GOEDE ONDERBOUWING VAN DE EFFECTEN OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING (GOFLO) BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT (BOPA)

Gemeente Etten-Leur

Lange Brugstraat en Herbergierstraat ong. te Etten-Leur

DOCUMENTNUMMER: ETTHER000
DATUM: 7-1-2026

VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving
buitenplanse omgevingsactiviteit

Gemeente Etten-Leur

Lange Brugstraat en Herbergierstraat ong. te Etten-Leur

auteur: Van Doormaal Advies B.V
Ontginningsweg 9A
5089NR Haghorst

M: 06 23 19 67 37
E: info@vandoormaaladvies.nl

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 6
1.1 Aanleiding en doel 6
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied 7
1.3 Leeswijzer 8
2 PROJECTBESCHRIJVING 9
2.1 Functionele beschrijving omgeving projectgebied 9
2.2 Beschrijving huidige situatie 10
2.3 Beschrijving beoogde situatie 12
2.4 Parkeren 16
2.5 Verkeer 18
3 BELEIDSKADER 20
3.1 Inleiding 20
3.2 Rijksbeleid 20
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 20
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 20
3.3 Provinciaal beleid 21
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 21
3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant 22
3.4 Gemeentelijk beleid 28
3.4.1 Omgevingsvisie Etten-Leur doet het gewoon! 28
3.4.2 Woonzorgvisie 2024-2029 30
3.4.3 Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur 31
3.4.4 Groenplan gemeente Etten-Leur 31
3.4.5 Omgevingsplan gemeente Etten-Leur 33
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN 35
4.1 Inleiding 35
4.2 Bodem 35
4.3 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw 37
4.3.1 Archeologie 38
4.4 Natuur 41
4.6 Flora en fauna 44
4.7 Wegverkeerslawaai 47
4.8 Bedrijven en milieuzonering 49
4.9 Geurhinder en veehouderijen 51
4.9.1 Geurgevoelige objecten 53
4.9.3 Voorgrondbelasting (individuele geurhinder) 53
4.10 Omgevingsveiligheid 54

4.11 Luchtkwaliteit 57
4.12 Volksgezondheid 61
4.12.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen) 61
4.12.2 Geitenhouderijen 62
4.12.3 Spuitzones 62
4.12.4 Gezonde wijken met een goede omgevingskwaliteit 63
4.13 Kabels en leidingen 63
4.14 Waterhuishouding 63
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling 66
4.16 Welstand 67
4.17 Duurzaamheid 67
4.18 Trillingen 69
5 PARTICIPATIE 69
5.1 Verplichte participatie 69
5.2 Advies van de gemeenteraad 70
6 FINANCIELE HAALBAARHEID 71
6.1 Inleiding 71
6.2 Kostenverhaal 71
7 CONCLUSIE 72
BIJLAGEN 73
1. AERIUS-berekening aanlegfase 73
2. AERIUS-berekening gebruiksfase 73
3. Archeologisch bureauonderzoek 73
4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek 73
5. Quickscan flora en fauna 73
6. Verslag omgevingsdialoog 73
7. Beoogde situatie plattegrond 73
8. Groenplan en groendaken 73

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen aan de Herbergierstraat gelegen in de wijk Schoenmakershoek dichtbij de winkels en voorzieningen van de kern Leur. Op deze percelen zijn momenteel een bijgebouw, vier garageboxen en een tuin aanwezig behorende bij de woning. De beoogde ontwikkeling ziet toe op het bouwen van vijf patiowoningen georiënteerd aan de Herbergierstraat en een vrijstaande woning georiënteerd aan de Lange Brugstraat.

Op 13 april 2023 is een concept aanvraag ingediend door de initiatiefnemer welke toeziet op het realiseren van één vrijstaande woning aan de Lange Brugstraat en het realiseren van vijf patiowoningen aan de Herbergierstraat te Etten-Leur. Door de gemeente Etten-Leur is hierover per brief van 16 mei 2023 gecommuniceerd dat het initiatief mogelijk kan worden maar door het ontbreken van de ambtelijke capaciteit, het initiatief verder dient opgepakt te worden in 2024. Daarnaast wordt aangegeven dat een deel van de patiowoningen qua prijs binnen het volkshuisvestelijke programma van de gemeente Etten-Leur moeten passen met een maximale verkoopprijs van €355.000 euro. Inmiddels is deze grens met het prijspeil van 2025 opgeschoven tot een maximale verkoopprijs van €405.000 euro.

De huidige planologische situatie ziet toe op de enkelbestemming ‘Wonen-Vrijstaand’, echter vanwege het ontbreken van een bouwvlak is het realiseren van de beoogde woningen niet rechtstreeks toegestaan in het tijdelijke omgevingsplan.

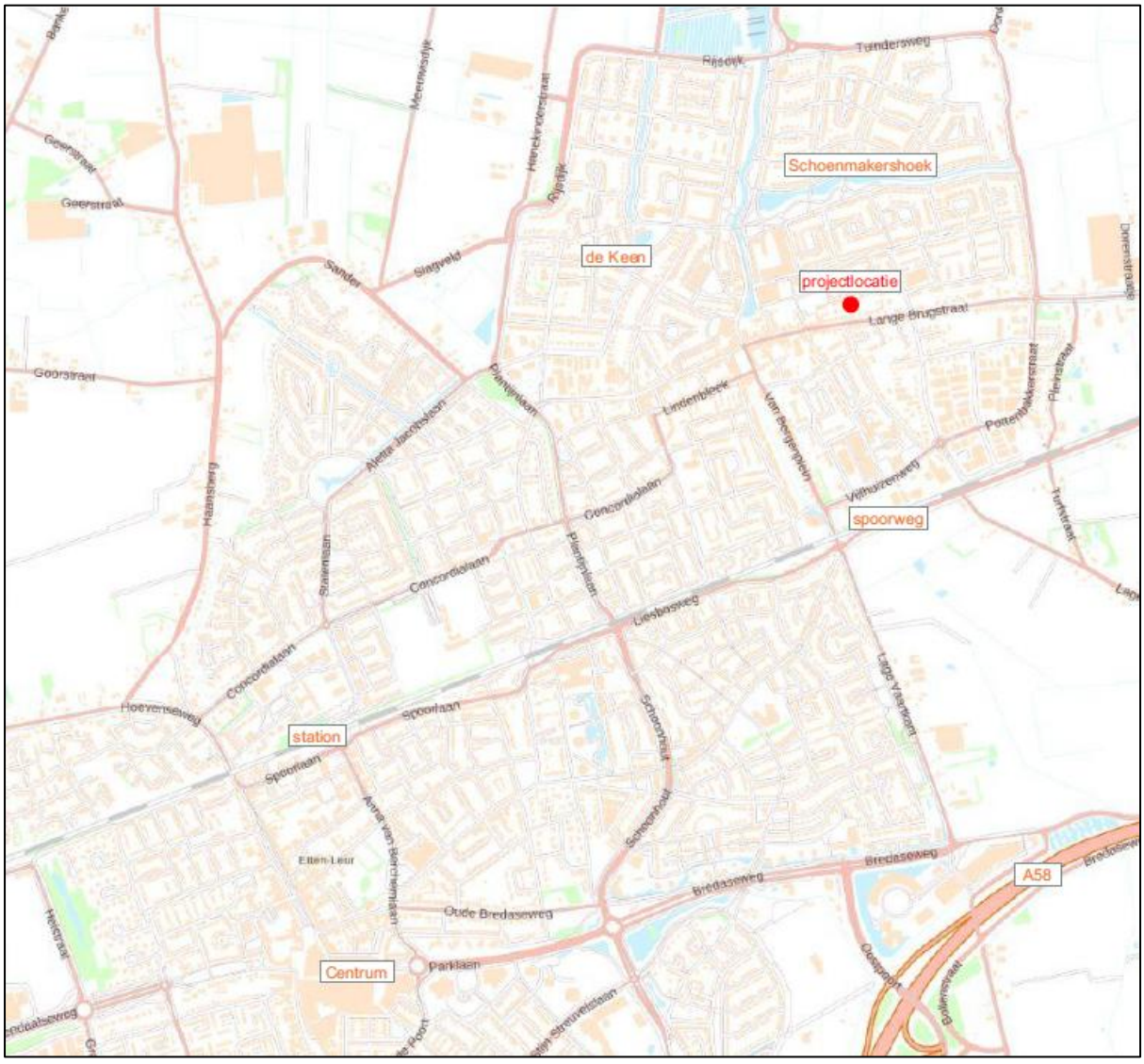
Alvorens een initiatief dat niet past binnen het bestaande ruimtelijk kader, inhoudelijk te kunnen behandelen moet een startnotitie voor de raad worden opgesteld met een voorstel voor de te voeren participatie. De definitieve startnotitie is ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd tijdens de ‘Raad debatteert’ op 2 september 2024. Hieruit volgt dat de gemeenteraad heeft ingestemd met de startnotitie participatie. Alvorens een definitieve aanvraag kan worden ingediend, dient er een verplichte participatie plaats te vinden. In deze is het participatieniveau gericht op het informeren van belanghebbenden. Dit heeft plaats gevonden middels een informatiebijeenkomst op 30 september 2024. De bevindingen van de participatie zijn verwerkt in de onderhavige ‘GoFlo’ onderbouwing (goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving). Daarnaast geldt het adviesecht van de gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan. Voor het toevoegen van meer dan drie woningen, zoals onderhavig projectvoornemen, is een bindend advies van de gemeente raad vereist.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient derhalve met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (verder: BOPA) van het omgevingsplan gemeente Etten-Leur afgeweken te worden. Middels onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

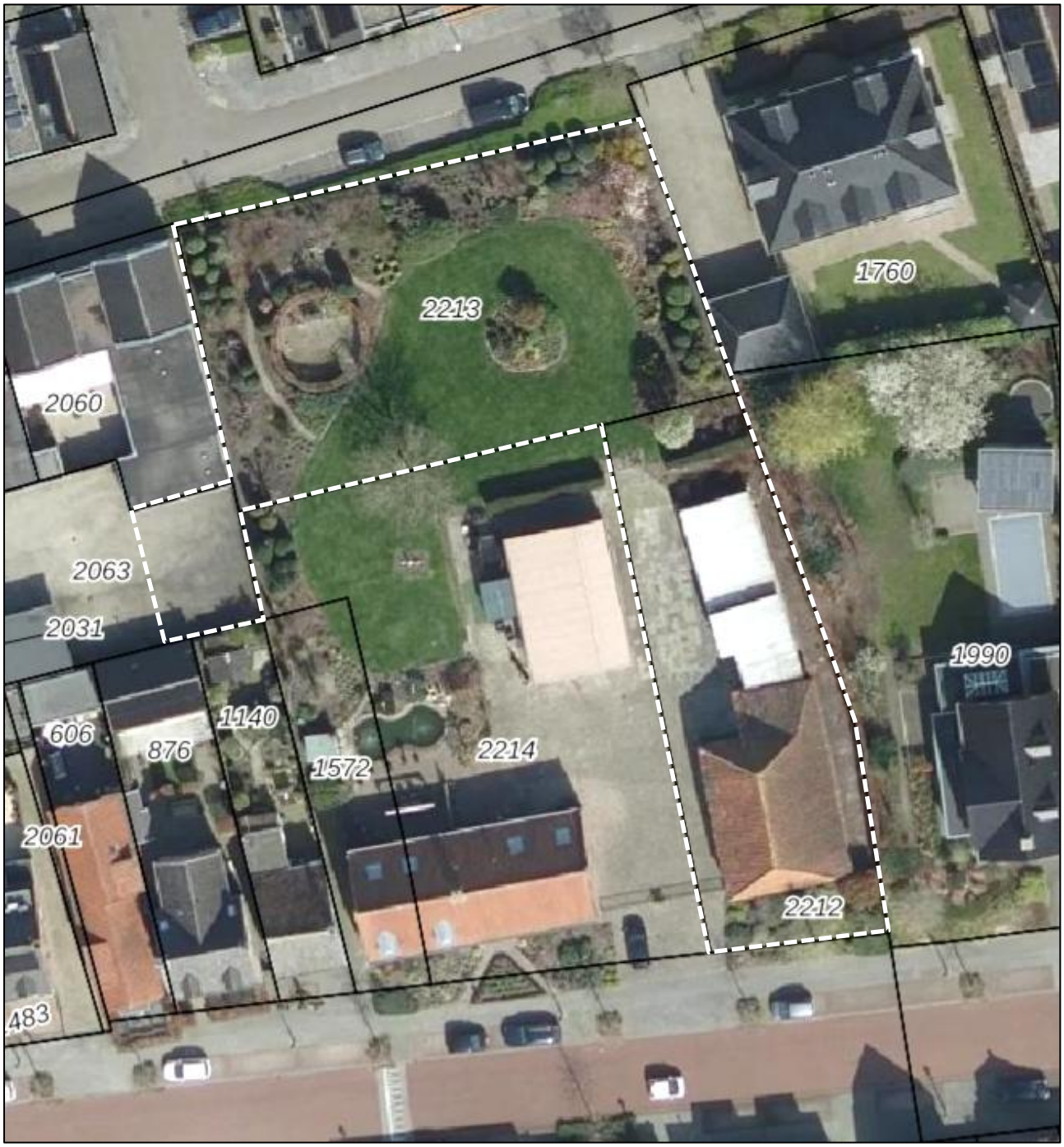
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied bevindt zich in het noordoostelijke deel van de bebouwde kom van de kern Etten-Leur, aan de rand van de wijk 'Schoenmakershoek'. Aan de oost- en westzijde wordt het projectgebied begrensd door woonpercelen en aan de noord- en zuidzijde door de wegen Herbergierstraat en het historisch lint Lange Brugstraat.

Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Etten-Leur, sectie D, nummers 2212 en 2213. Het projectgebied kent een totale oppervlakte van 1.707 m². In onderstaande is tevens een luchtfoto met kadastrale aanduiding opgenomen.



Afbeelding 1 Ligging projectlocatie aan zowel de Herbergierstraat als Lange Brugstraat



Afbeelding 2 Begrenzing projectgebied

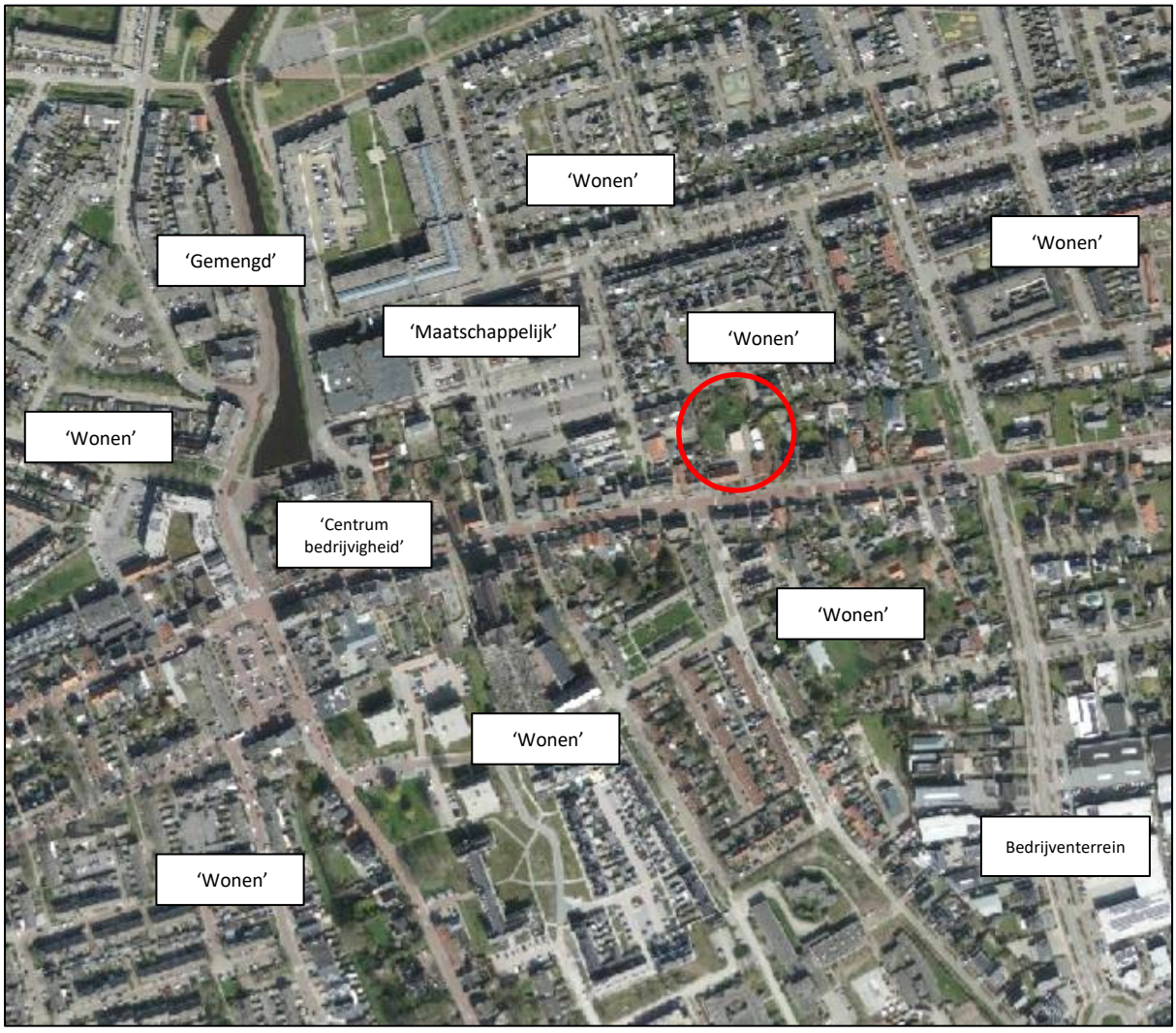
1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze onderbouwing ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het projectgebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met aspecten ten aanzien van de fysieke leefomgeving en milieu. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de wijze waarop participatie heeft plaatsgevonden en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een algehele conclusie getrokken of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tot slot zijn de bijlagen genoemd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Functionele beschrijving omgeving projectgebied

Het projectgebied bevindt zich in het noordoostelijke deel van de bebouwde kom van de kern Etten-Leur, aan de rand van de wijk 'Schoenmakershoek'. De Lange Brugstraat vormt samen met de Korte Brugstraat en de Leurse Haven het 'Oude' centrum als voormalige kern van Leur. Vanuit dit centrum heeft de voormalige kern van Leur zich de afgelopen eeuw ontwikkeld. Ruimtelijk kan de Lange Brugstraat opgedeeld worden in een noordelijk- en zuidelijk deel. De bebouwing aan de zuidzijde laat zich kenmerken door twee aaneen geschakelde woningen en vrijstaande woningen. Het gedeelte aan de noordelijke zijde (de zijde waar het projectgebied zich bevindt) vormde van oorsprong de overgang naar het buitengebied. Dit gedeelte wordt gekenmerkt door individuele (vrijstaande) bouwvolumes met een eigen identiteit. De projectlocatie aan de Lange Brugstraat kenmerkt zich momenteel door een schuur van een voormalig boerenerf. Aan de noordelijke zijde grenst de projectlocatie aan de Herbergierstraat. Hier presenteert het kavel zich nog als enige 'achtertuin' aan de Herbergierstraat. De bebouwing aan deze straat maakt deel uit van de wijk Schoenmakershoek, welke dateert uit het begin van de 21e eeuw. Deze woonwijk tussen de Lange Brugstraat en Muldersweg sluit aan op het historische lint van de Lange Brugstraat. Dit deel wordt gekenmerkt door een vrij hoge dichtheid bebouwing. De beoogde locatie kan bestempeld worden als een inbreidingslocatie in de bebouwde kom van Etten-Leur ten midden van de omliggende woonfuncties. In het onderstaande is een uitsnede opgenomen met daarop de planologische functies in de omgeving.

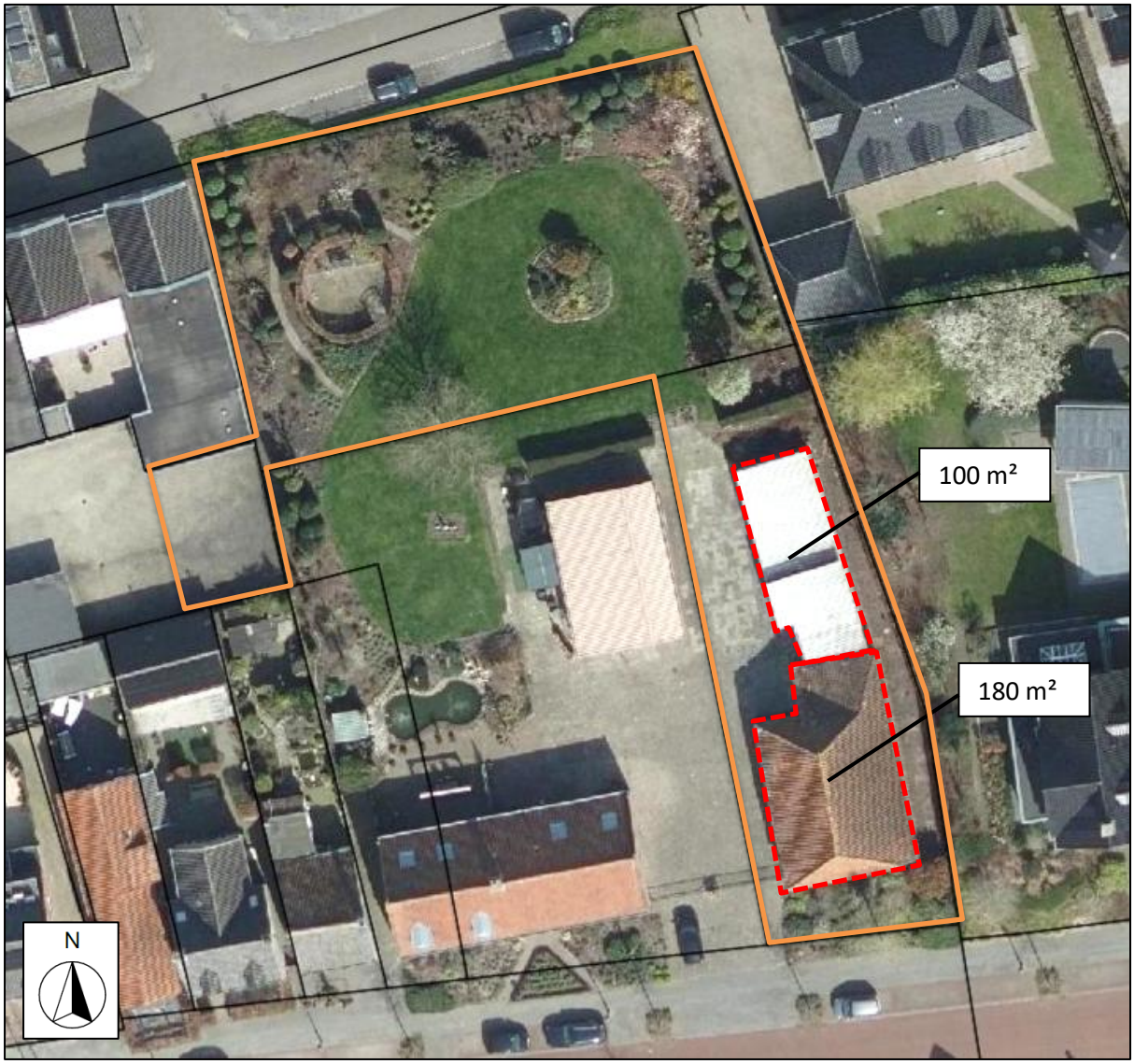


Afbeelding 3 Projectlocatie gelegen temidden van woonbebouwing rondom het oude centrum van Leur (projectlocatie indicatief aangeduid met rode cirkel)

2.2 Beschrijving huidige situatie

Ter plaatse van het projectgebied bevindt zich een voormalig boerenerf met een schuur aan de Lange Brugstraat. De schuur als bijgebouw zijnde heeft een oppervlakte van 180 m². Daarnaast zijn er aansluitend nog vier garageboxen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m². Het projectgebied is aan de achterzijde in gebruik als tuin.

In het onderstaande zijn afbeeldingen opgenomen van de huidige situatie (bovenaanzicht begane grond en straatbeeld) ter plaatse van het projectgebied.



Afbeelding 4 Luchtfoto projectlocatie met aanduiding aanwezige functies (projectlocatie voorzien van oranje omlijning)

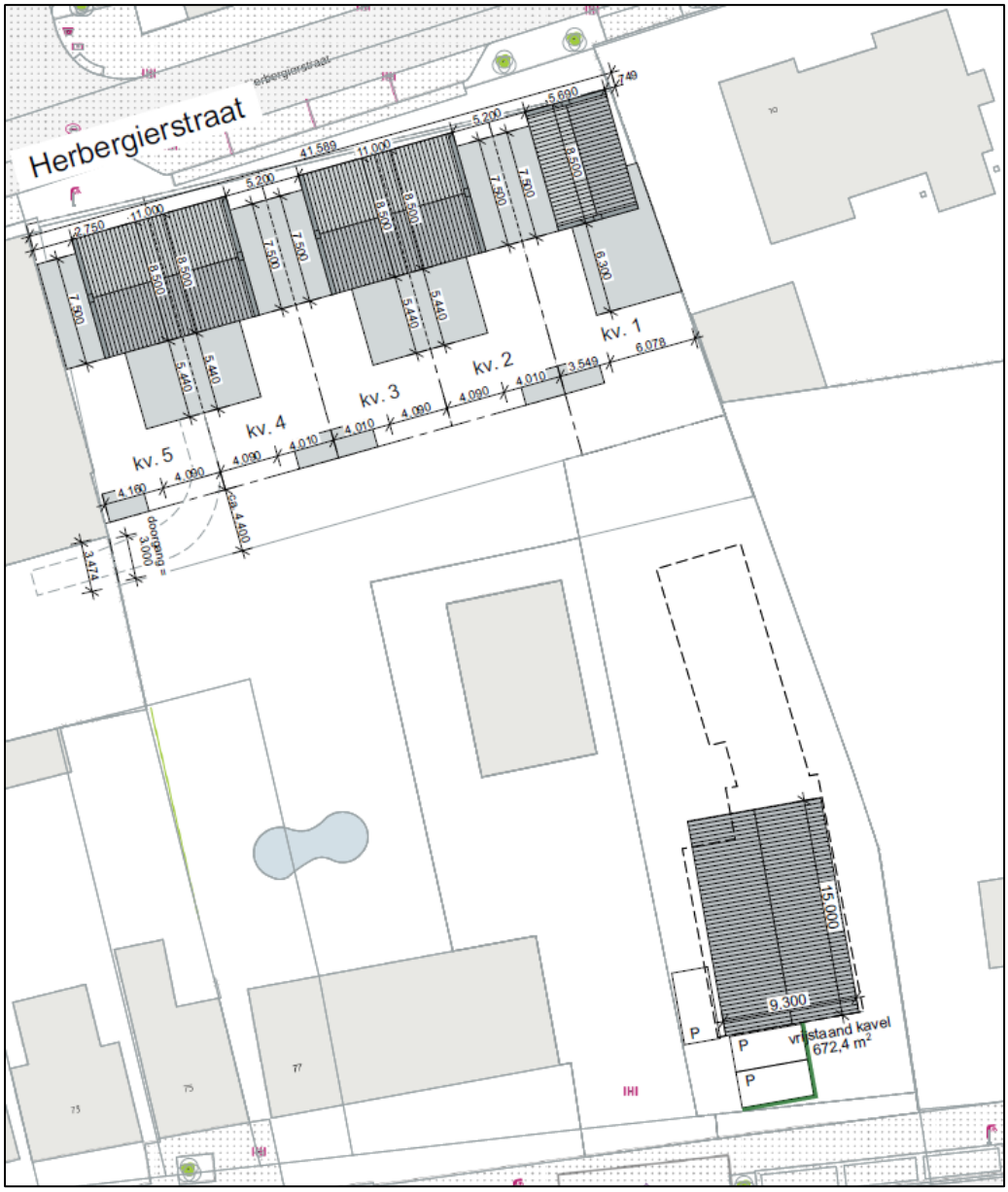




Afbeelding 5 Huidige aanzichten vanuit straatbeeld Herbergierstraat en Lange Brugstraat

2.3 Beschrijving beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het perceel georiënteerd aan de Lange Brugstraat één vrijstaande woning te realiseren. Hiervoor zal de huidige schuur (als bijgebouw behorende bij de burgerwoning aan Lange Brugstraat 77) worden gesloopt. De nieuwe vrijstaande woning zal nagenoeg volledig binnen de contouren van de huidige schuur worden gebouwd. De initiatiefnemer is tevens voornemens om binnen het perceel, georiënteerd aan de Herbergierstraat, vijf patiowoningen te realiseren. Deze zijn vormgegeven als vier geschakelde patiowoningen en één vrijstaande patiowoning op de uiterst oostelijke zijde. De beoogde patiowoningen sluiten ruimtelijk aan bij de eerder gerealiseerde patiowoningen aansluitend ten westen van het projectgebied. Daarbij is gekozen voor een voorgevellijn kort achter de naastgelegen woningen welke aansluit op de bestaande perceelsgrens, om het geheel van de patiowoningen zodanig stedenbouwkundig in te passen binnen de wijk 'Schoenmakershoek'.



Afbeelding 6 Beoogde situatie

Patiowoningen

De beeldkwaliteit van de woningbouw is met de beoogde ontwikkeling afgestemd op de omgeving. Zoals eerder gezegd, sluit de bouw van de vijf patiowoningen aan bij de eerdere gerealiseerde patiowoningen ten westen van het projectgebied. De regelgeving van deze woningen (zie artikel 15 Wonen – Patio van het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek' als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) zijn leidend geweest voor de beoogde invulling op het projectgebied. De karakteristieken en waarden van de hoofdgebouwen als patiowoning zijn hierdoor passend in de woonwijk. De goot- en bouwhoogtes van de vier geschakelde patiowoningen bedragen respectievelijk 3,85 en 8,3 meter, voor de vrijstaande patiowoning geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,96 en 8,15 meter.

De vier grondgebonden patiowoningen zullen worden aangeboden in het betaalbare koopsegment met een maximale verkoopprijs van €405.000. Één grondgebonden patiowoning (tegen de oostelijke perceelsgrens) zal worden aangeboden in het dure koopsegment alsmede de vrijstaande woning georiënteerd aan de Lange Brugstraat. In afwijking van artikel 3, lid 2 van de thans geldende Doelgroepenverordening worden de vier betaalbare patiowoningen bij een eerste verkoop geboden aan ouderen in de leeftijdscategorie vanaf 55+ met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 keer DAEB-norm.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een passende invulling gevonden van een inbreidingslocatie gelegen in een aanloopstraat richting het oude centrum van Leur waar wonen, te midden van de bebouwde kom, als een passende ontwikkeling kan worden gezien.

Er vinden ook geen wijzigingen, dan wel een nadelige effecten, plaats aan de voorzijde gelet op de bestaande beplantingspatronen, wegenpatronen en het stedenbouwkundig beeld. De vier bestaande openbare parkeerplaatsen die aan de voorzijde van de weg zijn gesitueerd blijven gewaarborgd. Ook de aanwezige groenstructuur met twee laanbomen in de openbare ruimte blijven gehandhaafd. Voor een verdere invulling van groenstructuren binnen het projectgebied wordt verwezen naar het groenplan in paragraaf 3.4.4 van deze onderbouwing.

Vrijstaande woning

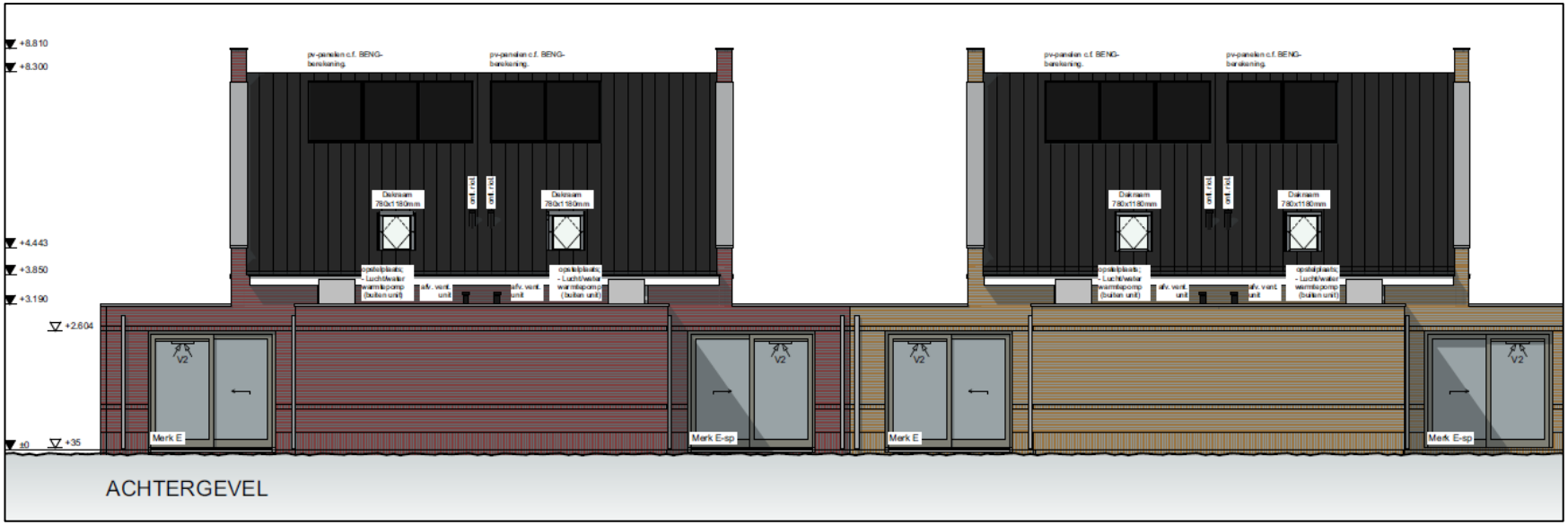
De vrijstaande woning zal nagenoeg volledig worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingscontouren van de huidige schuur. De voorgevel van de woning komt te liggen in een gevellijn op minimaal 3 meter afstand van de weg. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk niet meer dan 5 en 9 meter. De bouwdiepte van het bouwvlak bedraagt maximaal 15 meter en de afstand tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt aan beide zijden 3 meter. De oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen wordt in overeenstemming wordt gebracht met de regels uit 'Artikel 17 Wonen - Vrijstaand' van het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek' als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De maximale breedte en lengte van de vrijstaande woning bedragen respectievelijk 9,3 en 15 meter.

In onderstaande is een afbeelding weergegeven met daarin de contour van het toe te voegen bouwvlak. Hieruit komt naar voren dat de beoogde vrijstaande woning volledig passend is binnen het straatbeeld aan de Lange Brugstraat. In een latere uitwerking van het project zal de bouw van de vrijstaande woning verder uitgewerkt worden door een architectenbureau.

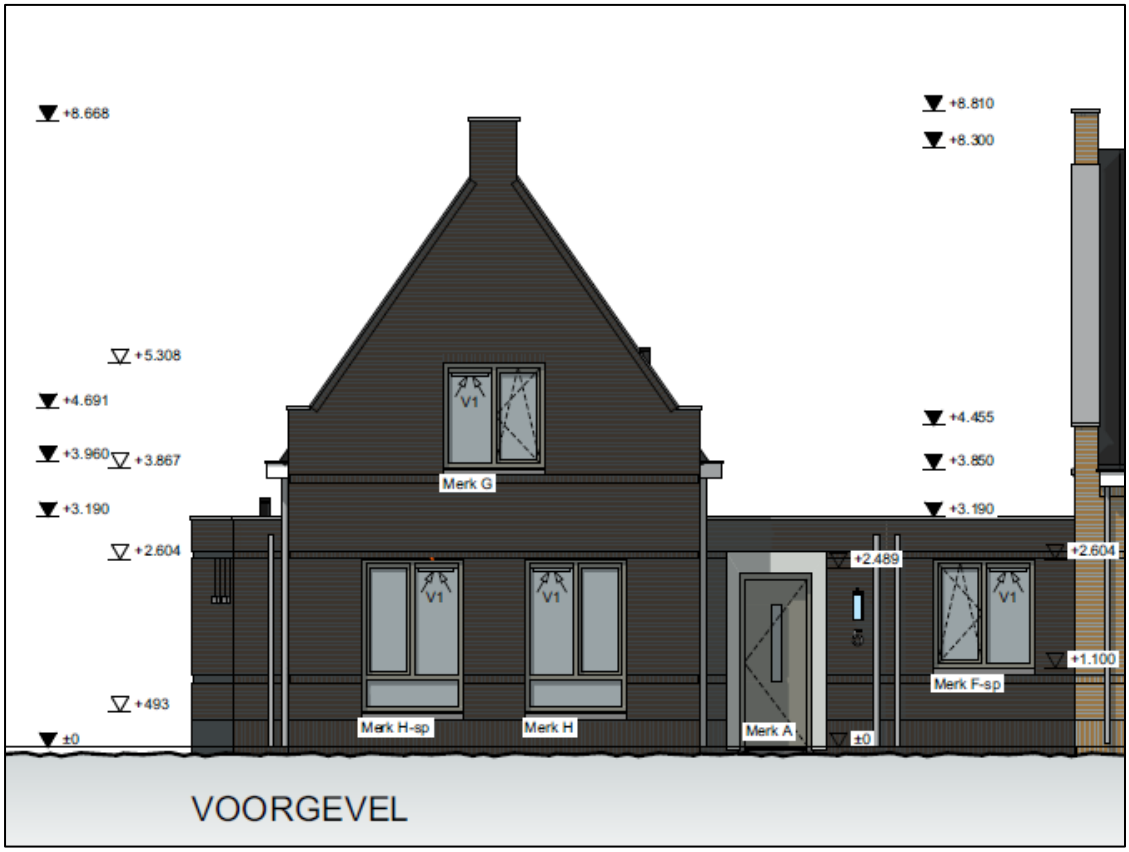
In onderstaande afbeeldingen zijn de voor- en achteraanzichten (inclusief bouw- en goothoogtes) weergegeven.



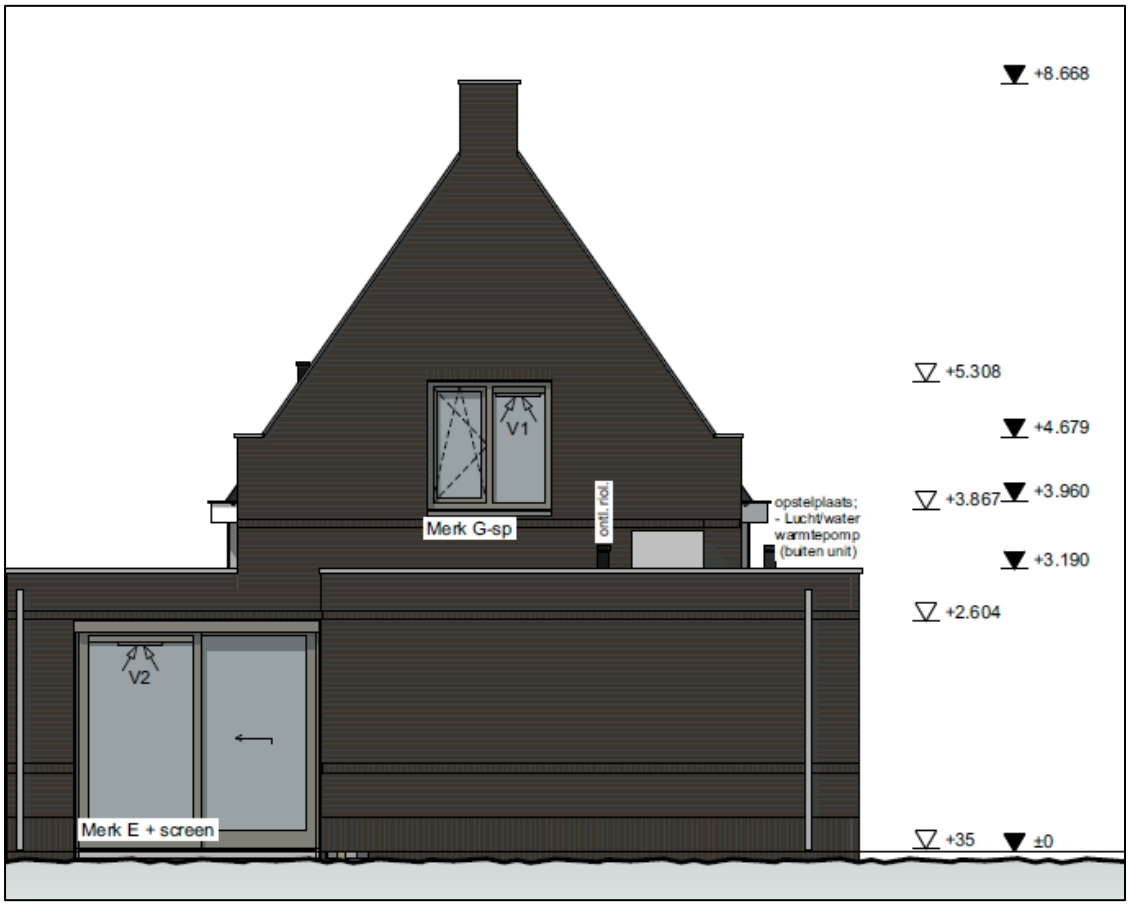
Afbeelding 7 Vooraanzicht te realiseren patiowoningen (kavel 1 t/m 4)



Afbeelding 8 Achteraanzicht te realiseren geschakelde patiowoningen (kavel 1 t/m 4)



Afbeelding 9 Vooraanzicht te realiseren vrijstaande patiowoning (kavel 5)



Afbeelding 10 Achteraanzicht te realiseren vrijstaande patiowoning (kavel 5)

2.4 Parkeren

Toetsingskader
Parkeren maakt onderdeel uit van de afweging of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling
De gemeente Etten-Leur volgt met haar parkeernormen de kencijfers zoals gepubliceerd door het CROW. Dit is ook zo verwoord in het huidige bestemmingsplan. In 2024 heeft het CROW de kencijfers geactualiseerd. Deze zijn weergegeven in publicatie 744 'Parkeercijfers 2024'. De stedelijkheid van Etten-Leur is bepaalt op 'sterk stedelijk' gebied. De ligging van het projectgebied laat zich typeren als gelegen in 'rest bebouwde kom'.

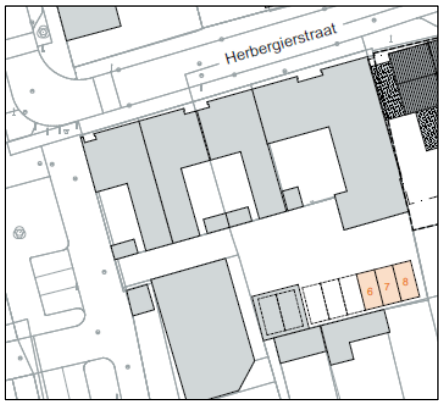
Voor de patiowoningen moet rekening worden gehouden met een norm van 1,65 parkeerplaatsen incl. 0,15 bezoekersparkeren en voor de vrijstaande woning 1,95 inclusief 0,15 bezoekersparkeren.

Een parkeerberekening laat zien dat het worst-case parkeermoment op een gemiddelde avond en nacht is waarbij behoefte is aan maximaal 10 parkeerplaatsen (9,3 naar boven afgerond).

				werkdag ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
				50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
				10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
woningen bewoners vrijstaand	1,8	1	1,8	0,9	0,9	1,62	1,44	1,8	1,08	1,44	1,26
woningen bezoekers	0,15	1	0,15	0,015	0,03	0,12	0,105	0	0,09	0,15	0,105
woningen bewoners patio	1,5	5	7,5	3,75	3,75	6,75	6	7,5	4,5	6	5,25
woningen bezoekers	0,15	5	0,75	0,075	0,15	0,6	0,525	0	0,45	0,75	0,525
				4,74	4,83	9,09	8,07	9,3	6,12	8,34	7,14

Figuur 1 parkeerberekening/balans

Bij de vrijstaande woning worden op eigen terrein parkeerplaatsen aangelegd. Op onderstaande afbeeldingen is te zien dat er ruimte is voor drie parkeerplaatsen bij de vrijstaande woning waardoor wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van die woning. Voor de overige woningen resteert een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein komen 5 parkeerplaatsen. Daarnaast is er sprake van een overmaat van 3 parkeerplaatsen op het naastgelegen terrein, zie onderstaande afbeelding. Deze overmaat is ontstaan bij de realisatie van naastgelegen ontwikkeling (tevens gebouwd door initiatiefnemer medio 2015) met patiowoningen. Voor de naastgelegen ontwikkeling is een minimum van 5 parkeerplaatsen planologisch verankerd. Onderstaande verbeelding laat zien dat er nog ruimte is voor 3 parkeerplaatsen meer. Deze overcapaciteit wordt nu benut voor het onderhavige project.

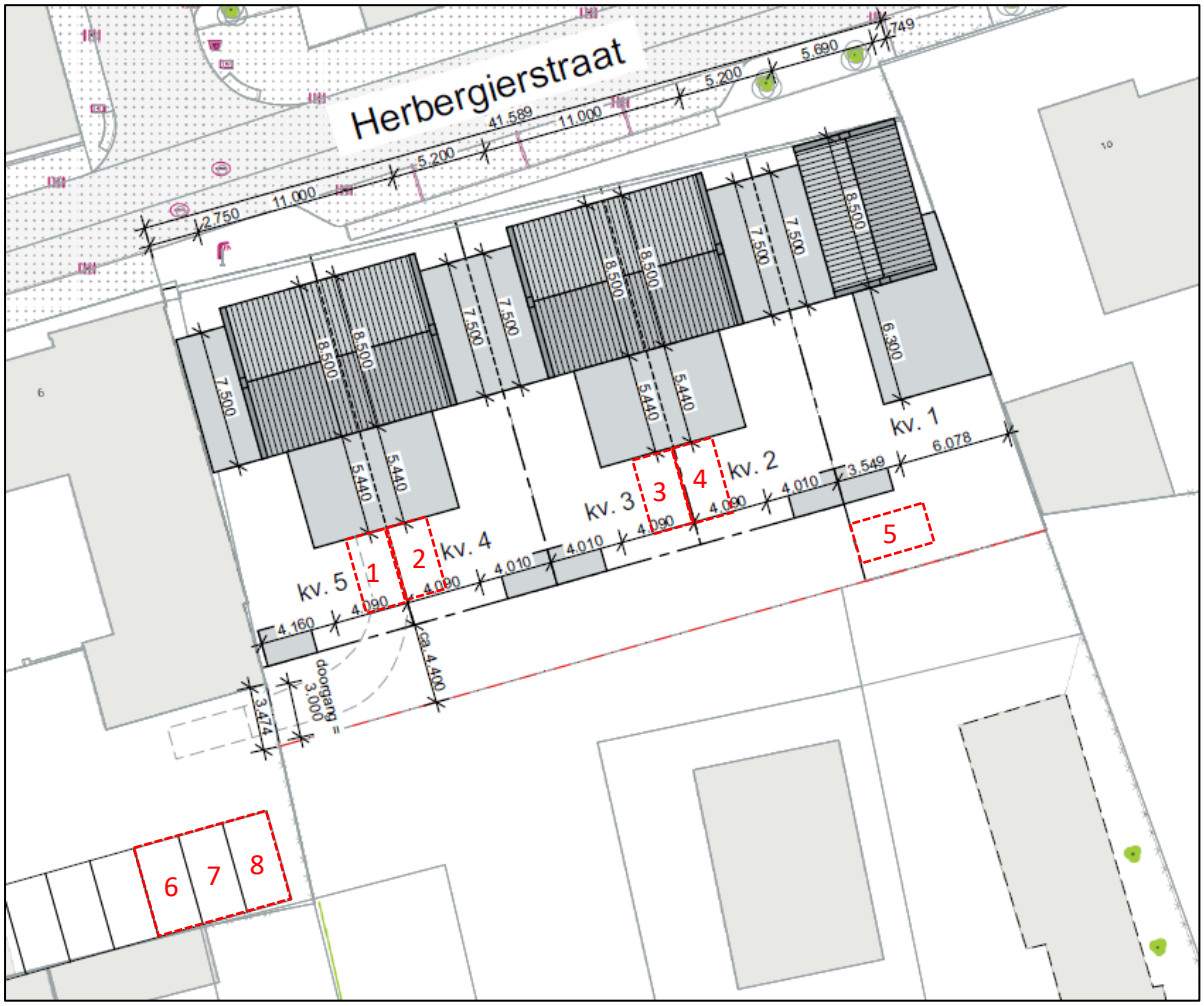


Figuur 2 overmaat naastgelegen plan met 3 parkeerplaatsen

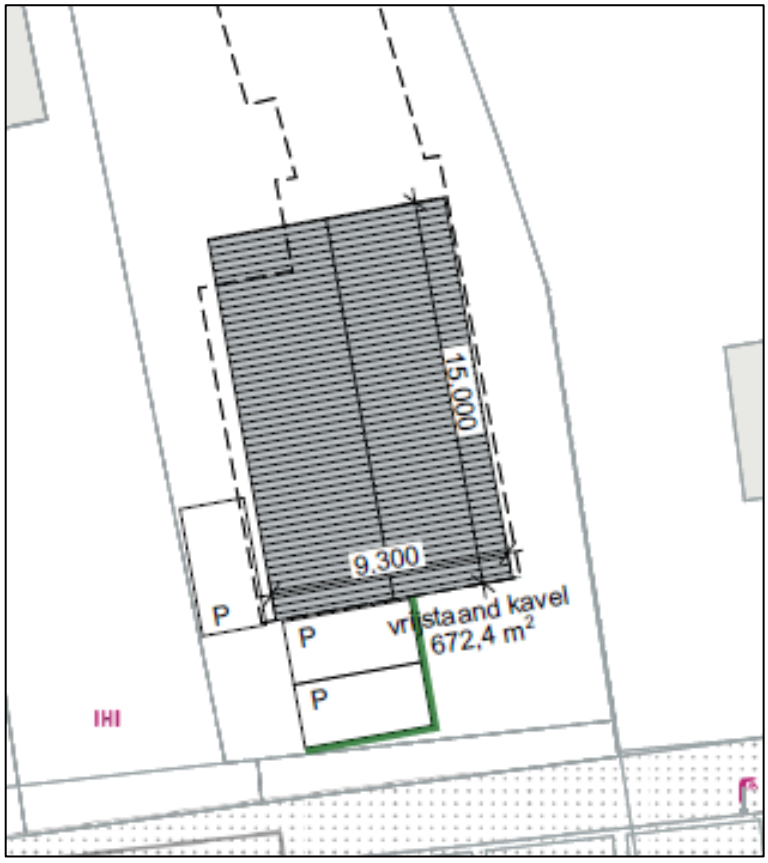
Volledigheidshalve kan worden beargumenteerd dat er op korte afstand (< 100 m) in overwegend westelijke richting een ruime algemene parkeerplaats is gesitueerd waar dubbelgebruik van parkeerplaatsen kan worden gehanteerd. Tevens blijkt uit een recent parkeerdrukonderzoek (november 2025) van de gemeente Etten-Leur dat op verschillende momenten in de Herbergierstraat

en/of op de ruime algemene parkeerplaats restcapaciteit is om eventuele extra parkeerdruk op te vangen.

In onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden van de plattegrondtekening opgenomen met daarin de indicatieve situering van de parkeerplaatsen.



Afbeelding 11 Situering parkeerplaatsen projectlocatie georiënteerd aan Herbergierstraat



Afbeelding 12 Situering parkeerplaatsen georiënteerd projectlocatie aan Lange Brugstraat

Conclusie
Het aspect 'parkeren' staat het projectvoornemen niet in de weg.

2.5 Verkeer

In het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling en mag door het projectvoornemen geen gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan.

Beoordeling
Feitelijk bevindt zich in de huidige situatie binnen het projectgebied georiënteerd aan de Herbergierstraat een perceel in gebruik als tuin (met een woonbestemming) en binnen het projectgebied georiënteerd aan de Lange Brugstraat een schuur als bijgebouw zijnde. Het projectgebied maakt hierbij planologisch gezien onderdeel uit van de woonfunctie aan de Lange Brugstraat 77. Gelet hierop kennen de gronden behorende tot het projectgebied in de huidige situatie geen afzonderlijke verkeersaantrekkende werking. In de beoogde planologische situatie wordt het projectgebied herontwikkeld middels sloop van de bestaande schuur en nieuwbouw van in totaal zes woningen waarvan vijfpatiowoningen en één vrijstaande woning.

Uitgaande van de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van CROW publicatie 744 kent het beoogde gebruik op basis van de realisatie van 5 patiowoningen, te vergelijken met 'Koop, huis tussen/hoek', binnen 'sterk stedelijk' gebied en in 'rest bebouwde kom', een verkeersgeneratie van circa 6,7 tot 7,5 verkeersbewegingen per etmaal per wooneenheid. Dit betekent een totaal aan verkeersbewegingen van maximaal (5 x 7,5 =) 37,5 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de beoogde vrijstaande woning geldt op basis van 'koop, huis, vrijstaand' een verkeersgeneratie van circa 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. In totaal brengt de beoogde situatie een toename van maximaal (37,5 + 8,6 =) 46,1 (afgerond 46) verkeersbewegingen mee.

Verkeer vanuit de beoogde vijf patiowoningen zal worden afgewikkeld via de Herbergierstraat en vervolgens de Patronaatstraat en vice versa. De beoogde vrijstaande woning wordt direct ontsloten aan de Lange Brugstraat. Het stedenbouwkundig project voorziet in het voortzetten van de aansluiting Herbergierstraat/Patronaatstraat en één aansluiting op de Lange Brugstraat. Aangezien allebei erfontsluitingswegen zijn en deze zijn ontworpen bedoeld om het planverkeer van de complete woonwijk Schoenmakershoek af te wikkelen, worden op de omliggende wegen geen doorstromingsproblemen verwacht. Een toename van 46 verkeersbewegingen zal hiermee wegvallen in het heersende straatbeeld en de normale afwikkeling van verkeer zal dan ook niet in het geding komen.

Conclusie
Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor onderhavige projectontwikkeling.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:
1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan
Met onderhavige ontwikkeling zijn, gelet op diens aard en omvang, geen nationale belangen in het geding.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader
De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk besluit de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren,

detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder andere stedelijke voorzieningen wordt het volgende verstaan: onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Beoordeling
Met onderhavig projectvoornemen worden vijf patiowoningen en één vrijstaande woning op een inbreidingslocatie, waarbinnen een woonvlak van toepassing is, gerealiseerd. Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verder laat relevante jurisprudentie van de Afdeling zien dat de ondergrens om iets aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in beginsel bij 12 woningen ligt (AbRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4). Nu de beoogde ontwikkeling 'slechts' gepaard gaat met de toevoeging van zes woningen is een en ander, gelet op bovenstaande uiteenzetting van relevante jurisprudentie, niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie
Het projectvoornemen is met het toevoegen van zes wooneenheden niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is een toetsing aan de Ladder niet benodigd.

3.3 Provinciaal beleid

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

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:
- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

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

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

De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van hoe de provincie Noord-Brabant wil gaan denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet. Centraal staat daarbij 'Verbinden in vertrouwen', met de volgende uitgangspunten vanuit de provincie:
• 'We gaan voor meerwaarde-creatie';
• 'We gaan voor technische én sociale innovatie';
• 'We gaan voor kwaliteit boven kwantiteit';
• 'We gaan voor steeds beter';
• 'We gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel'.

Vanuit de basisopgave bezien, gaat het streven van de provincie Noord-Brabant uit naar een gezonde leefomgeving. Het gaat hierbij niet alleen om 'ziekte voorkomen', maar ook om 'quality of life', welzijn en het bevorderen van gezondheid.

Beoordeling
Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. De ontwikkeling betreft de realisatie een vijftal patiowoningen en één vrijstaande woning op gronden die reeds aangewezen zijn ten behoeve van wonen. In de stedelijke structuur streeft de provincie onder meer naar een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en een versterking van de omgevingskwaliteit. Herontwikkeling en herstructurering van verouderd vastgoed in stedelijk gebied met een verbetering van de omgevingskwaliteit kan in beginsel als passend binnen provinciale ambities worden bestempeld. Verder wordt met de beoogde ontwikkeling op een inbreidingslocatie gelegen in de bebouwde kom een passende herontwikkeling naar wonen mogelijk gemaakt. Gelet hierop wordt met het projectvoornemen een bijdrage geleverd aan het behoud van de omgevingskwaliteit. Ook wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan het behoud van de leefbaarheid binnen de kern Etten-Leur, nu de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de komst van zes betaalbare wooneenheden op een inbreidingslocatie wat doorstroming in de woningmarkt bewerkstelligd. De beoogde ontwikkeling is, gelet op het vorenstaande, in overeenstemming met uitgangspunten uit de Brabantse Omgevingsvisie. Dit omdat de provincie Brabant zich onder meer als doel heeft gesteld om een goede woonomgeving te creëren, waarbij gewerkt wordt aan een goede omgevingskwaliteit.

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

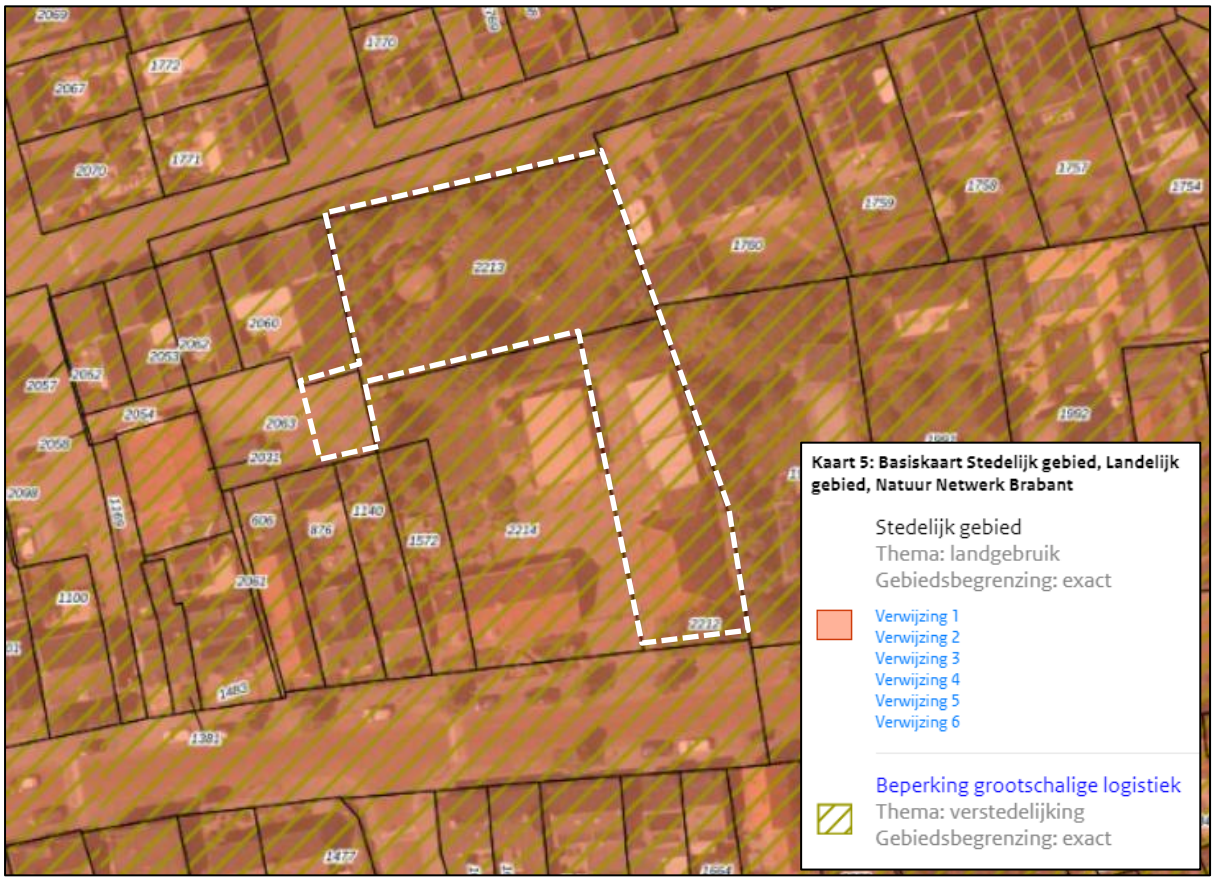
3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant
Toetsingskader
De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. Er wordt ingezet op:
1. meerwaardecreatie
2. technische en sociale innovatie
3. kwaliteit boven kwantiteit
4. een continue verbetering van de leefomgeving
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel

Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts 1 van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

Beoordeling
Op basis van de Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant van de verordening is het projectgebied gelegen in het 'Stedelijk gebied' zoals weergeven in onderstaande afbeelding.

Verder is het projectgebied gelegen binnen de aanduiding 'Beperkingen grootschalige logistiek'. Nu het initiatief voorziet in de realisatie van zes woningen binnen de bebouwde kom van Etten-Leur, is het vorenstaande niet relevant en wordt een toetsing aan deze aanduiding derhalve achterwege gelaten in onderhavig schrijven.



Afbeelding 13 Uitsnede Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant Omgevingsverordening Noord-Brabant (projectlocatie indicatief aangeduid met witte omlijning)

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Verordening. Allereerst moet worden getoetst aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast moet worden getoetst aan de regels voor een 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' (artikel 5.55).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies
Hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een omgevingsplan. Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7), regels voor zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8), toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9) en meerwaardecreatie (artikel 5.10).

Zorgplicht goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)
In artikel 5.7 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan of ander ruimtelijk besluit dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het project bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient het principe van zorgvuldig ruimtelijk gebruik te worden toegepast.

In artikel 5.7 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het project begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

Beoordeling
De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieu hygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 5.7

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (binnen bestaande stedelijk gebied).

Beoordeling
Het projectvoornemen maakt gebruik van een bestaand woonperceel, bevindt zich in de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied en is gelegen aan twee goed ontsloten wegen tussen woonbestemmingen. De patiowoningen worden gerealiseerd op een tuinperceel en de vrijstaande woning komt te staan op de plek van de verouderde schuur als bijgebouw zijnde behorende bij de woonfunctie aan Lange Brugstraat 77 te Etten-Leur. Hierdoor is het projectgebied aan te wijzen als een duurzame woonlocatie, is er sprake van een inbreidingslocatie en is de realisatie van woningen wenselijk. Nu de beoogde ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied aan de orde is en volledig binnen de omgevingskarakteristiek en -behoeften past, kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.

Beoordeling
Het projectgebied is onderdeel van het stedelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 5.55 Verordening woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Verderop is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst. Verder is de toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten per onderwerp uiteengezet in voorliggende onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieu hygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste van het toepassen van de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

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

De Omgevingsverordening geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 35.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling
Het projectinitiatief beoogt 'meerwaardecreatie' door ter plaatse van een bestaand woonperceel tussen bestaande woonbebouwing een vijftal woningen in de vorm van een patio te realiseren. Deze woningen zijn georiënteerd aan de Herbergierstraat en sluiten vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien aan op de bestaande woningen aan de Herbergierstraat. Ditzelfde geldt voor de realisatie van de vrijstaande woning ter plekke en binnen de contouren van de verouderde schuur. Gelet hierop is een en ander volledig passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek en het straatbeeld aan zowel de Herbergierstraat als de Lange Brugstraat. Dit maakt dat met de beoogde ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan een aantrekkelijke woonomgeving. Ook wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan het behoud van de leefbaarheid binnen de kern Etten-Leur, nu de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de komst van vijf betaalbare koopwoningen en één vrijstaande koopwoning waardoor ook doorstroming in de woningmarkt van Etten-Leur mogelijk wordt gemaakt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag en behoefte naar betaalbare koopwoningen binnen de kern Etten-Leur en wordt doorstroming binnen de plaatselijke woningmarkt mogelijk gemaakt.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)
In artikel 5.11 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd. De bedoelde kwaliteitsverbetering kan mede betreffen een landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing e.d. Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

Beoordeling
Nu het projectgebied niet is gelegen binnen landelijk gebied, maar binnen stedelijk gebied, is artikel 5.11 niet van toepassing.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 5.55)
Lid 1
Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken;*
   Onderhavig projectvoornemen past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 7.2
b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*
   Onderhavig projectvoornemen zorgt voor een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie. De herontwikkeling naar zes wooneenheden kan als passend binnen de omgevingskarakteristiek worden beschouwd. Te meer nu het projectgebied overwegend in alle windrichtingen is omsloten door diverse woningen. De ontwikkeling voldoet minstens aan de in het Bbl en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen. Voor een verdere toetsing of er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, zie het onderstaande.

Lid 2
Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

a. *en goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;*
   De beoogde patiowoningen worden gerealiseerd aan de Herbergierstraat op een bestaand woonperceel binnen een aangewezen woongebied 'Schoenmakershoek'. Deze woningen zijn georiënteerd aan de Herbergierstraat en sluiten vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien aan op de bestaande woningen aan de Herbergierstraat. Het toevoegen van de vrijstaande woning aan de Lange Brugstraat kan als passend binnen de huidige woonomgeving en de ruimtelijke structuur worden beschouwd aangezien een en ander binnen het bestaande ruimtebeslag plaats vindt. Voor de beoogde woningen geldt tevens dat de verkeersontsluiting is afgestemd op het beoogde woongebruik. De beoogde ontwikkeling is vanuit een goede omgevingskwaliteit inpasbaar in de omgeving. Een en ander wordt nader getoetst in hoofdstuk 4 in de onderhavige onderbouwing. Verder dient opgemerkt te worden dat in de omgevingsvisie van de gemeente Etten-Leur onder meer wordt aangegeven dat de gemeente het woningaanbod in bestaande wijken wil verbreden. De beoogde ontwikkeling binnen het projectgebied zorgt voor duurzame verstedelijking in de vorm van inbreiding binnen de bestaande contouren van de bebouwde kom en het stedelijk gebied van Etten-Leur. Het beoogde project doet dit zonder het aantasten van het dorpse woonmilieu en optimaal gebruik te maken van de bestaande woonstructuren van de bebouwde kom (waar reeds een goede omgevingskwaliteit heerst).
b. *toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
   Zorgvuldig ruimtegebruik wordt nagestreefd door te bouwen binnen het stedelijk gebied, binnen een bestaand woonperceel én binnen de contouren van de bebouwde kom.
c. *optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
   De patiowoningen en vrijstaande woningen worden gasloos gebouwd. Een en ander is verder toegelicht bij de paragraaf 'duurzaamheid' in onderhavige onderbouwing.
d. *rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
   Binnen het projectgebied is voldoende ruimte om de gevolgen van klimaatverandering te waarborgen. Verder wordt ter plaatse van het projectgebied, indien nodig, voldoende ruimte gereserveerd voor de benodigde en verplichte opvang van water. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar de waterparagraaf in de onderhavige onderbouwing.

e. *de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut;*
   Door de ligging van het projectgebied kan makkelijk worden aangesloten op de reeds aanwezig openbare infrastructuur aan de Lange Brugstraat en de Herbergierstraat. Daarnaast zijn er (centrum)voorzieningen van Etten-Leur op loopafstand en is er hemelsbreed een bushalte op 80 meter afstand aanwezig.
f. *Wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie;*
   Onderhavig wooninitiatief vindt binnen een bestaand woonperceel plaats waar de omgeving reeds is ingericht voor woonfuncties. Hierdoor is realisatie op zeer korte termijn mogelijk. Dit is positief voor het verspreid op de markt komen van woningen in de gemeente Etten-Leur. Daarbij is in de beoogde situatie ook sprake van een meer betaalbaar woningtype, namelijk patiowoningen tot een prijsklasse van maximaal €405.000,-. Doordat het een kleinschalig initiatief betreft aan de noordoostzijde van de kern van Etten-Leur, geeft het project een mooie wisselwerking met de grotere woningbouwprojecten in de kern. Dit draagt bij aan een duurzaam opgebouwde woningmarkt en concurrentiekracht binnen de kern Etten-Leur, de gemeente Etten-Leur en de provincie Noord-Brabant.

Conclusie
Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

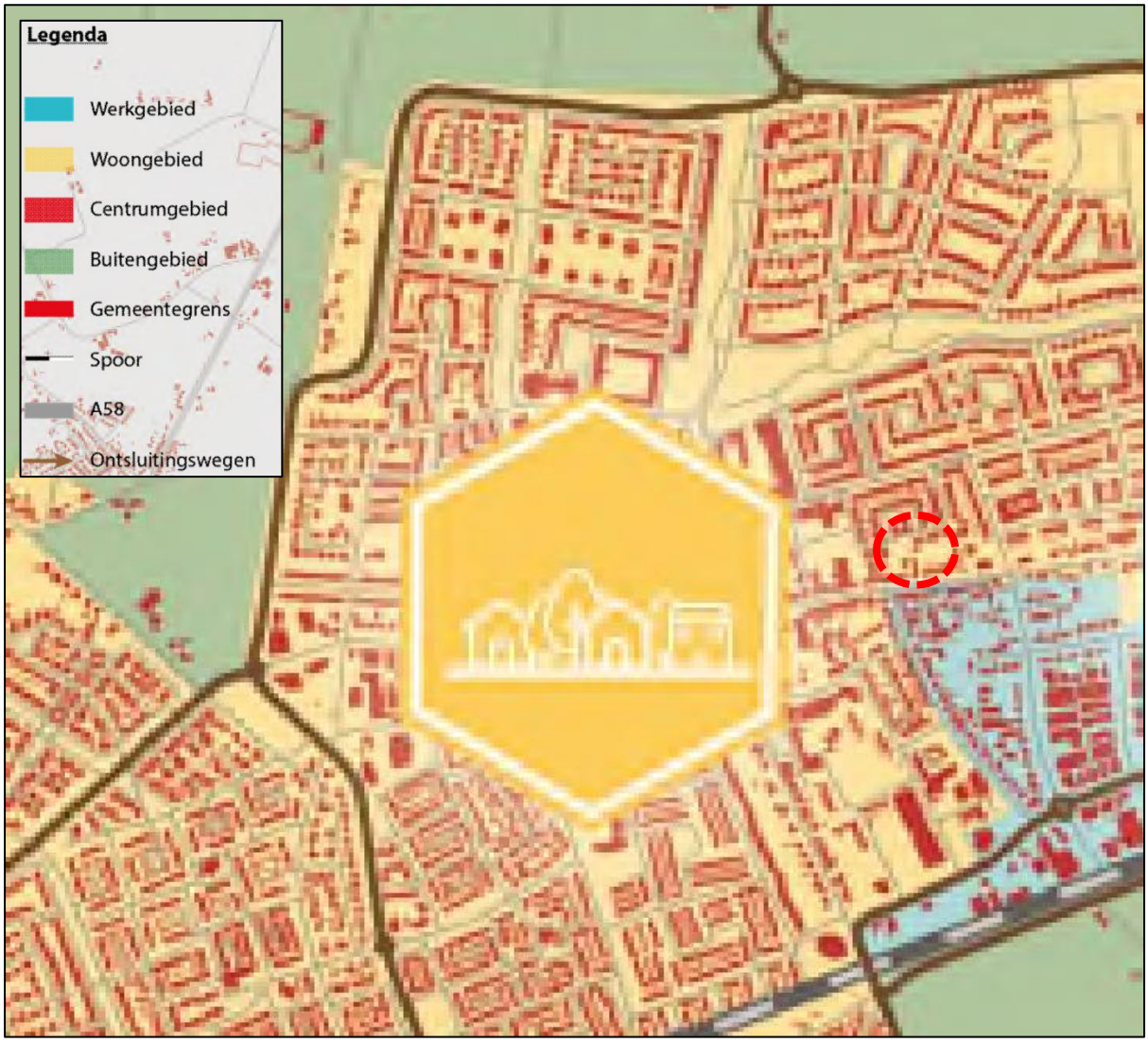
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Etten-Leur doet het gewoon!

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

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

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



Afbeelding 14 Uitsnede Omgevingsvisie Etten-Leur (projectlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

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

'Wij willen voor onze inwoners een passende duurzame woning. In een buurt waar men zich thuis voelt en welkom is. Iedereen kan meedoen. En waar jong en oud, gevestigde bewoners en nieuwkomers elkaar kunnen ontmoeten. Je kunt in je eigen omgeving opgroeien en oud worden. We streven naar zorgvriendelijke wijken waar gezonde leefomstandigheden heersen. De wijk is schoon, toegankelijk, veilig met aantrekkelijke plekken voor ontmoeting, ontspanning en beweging. Groen en water zorgen voor een natuurlijke uitstraling en helpen bewegen te stimuleren. De basisvoorzieningen (woningaanbod, winkels, scholen, zorg-, cultuur- en sportvoorzieningen) zijn op orde en goed bereikbaar. Zij vormen ontmoetingspunten in de wijk en zorgen voor levendigheid. Werken aan huis is mogelijk mits er geen overlast is voor de omgeving. We willen wijken leefbaar houden en klaar zijn voor de toekomst. Daarbij gaat het niet alleen om het energieneutraal maken van woningen of maatregelen om wateroverlast of hittestress te voorkomen. Het gaat om het totale pakket; wijken moeten voldoen aan de wensen van bewoners. Daarbij werken we samen met bewoners, ondernemers en organisaties.'

Voor het woongebied van de volgende speerpunten opgenomen:

- 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.

Beoordeling
Onderhavig projectvoornemen concentreert zich op het toevoegen van wooneenheden op een inbreidingslocatie binnen het aangewezen woongebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan het verbreden van het woningaanbod in bestaande wijken, hetgeen als concreet speerpunt voor het woongebied geldt. Des temeer nu de grote meerderheid van de woningen worden aangeboden in de betaalbare prijsklasse ter versterking van de gewenste sociale samenstelling in de wijken.

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

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de enorme woningbouwopgave waarvoor de gemeente Etten-Leur aan de lat staat. Nu sprake is van de komst van woningen op een inbreidingslocatie, is een en ander passend binnen het gegeven dat het accent ligt op het bouwen van woningen binnen bestaande wijken.

Conclusie
Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals zijn vastgelegd in de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.2 Woonzorgvisie 2024-2029
In Etten-Leur is het fijn wonen en leven. Toch staat de tijd niet stil. In razend tempo veranderen de dingen om ons heen. Er komen naar de toekomst steeds meer ouderen, er is steeds minder beschikbaar personeel om bijvoorbeeld zorg en ondersteuning te leveren, er is een tekort aan (geschikte) woningen en de betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Genoeg uitdagingen voor de toekomst. In deze woonzorgvisie wordt de koers voor de komende 5 jaar bepaalt.

Beoordeling
In de visie wordt gesteld dat er moet worden gestimuleerd op de doorstroming in de gouden driehoek van de woningmarkt en er te weinig betaalbare woningen zijn voor ouderen. Met onderhavig planvoornemen worden vier patiowoningen in een betaalbare prijsklasse aangeboden welke passend zijn voor de doelgroep ouderen/senioren (55+). In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer is tevens een verplichting opgenomen dat de patiowoningen dienen te worden verkocht aan kopers in de leeftijdscategorie vanaf 55+, waarbij moet worden voldaan aan de op moment van opvolgende verkoop geldende inkomenseisen. De verplichting om aan de doelgroep (55+) te verkopen geldt gedurende de instandhoudingstermijn van 10 jaar na eerste ingebruikname. Door het vrij komen van bestaande woningvoorraad ontstaat er tevens de gewenste doorstroming voor middeninkomens in de huidige woningmarkt van de gemeente Etten-Leur.

Conclusie
Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals zijn vastgelegd in de gemeentelijke woonzorgvisie.

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

Op 30 augustus 2022 is de laatste versie van de doelgroepenverordening vastgesteld en gepubliceerd. Er zijn door de gemeenteraad twee grenzen voor betaalbare koopwoningen in de gewijzigde doelgroepenverordening opgenomen. De grens van € 270.000,- is voor 'Betaalbaar laag' (en € 355.000,- voor 'Betaalbaar hoog'). Inmiddels is het prijspeil voor ‘betaalbaar hoog’ in 2025 opgeschoven tot een maximale verkoopprijs van €405.000 euro.

Beoordeling
Binnen het plangebied bestaat op grond van de geldende wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om aan de Herbergierstraat in twee vrijstaande woningen te realiseren. Daarnaast biedt de planologische regeling ruimte om aan de Lange Brugstraat één vrijstaande woning te bouwen.
Het voorliggende plan voorziet binnen dezelfde plangebied in de realisatie van zes woningen. Deze ontwikkeling sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om kleinere, toekomstbestendige woningen toe te voegen die inspelen op de lokale woonvraag.

Uit de analyse van de woningmarkt blijkt dat de beoogde woningen, gelet op hun situering, omvang en opzet, bij uitstek geschikt zijn voor senioren. De woningen zijn minder geschikt voor starters op de woningmarkt, onder meer vanwege de hogere bouwkwaliteit, het woonprogramma en de verwachte prijscategorie. De gemeentelijke doelgroepenverordening schrijft echter voor dat nieuw gerealiseerde goedkope woningen in beginsel eerst aan starters (huurders) moeten worden aangeboden. Aangezien deze woningen naar hun aard en uitvoering niet aansluiten bij de behoefte en mogelijkheden van deze doelgroep, heeft het college gemotiveerd besloten af te wijken van de doelgroepenverordening.

Dit besluit houdt in dat de woningen primair mogen worden aangeboden aan senioren, zodat beter wordt aangesloten bij de lokale behoefte en de doorstroming binnen de woningmarkt wordt bevorderd. Deze afspraak is tevens vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst, waarin daarnaast ook is bepaald dat een zelfbewoningsplicht geldt. Tevens is opgenomen dat de gerealiseerde betaalbare seniorenwoningen gedurende maximaal tien jaar in stand moeten worden gehouden, conform de gemaakte afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente.

Met deze regeling wordt de toevoeging van passende, betaalbare en toekomstbestendige woningen gewaarborgd, terwijl tegelijkertijd de gewenste differentiatie en kwaliteit van het woningaanbod binnen het gebied wordt versterkt.

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

3.4.4 Groenplan gemeente Etten-Leur
Openbaar groen draagt bij aan de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving. Etten-Leur wordt er een aantrekkelijkere plek door. Bij duurzaamheid, klimaat en biodiversiteit is groen een onmisbaar

onderdeel. Ook is groen, vaak in combinatie met water, belangrijk bij ontmoeten, gezondheid, recreatie en herkenbaarheid van de leefomgeving. De gemeente wil daarom alle voordelen van groen in Etten-Leur behouden en uitbreiden. Hiervoor is het Groenplan 'Etten-Leur' opgesteld.

De vastgestelde groennorm uit het Groenplan is de belangrijkste randvoorwaarde vanuit groen betreffende herontwikkelingen, grootschalig onderhoud en uitbreidingslocaties. Gezien de ligging van de planlocatie in een 'woongebied' dient er minimaal 1 m² openbaar groen per 1m² bebouwd oppervlak ingepast te worden.

Gegeven de beoogde ontwikkeling een inbreidingslocatie is met een hoog bebouwingspercentage ten midden van een druk woongebied, waar geen openbare ruimte bij betrokken is, is het halen van de groennorm niet mogelijk. In deze situatie is het dus van belang om aan te geven in hoeverre de groennorm benaderd kan worden. In overleg met de gemeente Etten-Leur is daarom gekozen voor een kwalitatieve benadering. Hierbij is niet alleen in de wijze van inrichting van belang, maar ook een onderbouwing van de toe te passen soorten groen. De kwalitatieve benadering voor de planlocatie zal zijn gericht op:

- Meer biodiversiteit; en
- Klimaatbestendigheid.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat er voor de 'kwalitatieve toetsing' binnen de gemeente Etten-Leur nog geen groenscorekaart of ander beoordelingsbeleid is vastgesteld met een groenwaardering. Hierdoor betreft onderhavig groenplan maatwerk en dient het samen in overleg met de gemeente tot stand te komen.

<u>Beoogd bouwplan in relatie tot aanwezig openbaar groen</u>
Voor de realisatie van de patiowoningen georiënteerd aan de Herbergierstraat dient voor de toegankelijkheid van de woningen middels een voetpad een strook van 1 meter breed en een lengte van 40 meter aan bestaande laaggroeiende haag te worden verwijderd.

<u>Beoogde groenplan</u>
Als tegenprestatie voor bovenstaande 'kwantitatieve' verwijdering van openbaar groen wordt tot de volgende 'haalbare' maatregelen gekomen gelet op biodiversiteitsverbetering en klimaatbestendigheid. Gelet op de beperkte beschikbare ruimte is gekomen tot onderstaande 'groene' oplossing in het kader van een kwalitatieve benadering. Deze is verder uitgewerkt in de plattegrondtekening in de bijlage.

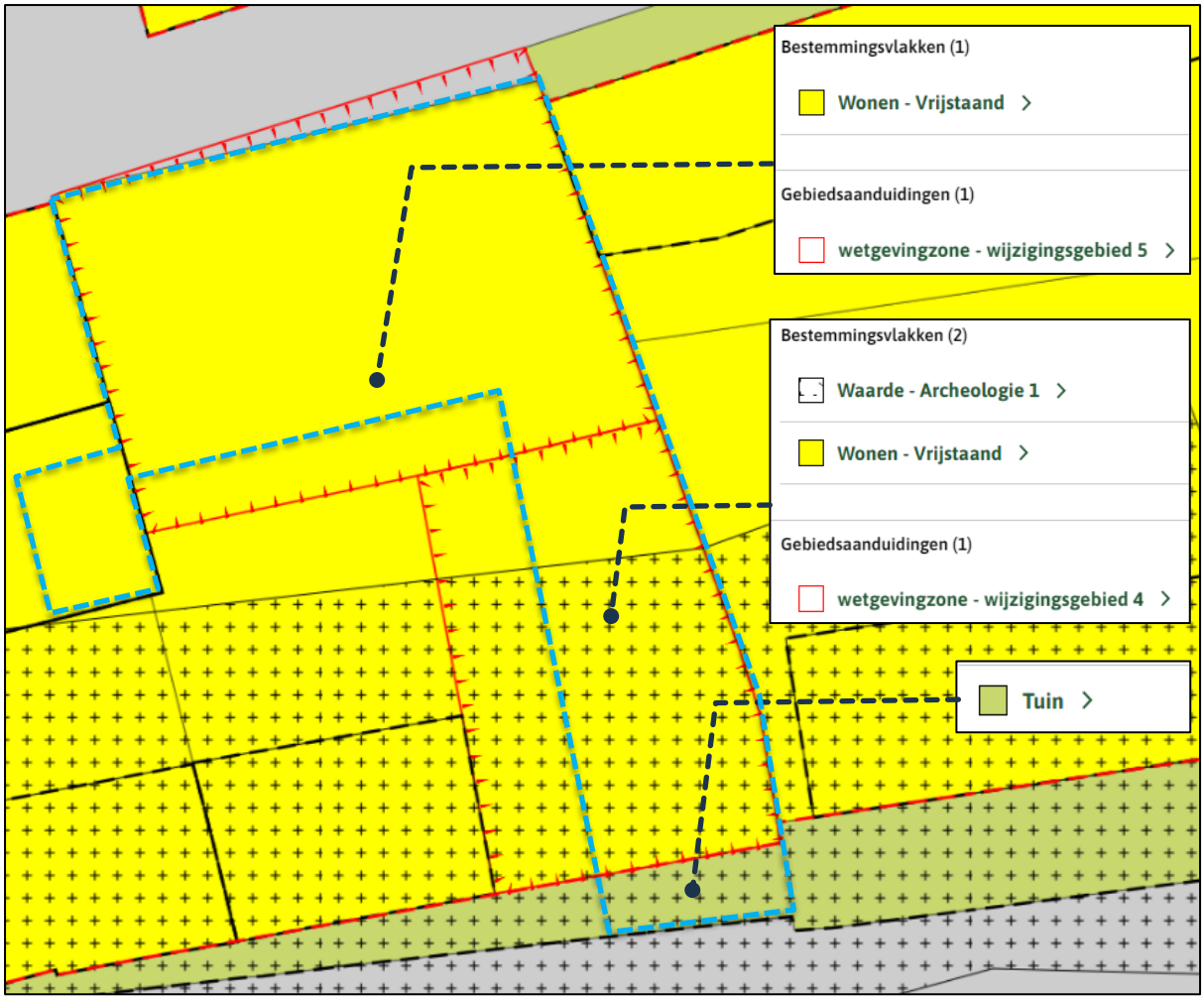
Patiowoningen
De platte daken van de vier westelijk gelegen patiowoningen worden voorzien van een sedum dak zoals opgenomen in bijlage 8. Aan de voorgevel en insteken van de patiowoningen zal een groenblijvende haag worden gerealiseerd, rekening houdend met de doorsteken van de voordeuren. Tevens zullen er drie extra bomen worden geplant tussen de patiowoningen welke bijdraagt aan biodiversiteit en klimaatbestendigheid:

- Sedum dak op de aanbouw van de patiowoningen welke in het stedelijke gebied van Etten-Leur een 'stepping stone' vormt voor onder andere insecten tussen groenvoorzieningen. Sedumdaken nemen regenwater op en geven dit vertraagd weer af. Dit vermindert piekbelasting op het riool en voorkomt wateroverlast;
- een laaggroeiende haag creëert micro klimaten voor vogels, insecten en kleine zoogdieren en fungeert het als ecologische corridor ter versterking van de biodiversiteit;
- het plaatsen van bomen met een zo groot mogelijk kroonvolume draagt beter bij aan het voorkomen van hittestress door een grotere schaduwwerking en meer verdamping. De kroonvolume van de boom aan de linkerzijde is kleiner dan de overige twee gelet op de beperkte ruimte door naastgelegen bestaande patiowoning;

- door de drie bomen als een lijnvormige element in te steken en onderdeel te laten vormen van de aanwezige laanbeplanting zorgt dit voor een belangrijk biotoop voor aan zomen gebonden fauna in de omgeving.

Vrijstaande woning
Door de parkeerplaatsen te situeren aan de oostzijde van de voorgestelde woning hoeft er géén openbaar groen te verdwijnen. Hiermee wordt er tevens geen afbreuk gedaan aan het straatbeeld. Daarnaast neemt met de sloop van de huidige schuur, garageboxen en bestaande erfverharding het totaal aan verhard oppervlak af wat ten goede komt aan de klimaatbestendigheid en biodiversiteit nu er meer ruimte is ontstaan om in de achtertuin en aan de westzijde extra groen aan te planten waar bijvoorbeeld overtollig hemelwater kan infiltreren. Ook is er aan de voorzijde ruimte voor een siertuin. Daarnaast kan zowel de noordelijke- als westelijke perceelsgrens met een (groenblijvende) knip- en scheerhaag worden ingericht waarmee een groene afscheiding met de buren wordt gecreëerd. Middels deze maatregelen is aangetoond dat er ruimte is voor voldoende 'kwalitatief 'groen. Met name in vergelijking met de bestaande situatie waarbij het terrein voor circa 90% uit verhard oppervlak bestaat.

3.4.5 Omgevingsplan gemeente Etten-Leur
In de huidige planologische situatie is het omgevingsplan gemeente Etten-Leur van toepassing op het projectgebied. Voornoemd omgevingsplan is op 1 januari 2024 gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in werking getreden, waarna op 29 januari 2024 de Bruidsschat technisch in beheer is genomen. Dit betreft een zogenaamd omgevingsplan van rechtswege. Een dergelijk omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende instrumenten, zoals bestemmingsplannen, en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat). Gelet hierop maakt het voormalige bestemmingsplan "Schoenmakershoek" (vastgesteld 28 september 2015) onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan. Het projectgebied kent op grond van voornoemd bestemmingsplan "Schoenmakershoek" de bestemming "Wonen – Vrijstaand". Het bestemmingsvlak ter plaatse van de beoogde patiowoningen kent verder nog de 'archeologische verwachtingswaarde 6' (op 21 oktober 2024 is een wijziging van het omgevingsplan in werking getreden waarbij de bepaling uit het voormalig bestemmingsplan vervangen is door verwachtingswaarde uit het omgevingsplan) en de gebiedsaanduiding 'wetgeving – wijzigingsgebied 5'. Het bestemmingsvlak ter plaatse van de beoogde vrijstaande woning kent een 'archeologische verwachtingswaarde 1' en de gebiedsaanduiding 'wetgeving – wijzigingsgebied 4'. Ten slotte is aan de zuidzijde van het projectgebied, aansluitend op de Lange Brugstraat, een tuinbestemming toegekend. In het onderstaande is een afbeelding van de vigerende planologische situatie binnen het projectgebied opgenomen.



Afbeelding 15 Uitsnede omgevingsplan 'Schoenmakershoek' (projectlocatie indicatief aangeduid met blauwe omlijning)

Het bestemmingsvlak "Wonen – Vrijstaand" laat een gebruik ten behoeve van vrijstaande woningen toe. Verder schrijft het bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) voor dat een woning uitsluitend binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. Nu het projectgebied, zowel aan de noordelijke zijde aan de Herbergierstraat als aan de zuidelijke zijde aan de Lange Brugstraat niet is voorzien van een bouwvlak, is de beoogde ontwikkeling in strijd met het huidige planologisch kader.

Voor het woonperceel aan de Lange Brugstraat geldt een vrijstaande woonfunctie maar het perceel beschikt echter niet over een bouwvlak. De vrijstaande woning passend is binnen voorwaarden van binnenplanse wijzigingsbevoegdheid waardoor dit mogelijk gemaakt kan worden met een omgevingsplanactiviteit (OPA). Echter, de patiowoningen zijn niet passend binnen wijzigingsbevoegdheid aangezien hier alleen kan worden voorzien in vrijstaande woningen. Om de totale ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (verder: BOPA) van het omgevingsplan gemeente Etten-Leur afgeweken te worden. Met de onderhavige onderbouwing wordt aangetoond om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

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

- Bodem (4.2)
- Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw (4.3);
- Archeologie (4.4);
- Natuur (4.5);
- flora en fauna (4.6);
- wegverkeerslawaai (4.7);
- bedrijven en milieuzonering (4.8);
- geurhinder en veehouderij (4.9);
- omgevingsveiligheid (4.10);
- luchtkwaliteit (4.11);
- volksgezondheid (4.12);
- kabels en leidingen (4.13);
- waterhuishouding (4.14);
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling (4.15);
- welstand (4.16);
- duurzaamheid (4.17);
- trillingen (4.18).

4.2 Bodem

Toetsingskader
Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);

- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.
Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Beoordeling
De beoogde ontwikkeling laat zich uitsplitsen in een tweetal delen, te weten de herontwikkeling van het perceel in gebruik als tuin (heeft woonbestemming) naar een vijftal geschakelde patiowoningen aan de Herbergierstraat en de herontwikkeling van een perceel waarbij een bestaand bijgebouw en vier garageboxen wordt vervangen door een vrijstaande woning aan de Lange Brugstraat. In de huidige planologische situatie rust binnen het totale projectgebied de bestemming "wonen – Vrijstaand". Hierbinnen is het gebruik ten behoeve van 'vrijstaand wonen' toegestaan. Gelet hierop is in de huidige planologische situatie binnen het projectgebied reeds een gevoelige functie toegestaan, nu er zich binnen het projectgebied aan de in permanente mate (meer dan twee uur per dag) mensen kunnen begeven. Vanwege het permanente gebruik van de gronden behorende tot het projectgebied in de huidige planologische situatie, kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen andere bodemkwaliteit behelst dan in de huidige situatie. Dit maakt dat geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde woongebruik.

Aangezien in de huidige situatie geen bouwvlak van toepassing is mag er ook geen woning aanwezig zijn. Met de beoogde ontwikkeling worden woningen mogelijk gemaakt waardoor er een intensivering van het woongebruik van toepassing is mét de komst van gevoelige functies. Hierdoor dient alsnog inzichtelijk te worden gemaakt of de bodemkwaliteit geschikt is voor de woonfunctie. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek en tevens een asbestonderzoek uitgevoerd waaruit onderstaande conclusies zijn gegeven. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij onderhavige onderbouwing toegevoegd.

''Bodemonderzoek NEN5740:

Analyseresultaten (meng-)monsters
De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Analyseresultaten grondwater
In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen uit het standaardpakket aangetoond boven de voorkeurswaarde.

Conclusie
De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters en het grondwater voldoen aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik. De aangetroffen sporen puin ter plaatse van meetpunten 16 en 17 vormen aanleiding voor het verrichten van asbestonderzoek conform NEN5707.

Asbestonderzoek NEN5707:

Veldwaarnemingen asbestonderzoek
De weersomstandigheden worden omschreven als droog met voldoende zicht.
Het geïnspecteerde maaiveld is niet begroeid. De inspectiegraad wordt beoordeeld op 90%.
Tijdens de inspectie is geen asbestverdacht (plaat-)materiaal aangetroffen op maaiveld.
In de onderzochte bodem zijn eveneens geen asbestverdachte fragmenten aangetroffen.

Analyseresultaten asbest
In het samengestelde mengmonster is geen asbest aangetroffen. Het asbestgehalte wordt vastgesteld op minder dan 2 mg/kg d.s..

Conclusie
Ter plaatse van de gedempte sloot is geen sprake van een asbestverontreiniging. De bodem voldoet aan de gestelde eisen in de omgevingswet voor het beoogde gebruik.''

Naar aanleiding van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er enkele aanbevelingen ingebracht door de gemeente Etten-Leur welke eventueel als voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning opgenomen kunnen worden:

- Het is aan te bevelen om de grond met fysieke verontreinigingen te ontgraven en te zeven. Het uitgezeefde materiaal kan worden afgevoerd;
- Gezien de analyseresultaten van met name het dempingsmateriaal in de voormalige sloot, alsook de bovenste laag van boring 5 is het nodig om van de grond na zeven grondmonsters te analyseren op NEN-pakket (1x dempingsmateriaal, 1x boring 5; geen mengmonsters).,

Mocht de initiatiefnemer overgaan tot uitgraven en zeven dan kunnen inderdaad monsters genomen worden.

Tot slot geeft de gemeente aan dat de grondmonsters niet zijn geanalyseerd op PFAS-stoffen. Het verdient aanbeveling dat aanvullend nog te doen.

In principe is een PFAS-stoffen onderzoek in dit gebied geen verplichting bij een verkennend bodemonderzoek. Wordt er in een later stadium (waaronder de bouwactiviteit) grond afgevoerd dan moet deze gekeurd worden en is PFAS onderzoek verplicht. Dat kan te zijner tijd gedaan worden middels een AP04 partij keuring door de afvoerder van de grond.

Conclusie
Gelet hierop staat het aspect bodem de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het project niet in de weg.

4.3 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed. Daarnaast wordt besproken op welke wijze het project landschappelijk of stedenbouwkundig wordt ingepast. Gezien de aspecten landschap, stedenbouw en cultureel erfgoed vaak met elkaar verwezen zijn, kunnen deze het beste gezamenlijk besproken worden.
Onderwerpen:

- Landschappelijke waarden;
- Ruimtelijke kwaliteit / omgevingskwaliteit;
- Beeldkwaliteit / architectuur;
- Archeologie.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet zorgen samen voor een integrale bescherming van het cultureel erfgoed in Nederland. Het Europees beleid is verankerd in de Nederlandse wetgeving. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.
Onder cultureel erfgoed vallen: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc.
De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen het behoud van archeologisch erfgoed in de bodem en de bescherming van cultureel erfgoed en landschap verplicht moet worden meegewogen in de besluitvorming. Als voor het aspect

archeologie behoud in de bodem niet mogelijk is, moet het bodemarchief met zorg worden ontsloten via archeologisch onderzoek.
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn in artikel 5.130 beginselen geformuleerd voor de bescherming van cultureel erfgoed. Deze beginselen gaan over de omgang met gemeentelijke monumenten (beschermd via het omgevingsplan), archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en voor het verplaatsen van gebouwde monumenten.
Het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie en cultuurhistorie is doorgaans vastgelegd op een archeologische beleidskaart en een cultuurhistorische waardenkaart. Deze waarden en verwachtingen zijn in veel gevallen doorvertaald naar archeologische en cultuurhistorische functieaanduidingen in het omgevingsplan / archeologische dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden ‘landschappen’ als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

4.3.1 Archeologie
Zoals gezegd, is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) artikel 5.130, lid 1 bepaald dat in een (tijdelijk) omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed met inbegrip van bekende en/of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over behoud van archeologische vindplaatsen in de bodem of archeologisch onderzoek. Om het archeologisch erfgoed te kunnen beschermen heeft de gemeente daarom een gemeentelijke archeologiekaart opgesteld.

Beleid gemeente Etten-Leur
In april 2024 heeft de gemeenteraad een actualisatie van het archeologiebeleid opgenomen in het wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2024-WB02. Het wijzigingsbesluit stelt regels vast ter behoud van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Door middel van een onderzoeksrapport is aantoonbaar gemaakt welke verwachting er is voor het volledige Etten-Leurse grondgebied op het gebied van archeologie. De regeling van de gemeente Etten-Leur stelt de verwachtingswaarden vast voor het gemeentelijk grondgebied en stelt regels voor uit te voeren activiteiten in aanvulling op de ontgrondingsactiviteiten die de provincie heeft vastgelegd in zijn omgevingsverordening. Het wijzigingsbesluit is in lijn met het beleid dat de gemeenteraad op 22 april 2024 heeft vastgesteld. Deze wijziging van het omgevingsplan is daar de vertaling van.

Beoordeling
In het geldende omgevingsplan is voor het projectgedeelte, voor de bouw van vijf patiowoningen, de archeologische verwachtingswaarde 6 toegekend. Hiertoe geldt geen verplichting tot een verkennend archeologisch onderzoek.

Voor de archeologische verwachtingswaarde 1 geldt dat indien op deze gronden het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100,00 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m, de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Ter plaatse van de beoogde vrijstaande woning is sprake van archeologische verwachtingswaarde 1 en hoewel er sprake is van bestaande bebouwing, is niet duidelijk in hoeverre dit voor diepe verstoring heeft gezorgd. Daarom wordt de archeologische monumentenzorg opgestart met een archeologisch bureauonderzoek. Hieruit moet blijken in hoeverre er nog sprake is van een archeologische vindplaats en of vervolgonderzoek noodzakelijk is en in welke fase van de planvorming en vergunningverlening dit uitgevoerd moet worden. Voorafgaand aan het archeologisch onderzoek mogen geen graafwerkzaamheden op het perceel plaatsvinden en mag de bestaande schuur alleen bovengronds gesloopt worden. Ondergrondse gebouwdelen mogen pas na afronding van het archeologisch onderzoek worden verwijderd of vinden plaats onder archeologische begeleiding als dat nodig blijkt te zijn op basis van het bureauonderzoek.

Het archeologisch bureauonderzoek heeft vervolgens plaats gevonden en een rapportage daarvan, welke is beoordeeld door de RWB op 21-10-2025, is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

De conclusie en het advies voortkomend uit het bureauonderzoek is als volgt:

''Conclusie
Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied een hoge verwachting heeft voor de periodes Laat-Paleolithicum – Midden IJzertijd en voor de Late Middeleeuwen B en de Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de veronderstelde ligging van het plangebied op een terrasafzettingswelving afgedekt met dekzand nabij een beekdal, die gedurende het Laat-Paleolithicum tot en met de Midden IJzertijd gunstige omstandigheden voor bewoning heeft gehad. Uit deze periodes kunnen nederzettingsterreinen worden aangetroffen (zowel jachtkampen als boerenerven) in de top van de pleistocene afzettingen. Er zijn geen aanwijzingen om te veronderstellen dat deze afzettingen verstoord zijn.

Gedurende de Late IJzertijd is het plangebied overgroeid door een veenpakket, waardoor het gebied ongeschikt is geworden voor bewoning. Dit veenmoeras heeft blijven bestaan tot in de Late Middeleeuwen A, waarna het veen is gewonnen voor turf.

De turfwinning neemt een vlucht in de 13e eeuw, wanneer nabijgelegen dorpen en buurtschappen ontstaan (Leur en Attelaken). Vanuit het Leurse Vaartstelsel op 300 m ten westen van het plangebied ontstaat het historische lint van de Lange Brugstraat en de Attelakenseweg. Het plangebied ligt aan dit lint. Op het Kadastraal Minuutplan is zichtbaar dat in elk geval in de late 18e of vroege 19e eeuw reeds een gebouw aan de zuidzijde van het plangebied aanwezig is. Het is onduidelijk of dit gebouw gesloopt is om plaats te maken voor de bestaande bebouwing of dat de historische bebouwing is opgenomen in het grotere geheel van schuren.

Advies
Voor het plangebied is een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten vastgesteld. De voorgenomen ingrepen in het plangebied, de bouw van een woning, zal naar verwachting zorgen voor de aantasting van het archeologisch relevante niveau. Met name aan de

zuidzijde van het terrein, waar verwacht wordt resten van historische bebouwing aan te treffen, is het risico op verstoring van historische funderingsresten groot. Daarom adviseren wij tot het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied.

Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een archeologische begeleiding van de sloop van de funderingen en het uitgraven van de nieuwe bouwkuip. Daarbij kunnen de funderingen van de bestaande bebouwing worden bestudeerd, om inzicht te krijgen in de datering van de fundering en de wijze van funderen.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Etten-Leur) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.''

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is onderstaande advies voor **selectiebesluit** genomen:

Het advies aan de gemeente Etten-Leur is om in te stemmen met het advies van Transect om binnen het plangebied een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek omvat een aantal stappen:

- Het verdient sterk de aanbeveling om voorafgaand aan bovengrondse de sloop van de bestaande bebouwing een bouwhistorisch onderzoek aan de schuur uit te laten voeren. De bevindingen hiervan kunnen de bevindingen van het archeologisch onderzoek ondersteunen en aanvullen. Bovendien is het niet logisch om de bestaande schuur eerst te slopen, en diezelfde schuur vervolgens archeologisch te onderzoeken. Dan blijft het plaatje incompleet.
- Na de bovengrondse sloop van de schuur en de overige bebouwing wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit kan eventueel gecombineerd worden met het uitgraven van de bouwput van de geplande nieuwbouw. De schuur zelf vormt, als mogelijk relict uit het begin van de 19e eeuw, expliciet onderdeel van dit onderzoek. De ondergrondse gebouwdelen dienen dus integraal archeologisch gedocumenteerd te worden. Tevens worden eventuele eerdere bouwfases/verbouwingen/in onbruik geraakte gebouwdelen gedocumenteerd. Als laatste wordt een vlak aangelegd in de top van de natuurlijke ondergrond, om na te gaan of archeologische resten uit vroegere periodes aanwezig zijn.
- Op basis van de bevindingen wordt bepaald of het onderzoek moet worden uitgebreid naar de rest van het plangebied. Vanwege de verwachte geringe diepte waarop de archeologische resten zich bevinden (vanaf direct onder maaiveld) en om versnippering van het bodemarchief tegen te gaan, is het niet per definitie voldoende om alleen de bouwput zelf te onderzoeken. Hierover dient tijdens het veldwerk een besluit te worden genomen, gebaseerd op de bevindingen ter plaatse van de bestaande schuur.



Het plangebied zoals dat tijdens het archeologisch onderzoek is begrensd. Bovenstaand advies geldt alleen voor dit gebied.

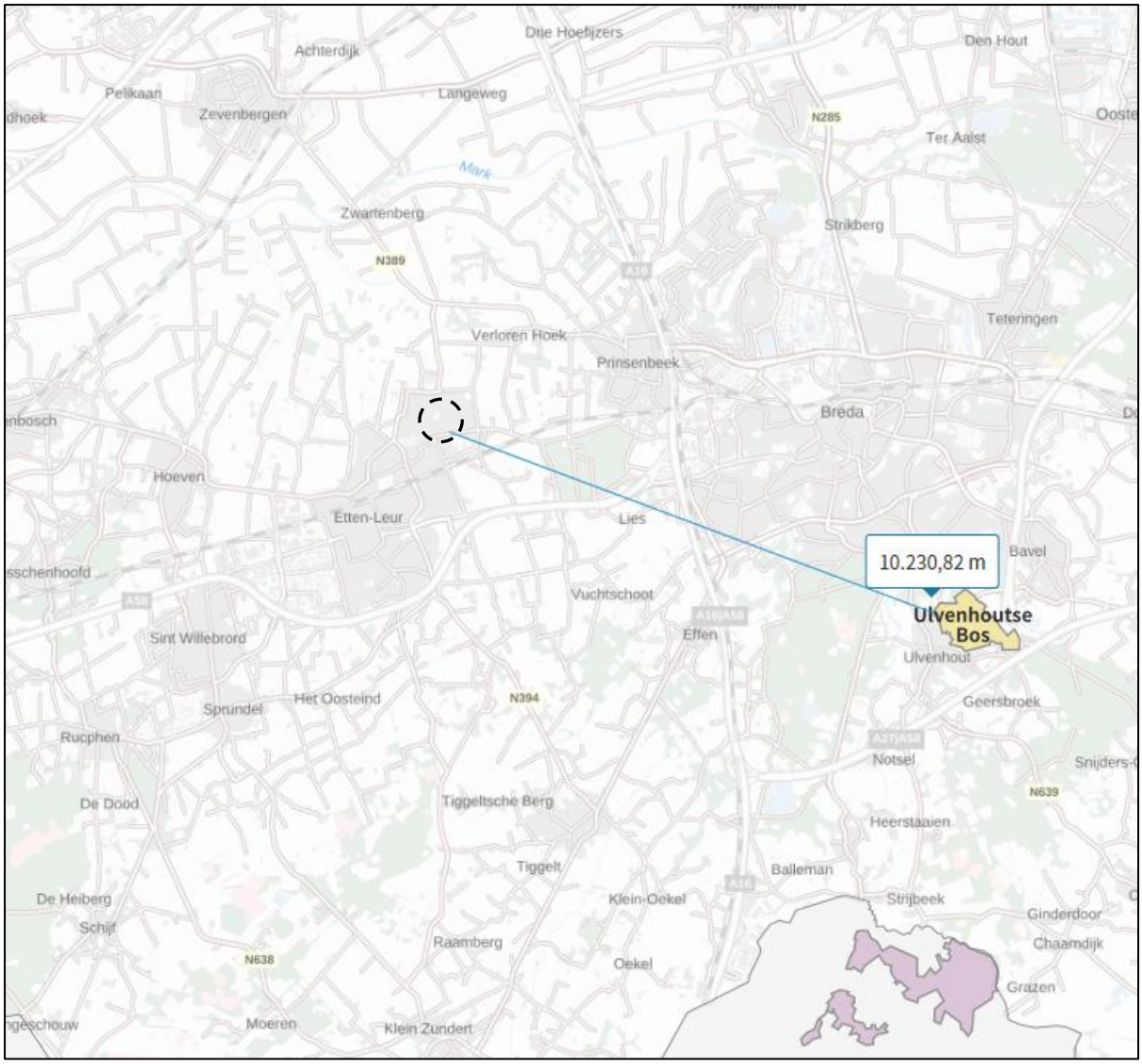
Omdat het vervolgonderzoek zoals hierboven omschreven de laatste stap in de Archeologische Monumentenzorg (zijnde een opgraving) omvat, kan dit als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Conclusie
Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de planologische gebruikswijziging.

4.4 Natuur

Toetsingskader
Natuur/stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde. Derhalve wordt in het onderstaande getoetst aan de voormalige Wnb.

Relevante emissies
Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of verstorende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. De afstand van het projectgebied tot omliggende Natura 2000-gebieden is weergeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 16 Ligging projectlocatie ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' (projectlocatie is indicatief aangeduid met zwarte cirkel)

Het projectgebied is op circa 10,2 kilometer afstand gelegen van het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Gezien de ruime afstand van het projectgebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied is enkel de verstoring door mogelijke stikstofdepositie ten aanzien van het projectvoornemen relevant. Andere negatieve aspecten, zoals verstoring en versnippering en dergelijke, zijn hierdoor op voorhand uit te sluiten.

Een AERIUS-berekening is uitgevoerd om te bepalen of de bouw-/aanlegfase een noemenswaardige stikstofdepositie op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024 is ervoor gekozen om hierbij geen referentiesituatie te hanteren.

Een al dan niet noodzakelijk omgevingsvergunning 'Natura 2000-activiteit' wordt indien nodig separaat aangevraagd en is niet onlosmakelijk verbonden met onderhavige aanvraag.

Aanleg-/bouwfase
Bij de berekening van de stikstofdepositie in de aanleg-/bouwfase is zowel ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen als ten aanzien van de inzet van mobiele bronnen uitgegaan van een absoluut worst-case scenario. Dit om met absolute zekerheid te kunnen duiden dat de beoogde aanlegfase met

zekerheid geen noemenswaardige stikstofdepositie op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. In werkelijkheid zal zowel het aantal verkeersbewegingen als de inzet van mobiele bronnen beduidend minder bedragen.

Voor de aanlegfase (bouwfase) worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Voor wat betreft deze verkeersbewegingen is uitgegaan van 224 lichte verkeersbewegingen per jaar, 224 middelzware verkeersbewegingen per jaar en 56 zware verkeersbewegingen per jaar. De verkeersaantrekkende bewegingen is vanuit twee richtingen beredeneerd waarbij de lijnbron zodanig is aangehouden totdat het verkeer opgaat in het heersend verkeersbeeld aan de Lange Brugstraat.

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

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

Afbeelding 17 Ingevoerde parameters mobiele bronnen

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

Gebruiksfase

Ten aanzien van de gebruiksfase dient opgemerkt te worden dat de beoogde projectwijziging gepaard gaat met de toevoeging van zes wooneenheden. In zijn totaliteit bevinden zich binnen het projectgebied een vijftal patiowoningen en één vrijstaande woning. Deze woningen zullen in de beoogde situatie gepaard gaan met circa 46 verkeersbewegingen per etmaal. Wanneer dit geringe aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase wordt afgezet tegen de berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de aanlegfase, waarbij is uitgegaan van een absoluut 'worst-case' scenario, kan met zekerheid geconcludeerd worden dat ook de gebruiksfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Volledigheidshalve en wellicht ten overvloede is een en ander doorgerekend middels een AERIUS-berekening. Aangezien de woningen gasloos worden uitgevoerd is enkel de vrijkomende

emissies door verkeersaantrekkende bewegingen opgenomen in de berekening. De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat ook de gebruiksfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Conclusie
Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een relevante toename van emissies of verstorende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavige project.

4.6 Flora en fauna

Toetsingskader
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Artikel 4.38 van de Omgevingswet bevat de Rijksregels voor wat betreft flora- en fauna-activiteiten:

1. De in artikel 4.3 bedoelde regels over flora- en fauna-activiteiten worden gesteld met het oog op de natuurbescherming.
2. De regels strekken er in ieder geval toe dat mogelijke nadelige gevolgen voor de staat van instandhouding van van nature in het wild voorkomende dier- of plantensoorten worden voorkomen.

Op grond van het voorgestelde gewijzigde artikel 4.3, derde lid, onder d, in samenhang met het voorgestelde artikel 4.38, kunnen algemene rijksregels worden gesteld over flora- en fauna-activiteiten. In beginsel is voorzien in een vergunningplicht (voorgesteld gewijzigd artikel 5.1, tweede lid, van de Omgevingswet), maar het kan nodig zijn om in aanvulling daarop algemene regels te stellen ter bescherming van diersoorten of plantensoorten die als gevolg van onttrekking aan de natuur of exploitatie in hun staat van instandhouding worden bedreigd. Dit geschiedt ter uitvoering van artikel 14 van de Habitatrichtlijn. Verwezen wordt naar de paragrafen 4.2.1, onderdeel b, onder 2, en 4.2.3, onderdeel a, onder 2, van deze memorie van toelichting. Op grond van artikel 4.4, in samenhang met het voorgestelde artikel 4.38, van de Omgevingswet kan een meldingsplicht worden ingevoerd voor activiteiten die nadelige gevolgen hebben of kunnen hebben voor dieren of planten van soorten die worden beschermd op basis van nationaal beleid.

Beoordeling
In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wet Natuurbescherming is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.
Bij het beoordelen van de in het projectgebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op het projectgebied en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soorten beschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Wet natuurbescherming. Gelet op de aard van het projectinitiatief, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van het projectgebied beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

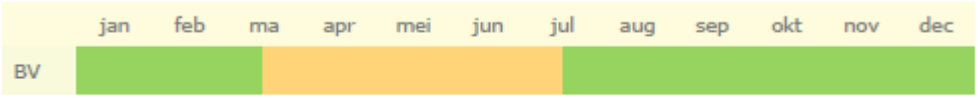
Beoordeling
Het projectgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en wordt aan alle zijden omgeven door stedelijke functies, bebouwing en intensief gebruikte gronden. Ook dient opgemerkt te worden dat het projectgebied zich nabij een betrekkelijk druk dorpscentrum van de voormalige kern 'Leur' bevindt en aan een tweetal doorgaande wegen is gelegen, te weten de Lange Brugstraat en de Herbergierstraat. Daarnaast is het relevant te vermelden dat het projectgebied momenteel bestaat uit een intensief gebruikte achtertuin. De tuin bestaat dan ook in hoofdzaak kort gemaaid gras en andere groenstructuren wat intensief en dagelijks gebruikt wordt als achtertuin. De groenstructuren bestaan uit intensief onderhouden kleinschalige heesters. Van vermeldenswaardige beplanting, groen of anderszins is in de huidige situatie geen sprake. Hierdoor is het voorkomen van habitat of verblijfsgebieden onwaarschijnlijk.

Wel dient hierbij in ogenschouw genomen te worden dat met het projectvoornemen de bestaande schuur aan de oostzijde van het projectgebied wordt gesloopt. Het voorkomen van beschermde soorten aldaar is, vanwege de aard van de bebouwing alsmede het gebruik, een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet uitgesloten. Hierdoor is het niet verzekerd dat er geen habitat of verblijfsgebieden verloren gaan als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Hiertoe is een quickscan flora en fauna uitgevoerd en is een rapportage opgenomen in de bijlagen bij onderhavige onderbouwing. Hierin is het volgende advies opgenomen:

''Vrijgestelde soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Van gebouw bewonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vleermuizen zijn geen nest- of verblijfslocaties in de te slopen of te renoveren structuren aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Nader onderzoek hiernaar is niet nodig.
Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Initiatiefnemer dient rekening te houden dat de ontwikkelingen geen fysieke verstoring van nestlocaties van broedende vogels (zoals vernietiging, verplaatsing of bewuste verjaging) tot gevolg heeft.''



Tabel 2 : aandachtskalender Broedvogels (BV). Voorkeursperiode voor werkzaamheden in groen.

Daarnaast geldt onverminderd de zorgplicht voor de flora en fauna-activiteiten.

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

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

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

Conclusie
Het aspect flora en fauna staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.7 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader
De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl (gelet op artikel 5.1.4.2a.4) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

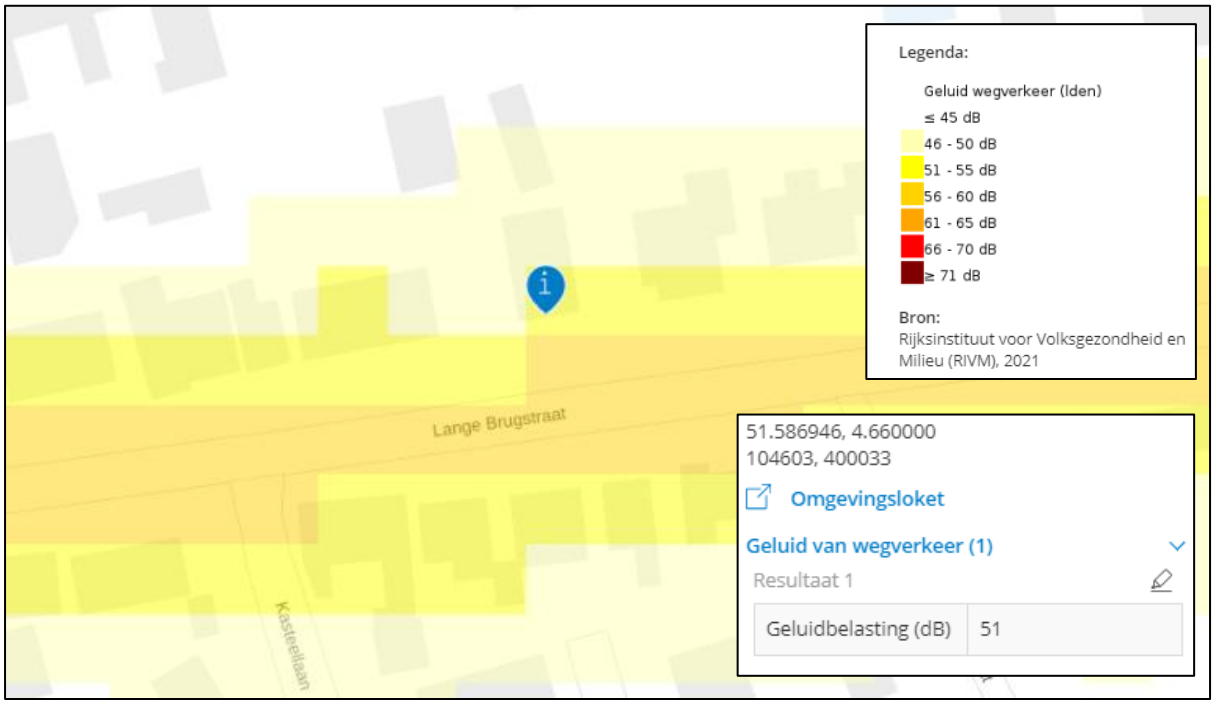
- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels:
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Beoordeling
In paragraaf 4.8 vindt een nadere toetsing plaats aan geluid afkomstig vanuit industrieterreinen en andere bedrijvigheid. Verder bevindt het projectgebied zich op dermate ruime afstand van een spoorweg dat van enige geluidhinder afkomstig vanuit spoorwegen geen sprake is. Dit maakt dat in deze paragraaf enkel inzicht wordt gegeven in het aspect wegverkeerslawaai.

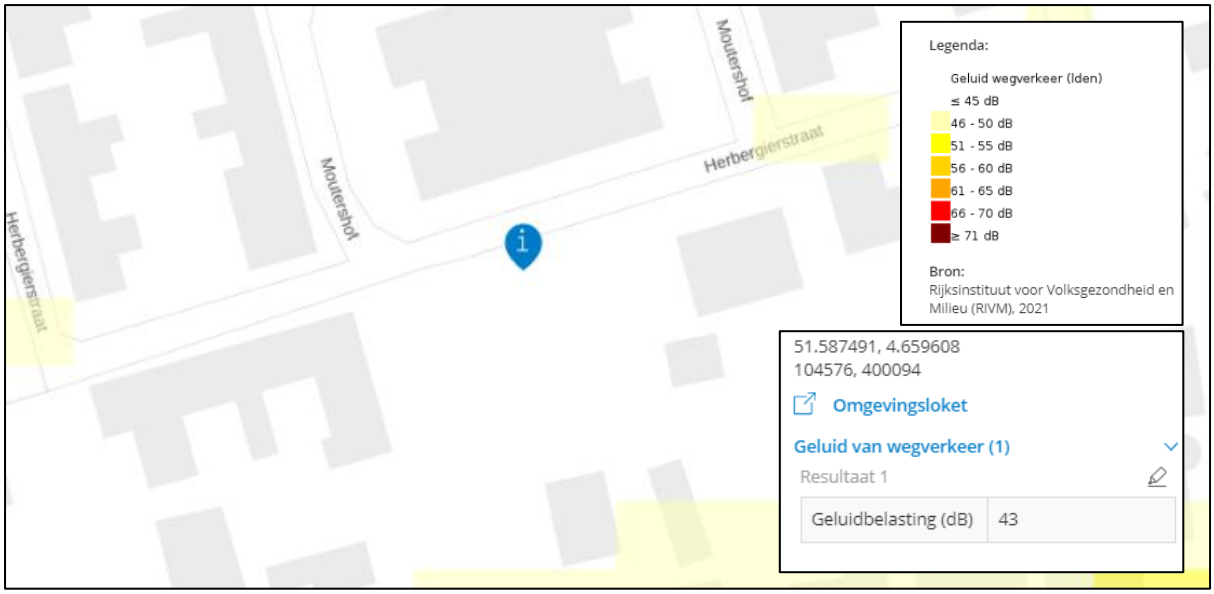
De te realiseren wooneenheden zijn zowel gelegen aan de Lange Brugstraat als de Herbergierstraat waar een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden van de voormalige Wet geluidhinder hoeven derhalve niet in acht te worden genomen. Aangezien de voormalige Wet

geluidhinder niet van toepassing is voor 30 km/u wegen, omdat hier geen zones gelden, zou een nadere beoordeling van de akoestische situatie niet noodzakelijk zijn onder de voormalige Wet geluidhinder. Dit omdat dergelijke 30 km/u wegen geen geluidsbelastingen tot gevolg hebben boven de voorkeusgrenswaarde. Gelet hierop kan worden aangenomen dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai.

Echter, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wet geluidhinder komen te vervallen en hebben 30 km/u wegen geen specifieke status meer. Ook in het geval sprake is van 30 km/u wegen is een geluidaandachtsgebied van 100 meter van toepassing. Het projectgebied bevindt zich binnen voornoemd geluidsaandachtsgebied. Dit betekent dat de geluidsbelasting langs deze beoordeeld moet worden volgens de algemene regels. Derhalve is in het onderstaande een afbeelding weergegeven waarop de geluidsbelasting binnen het projectgebied afkomstig vanuit wegverkeer is weergegeven. Deze afbeelding laat zien dat de geluidsbelasting binnen het projectgebied (de gevel van het hoofdgebouw aan de zijde van de Lange Brugstraat) circa 51 dB bedraagt. De geluidsbelasting aan de toekomstige voorgevel van de patiowoningen bedraagt circa 43 dB. Op beide gevels wordt de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl niet wordt overschreden. Ook op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat binnen het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid afkomstig vanuit wegverkeer.



Afbeelding 18 Geluidsbelasting wegverkeer (voorgevel vrijstaande woning is indicatief aangeduid met blauwe marker)



Afbeelding 19 Geluidsbelasting wegverkeer (voorgevel patiowoningen is indicatief aangeduid met blauwe marker)

Conclusie
Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Beoordeling
<u>Beoordeling omgevingstype</u>
Het projectgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom en het stedelijk gebied van de kern Etten-Leur en is gelegen nabij het centrumgebied. De omgeving van het projectgebied laat zich verder omschrijven als een gemengde omgeving. In de directe omgeving komt namelijk een veelvoud aan functies voor. Ter plaatse van diverse panden in westelijke richting aan de Lange Brugstraat is een gemengde bestemming van toepassing waarbinnen een variëteit aan functies is toegestaan, waaronder woningen, detailhandel, bedrijvigheid, dienstverlening en kantoren. Ook is ten noordwesten van het projectgebied een maatschappelijke functie gelegen. Verder zijn in overwegend noordelijke en noordoostelijke richting gronden gelegen waar een woonfunctie van toepassing is. Ook zijn ten zuidoosten van het projectgebied diverse gronden gelegen met een woonbestemming met daarachter op enige afstand een bedrijventerrein met bedrijfsfuncties en gemengde functies. Ook dient opgemerkt te worden dat het projectgebied nabij diverse betrekkelijk drukke ontsluitingswegen is gelegen, waaronder de Lange Brugstraat, de Geerkade en het Van Bergenplein. Gelet op het

vorenstaande laat de ligging van het projectgebied zich typeren als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsmaat verlaagd mogen worden.

Gevoelig object

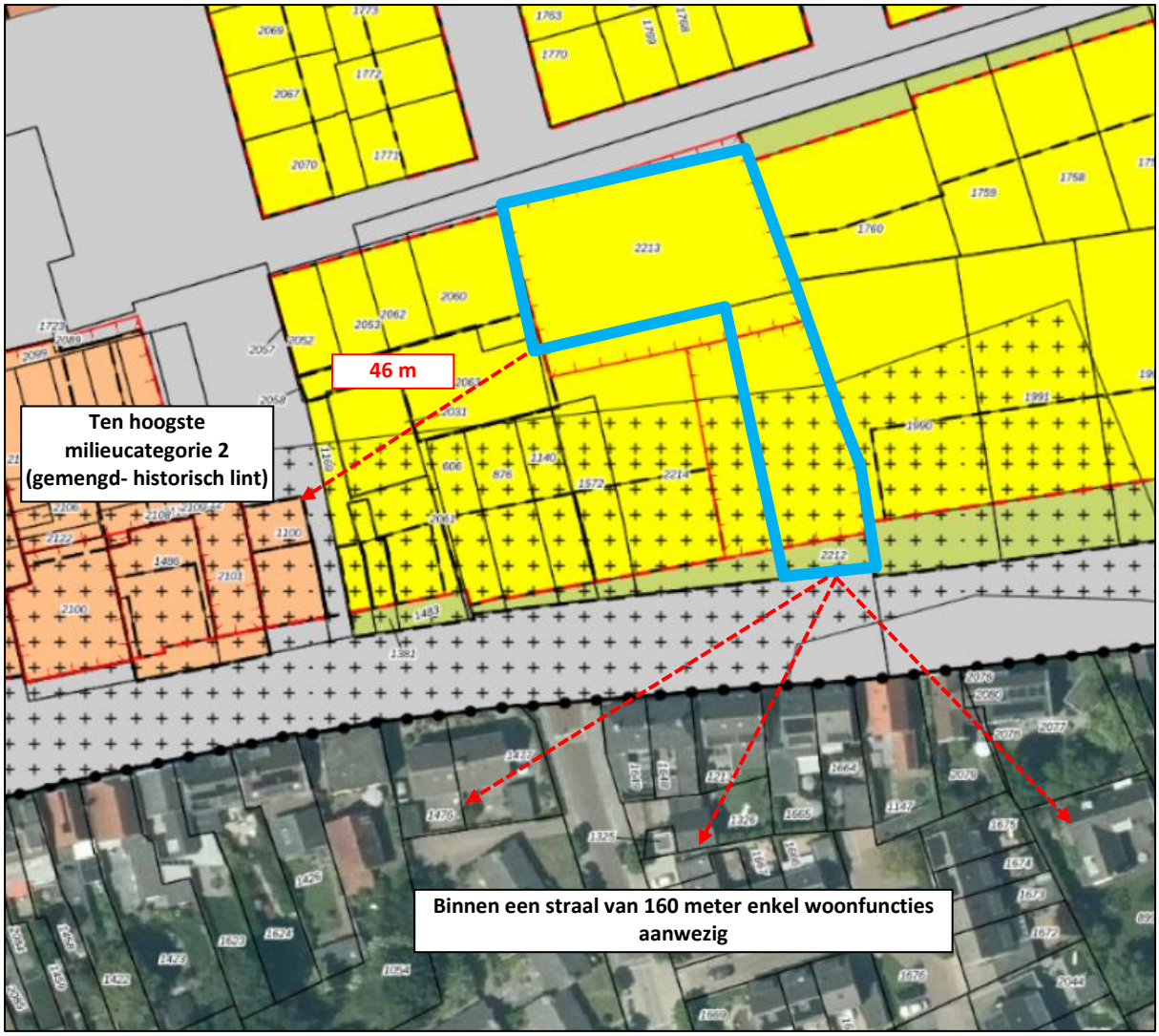
De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van zes wooneenheden op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Etten-Leur. Gelet hierop bevinden zich binnen het projectgebied in de beoogde situatie een zestal milieugevoelige functies en geen milieubelastende functies. Hierdoor dient inzichtelijk gemaakt te worden of binnen het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de beoogde ontwikkeling een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid.

Omliggende bedrijvigheid

Bedrijvigheid in de directe omgeving van het projectgebied betreft onder meer:

Adres	**Type bedrijvigheid**	**Milieucategorie**	**Grootste richtafstand (minus één 'afstandsstap')**	**Feitelijke afstand**
Lange Brugstraat 63	Museum en andere maatschappelijke voorzieningen	2	10 meter	46 meter

In het onderstaande is een uitsnede opgenomen van de huidige planologische situatie waarop de omliggende bedrijvigheid is weergegeven.



Afbeelding 20 Ligging projectlocatie ten opzicht van bedrijvigheid in de directe omgeving (projectlocatie is indicatief voorzien van een blauwe omlijning)

<u>Beoordeling woon- en leefklimaat/beperking omliggende bedrijvigheid</u>

Wanneer bovenstaande bedrijvigheid met bijbehorende richtafstanden wordt afgezet tegen de daadwerkelijke afstanden wordt tot de conclusie gekomen dat ten aanzien van de omliggende bedrijvigheid wordt voldaan aan de geldende richtafstand. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat binnen het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid tot gevolg heeft. Volledigheidshalve kan worden aangemerkt dat er reeds woonbestemmingen mét bebouwing tussen het projectgebied en voornoemde bedrijvigheid zijn gelegen waar de omliggende bedrijvigheid reeds door wordt belemmerd.

Conclusie

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

4.9 Geurhinder en veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het

vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die geurhinder tot gevolg hebben.

Toetsingskader
Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:
• Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
• Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
• Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
• Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Voor de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt overgangsrecht voor het instrument 'verordening'. Een regel over geurbelasting door veehouderij op een geurgevoelig object in een gemeentelijke verordening (artikel 6, Wgv) wordt bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen vormt het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) het toetsingskader voor vergunningverlening. In het Bkl staat met instructieregels voor gemeenten beschreven hoe ze de geurregels in het Omgevingsplan moeten opnemen. Deze instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.6.3 'Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf'.

De instructieregels in paragraaf 5.1.4.6.3 gelden alleen voor geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf in een geurgevoelig gebouw. Ze gelden niet voor andere activiteiten bij veehouderijen. Er zijn ook instructieregels voor geur door bijvoorbeeld opslagen bij veehouderijen. Deze instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.6.4 'Geur door andere agrarische activiteiten'.

De instructieregels voor geur door het houden van landbouwhuisdieren gaan over:
- geurnormen in het omgevingsplan
- rekenen
- afstandseisen

- randvoorwaarden
- overschrijdingssituaties
- cumulatie en aanvaardbaarheid van geur

Daarnaast is ook de bruidsschat en toekomstig geurbeleid van belang.

4.9.1 Geurgevoelige objecten

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van zes wooneenheden. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van zes geurgevoelige objecten. Daarom dient inzichtelijk gemaakt te worden in hoeverre deze beoogde woningen een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende veehouderijen tot gevolg heeft en in hoeverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9.2 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)

Middels de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant kan de achtergrondbelasting van het projectgebied worden achterhaald. Op basis van de geurkaart, zie onderstaand, is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat met een geurbelasting van circa 0-1,5 ouE/m$_3$ ter plaatse van het projectgebied. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat binnen het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 21 Kaart achtergrondbelasting projectlocatie (bron: ODZOB, peildatum juni 2023) (projectlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

4.9.3 Voorgrondbelasting (individuele geurhinder)

Er bevinden zich in de directe nabijheid van het projectgebied geen veehouderijen waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden. De dichtstbijzijnde veehouderij met een geuremissiefactor is gelegen op circa 920 meter (Donkerstraat 29). Dit maakt dat een toetsing aan de voorgrondbelasting voor onderhavig projectvoornemen niet aan de orde is. Vanwege voornoemde aanmerkelijke afstand van veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor tot het projectgebied wordt niet toegekomen aan een toetsing aan de voorgrondbelasting.

4.9.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven
De meest dichtstbijzijnde veehouderij betreft de melkveehouderij aan de Donkerstraat 29 te Etten-Leur op circa 920 meter in overwegend noordoostelijke richting. Dit betreft een veehouderij waar zowel dieren met geuremissiefactor worden gehouden. Ten aanzien van de dieren zonder geuremissiefactor is enkel een vaste afstandsmaat van 100 meter van toepassing. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Betreffende de dieren met geuremissiefactor dient opgemerkt te worden dat hiervoor geen vaste afstandsmaat van toepassing is. Vanwege de aanmerkelijke afstand van het projectgebied ten opzichte van voornoemde veehouderij heeft de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg. Immers, er zijn reeds een groot aantal geurgevoelige objecten op kortere afstand van deze veehouderij gesitueerd. Deze geurgevoelige objecten zijn reeds maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van voornoemde veehouderij, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg heeft.

Conclusie
Er is geen sprake van belemmeringen voor veehouderijen in de omgeving van het projectgebied. Tevens is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect 'geur'.

4.10 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader
Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Omgevingsveiligheid of externe veiligheid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico
Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

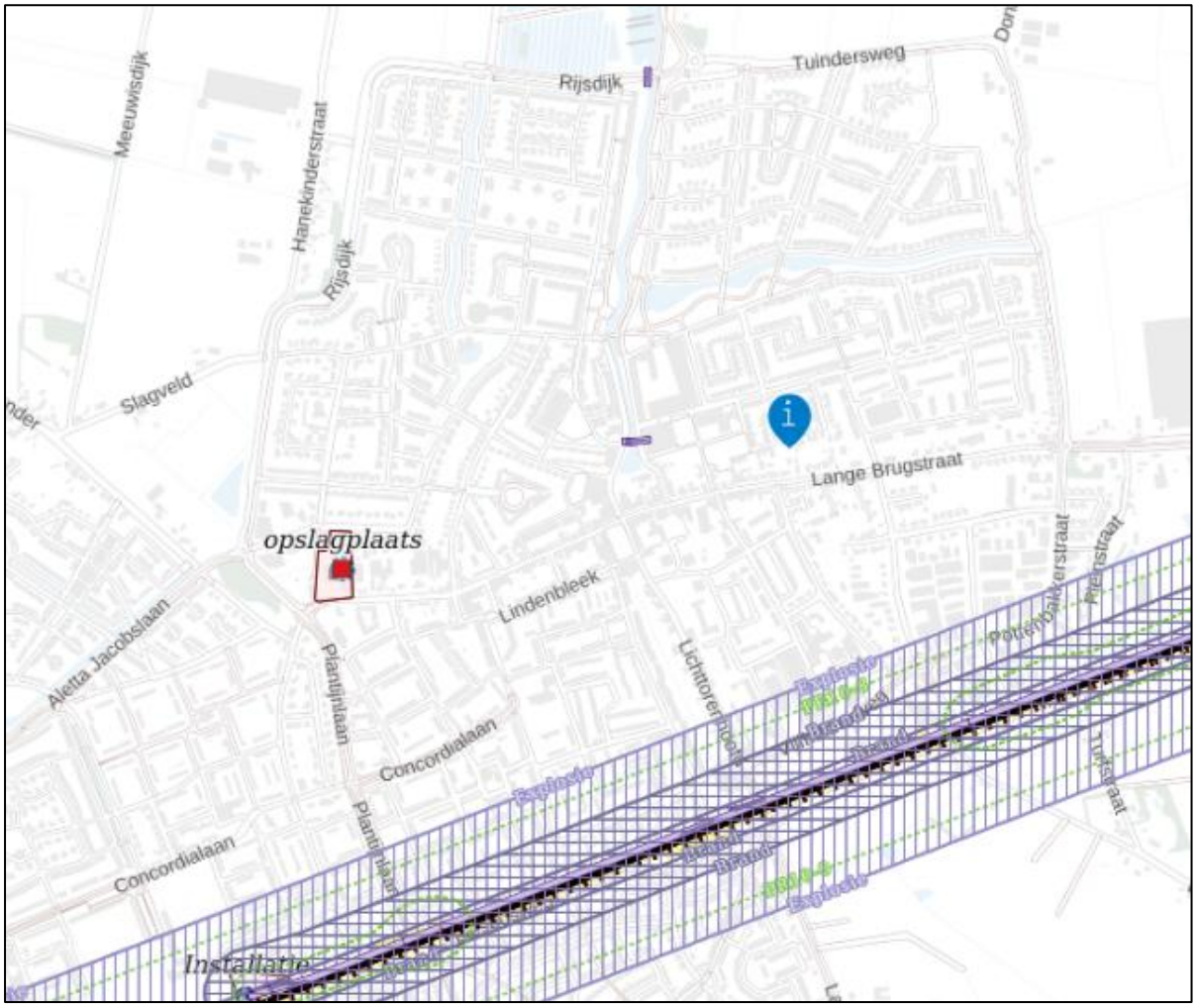
Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Beoordeling
Met de beoogde ontwikkeling worden zes wooneenheden toegevoegd. Gelet hierop bevinden zich binnen het projectgebied in de beoogde situatie zes gevoelige functies. Hierdoor dient inzicht gegeven te worden in het aspect omgevingsveiligheid.

Het projectgebied is, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding, niet gelegen in een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute. In de omgeving van het projectgebied zijn nagenoeg geen risicobronnen gelegen. Op circa 255 meter is een buisleiding gelegen. Daarnaast is een opslagplaats voor gevaarlijke stoffen gelegen op een ruime afstand van circa 950 meter, de bijbehorende risicocontour reikt niet over het projectgebied. Tot slot is de spoorlijn aangewezen als een transportroute voor gevaarlijke stoffen en deze ligt op een afstand van circa 600 meter. Echter ook hier reikt de risicocontour niet over het projectgebied.



Afbeelding 22 Uitsnede risicokaart Atlas leefomgeving (projectlocatie is indicatief aangeduid met blauwe marker)

Groepsrisico/bestrijdbaarheid/zelfredzaamheid

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico moet doorlopen worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het projectgebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter van risicovolle infrastructuur. Dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Aangezien het projectgebied niet valt binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur behoeft daarom geen inzicht te worden gegeven in het groepsrisico. Volstaan kan worden met een beschrijving van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen dient plaats te vinden indien een projectgebied binnen het invloedsgebied van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit raadpleging van de Atlas leefomgeving volgt dat het projectgebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt het projectgebied in de beoogde situatie in beginsel enkel gebruikt door personen die goed zelfredzaam zijn (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen of aanvullende risico's op het gebied van externe veiligheid optreden.

Conclusie
Omdat de onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen onaanvaardbare risico's met betrekking tot het aspect omgevingsveiligheid. Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

In afdeling 8.5 Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit van het Bkl staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels.

De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:
- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden
- ammoniakemissies van veehouderijengeologische opslag van CO2

De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. Dit moet ook buiten de zogeheten aandachtsgebieden. Uitgezonderd hiervan zijn plaatsen waar de bescherming van de gezondheid niet of nauwelijks relevant is. Bijvoorbeeld op plekken waar burgers niet (mogen) komen.

De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO2) of fijnstof- (PM10) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase (toelaten van bedrijven in het omgevingsplan) al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Deze 'voortoets' is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

De vergunningverlener toetst de aanvraag aan de rijksomgevingswaarden voor
- zwaveldioxide (SO2)
- stikstofoxiden (NOx), waaronder stikstofdioxide (NO2)
- fijnstof (PM10 en PM2,5)
- benzeen (C6H6)
- lood (Pb)
- koolmonoxide (CO)

Bij deze beoordeling tellen ook de bijdragen mee die veroorzaakt zijn door gebruik van wegen, vaarwegen en spoorwegen van en naar de activiteit.

Het Bkl geeft aan welke specifieke voorschriften voor lucht de vergunningverlener in de omgevingsvergunning moet opnemen. Deze gaan over:
- geologische opslag van CO2 (artikel 8.37 Bkl)

- voorkomen van verspreiding van asbestvezels (artikel 8.52 Bkl)
- eisen aan stortgas (artikel 8.53 Bkl)
- broeikasgassen (artikel 8.71 Bkl)
- CO2-emissies glastuinbouw (artikel 8.72 Bkl)

Voor vergunningplichtige activiteiten kunnen ook algemene regels gelden uit het Bal. Zo kunnen bijvoorbeeld de emissiegrenswaarden voor lucht uit de luchtmodule van het Bal gelden. De vergunningverlener kan hier van afwijken met maatwerk. Dit maatwerk regelt de vergunningverlener in de vergunning met een vergunningvoorschrift. Ook geldt de specifieke zorgplicht uit het Bal voor vergunningplichtige activiteiten.

De vergunningverlener moet ook rekening houden met mogelijke luchtregels in het omgevingsplan of de omgevingsverordening. Daar kunnen bijvoorbeeld lokale omgevingswaarden voor de buitenlucht staan.

De vergunningverlener hoeft de vergunning niet altijd te weigeren als dit in strijd is met het omgevingsplan. Wel is dan ook een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig.

4.11.1 Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)
In artikel 5.54 van het Bkl is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het gaat hierbij om de navolgende gevallen:

a. gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
1°.één ontsluitingsweg: een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 100.000 m_2; of
2°.twee ontsluitingswegen: een gelijkmatige verkeersverdeling en een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 200.000 m_2;

b. gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
1°.één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
2°.twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;

c. zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
1°.één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
2°.twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties;

d. het telen van gewassen in kassen, bedoeld in artikel 3.205 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om:
1°.niet-verwarmde kassen; of
2°.verwarmde kassen niet groter dan 2 ha;

e. het telen van gewassen in de open lucht en het behandelen van gewassen direct voor of na de teelt, bedoeld in artikel 3.208 van het Besluit activiteiten leefomgeving;

f. het telen van gewassen in een gebouw, anders dan een kas, bedoeld in artikel 3.211 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om:
1°.witloftrek; of
2°.teelt van eetbare paddenstoelen; of

f. het exploiteren van een spoorwegemplacement, bedoeld in artikel 3.295b van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om het begin van de activiteit of een wijziging die leidt tot een toename van het aantal dieseltractie-uren van ten hoogste 7.500 per jaar.

Beoordeling
In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien zes wooneenheden worden toegevoegd, wanneer het vergeleken wordt met een ontsluitingsweg met 1.500 woningen kan met zekerheid geconcludeerd worden er geen sprake is van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.11.2 Blootstelling aan verontreiniging
In paragraaf 2.2.1.1 zijn in het Bkl omgevingswaarden opgenomen die als richtlijn gelden voor de luchtkwaliteit.

Voor stikstofdioxide gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:
a. 200 µg/m3 uurgemiddelde, dat ten hoogste achttien maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
b. 40 µg/m3 als kalenderjaargemiddelde.

Voor stikstofoxiden geldt een ten hoogste toelaatbare concentratie van 30 µg/m3 als kalenderjaargemiddelde.

De omgevingswaarden voor stikstofdioxide en stikstofoxiden zijn resultaatsverplichtingen.

Voor PM10 gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:
a. 50 µg/m3 als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
b. 40 µg/m3 als kalenderjaargemiddelde.

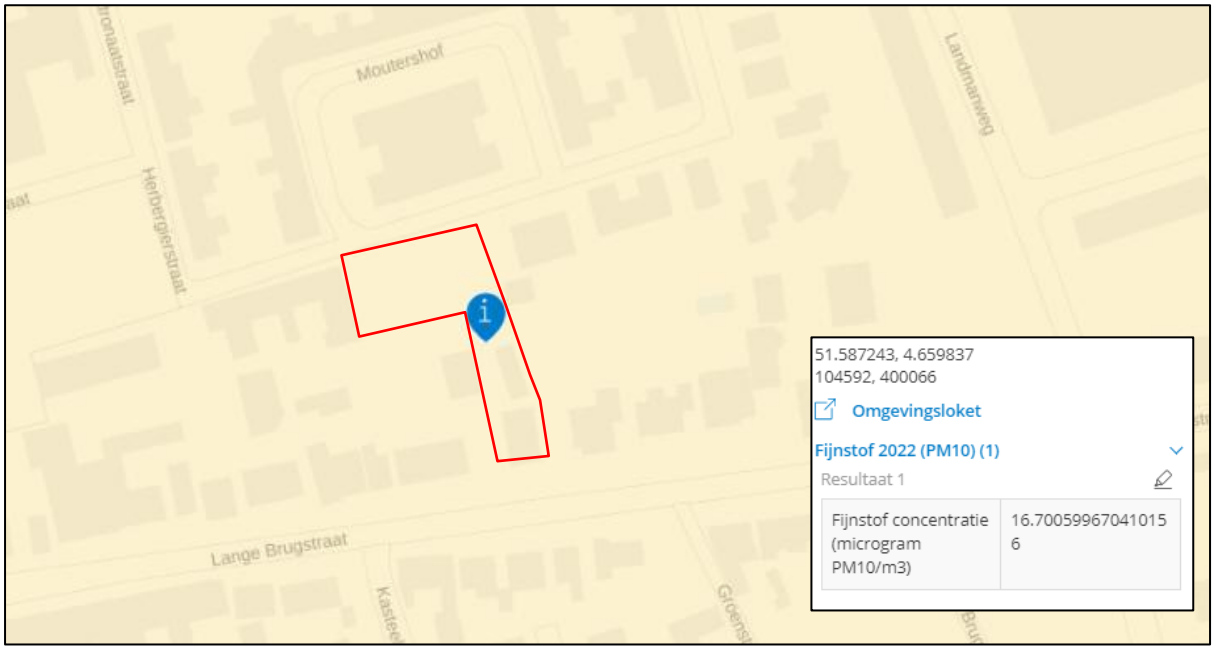
Voor PM2,5 gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:
a. 25 µg/m3 als kalenderjaargemiddelde;
b. 20 µg/m3 als over drie kalenderjaren berekend voortschrijdend gemiddelde van de kalenderjaargemiddelden; en
c. 14,4 µg/m3 als over drie kalenderjaren berekend voortschrijdend gemiddelde van de kalenderjaargemiddelden.

De omgevingswaarden voor PM10, bedoeld in het eerste lid, en de omgevingswaarden voor PM2,5, bedoeld in het tweede lid, onder a en b, zijn resultaatsverplichtingen.

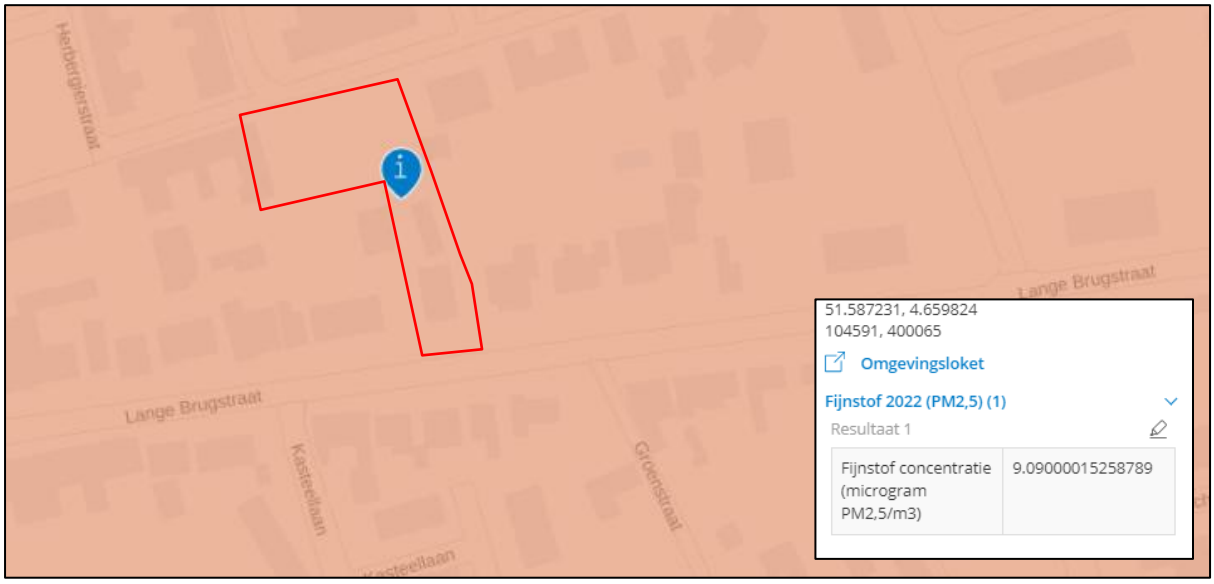
De omgevingswaarde voor PM2,5, bedoeld in het tweede lid, onder c, is een inspanningsverplichting.

De omgevingswaarden, bedoeld in het tweede lid, onder b en c, gelden op stedelijke achtergrondlocaties, zijnde stedelijk gebied waar de concentraties representatief zijn voor de blootstelling van de stedelijke bevolking in het algemeen.

Beoordeling
Op basis van de kaarten van de Atlas leefomgeving met peildatum 2022 blijkt dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een jaargemiddelde concentratie PM10 van 16,7 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM2,5 bedraagt 9,1 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots binnen de grenswaarden gebleven. Zie onderstaande afbeeldingen.

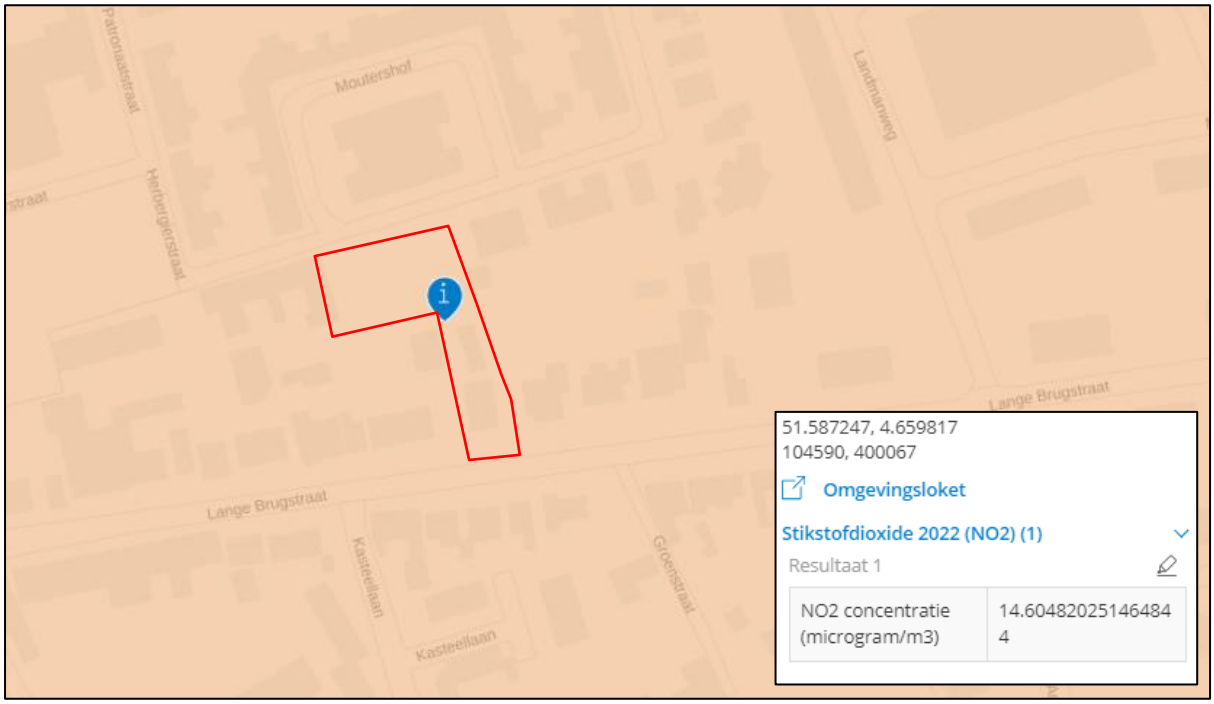


Afbeelding 23 Uitsnede https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten (PM10-2022) (projectlocatie is indicatief voorzien van een blauwe marker)



Afbeelding 24 Uitsnede https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten (PM2,5-2022) (projectlocatie is indicatief voorzien van een blauwe marker)

Verder is in het onderstaande eveneens een afbeelding opgenomen waarop de concentratie van stikstofdioxide binnen het projectgebied is weergegeven. Een en ander laat zien dat de concentratie van NO2 binnen het projectgebied circa 14,6 µg/m3 bedraagt, waardoor ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Immers, de grenswaarde bedraagt circa 40 µg/m3.



Afbeelding 25 Uitsnede https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten (N02-2022) (projectlocatie is indicatief voorzien van een blauwe marker)

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

4.12 Volksgezondheid

Toetsingskader
Het beschermen van de gezondheid en van het milieu is geregeld in paragraaf 5.1.4 van het Bkl.

Beoordeling
Het projectinitiatief betreft in hoofdzaak de toevoeging van zes wooneenheden binnen de bebouwde kom. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de komst van zes gevoelige functies, waardoor een toetsing aan het aspect volksgezondheid dient plaats te vinden. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bezien, is het woon- en leefklimaat binnen het projectgebied in het kader van volksgezondheid in relatie tot omliggende veehouderijen relevant.

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

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

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld.

Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

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

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

Beoordeling
Binnen 250 meter, respectievelijk 650 meter, van het projectgebied zijn geen actieve varkens of pluimveehouderijbedrijven gelegen. Een verdere beoordeling op grond van het aspect ‘gezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven’ is derhalve niet aan de orde.

Conclusie
Het onderdeel ‘volksgezondheid’ in relatie tot endotoxinen vormt geen belemmeringen voor het projectvoornemen.

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

Binnen de gemeente Etten-Leur zijn geen geitenhouderijen aanwezig. De geitenhouderij gelegen aan de Haansberg 146 is omgeschakeld naar vleesstieren. Hierdoor zijn er geen gezondheidsrisico’s ter plaatse van het projectgebied te verwachten.

Conclusie
Het aspect ‘geitenhouderijen’ staat de projectvorming niet in de weg.

4.12.3 Spuitzones
Er is geen vigerend beleid om te toetsen aan het aspect spuitzones. Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat zij een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Daarnaast is er een

uitspraak van de Afdeling geweest op 5 november 2024 (ECLI:NL:RBLIM:2024:7860) waar is besloten dat een spuitzone van minder dan 50 meter niet is verboden, maar wel een solide en locatie toegespitst onderzoek vergt.

Wanneer de situatie nabij het projectgebied locatie-specifiek in ogenschouw wordt genomen, wordt tot de conclusie gekomen dat binnen een afstand van 50 meter van het projectgebied geen agrarische gronden zijn gelegen waar het mogelijk is om (bedrijfsmatig) gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Het projectgebied is gelegen ten midden van het stedelijk gebied en omringd door burgerwoningen. Dit betekent dat geconcludeerd kan worden dat binnen het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op spuitzones.

4.12.4 Gezonde wijken met een goede omgevingskwaliteit
In de omgevingsvisie van de gemeente Etten-Leur wordt gesteld dat bij de herontwikkeling of eventuele verdichting van het aantal woningen uit moet worden gegaan van een bepaalde kwaliteitsverbetering (invulling per locatie kan verschillen). Middels een groenplan is aangetoond in welke mate groen wordt toegevoegd, niet alleen voor de uitstraling maar ook voor meer schaduwwerking en verkoeling bij warmte in het kader van hittestress en leefbaarheid in de wijk.

4.13 Kabels en leidingen

Toetsingskader
Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse (hoogspannings)leidingen kunnen een risico opleveren voor de omgeving. De Omgevingswet bevat regels en instrumenten om dit te voorkomen of om dit zoveel mogelijk te beperken. In het omgevingsplan kunnen de locaties en kenmerken van kabels en leidingen staan om de omgeving te beschermen tegen de risico's van deze kabels en leidingen. De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant:

a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

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

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

4.14 Waterhuishouding

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels.

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

Beleid Waterschap Brabantse Delta
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het 'Waterbeheerprogramma 2022 2027', welke is vastgesteld op 1 december 2021. De 'Waterschapsverordening Waterschap Brabantse Delta 2024' bevat vervolgens regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van het oppervlaktewater en grondwater. De drie Brabantse waterschappen (Aa en maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'beleidsregel Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'. Bij toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m2 is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting. Tot 500 m2 is de gemeente het bevoegd gezag.

Hemelwaterverordening gemeente Etten-Leur
Op 6 december 2022 is de 'Hemelwaterverordening Etten-Leur' vastgesteld door de raad van de gemeente Etten-Leur. Deze nieuwe verordening gaat in op het gemeentelijke beleid met betrekking tot de opvang en verwerking van hemelwater en vervangt daarmee het Verbreed Gemeente Rioleringsplan 2019-2024 (VGRP). De hemelwaterverordening past een nieuwe compensatieregel toe, waarmee in principe 60 liter waterberging per vierkante meter verharding moet worden gerealiseerd. De regels omtrent hemelwaterberging, zoals opgenomen in artikel 5, worden in het onderstaande weergegeven.

Artikel 5. Vereisten hemelwaterberging
1.Een hemelwaterberging:
a. heeft ten minste een capaciteit van 60 liter per m2 bebouwd en/of verhard oppervlak;
b. loost maximaal 2 liter per m2 bebouwd en/of verhard oppervlak per uur op een openbaar riool; en
c. is na 60 uur leeg.

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

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

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

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

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

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

Door het planvoornemen ontstaat extra verharding waarvoor drie verschillende manieren van het “verwerken” van het water zijn overeengekomen:

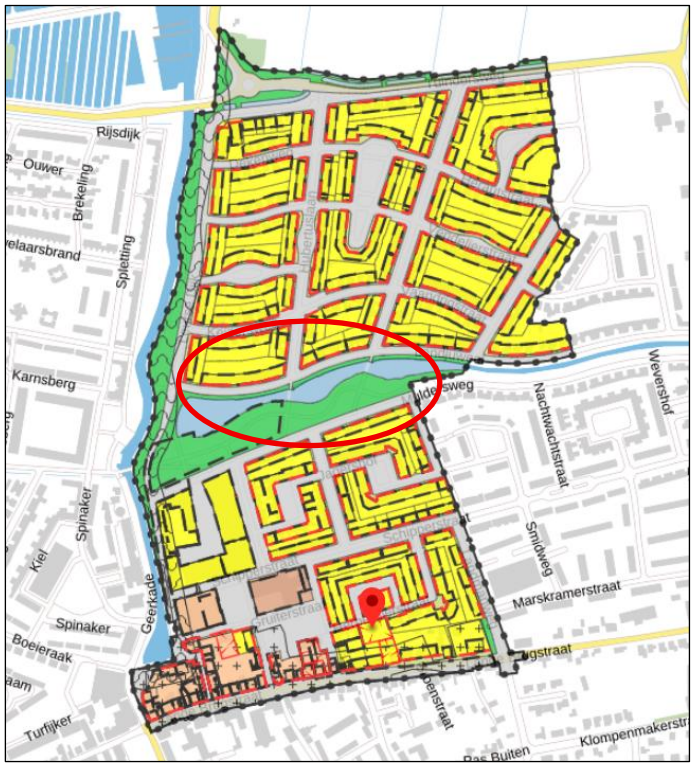
1. de realisatie van 4 patiowoningen zorgt voor 321,9 m2 verharding en 143,31 m2 sedumdak

2. de realisatie van 1 patiowoning met toegangspad zorgt voor 271,66 m2 verharding
    - waarvan 17,45 m2 sedumdak

3. de realisatie van de vrijstaande woning zorgt voor 197,45 m2 verharding

<u>4 betaalbare patiowoningen</u>
Bij de 4 patiowoningen is sprake van een berekende verharding van 321,9 + (50% 143,31) = 393,55 m2 welke gecompenseerd moet worden. Het college heeft middels collegebesluit besloten om voor de vier betaalbare patiowoningen af te wijken van de hemelwaterverordening. Deze vier woningen kunnen dus direct op het in Schoenmakershoek aanwezige gescheiden stelsel worden aangesloten.

Voor de 4 betaalbare patiowoningen is een berekende waterberging van 393,55 x 0,06 = 23,61 m3 benodigd. De in Schoenmakershoek aanwezige waterberging (de centrale waterpartij, zie afbeelding hieronder) beschikt nog over voldoende capaciteit beschikt om deze vereiste hoeveelheid op te kunnen vangen. Het aansluiten van de vier betaalbare patiowoningen zal niet tot capaciteitsproblemen van de bestaande waterpartijen in Schoenmakershoek leiden.



Figuur 3 planlocatie ten opzichte van centrale waterpartij Schoenmakershoek

Bij het bestemmingsplan Schoenmakershoek-Noordoost (2023) is als onderdeel van de watertoets opnieuw de overcapaciteit van de bovenstaande waterberging berekend. De gemeente heeft in een brief aan het waterschap de bergingscapaciteit van de huidige retentie van bepaald, namelijk 9.798 m3 (T=10). De tweede waterpartij heeft een bergingscapaciteit van 3.347 m³ (T=10) en 5.062 m³ (T=100). Dit betekent dat de berging van geheel Schoenmakershoek groter is dan benodigd. Bij T=100 blijft een berging over van 3.893 m³.

Ondanks de afwijking van de hemelwaterverordening moeten de 4 betaalbare patiowoningen wel worden voorzien van groene daken (hiermee wordt het gescheiden stelsel verder ontlast).

1 patiowoning met toegangspad
De noordoostelijke patiowoning met toegangspad zorgt voor 254,21 m2 verharding en 17,45 m2 sedumdak. Hierdoor is sprake van een berekende verharding van 254,21 m2 + (50% 17,45 m2) = 263 m2. Over het nieuw te bouwen oppervlak dient 60 mm berging aangelegd te worden. Binnen het projectgebied van de patiowoning dient derhalve 16 m3 te worden geborgen.

Vrijstaande woning
De vrijstaande woning zorgt voor 197,45 m2 verharding. Over het nieuw te bouwen oppervlak dient 60 mm berging aangelegd te worden. Binnen het projectgebied van de vrijstaande woning dient derhalve 12 m3 te worden geborgen.

Een en ander maakt dat binnen het projectgebied een infiltratie- of een retentievoorziening benodigd is met deze inhouden. Aan deze bergingseis kan worden voldaan middels de realisatie van ondergrondse elementen waaronder infiltratieboxen aan de achterzijde van de toekomstige woningen.
Aangezien de realisatie van een bergingsvoorziening met een minimale bergingscapaciteit per toe te voegen m2 als voorwaarde wordt gesteld in de beschikking van de omgevingsvergunning, is verzekerd dat een en ander wordt aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden. In het onderdeel 'bouwen' is de wateropvangvoorziening nader gespecificeerd.

Conclusie
Aangezien met de beoogde ontwikkeling sprake is van een toename van het verhard oppervlak, zijn compenserende maatregelen noodzakelijk. Het plangebied kan voorzien in voldoende compenserende maatregelen.

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

Toetsingskader
De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Net als onder de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer), wordt onder de Ow gewerkt met een gesloten lijstenstelsel voor de project-mer(-beoordeling). Dit betekent dat de projecten, gevallen en (op enkele uitzonderingen na) besluiten die project-mer-(beoordelings)plichtig zijn, in de lijst zijn opgenomen.

Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. Ten aanzien van het aanwijzen van mer-(beoordelings)plichtige projecten is het navolgende opgenomen in artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit:

1. Bijlage V, kolom 2 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de wet die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
2. Bijlage V, kolom 3 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
3. Als benodigde besluiten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de wet, die betrekking hebben op de projecten, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden aangewezen:

a. een projectbesluit als bedoeld in artikel 5.44 van de wet, met uitzondering van een projectbesluit dat wordt vastgesteld door het dagelijks bestuur van een waterschap;
b. het opnemen van regels in een omgevingsplan die zijn gericht op het uitvoeren van een project van publiek belang als bedoeld in artikel 5.55 van de wet; de besluiten, bedoeld in bijlage V, kolom 4; en d. de besluiten, bedoeld in artikel 11.8.

Beoordeling
De beoogde ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt enkel gesproken over de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject respectievelijk een geheel industrieterrein.

Het projectinitiatief betreft in hoofdzaak het toevoegen van zes wooneenheden. Dergelijke kleinschalige woningbouw wordt niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject of de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein in de zin van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Gelet hierop geldt zowel geen mer-plicht conform artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet en geen mer-beoordelingsplicht conform artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een project waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

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

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

4.16 Welstand

Toetsingskader
Artikel 22.29 lid 1 onder b, bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

Beoordeling
Onderhavig projectvoornemen gaat gepaard met het component ‘bouwen’. De te realiseren patiowoningen zijn uitgewerkt door een professioneel architectenbureau welke gedurende de aanvraagprocedure conform de procedure zijn getoetst aan de welstand binnen de gemeente Etten-Leur. Voor de te realiseren vrijstaande woning zijn nog geen bouwtekeningen voorhanden. Dit zal tijdens de bouwaanvraag verder worden voorgelegd aan welstand.

Conclusie
Het aspect ‘welstand’ staat vooralsnog niet in de weg aan het projectvoornemen.

4.17 Duurzaamheid

Toetsingskader
Gelet op de bruidsschat artikel 22.52 Bkl, wordt in onderstaande onderbouwd welke duurzame aspecten aanwezig zijn of waar het plan aan bijdraagt. Het voorgestelde initiatief omvat allerlei

duurzame aspecten die zich richten op energie-efficiëntie, milieubewustzijn en bevordering van een duurzame leefomgeving. Hieronder worden de belangrijkste duurzame elementen uiteengezet.

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.
Hittestress
Bij bebouwing in stedelijke gebieden is er sprake van het zogenaamde stedelijk hitte-eiland effect, waarbij bebouwde gebieden warmer blijven dan omliggende landelijke gebieden. Bij een woonperceel kan hittestress optreden door:

- Verharding: Grote oppervlakken van beton, asfalt of steen absorberen en behouden warmte, waardoor het lokaal warmer blijft, vooral 's nachts.
- Gebrek aan groen: Weinig of geen vegetatie beperkt schaduw en verdamping, die anders zouden helpen om de omgeving af te koelen.
- Oriëntatie en bouwmaterialen van de woning: Donkere of slecht geïsoleerde gevels en daken kunnen de warmteabsorptie en straling verhogen.

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

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

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

Ten aanzien van het tegengaan van hittestress worden de volgende maatregelen genomen:

- Groenvoorziening: Aanplanten van bomen, struiken en gras als tuin zijnde om schaduw te bieden en de omgeving af te koelen door verdamping. In de huidige situatie is er op het huidige perceel waar de vrijstaande woning is beoogd, sprake van volledige erfverharding. Hierdoor neemt het aandeel groen met de beoogde ontwikkeling toe.
- Reflecterende materialen: Gebruik van lichte, reflecterende bouwmaterialen voor gevels en daken om warmteabsorptie te beperken.
- Oriëntatie van de woning en ramen optimaliseren om oververhitting te voorkomen en natuurlijke ventilatie te bevorderen.

Conclusie
Binnen het projectgebied wordt op meerdere manieren invulling gegeven aan het aspect duurzaamheid.

4.18 Trillingen

Toetsingskader
Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Beoordeling
Het project gaat gepaard met de toevoeging van zes gevoelige functies. Nadelig effecten door trillingen zijn echter niet te verwachten gezien de grote afstand tot aan drukke infrastructurele werken zoals een spoorlijn.

Conclusie
Het aspect trillingen staat niet in de weg aan het projectvoornemen.

5 PARTICIPATIE

5.1 Verplichte participatie

Op 13 april 2023 heeft de initiatiefnemer een concept aanvraag ingediend. Vervolgens is per brief d.d. 16 mei 2023 gereageerd dat het project in 2024 gezamenlijk verder opgepakt kan worden door de gemeente. Op 2 september 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de startnotitie waarin de participatie aanpak is opgenomen. De benodigde omgevingsdialoog in de vorm van een informatiebijeenkomst voor omwonenden heeft op 30 september 2024 plaatsgevonden.

De beoogde herontwikkeling naar wonen binnen bestaande bebouwing heeft op basis van de ‘Handreiking participatie’ een beperkte impact (niveau 2) voor de omgeving. Hiermee bedraagt het participatieniveau ‘informeren’. Voor dergelijke ontwikkelingen is daarom een omgevingsdialoog benodigd door de initiatiefnemer. De omgevingsdialoog is uitgevoerd in de vorm van een informatiebijeenkomst en het gespreksverslag is bijgevoegd als bijlage bij onderhavige onderbouwing.

Naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog is op verzoek van de belanghebbende woonachtig aan Herbergierstraat 10 te Etten-Leur gekozen om in de blinde zijgevel drie glaskozijnen op te nemen met licht doorlatend glas. Hiermee zijn beide partijen akkoord gegaan. Dit is tevens opgenomen in de afgesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Etten-Leur. Verder waren er geen bezwaren van belanghebbenden en kan het project doorgang vinden.

5.2 Advies van de gemeenteraad

De raad heeft gevallen aangewezen waarin het college bij een omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan (BOPA) de raad om bindend advies moet vragen. In de gevallen waarvoor het bindend advies moet worden gevraagd is ook participatie verplicht. Participatie is in die gevallen een verplicht aanvraagvereiste. Deze participatie moet ook van enige betekenis zijn. Dit ter beoordeling van het bevoegd gezag.

Een van de gevallen waarin de gemeenteraad gebruik maakt van zijn adviesrecht is het toevoegen van meer dan drie woningen binnen de bebouwde kom. Het bouwen van de 5 patiowoningen en één vrijstaande woning valt dus binnen het adviesrecht van de raad. Nadat de definitieve aanvraag omgevingsvergunning door initiatiefnemer is ingediend, zal het initiatief voor bindend advies aan de raad worden voorgelegd. Dit gebeurt binnen de termijn van 8 weken (met eventueel 6 weken verlenging).

6 FINANCIELE HAALBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.2 Kostenverhaal

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig project. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en de gemeente Etten-Leur draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Voor verkoop van de patiowoningen geldt een verkoopprijs van maximaal € 405.000. Bij verkoop gelden de regels van de Doelgroepenverordening. Verder moeten de woningen minimaal 10 jaar in stand worden gehouden als een betaalbare koopwoning. Dat leggen we net als de zelfbewoningsplicht vast in een anterieure overeenkomst.

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding legeskosten gerekend. Immers, nu sprake is van een bouwplan conform artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is de gemeente Etten-Leur hiertoe ook verplicht. De projectkosten worden verhaald via een tussen de gemeente Etten-Leur en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit project heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7 CONCLUSIE

Zoals in het vorenstaande reeds uitvoerig is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om binnen het projectgebied een vijftal patiowoningen en één vrijstaande woning te realiseren. De beoogde woningen zijn beoogd ter plaatse van gronden waar op grond van het vigerende omgevingsplan woongebruik van toepassing is, en het toevoegen van woningen onder meer niet wordt toegelaten.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient derhalve met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van het omgevingsplan gemeente Etten-Leur afgeweken te worden. Middels onderhavige goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving is onder meer aan de hand van een toetsing aan relevant beleid en relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving en het milieu uitvoerig gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De conclusie luidt dan ook dat het initiatief in overeenstemming is met relevante beleidskaders en dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

BIJLAGEN

1. **AERIUS-berekening aanlegfase**
2. **AERIUS-berekening gebruiksfase**
3. **Archeologisch bureauonderzoek**
4. **Verkennend bodem- en asbestonderzoek**
5. **Quickscan flora en fauna**
6. **Verslag omgevingsdialoog**
7. **Beoogde situatie plattegrond**
8. **Groenplan en groendaken**