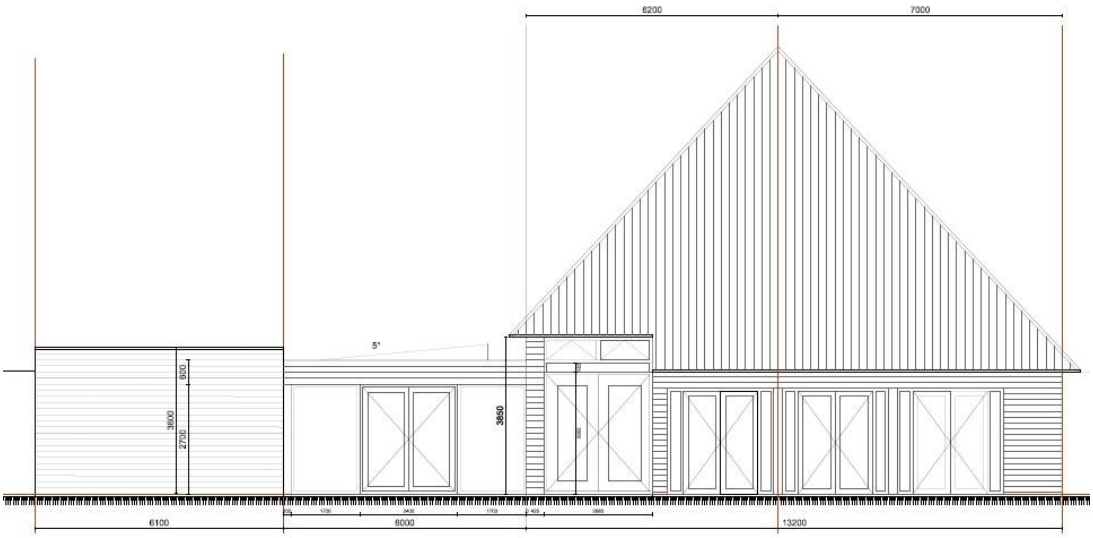
De doelgroep van de indoor speeltuin is kinderen tot circa 12 jaar. Het betreft dus kinderen tot maximaal einde van de basisschoolleeftijd. Deze kinderen komen onder begeleiding van ouders en verzorgers. Voor deze begeleiders worden voldoende voorzieningen gerealiseerd voor een aangenaam verblijf. De horeca/zitgedeelte en de werkplekken zijn te allen tijde ondergeschikt aan het gebruik als indoor speeltuin. Het meeste gebruik van de speeltuinen, binnen en buiten, zal na schooltijden en in de vakanties plaats vinden. Voor kinderfeestjes en dergelijke wordt gebruik gemaakt van het bestaande pannenkoekenhuis.



Figuur 2.5 Plattegrond begane grond (*Bron: OSA Architecten*)



Figuur 2.6 Plattegrond eerste verdieping (*Bron: OSA Architecten*)



Figuur 2.7 Aanzicht kopgevel (*Bron: OSA Architecten*)

2.2.2 Terreininrichting

De zuidzijde van het terrein blijft ongewijzigd. Deze is en blijft ingericht als tuin en terras bij het pannenkoekenhuis. Met de herbouw van de Vlaamse schuur wordt ook de noordzijde van het terrein opnieuw ingericht. Dit voornamelijk ten behoeve van parkeren. Parkeren voor de nieuwe functies gebeurt dan ook volledig op het eigen terrein. Hiervoor zullen 30 parkeervakken aangelegd worden aan de noordelijke zijde van het perceel. Ook zal er op eigen terrein een fietsenstalling aanwezig zijn. Het parkeerterrein wordt aangekleed met voldoende groen om een groene uitstraling te creëren. Ook wordt er gebruik gemaakt van grastegels. Daarmee wijzigt het nu grotendeels verharde terrein naar een half-verhard terrein met een groene aankleding aan de randen.

Het gehele terrein zal afgesloten worden met een hek en poorten, zodat de kinderen veilig overal naar toe kunnen lopen. Het parkeerterrein heeft een toegang tot de Hoge Neerstraat aan de westzijde. Verder zijn het kinderdagverblijf, het lunch restaurant en het pannenkoekenhuis via losse paden bereikbaar. Aan de oostzijde is een entree naar de buitenspeeltuin.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient in de ruimtelijke onderbouwing te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet mag leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

2.2.3.1 Ontsluiting

Het projectgebied wordt aan de westzijde ontsloten via de Hoge Neerstraat. Het betreft een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/u. Vanaf de Hoge Neerstraat leidt het gemotoriseerd verkeer richting het westen via de Vlaamse Schuur naar de Couperuslaan. Een kleiner deel van het gemotoriseerd verkeer rijdt via de Olympiade naar het zuiden, om eveneens op de Couperuslaan uit te komen. De Couperuslaan is een gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/u.
De buitenspeeltuin en sportvoorzieningen ten oosten van het projectgebied hebben een eigen toerit en parkeerplaats die ontsluit op de Olympiade.

Langs de Vlaamse Schuur en Olympiade ligt een gescheiden fietspad. Ten noorden van het projectgebied kan langzaam verkeer tevens via de Lage Neerstraat, onder de Bredaseweg door, richting de Nachtegaallaan ontsluiten.

2.2.3.2 Verkeersgeneratie en -afwikkeling

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van kencijfers van het CROW (publicatie 381). Uitgegaan wordt van sterk stedelijk gebied binnen 'rest bebouwde kom'. In de huidige situatie heeft het projectgebied een horecafunctie met reeds een verkeersaantrekkende werking als gevolg van de aanwezige functies. Bij de voormalige feestzaal kwamen bovendien regelmatig touringcars. De berekening ziet uitsluitend op de toename van de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De verkeersgeneratie is weergegeven in tabel 2.2.

Het horeca/zitgedeelte bij de indoor speeltuin geldt niet als 'losse' restaurantfunctie, maar als ondergeschikt bij de indoor speeltuin. Ook de werkplekken zijn ondergeschikt aan de indoor speeltuin en genereren geen extra verkeer. De oppervlakte van de gehele nieuwe schuur maakt daarmee onderdeel uit van de indoor speeltuin zelf. De beoogde indoor speeltuin valt gezien zijn omvang van maximaal 447 m^2 in de CROW categorie 'indoorspeeltuin (kinderspeelhal) gemiddeld en kleiner'. Hiervoor geldt een verkeersaantrekkende werking van minimaal 3,3 mvt/e per 100 m^2 bvo en maximaal 11,8 mvt/e per 100 m^2 bvo. Worst-case wordt in de berekening uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie.

Tabel 2.2 Verkeersgeneratie toekomstige situatie

	Aantal	**Kencijfers CROW** (per 100 m2 bvo)	**Weekdag**	**Werkdag**
indoor speeltuin	447 m^2	11,8	53 mvt/e	71 mvt/e
Totaal				71 mvt/e

Voor het beoogde programma betekent dit een verkeersgeneratie van 53 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,33. Op een gemiddelde werkdag genereert de ontwikkeling 71 mvt/etmaal. Het meest gebruik van de speeltuinen, indoor en outdoor, zal na schooltijden en in de vakanties plaats vinden. Dit is dus buiten de ochtendspits.

De berekende verkeersgeneratie is dusdanig beperkt dat het zal opgaan in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer. Er bestaat ook een sterke relatie tussen de nieuwe indoor speeltuin en de reeds bestaande functies. Gebruikers van de indoor speeltuin maken veelal ook gebruik van het lunch restaurant en het pannenkoekenhuis, maar ook van de naastgelegen buitenspeeltuin. In werkelijkheid zal de toename van verkeer daarom minder zijn. De berekende toename van de verkeersgeneratie betreft derhalve een worst-case scenario.

Bovendien zou op deze verkeersgeneratie planologisch gezien de verkeersgeneratie van het voormalige gebruik als feestzaal nog in mindering gebracht kunnen worden. In tegenstelling tot de oude feestzaal zullen er in de nieuwe situatie verder geen touringcar bussen meer door de wijk rijden.

2.2.3.3 Parkeren

In de basis moet worden voldaan aan de 'Parkeernormen Etten-Leur'. Dit is als zodanig ook opgenomen in de ruimtelijke kaders waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd. Hierbij wordt uitgegaan van een ligging in 'Rest bebouwde kom', en een 'sterk stedelijkheid'. De ontwikkeling ziet uitsluitend op de realisatie van een indoor speeltuin met daaraan ondergeschikte functies zoals horeca. Daarom wordt voor de parkeerbehoefte van de ontwikkeling uitgegaan van het brutovloeroppervlak (bvo) van de indoor speeltuin. Volgens de parkeernormen kan voor een indoor speeltuin een norm van 4,4 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo worden gehanteerd.

De parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling is weergegeven in tabel 2.2.

Tabel 2.2 Parkeerbehoefte toekomstige situatie

	Aantal	**Norm (gemiddeld)**	**Parkeerbehoefte**
indoor speeltuin	447 m^2	4,4 per 100 m^2 bvo	19,6
Totaal			20

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling vindt, zoals weergegeven in de figuren in paragraaf 2.2.1, aan de noordzijde van het projectgebied plaats. In totaal worden binnen het projectgebied 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Binnen het projectgebied wordt verder door eigen personeel geparkeerd. Dit zijn circa 6-8 personenauto's. Daarnaast wordt voor eigen personeel verwezen naar het parkeerterrein bij de sportvelden. Met de realisatie van 30 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen voor de indoor speeltuin.

In de huidige situatie wordt ten behoeve van het lunch restaurant en het pannenkoekenhuis gebruik gemaakt van bestaande parkeervakken aan de Olympiade en het naastgelegen parkeerterrein. Uitsluitend het personeel parkeert op het eigen terrein. Deze horecafuncties zijn niet direct bereikbaar vanaf de parkeerplaats. Enkel door om het perceel heen te lopen. Dit zal ook in de toekomstige situatie zo zijn. Bij een mogelijk opening naar de buitenspeeltuin dient nog steeds om het perceel heen gelopen te worden. De overige 10 parkeerplaatsen op de parkeerplaats bieden naast parkeerruimte voor het personeel echter wel ruimte voor de achtervang van de bestaande horecafuncties. De parkeerbehoefte aan de straatzijde kan daarmee verder worden ontlast worden. Gezien de aan elkaar gerelateerde functies zijn geen verdere parkeerexcessen te verwachten.

Met deze beoogde parkeeruitwerking wordt het open, groene karakter en daarmee de verblijfskwaliteit binnen het projectgebied gewaarborgd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Paragraaf 3.2 behandelt het rijksbeleid. Het provinciaal en regionaal beleid is opgenomen in paragraaf 3.3. Tot slot wordt in paragraaf 3.4 de beoogde ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

Toetsing

Het planvoornemen voorziet in functiewijzigingen en de herbouw van de Vlaamse schuur. Een dergelijk project is op de nationale schaal dermate kleinschalig dat dit geen invloed kan hebben op de rijksbelangen. Wel wordt met het planvoornemen een duurzame en toekomstbestendige invulling gegeven aan een bestaande locatie. Dit sluit aan op de ambitie zoals opgenomen in de NOVI dat men open staat voor verandering maar waar de kracht van traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.
Het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied van Etten-Leur past binnen de Nationale omgevingsvisie.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in de NOVI. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de NOVI wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament en defensie.

Toetsing

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De grens van een stedelijke ontwikkeling ligt bij een functie toevoeging of wijziging op basis van jurisprudentie op 500 m².

De ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit twee stappen: de eerste stap bestaat uit het aantonen van de behoefte voor de beoogde ontwikkeling. Voor de tweede stap wordt er in beginsel vanuit gegaan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dit nadrukkelijk gemotiveerd te worden in de ruimtelijke onderbouwing.

Toetsing

Uitgangspunt is het toevoegen van in totaal 582 m^2 aan nieuwe bebouwing, een indoor speeltuin van 447 m^2 en een entreegebouw voor het gehele ensemble van 135 m^2. Het speelgedeelte van de indoorspeeltuin heeft een oppervlakte van 300 m^2. Daarnaast zijn er nieuwe ondergeschikte functies aanwezig zoals een zitgedeelte met horeca (circa 85 m^2) en een werkruimte (circa 60 m^2).

Het bouwen van ondergeschikte bouwdelen zoals het entreegebouw en het gebruik ten behoeve van horeca is rechtstreeks mogelijk. De beoogde functie als indoor speeltuin is op dit moment niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan, zie paragraaf 1.3. Een ontwikkeling van functies zoals een indoor speeltuin wordt vanaf 500 m^2 gezien als een stedelijke ontwikkeling. De beoogde indoor speeltuin is relatief klein in omvang, maximaal 300 m^2 aan speeltuin exclusief ondersteunende functies en maximaal 447 m^2 inclusief ondergeschikte functies zoals horeca en werkruimte. De indoor speeltuin is daarnaast geen op zichzelf staande functie maar vormt een aanvulling op het gehele ensemble. Daarnaast is de indoor speeltuin tevens een aanvulling op de naastgelegen buitenspeeltuin.

De toevoeging van 300 m^2 aan indoor speeltuin wordt daarom niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. De overige nieuwe functies zijn wel toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan. Deze functies zijn ondergeschikt aan de indoor speeltuin en tevens ondersteunend aan de reeds bestaande functies binnen het projectgebied. Het projectgebied ligt binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Etten-Leur. Een nadere beschrijving van de behoefte is vanwege de omvang, de ondergeschiktheid van de overige functies en de ligging binnen 'bestaand stedelijk gebied' niet noodzakelijk.

3.2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant (vastgesteld op 14 december 2018) is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven te onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Toetsing

In de stedelijke structuur streeft de provincie naar concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur, inspelen op demografische ontwikkelingen en versterking van economische clusters.
De beoogde ontwikkeling voorziet in de herstructurering van gronden ten behoeve van horeca en ontspanning voor een specifieke doepgroep op een binnenstedelijke locatie. Daarmee wordt ingespeeld op het streven naar concentratie van verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens speelt dit in op de hoofdopgaven 'Werken aan een concurrerende, duurzame economie'.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. De provincie heeft nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie Nood-Brabant. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn zogenaamde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

Het volgende artikel is relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

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

Lid 2

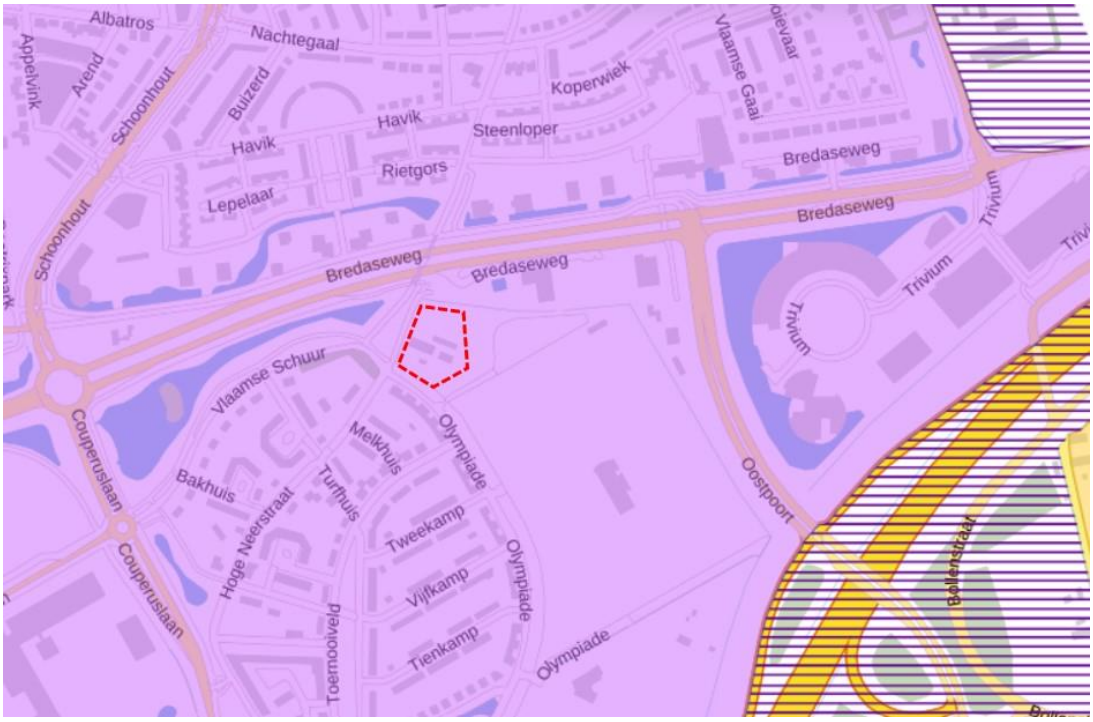
Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Toetsing

Het 'stedelijk gebied' zoals gehanteerd door de provincie bestaat uit het 'stedelijk concentratiegebied' en de 'kernen in landelijk gebied'. Het projectgebied ligt binnen het gebied 'kernen in landelijk gebied' zoals gehanteerd binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (figuur 3.1).

Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de 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. Voorliggende ontwikkeling speelt in op deze mogelijkheden en is hiermee passend binnen de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 3.1 Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant *(Bron: Provincie Noord-Brabant)*

3.3.3 Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen het provinciaal en regionaal beleid.

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 gemeenteraad heeft op 11 juli 2022 de Omgevingsvisie Etten-Leur doet het gewoon! vastgesteld.

In de Omgevingsvisie zijn vijf ambities geformuleerd. Deze ambities worden gebruikt als rode draad voor het bepalen van de koers van het beleid. Het gaat om de volgende ambities:

- Iedereen kan meedoen;
- Behoud en versterking (basis)kwaliteit leefomgeving;
- Zorg voor leefbaarheid en gezondheid;
- Bevorderen van een goede (ook digitale) bereikbaarheid;
- Duurzame economische ontwikkeling met haalbare en betaalbare doelen en oog voor innovatie.

Buiten deze vijf ambities zijn er gebiedsvisies geformuleerd voor verschillende gebieden binnen de gemeente. De situering van het projectgebied binnen bestaand stedelijk gebied binnen een woonwijk geeft aanleiding voor het toedelen van het gebied 'woongebieden' (figuur 3.3).



Figuur 3.3 Uitsnede kaart Omgevingsvisie Etten-Leur met projectgebied wit aangeduid *(Bron: Gemeente Etten-Leur)*

Voor het gebied 'woongebieden' zijn acht speerpunten geformuleerd:

- Beschermen en behouden groen stedelijk karakter;
- Behoud, versterken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad;
- Verbreden woningaanbod in bestaande wijken;
- Wijk- en buurtwinkelcentra zijn plek voor ontmoeting;

- Onderwijs, spel, sport en andere maatschappelijke voorzieningen;
- Zorgvriendelijke wijken;
- Gezonde wijken met een goede omgevingskwaliteit;
- Uitbreiding van en ruimte voor nieuwe woongebieden.

De omgevingsvisie formuleert tevens een aantal ambities, doelstellingen en uitgangspunten met betrekking tot milieu en duurzame ontwikkeling, geïntegreerd vanuit de voormalige Milieuvisie 2010 - 2020. 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
De beoogde ontwikkeling van voorzieningen (horeca en speelvoorzieningen) is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de aanduiding woongebied. Hierbij wordt een plek voor ontmoeting en ontspanning gerealiseerd binnen een bestaand woongebied.

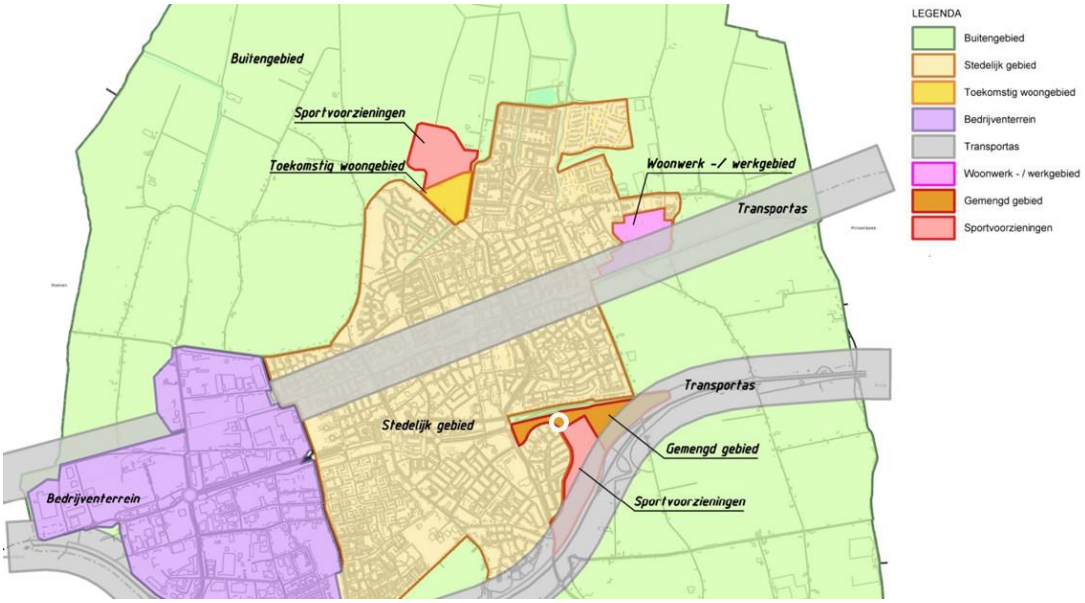
De beoogde nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd conform de nieuwste duurzaamheidstandaarden te vinden in de BENG normen en worden zonder gasaansluiting gebouwd (zie ook paragraaf 4.14). Uitgangspunt voor de herinrichting van het projectgebied is een kwalitatief goed plan met een balans tussen verstening (bebouwing en verharding) en groen. Binnen het projectgebied wordt voldaan aan de parkeernormen.

Een toets aan de in de omgevingsvisie opgenomen milieuaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Op basis hiervan kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Etten-Leur.

3.4.2 Beleidsvisie externe veiligheid
Op 15 december 2008 heeft de gemeenteraad de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Deze visie bevat voor verschillende gebiedstypen de ambities en keuzes met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij de opstelling van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met deze ambities en uitgangspunten.

Toetsing
Het projectgebied valt conform de beleidsvisiekaart externe veiligheid binnen het gemengd gebied (figuur 3.4). 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 binnen het gemengd gebied acceptabel. Een toename van het groepsrisico is bij een ontwikkeling in beginsel acceptabel mits er een verantwoording van het groepsrisico met extra aandacht voor bereikbaarheid, bestrijdbaarheid, beheersbaarheid, zelfredzaamheid en resteffect plaatsvindt. Nieuwe kwetsbare objecten bestemd voor groepen minder zelfredzame mensen zijn niet toegestaan, tenzij de nut en noodzaak van de ontwikkeling sterker wegen dan de overige aspecten.



Figuur 3.4 Uitsnede gebiedsindelingen Beleidsvisie externe veiligheid, projectgebied met wit aangeduid *(Bron: gemeente Etten-Leur)*

Het aspect externe veiligheid is nader verantwoord in paragraaf 4.4.

3.4.3 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023

Op 4 februari 2019 heeft de gemeenteraad het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 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. Tot slot is er een beperkt budget gereserveerd voor klimaatadaptatie.

Toetsing

In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van de beoogde ontwikkeling.

3.4.4 Hemelwaterverordening Etten-Leur

De gemeenteraad van Etten-Leur heeft op 6 december 2022 de 'Hemelwaterverordening Etten-Leur' vastgesteld. Deze nieuwe verordening gaat in op het gemeentelijke beleid met betrekking tot de opvang en verwerking van hemelwater en vormt een aanvulling op het VGRP. De Hemelwaterverordening is op 21 maart 2023 in werking getreden.

Toetsing

In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van de beoogde ontwikkeling.

3.4.5 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.

Toetsing

De huidige groenstructuur binnen het projectgebied zoveel mogelijk behouden. Doel is het bestaande groen daarbij te behouden. Uitgangspunt voor de herinrichting van het projectgebied is een kwalitatief goed plan met een balans tussen verstening (bebouwing en verharding) en groen. Het gebied heeft en behoud een groene uitstraling.

In paragraaf 4.13 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader in gegaan op het aspect bomen en groen.

3.4.6 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.

Toetsing

Bij de verdere planuitwerking wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de criteria van de welstandsnota.

3.4.7 Erfgoedverordening Etten-Leur 2018

In de 'Erfgoedverordening Etten-Leur 2018' (vastgesteld op 19 februari 2018) is onder andere vastgelegd op grond van en op welke wijze een gemeentelijk monument aangewezen kan worden en hoe de instandhoudingsplicht en bescherming geborgd is. Ook is hier een vergunningstelsel in opgenomen voor bescherming van monumenten.

Toetsing

Het bakhuisje binnen het projectgebied is aangewezen als rijksmonument. Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuwe Vlaamse schuur gerealiseerd en in gebruik genomen. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid. Voor een uitgebreide toets aan de aspecten archeologie en cultuurhistorie zie paragraaf 4.6.

3.4.8 Conclusie

De beoogde ontwikkeling aan de Hoge Neerstraat 1 is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu aspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.2.1 Normstelling en beleid

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpfase een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

4.2.2 Toetsing en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling betreft grotendeels herbouw van een Vlaamse schuur met beperkte omvang. Van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in D11.2 is dan ook geen sprake. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het mogelijk maken van 585 m^2 aan bebouwing, waarvan het grootste deel herbouw. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee eveneens ruim onder de drempelwaarden. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling is een vormvrije mer-beoordelingsprocedure dan ook niet noodzakelijk.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten zoals in de volgende paragrafen is opgenomen blijkt dat er geen negatieve effecten opspelen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

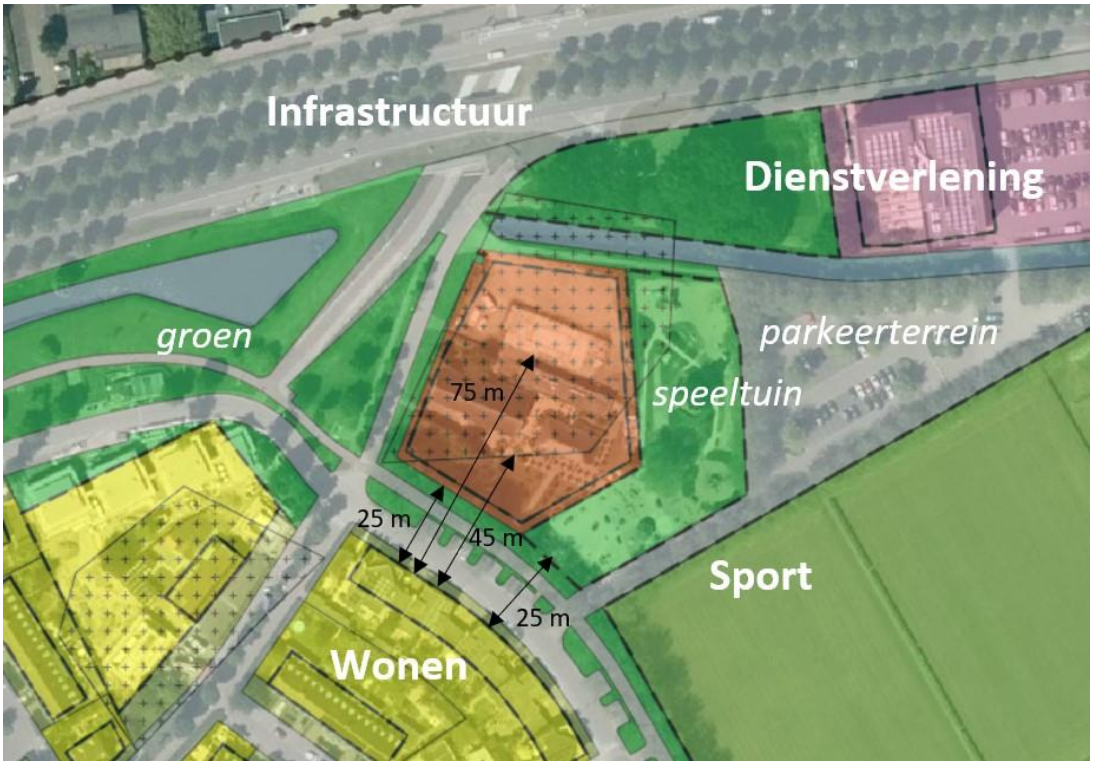
- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de ruimtelijke onderbouwing de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.3.2 Toetsing

In de beoogde situatie wordt een indoor speeltuin met ondergeschikte functies gerealiseerd. Hiermee wordt geen milieugevoelige functie opgericht. Toetsing aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure vanuit functies in de directe omgeving van het projectgebied op de ontwikkeling is dan ook niet noodzakelijk. In de omgeving van het projectgebied zijn echter wel gevoelige functies gelegen, namelijk woningen. Derhalve dient de mogelijke hinder als gevolg van de nieuwe functie beschouwd te worden in relatie tot deze woningen.
Het projectgebied kenmerkt zich door verschillende functies, namelijk wonen, horeca, sport en richting het oosten dienstverlening. Tevens ligt het projectgebied nabij brede infrastructuur (Bredaseweg) en een parkeerterrein, een speeltuin en groenvoorzieningen, waardoor de omgeving getypeerd kan worden als een 'gemengd gebied', zie figuur 4.1.

De meest nabij gelegen gevoelige functies zijn de woningen aan de Olympiade. Deze liggen op circa 25 meter van het projectgebied. De beoogde indoor speeltuin wordt op circa 75 meter van de meest nabij gelegen woningen gesitueerd. Mogelijke hinder als gevolg van de indoor speeltuin betreft stemgeluid van spelende kinderen en ouders of buiteninstallaties. De richtafstand voor geluid betreft 30 meter in een 'rustige woonwijk'. In een 'gemengd gebied' kan dit met één stap worden teruggebracht tot 10 meter. Gezien de afstand tot de woningen wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarnaast is bij de indoor speeltuin geen sprake van een buitenterras. Bovendien zorgt de bestaande bebouwing binnen het projectgebied voor een afschermende werking tussen de indoor speeltuin en de woningen.
De verschillende afstanden van de aanwezige en nieuwe functies tot de bestaande woningen aan de Olympiade zijn in figuur 4.1 weergegeven. Aan de zuidzijde van het projectgebied is het pannenkoekenhuis met terras gelegen, op circa 45 meter. Deze situatie is hier op basis van het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan en blijft ongewijzigd. Aan de Olympiade ligt op circa 25 meter tevens een buitenspeeltuin. De nieuwe functie van indoor speeltuin heeft gezien zijn ligging en de reeds aanwezige toegestane 'buiten' activiteiten geen aanvullende invloed op de woningen aan de Olympiade.



Figuur 4.1 Functies en afstanden rond *het projectgebied (Bron: Ruimtelijkeplannen)*

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor

kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij verlening van de omgevingsvergunning moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Beleidsvisie externe veiligheid
Zoals beschreven in paragraaf 3.4.2 valt het projectgebied conform de beleidsvisiekaart externe veiligheid binnen het gemengd 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 binnen het gemengd gebied acceptabel. Een toename van het groepsrisico is bij een ontwikkeling in beginsel acceptabel mits er een verantwoording van het groepsrisico met extra aandacht voor bereikbaarheid, bestrijdbaarheid, beheersbaarheid, zelfredzaamheid en resteffect plaatsvindt.

4.4.2 Toetsing

Uit de informatie op de risicokaart blijkt dat de spoorlijn Roosendaal – Breda zich ten noorden van het projectgebied bevindt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt van onder andere de stofcategorie D4. Het invloedsgebied van dit spoor bedraagt 4 kilometer. Het projectgebied ligt op circa 1 km van deze spoorlijn. Omdat de afstand groter is dan 200 meter, is een berekening van het groepsrisico (QRA) niet noodzakelijk. Op ruim 500 meter richting het zuidoosten vanaf het projectgebied bevindt zich de A58 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Verder vindt er in de omgeving van het projectgebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het water of door buisleidingen. Ook bevindt het projectgebied zich niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

4.4.3 Conclusie

De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechten en wordt als aanvaardbaar gezien. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Kabels en leidingen

4.5.1 Normstelling en beleid

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Voor het aspect externe veiligheid ten aanzien van leidingen wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

4.5.2 Toetsing en conclusie

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Normstelling en beleid

Erfgoedwet

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. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het projectgebied.

Beleid provincie Noord-Brabant

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016.

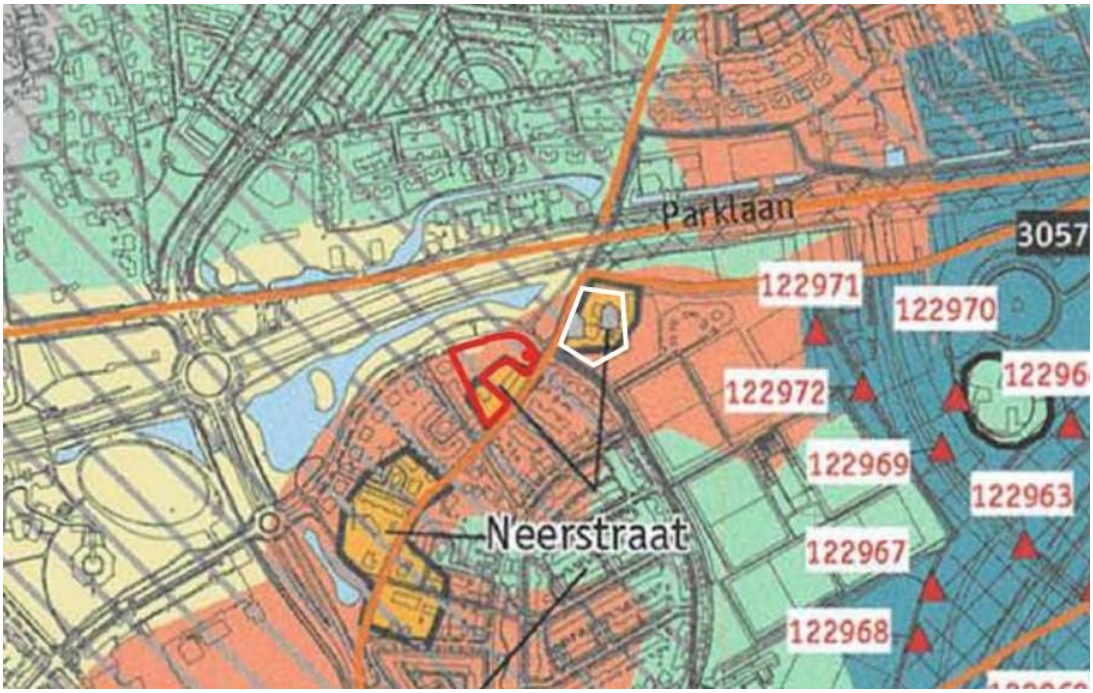
Beleid gemeente Etten-Leur

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.

4.6.2 Toetsing

4.6.2.1 Archeologie

Het projectgebied heeft een oppervlakte van 4.404 m^2 en ligt op de archeologische beleidskaart van de gemeente Etten-Leur grotendeels in gebied met een hoge (historische kern) verwachtingswaarde. De archeologische beleidskaart met daarbij de aanduiding van het projectgebied in wit is weergegeven in figuur 4.3.



Figuur 4.3 Archeologische beleidskaart Etten-Leur, projectgebied wit omlijnd *(Bron: Gemeente Etten-Leur)*

Volgens de geldende bestemming 'Waarde - Archeologie 1', zie paragraaf 1.3, geldt een onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij het oprichten of uitbreiden van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 2.500 m^2 en de uitvoer van grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter onder maaiveld. Voor gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd is geen onderzoek noodzakelijk. Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Etten-Leur uit 2009 geldt hier echter een 'hoge archeologische verwachting, historische kern' met een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m^2 en een verstoringsdiepte vanaf 40 centimeter onder maaiveld.

De beoogde nieuwe bebouwing is bijna geheel voorzien binnen de contouren van de oude bebouwing. De nieuwe schuur komt echter 3 meter meer naar het noorden te liggen en valt daarmee niet geheel binnen de oude contour. De oppervlakte van de nieuwe schuur bedraagt 447 m^2, even groot als de oude schuur. De nieuwe binnenstraat komt geheel binnen de contouren van de oude binnenstraat en de oude schuur. Slechts circa 100 m^2 van de nieuwe bebouwing komt buiten de oude contour. Met het planvoornemen wordt geen kelder gerealiseerd en vinden geen bodemingrepen plaats dieper dan 40 centimeter. De grond is vanwege de voormalige aanwezigheid van bebouwing dusdanig verstoord dat ter plaatse van de beoogde nieuwe bebouwing geen archeologische waarden te verwachten zijn. De uitvoer van een archeologisch onderzoek is voor de beoogde werkzaamheden dan ook niet noodzakelijk.

4.6.2.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden

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

In figuur 4.4 is onderhavig projectgebied weergegeven in een uitsnede van de CHW. Binnen het projectgebied is rijksmonumentale bebouwing aanwezig. Dit betreft een bakhuisje met monumentnummer 15383 gelegen aan de zuidzijde van het projectgebied. Dit pand met pannendak en gele baksteen is in gebruik als opslag. In de toekomstige situatie worden geen wijzigingen aan dit pand aangebracht. De Hoge Neerstraat is aangemerkt als historische route met een hoge waarde. Met het planvoornemen vinden geen wijzigingen plaats aan de omliggende infrastructuur. Onderhavig planvoornemen heeft derhalve geen negatieve effecten op cultuurhistorische elementen, waarmee het aspect cultuurhistorie niet van verdere invloed is.



Figuur 4.4 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met aanduiding projectgebied *(Bron: Provincie Noord-Brabant)*



Figuur 4.5 Bakhuisje, monument 15383 (Bron: wikipedia: Lijst van Rijksmonumenten)

4.6.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Geluid

4.7.1 Normstelling en beleid

De Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit vormen het wettelijk kader voor de beoordeling van geluid voor wegen, windturbines en bedrijven. In de Wet geluidhinder zijn normen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai (industrieterreinen) opgenomen. In het Activiteitenbesluit zijn normen voor individuele inrichtingen en windturbines opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente nog beleid ten aanzien van evenementen.

4.7.2 Toetsing

Het de beoogde ontwikkeling worden geen geluidgevoelige functies gerealiseerd. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.
Als gevolg van de nieuwe functie binnen het projectgebied ontstaan geen geluidshinder richting de omgeving. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.3.2.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt na vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder vanwege railverkeer geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Bodem

4.8.1 Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.8.2 Toetsing

De beoogde nieuwbouw wordt bijna geheel gerealiseerd ter plaatse van de fundering van de voormalige Vlaamse schuur. Deze fundering is vanwege de brand in 2020 niet meer bruikbaar en wordt in zijn geheel vervangen. Derhalve is een sonderingsonderzoek uitgevoerd naar de stabiliteit van de bodem. De aanvullende grondroerende werkzaamheden vinden uitsluitend plaats op dat deel dat direct buiten de bestaande fundering valt. Bodemonderzoeken uit het verleden geven geen aanleidingen om voor deze ruimtelijke onderbouwing nader onderzoek te laten verrichten.

Daar waar mensen samenkomen en verblijven moet de bodemkwaliteit zodanig goed zijn dat er geen risico is voor de gebruikers van de gebouwen op die bodem. Er is slechts beperkt sprake van een functiewijziging van horeca naar indoor speeltuin, waarbij tevens horeca(gerelateerde)functies worden gerealiseerd. De overige delen krijgen ook in de toekomstige situatie een horecafunctie. Horeca en een indoor speeltuin zijn geen bodemgevoelige functies in de zin dat ze geen risico voor bodemverontreiniging opleveren. Een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem ten behoeve van het toestaan van de indoor speeltuin is voor deze ruimtelijke procedure daarom niet noodzakelijk. Gezien de grote hoeveelheid personen die op de locatie langer verblijven zijn het wel functies die gevoelig (kunnen) zijn voor een slechte bodemkwaliteit. Hiervoor zal een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Voor de bouwvergunning zal derhalve wel een nieuw bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

4.8.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor de bouwvergunning wordt een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd.

4.9 Ecologie

4.9.1 Normstelling en beleid

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met een omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

4.9.1.1 Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan welke afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend verleend worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan een omgevingsvergunning worden verleend, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
2. het project is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
3. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bijzondere nationale natuurgebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) kan naast de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook gebieden aanwijzen als Bijzonder nationaal natuurgebied wanneer het gebied is opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrichtlijn of het gebied onderwerp is van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrichtlijn. De beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) / Natuurnetwerk Brabant (NNB)
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. De provincie Noord Brabant hanteert daarvoor het begrip Natuurnetwerk Brabant (NNB). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

4.9.1.2 Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Brabant
In de provincie Noord-Brabant wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee, voor het op of in de bodem brengen van meststoffen en voor agrarische beregening uit grondwater. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone

pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wild zwijn en woelrat.

Natuurinclusief bouwen

Om pro-actief om te kunnen gaan met beschermde soorten heeft de gemeente Etten-Leur een soortenmanagementplan opgesteld. Bescherming is dan niet gericht op een paar dieren op één plek, maar op de hele populatie binnen een gemeente. Zo kunnen heel effectief maatregelen worden genomen die de populatie versterken en gunstige staat van instandhouding borgen.

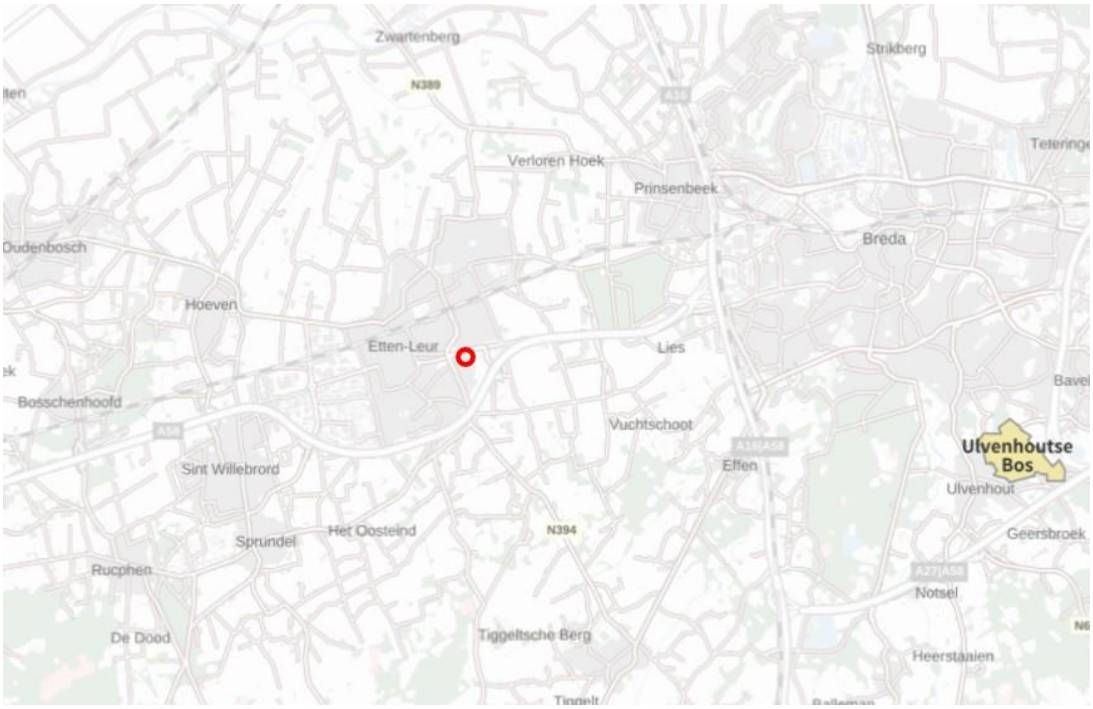
Als onderdeel van het Soorten Management Plan Etten-Leur (SMP) is het Werkboek natuurmaatregelen opgesteld. Bij werkzaamheden aan gebouwen of de bouw van nieuwe gebouwen dient rekening gehouden te worden met het SMP. Een voorwaarde bij die werkzaamheden is dat de maatregelen die in het Werkboek natuurmaatregelen staan worden uitgevoerd.

In nieuwbouw is het uitstekend mogelijk om verblijfplaatsen voor vleermuizen en nestlocaties voor gierzwaluw en huismus te integreren. Wanneer in een vroeg stadium aandacht is voor 'natuurinclusief bouwen' kunnen voorzieningen eenvoudig worden toegepast. Om maatregelen effectief te realiseren moeten wel richtlijnen gevolgd worden. In het Werkboek natuurmaatregelen worden deze per soortgroep behandeld. Alle nieuwbouw (woningen en bedrijven) in de gemeente Etten-Leur moet natuurinclusief gebouwd worden. Elke locatie is anders en geeft maatwerk de grootste kans op succes. Afstemming met een ecoloog en de gemeente welke maatregelen succesvol zijn en tevens kunnen bijdragen tot het creëren van plussen op de salderingsboekhouding wordt geadviseerd.

4.9.2 Toetsing

4.9.2.1 Gebiedsbescherming

De beoogde ontwikkeling dient getoetst te worden aan de eisen uit de Wet natuurbescherming, waarbij mogelijk gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 een rol spelen. Figuur 4.6 laat de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-netwerk zien. Niet alle Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Het meest nabijgelegen gebied met verzuringsgevoelige habitats betreft het Natura 2000-gebied ‘Ulvenhoutse Bos’. De minimale afstand van dit Natura 2000-gebied tot het projectgebied bedraagt circa 10,0 kilometer. De andere Natura 2000-gebieden met verzuringsgevoelige habitats liggen op (nog) grotere afstand.



Figuur 4.6 Locatie beoogde ontwikkeling ten opzichte van Natura 2000-gebieden
(Bron: AERIUS calculator)

Met het rekenmodel Aerius (versie 2023.1) is een berekening uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen, daarbij zijn de realisatiefase en gebruiksfase (na oplevering van de beoogde ontwikkeling) beschouwd. In de onderzoeksmemo zoals opgenomen als bijlage 1 wordt achtereenvolgens ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten, de resultaten en de conclusie. Voor de verkeersgeneratie is gerekend met de gegevens uit paragraaf 2.2.3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. De rekenbladen voor de realisatie- en de gebruiksfase met bijbehorende in- en uitvoergegevens vanuit AERIUS zijn opgenomen in de bijlagen (realisatiefase) en (gebruiksfase).

Uit de berekeningen met AERIUS Calculator (versie 2023.1) voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekeningen zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.9.2.2 Soortenbescherming

De huidige locatie is grotendeels verhard en in gebruik als parkeerterrein. De bouw van de nieuwe Vlaamse schuur vindt plaats op de locatie van de voormalige Vlaamse schuur. Met het planvoornemen vinden geen sloopwerkzaamheden plaats. Ook is geen sprake van het verwijderen van houtopstanden. De groene inrichting aan de zuidzijde en rond het projectgebied blijft ongewijzigd. De uitvoer van ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.
Omdat binnen het projectgebied geen verblijfplaatsen van beschermde soorten (vleermuis, huismus en gierzwaluw) aanwezig zijn geen maatregelen nodig om deze soorten te beschermen. Vanuit de Wet natuurbescherming is het dan ook niet nodig natuurinclusief te bouwen. Gezien de reeds gedetailleerde uitwerking van de beoogde nieuwbouw, is het toepassen van voorzieningen in een vroeg stadium niet meer aan de orden. Bij de uitvoer van de bouwwerkzaamheden en inrichting van de buitenruimte wordt de volgende maatregelen toegepast voor het vergroten van de biodiversiteit:

- het aanplanten van meerdere hagen;
- het aanplanten van meerdere bomen;
- het vergroenen van het maaiveld d.m.v. van open grastegels;
- het aanbrengen van diervriendelijke maatregelen zoals insectenkasten, vogelkasten en vleermuiskasten.

4.9.3 Conclusie en vervolg

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoer van de beoogde ontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.2 weergegeven.

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m^2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m^2 bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

4.10.2 Toetsing

Door de ontwikkeling is er sprake van een toename van verkeer van 71 mvt/etmaal (werkdaggemiddelde), zie paragraaf 2.2.3. Worst-case wordt gerekend met 72 mvt/etmaal. Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 1%. In de nibm-tool (versie 2022) is 2024 als jaar van planrealisatie aangehouden. Uit de berekening blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,04 µg/m³ en van fijnstof van 0,01 µg/m³ (figuur 4.7). Geconcludeerd kan worden dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Nader onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	72
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,04**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
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 4.7 Resultaten NIBM-tool 2022 *(Bron: InfoMil)*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit. De Bredaseweg is de maatgevende weg. Uit de tool (figuur 4.8) blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO_2) 19,1 µg/m³ en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) 16,5 µg/m³ en 9,0 µg/m³ langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is ter plaatse van het projectgebied als gevolg van de ontwikkeling (met bijbehorende toename van het benoemde gehalte stikstof en fijnstof in de lucht) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 4.8 Toetspunten directe omgeving projectgebied *(Bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit)*

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Water

4.11.1 Normstelling en beleid

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) van 22 december 2021. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden.

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

De provincie heeft de koers voor de komende jaren niet alleen bepaald. In dialoogsessies hebben vele partners en belanghebbenden actief meegedacht. Naast de Brabantse waterschappen, terreinbeherende organisaties (TBO's), de Vereniging Industriewater, drinkwaterbedrijven, de Brabantse Milieu Federatie, Zuidelijke Land- en Tuinbouw Organisatie (ZLTO) en verschillende onderwijsinstellingen, waren ook een groot aantal gemeenten aangesloten.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Beleid waterschap Brabantse Delta
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

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

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 de 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'. In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak, via een afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;

- de toename van verhard oppervlak tussen 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: 'benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'.

Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten zeerste afgeraden in verband met de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van het beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

Hemelwaterverordening Etten-Leur
De gemeenteraad van Etten-Leur heeft op 6 december 2022 de 'Hemelwaterverordening Etten-Leur' vastgesteld. Deze nieuwe verordening gaat in op het gemeentelijke beleid met betrekking tot de opvang en verwerking van hemelwater en vormt een aanvulling op het VGRP.

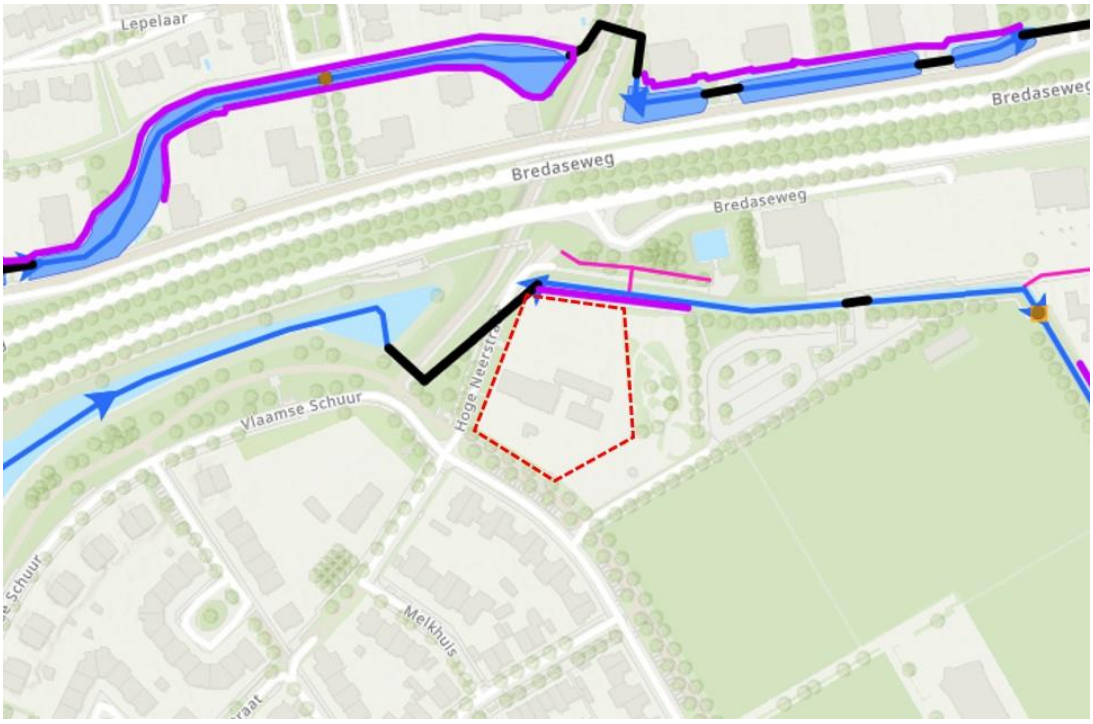
De Hemelwaterverordening past ook een nieuwe compensatieregel toe, waarmee 60 liter waterberging per vierkante meter verharding en bebouwing moet worden gerealiseerd.

De regels uit de Hemelwaterverordening dienen in acht genomen te worden en hieraan moet worden voldaan. Na afgifte van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad gaat onder andere de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage. Dan moet duidelijk zijn dat aan de Hemelwaterverordening wordt voldaan

4.11.2 Toetsing

4.11.2.1 Bestaand systeem

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat het projectgebied niet is gelegen binnen de beschermde gebieden. Het projectgebied is alleen onderdeel van het grondwaterdeelgebied 'westelijke zandgronden'. Er is derhalve geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing. Binnen het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig dat beschermd is op basis van de Keur. Het plangebied ligt ook niet binnen de keurzone van een waterkering. In figuur 4.9.1 is een uitsnede te zien van het plangebied in relatie tot de informatie die beschikbaar is via de legger oppervlaktewaterlichamen van het waterschap Brabantse Delta. Hieruit blijkt dat ten noorden van het projectgebied een categorie A waterloop is gelegen. Richting het westen gaat deze waterloop over in een duiker. De beschermingszone van deze waterloop heeft een breedte van 1 meter. Deze beschermingszone valt derhalve niet over het projectgebied.



Figuur 4.9.1 Uitsnede Watertoets Viewer met aanduiding projectgebied
(Bron: Waterschap Brabantse Delta)

4.11.2.2 Uitgangspunten waterhuishouding

Het totale projectgebied heeft een oppervlakte van 4.404 m^2. Het noordelijk deel waar de beoogde bebouwing is voorzien en waar de wijzigingen in de terreininrichting plaatsvinden heeft een oppervlakte van circa 2.100 m^2. In de bestaande situatie zijn de gronden deels bebouwd en deels verhard. In de toekomstige situatie wordt 585 m^2 nieuwe bebouwing gerealiseerd. Dit gebeurt grotendeels binnen de nog aanwezige contouren van de voormalige Vlaamse schuur. In de nieuwe situatie wordt de buitenruimte tevens opnieuw ingericht met nieuwe (deels doorlatende) verhardingen

De parkeerplaatsen en toerit etc. zijn momenteel uitgevoerd in grind. De buitenruimte wordt verder vergroend. De nieuwe parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grastegels.

4.11.2.3 Ontwerp

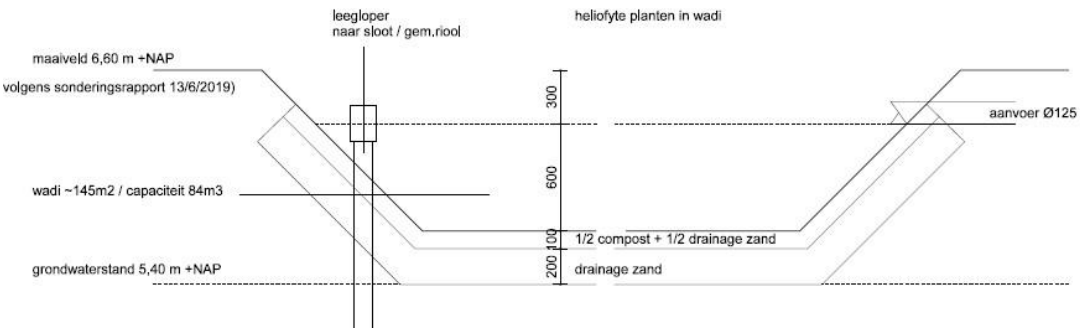
Hemelwater

Conform het hemelwaterbeleid van de gemeente Etten-Leur zal de hemelwaterafvoer op eigen terrein worden verwerkt met een bergingseis van 60 mm per m^2 verhard oppervlak. De hemelwaterverordening gaat uit van nieuwe bebouwing. Voor de bestaande bebouwing geldt dat deze enkel meegenomen dient te worden indien deze aangrijpend wordt gerenoveerd. Van renovatie is geen sprake, de bestaande bebouwing blijf ongewijzigd.
De beoogde ontwikkeling op de planlocatie voorziet in 585 m^2 nieuwe bebouwing en circa 800 m^2 te compenseren verhardingen, bestaande uit daken van de nieuwe bebouwing en grastegels. Dit resulteert in (afgerond) 83 m^3 te bergen water in het projectgebied.



Figuur 4.9.2 Locatie wadi

Het hemelwater wordt binnen het projectgebied opgevangen. Het water wordt afgekoppeld naar het eigen terrein. Een wadi met een omvang van 84 m^3 wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van de locatie, zie figuur 4.9.2. De wadi kan over ongeveer een diepte van 60 cm water opvangen. Dit op basis van het maaiveld en de grondwaterstand uit het sonderingsonderzoek. Dat betekent dat de oppervlakte van de wadi 140 m^2 moet zijn. 140 m^2 x 60 cm resulteert in 84 m^3 waterberging capaciteit.
Onder de wadi wordt drainage zand toegevoegd, voor goede infiltratie in de bodem. Er is een leegloper voorzien voor het moment dat de wadi zou overstromen. Dit kan naar de sloot aan de noordzijde afgevoerd worden (daar is echter een vergunning van het Waterschap voor noodzakelijk) of naar het gemeente riool.



Figuur 4.9.3 Principe doorsnede wadi

Verder wordt het eigen terrein vergroend in plaats van het nu aanwezige grind. De parkeervakken en aanrijroute worden uitgevoerd in Nidagrass roosters (of gelijkwaardig), deze zijn volledig begroeid met gras voor groene parkeerplaatsen en "bestrating". Dit kan een positieve werking hebben op te uiteindelijk te bergen hoeveelheid hemelwater.

Vuilwater
Het vuilwater voert via de bestaande afvoer af naar het gemeentelijke riool. Hier vinden geen wijzigingen plaats.

4.11.3 Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de nadere uitwerking van het plan.

4.12 Trillingen

4.12.1 Normstelling en beleid
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.

4.12.2 Toetsing
Het projectgebied ligt circa 1 kilometer ten zuiden van het spoortraject Breda-Roosendaal. Gezien deze ruime afstand is geen trillingshinder te verwachten. Onderzoek naar trillingen is dan ook niet noodzakelijk.

4.12.3 Conclusie
Het aspect trillingshinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Bomen en groen

4.13.1 Normstelling en beleid
Zoals beschreven in paragraaf 3.4.5 heeft de door de gemeenteraad vastgestelde Groenbeleidsnota 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.

4.13.2 Toetsing

Op de beschermde bomenlijst staan beschermde houtopstanden en losse bomen binnen de gemeente Etten-Leur. Binnen het projectgebied zijn geen bomen of andere elementen die op de beschermde bomenlijst staan. De bomen rond de Oude Baan en de bomen op en rond de parkeerplaats van de sportvelden aan de Olympiade staan wel op deze lijst. Deze liggen echter allemaal buiten het projectgebied. De beoogde ontwikkeling is niet van invloed op deze bomen. De beschermde bomenlijst is derhalve niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Binnen het projectgebied is geen sprake van openbaar groen. Het projectgebied is geheel privaat terrein. Met de beoogde ontwikkeling wijzigt het omliggende openbare groen niet.
Met de beoogde ontwikkeling wordt het terrein aan de noordzijde opnieuw ingericht. De lage hagen aan de rand worden aan de noordzijde doorgezet. De parkeerplaatsen worden met groen omgeven en de parkeerplaatsen zelf worden met halfopen-verhardingen (grastegels) gerealiseerd. Zodoende ontstaat een groenere uitstraling van het projectgebied dat beter aansluit bij zijn directe omgeving.

4.13.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de groene doelstellingen van de gemeente Etten-Leur.

4.14 Duurzaamheid

4.14.1 Normstelling en beleid

Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden bezien. 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.

4.14.2 Toetsing en conclusie

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

- Aansluiten bij BENG normen;
- Geen aansluiting op gasnet;
- Toepassing van luchtwarmtepompen;
- Toepassing doorlatende verhardingen (grastegels) op eigen terrein.

Verder zijn van toepassing de volgende duurzame, circulaire bouwmaatregelen:

- casco in CLT (Cross Laminated Timber): stikstof bindend;
- gevelbekleding van biobased planken: stikstof bindend;
- interieur bekleding van biobased materiaal;
- groen sedum dak op de binnenstraat;
- het afkoppelen van het hemelwater;
- onderhoudsvriendelijke materialen;
- biobased verven toepassen;
- toepassen van natuurlijke koeling: zomer nachtspuien.

Met de voorgaande maatregelen wordt mede invulling gegeven aan de geldende eisen ten aanzien van de BENG, de Wet VET en GPR Gebouw.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële aspecten

Naast de planologische haalbaarheid van de ontwikkeling zoals getoetst in voorgaande paragrafen, moet ook de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond worden. In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. Hierin is geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om o.a. kosten van de planontwikkeling (procedure artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 Wabo) en mogelijke planschade te verhalen op grondeigenaren. In het kader hiervan wordt tussen initiatiefnemer en gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Onderdeel van deze overeenkomst betreft de kostenraming van de gehele realisatie van de ontwikkeling. Deze kostenraming is gedeeld met de gemeente Etten-Leur.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke aspecten en procedure

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken.

5.2.1 Participatietraject

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft op donderdagavond 28 november 2023 een participatiebijeenkomst plaatsgevonden. De informatieavond is bezocht door circa 40 personen. Dit betrof een mix van omwonenden, raadsleden en enkele adviseurs.

Bij drie stands konden de aanwezigen informatie ontvangen over het plan variërend van bouwkundig tot het beoogde integraleleisure concept met het pannenkoekenhuis en de naastgelegen buitenspeeltuin aan de Hoge Neer. Het initiatief van de indoor speeltuin is positief ontvangen, echter is een aantal omwonenden bezorgd over het parkeren (het aantal parkeervakken op de loactie) en de parkeer- en verkeersituatie in de wijk in zijn algemeenheid.

Het verslag van de participatieavond is opgenomen als bijlage PM bij deze ruimtelijke onderbouwing. In het verslag wordt het plan nogmaals kort toegelicht en zijn de vragen en aanbevelingen opgenomen zoals deze op de avond zijn opgehaald. Op basis van de vragen en aanbevelingen zijn de vervolgstappen benoemd.

5.2.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de ruimtelijke onderbouwing toegestuurd naar de vaste overlegpartners. Dit zijn voor dit plan de Veiligheidsregio, provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en ProRail.

5.2.3 Procedure

Gemeente Etten-Leur heeft aangegeven medewerking te willen verlenen in de vorm van een uitgebreide omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo).

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Bijlagen

Bijlage 1 Stikstofonderzoek