Ruimtelijke onderbouwing tijdelijke woningen en parkeerplaats achter de Tamboerijn 9

projectnummer 0474837.100
definitief revisie 01
7 april 2022

Understanding today.
Improving tomorrow.

Ruimtelijke onderbouwing tijdelijke woningen en parkeerplaats achter de Tamboerijn 9

projectnummer 0474837.100

definitief revisie 01
7 april 2022

Auteurs
D. Westra

Opdrachtgever
Stichting Alwel
Laan van Brabant 50
4701 BL ROOSENDAAL

Avoord
Postbus 10001
4870 PH Etten-Leur

Gecontroleerd:

datum	beschrijving	vrijgave
7 april 2022	definitief	K. Keijzers

Inhoudsopgave

		Blz.
1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	**Projectbeschrijving**	**5**
3	**Beleidskader**	**7**
3.1	Nationaal beleid	7
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	7
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Omgevingsvisie Brabant	8
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	**Milieu en duurzaamheid**	**12**
4.1	Bodem:	12
4.2	Geluid:	12
4.3	Ecologie:	13
4.4	Lucht	16
4.5	Water	17
4.6	Archeologie	22
4.7	Parkeren	24
4.8	Cultuurhistorie	24
4.9	Externe veiligheid	25
4.10	M.e.r.-beoordeling	26
5	**Juridische beschrijving**	**27**
6	**Haalbaarheid**	**28**
6.1	Financieel	28
6.2	Maatschappelijk	28
7	**Bijlagen**	**30**
7.1	Brief omgevingsdienst (25-3-2022)	30
7.2	Aeuriusberekening	30
7.3	Watermemo	30
7.4	M.e.r. beoordeling en collegebesluit	30
7.5	Participatie	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Alwel (woningcorporatie) en Avoord (aanbieder van ouderenzorg) zijn voornemens een aantal tijdelijke woningen en een parkeerplaats voor de werknemers van Avoord te realiseren. Dit voornemen is beoogd op het grasveld gelegen achter de Tamboerijn 9 in Etten-Leur. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verantwoording gegeven waaruit blijkt dat de ontwikkeling aanvaardbaar is op deze locatie. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

In 2019 maakten Alwel, HBV (HuurdersBelangen Vereniging Etten-Leur) en de gemeente voor de eerste keer de prestatieafspraak tijdelijke woningen te plaatsen in Etten-Leur. Het gaat dan om woningen die maximaal 15 jaar op een locatie worden geplaatst. Daarna kunnen ze mogelijk elders in de gemeente of in de regio opnieuw worden geplaatst. Deze woningen worden voor maximaal twee jaar verhuurd aan zogeheten 'spoedzoekers'. Spoedzoekers zijn mensen die om uiteenlopende redenen snel een dak boven hun hoofd nodig hebben. Bedoeling is dat spoedzoekers, eventueel met hulp, binnen uiterlijk twee jaar een andere woning vinden. In de huidige voorraad is er beperkt aanbod voor spoedzoekers.

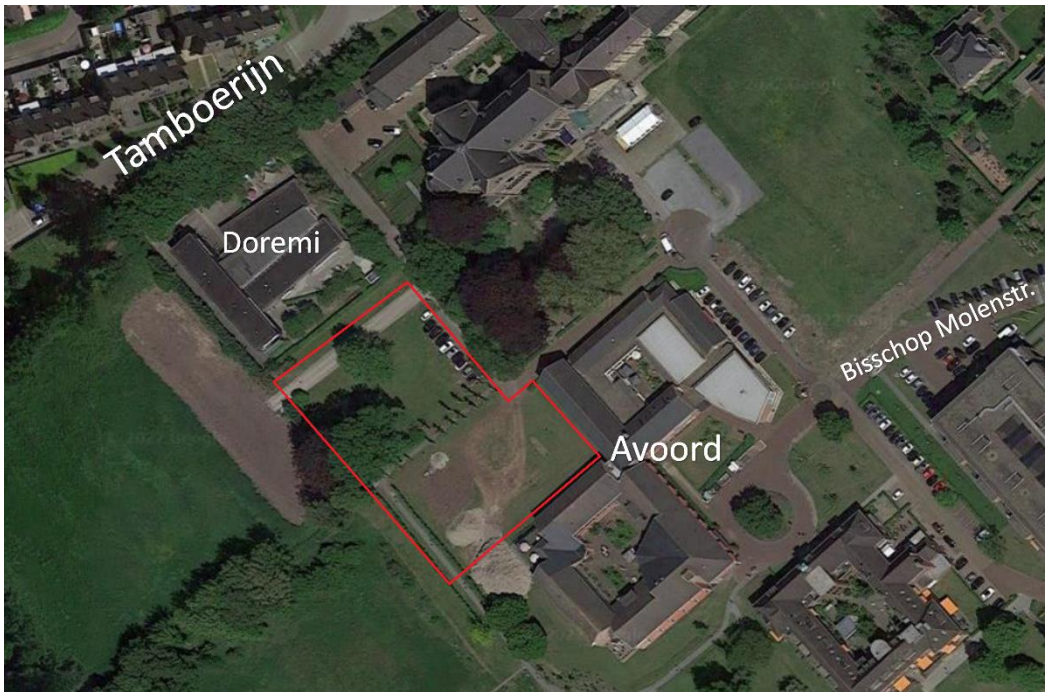
Resultaat van uitvoerig overleg is dat de locatie achter de Tamboerijn 9, eigendom van Alwel, geschikt is om de eerder afgesproken 21 tijdelijke woningen te plaatsen. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Daarnaast wordt er ook een parkeerplaats aangelegd voor het personeel van Avoord. Deze parkeerplaats wordt aangelegd op gronden in eigendom van Avoord. Deze is ter vervanging van de voormalige tijdelijke parkeerplaats in het gebied Kloostervelden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen achter kinderdagverblijf Doremi aan de Tamboerijn 9 in Etten-Leur. De locatie is in het noorden ontsloten door de Tamboerijn en in het oosten door de Bisschopsmolenstraat. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de vestiging van Avoord. Ten oosten bevindt zich het rijksmonument het Withofcomplex. Ten westen van het plangebied is de woonwijk Kloostervelden in aanbouw.



Figuur 1.1: globale ligging plangebied



Figuur 1.2: ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "*Withofcomplex en omgeving*", vastgesteld op 13 december 2011 en onherroepelijk geworden op 24 februari 2012. De locatie heeft daarin de bestemmingen '*Groen*' en '*Maatschappelijk*'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming '*Waarde - Archeologie 1*'. De ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.3: geldend bestemmingsplan

Om de strijdigheid met het bestemmingsplan op te kunnen heffen, wordt een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo), het vroegere projectbesluit doorlopen. Hierbij moet o.a. een ruimtelijke onderbouwing inclusief de benodigde onderzoeken ingediend worden. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet blijken dat de beoogde ontwikkeling vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. In het voorliggend ruimtelijke onderbouwing wordt hierop ingegaan.

1.4 Leeswijzer

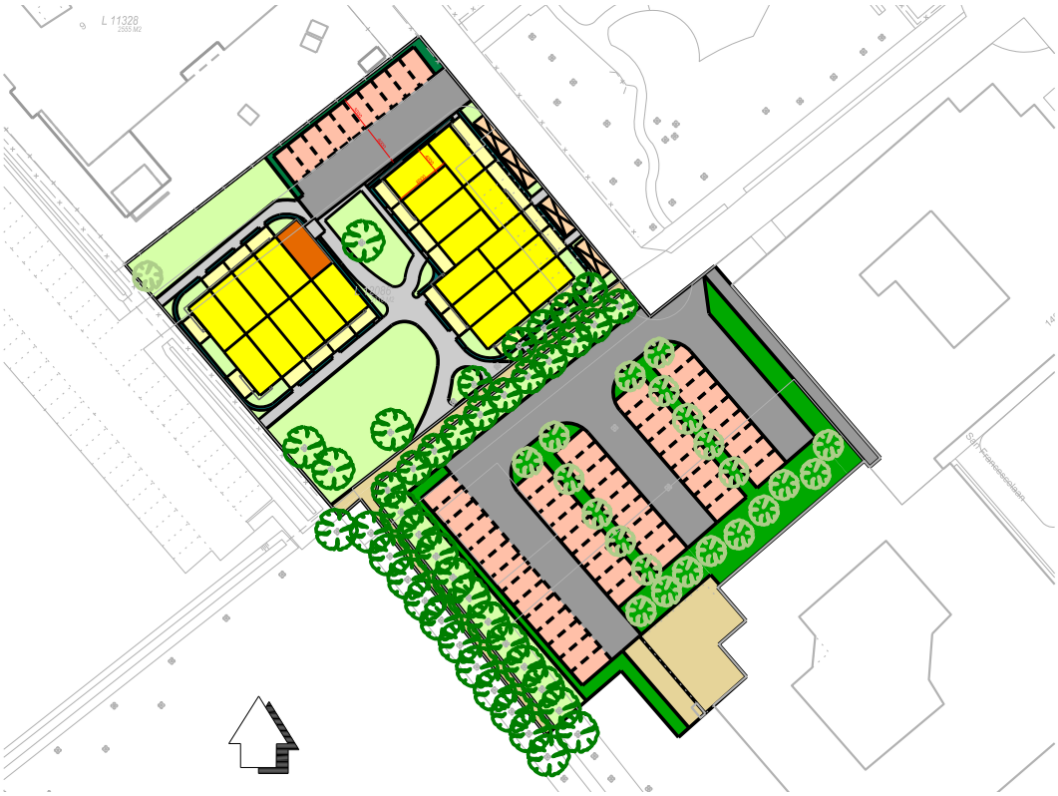
In hoofdstuk 2 wordt de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de de ontwerpen milieu en duurzaamheid aan de orde. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

2 Projectbeschrijving

Alwel en Avoord zijn voornemen om achter de Tamboerijn 9, 21 tijdelijke woningen (Alwel) en een parkeerplaats (Avoord) te realiseren. Het plangebied is gelegen achter kinderdagverblijf Doremi aan de Tamboerijn 9 in Etten-Leur. De locatie is in het noorden ontsloten door de Tamboerijn en in het oosten door de Bisschopsmolenstraat. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de vestiging van Avoord. Ten oosten bevindt zich het rijksmonument het Withofcomplex, waar ook JT Fitness gevestigd is. Ten westen van het plangebied is de woonwijk Kloostervelden in aanbouw.

Het plangebied kan bereikt worden door de reeds aanwezige infrastructuur ten noorden van het plangebied, welke aansluit op de Tamboerijn. Deze ontsluiting is geschikt voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers. Fietsers en voetgangers kunnen eveneens gebruik maken van de aansluiting op de Bisschopsmolenstraat. Uit ervaring blijkt dat voor tijdelijke woningen een parkeernorm van 0.6 per woning voldoende is. Er worden daarom 14 parkeerplaatsen voor de tijdelijke woningen op het eigen terrein gerealiseerd, 10 naast de tijdelijke woningen en 4 aan de weg. Voor de medewerkers van Avoord worden 50 parkeerplaatsen aangelegd, deze komen in de plaats van de verwijderde tijdelijke parkeerplaats in het gebied Kloostervelden.

De ontwikkeling is grofweg in twee onderdelen te verdelen, de tijdelijke woningen en de parkeerplaats. De tijdelijke woningen zijn voorzien op het noordelijke deel van het plangebied. De parkeerplaats is voorzien op het zuidelijke deel van het plangebied. In het plangebied zijn diverse bomen aanwezig, waaronder een paar oudere bomen tegen de rand van de woningbouwlocatie. Voor de ontwikkeling hoeven geen bomen gekapt te worden.



Figuur 2.1: Impressie totale ontwikkeling.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie brengt de langetermijnvisie in beeld voor 2050. De nationale belangen waarop het Rijk wil sturen zijn vertaald in vier prioriteiten:

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

Het afwegen van de beleidskeuzes wordt helder en voorspelbaar gemaakt aan de hand van drie afwegingsprincipes: Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en afwentelen in zowel tijd als ruimte wordt voorkomen.

De bouw van de tijdelijke woningen en de aanleg van de parkeerplaats doen geen afbreuk aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader
Sinds 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (verder: ‘de ladder’) als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Sinds 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” Woningbouw is een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder.

Toetsing
In de ontwerp Omgevingsvisie is de verwachting uitgesproken dat tot 2035 minimaal 2500 nieuwe woningen nodig zijn. Het huidige aanbod is te beperkt om de vraag naar woonruimte op te vangen. Dit betekent tevens dat spoedzoekers niet snel geholpen kunnen worden met de bestaande woningvoorraad. Daarom is er behoefte aan tijdelijke woningen voor 15 jaar.

Conclusie
De geplande ontwikkeling voorziet in de realisatie van tijdelijke woningen voor spoedzoekers binnen het bestaand stedelijk gebied. De bestaande woningvoorraad is momenteel onvoldoende om spoedzoekers snel te kunnen huisvesten. De tijdelijke woningen voorzien dus in een behoefte. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het voorliggend plan in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

De op 14 december 2018 vastgestelde Omgevingsvisie beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Daarnaast wordt het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

Ook in de Omgevingsvisie Noord-Brabant is een forse woningbouwopgave opgenomen. Tussen 2018 en 2028 moeten circa 120.000 woningen gerealiseerd worden. Hiermee past het voorgenomen plan ook in de beoogde woningbouwopgave van de provincie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader
Vooruitlopend op de definitieve Omgevingsverordening Noord-Brabant heeft de provincie de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Naar verwachting treedt de definitieve omgevingsverordening op 1 januari 2023 in werking. De omgevingsverordening bevat regelgeving die anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels. De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant). De Interim omgevingsverordening trad op 23 november 2021 in werking. In maart 2022 is de interim omgevingsverordening geactualiseerd.

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. Gelet op het beleidsneutrale karakter van de omgevingsverordening komt de regelgeving uit de Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie van 1 januari 2019) terug in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

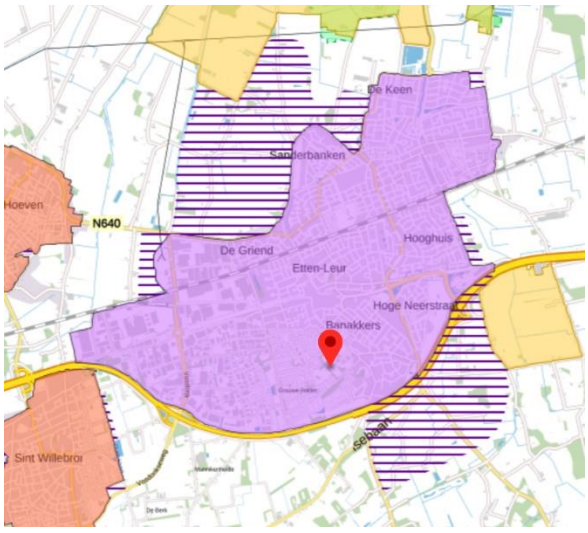
De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, komen uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De

provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen. Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren. In de Verordening Ruimte wordt aandacht gevraagd voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Toetsing

In de stedelijke structuur streeft de provincie naar concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur, inspelen op demografische ontwikkelingen en versterking van economische clusters. Herbestemmen en herstructureren wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren.

Het plangebied is op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'.



Figuur 3.1: Kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herstructurering van gronden ten behoeve van tijdelijke woningbouw op een binnenstedelijke locatie. Daarmee wordt ingespeeld op het streven naar concentratie van verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Etten-Leur kan worden aangemerkt als stad waarbij het als buurgemeente van Breda een rol vervult als gebied waar bovenlokale verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen. Gelet daarop is het logisch dat Etten-Leur uitbreidt in de kwantitatieve woonvoorraad. Dit draagt bij aan het onderscheid tussen steden en kernen in het landelijk gebied.

Conclusie
De gewenste ontwikkeling is passend binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Milieuvisie 2010-2020
Toetsingskader
Op 13 juli 2010 is de Milieuvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan ambities, doelstellingen en uitgangspunten met betrekking tot milieu en duurzame ontwikkeling geformuleerd. Eén daarvan is de integratie van milieubeleid met ruimtelijk beleid. Het is voor iedere ruimtelijke ontwikkeling dus van belang rekening dat er rekening gehouden wordt met bodem, water, ecologie, milieuzonering, geluidshinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid.

Toetsing
De ontwikkeling wordt aan alle milieuaspecten getoetst in hoofdstuk 4.

Conclusie
Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan aansluit bij de Milieuvisie 2010-2020.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023

Toetsingskader
De gemeenteraad heeft het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan op 4 februari 2019. Hierin zijn het rioolbeleid en bijbehorende maatregelen vastgelegd voor de komende periode. Met dit plan is invulling gegeven aan de gemeentelijke zorgplicht voor grondwater, het inzamelen en verwerken van hemelwater en het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater. In de komende jaren wordt op een aantal locaties het hemelwater losgekoppeld van het vuilwater.

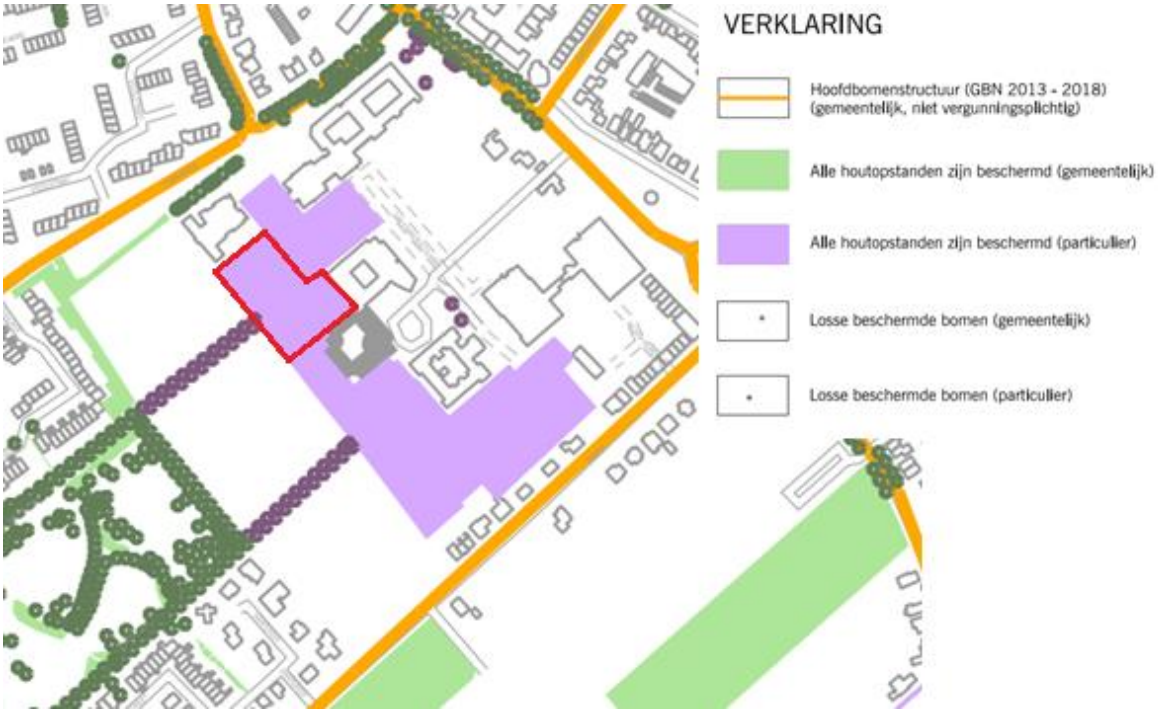
Toetsing

In hoofdstuk 4.5 wordt verder ingegaan op het inzamelen en verwerken van hemel- en afvalwater binnen het plan.

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

Beschermde bomenlijst 2014
Toetsingskader
Op de beschermde bomenlijst staan de beschermde houtopstanden en losse bomen binnen de gemeente.

Toetsing
In het plangebied bevinden zich diverse beschermde bomen. Deze bomen blijven behouden. Ook bevinden er zich in het plangebied bosschages. Een deel van de bosschages wordt in het kader van de ontwikkeling verwijderd, dit betreft echter geen waardevol groen.



Figuur 3.2. Ligging beschermde houtopstanden en bomen in de omgeving van het plangebied. Het plangebied is in rood omlijnd.

Conclusie
De beschermde bomenlijst 2014 is geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling.

4 Milieu en duurzaamheid

4.1 Bodem:

Toetsingskader
Bodemkwaliteit is een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. De bodem moet geschikt zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden; de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem.

Toetsing
In 2020 is uit onderzoek door Wematech gebleken dat de bovengrond plaatselijk sterk verontreinigd was met organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB). Daarom is in het plangebied tweemaal bodemsanering uitgevoerd. In totaal is 200 m3 verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd. Gedurende de sanering is de saneringslocatie tot 0.5 m-mv ontgraven. Uit de milieukundige verificatie (wandmonsters) blijkt dat er nog sprake is van een lichte diffuse verontreiniging welke de interventiewaarde niet overschrijdt. De omgevingsdienst bevestigt namens Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant per brief d.d. 25 maart 2022 (zie bijlage) dat de sanering conform de geldende eisen is uitgevoerd en dat de saneringsdoelstellingen zijn behaald. Er zijn geen gebruiksbeperkingen. Na de sanering is de grond weer aangevuld middels een deklaag, bestaande uit schone grond. Bovenop de deklaag komen de (tijdelijke) woningen te staan, de woningen beschikken niet over tuinen waardoor contact met de grond is uitgesloten. Alles overwegende blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de bouw en het gebruik van de tijdelijke woningen.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het beoogde initiatief.

4.2 Geluid:

Toetsingskader
Volgens artikel 74 lid 1 van de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidzone, tenzij de weg in een woonerf ligt of voor die weg een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Een geluidzone is het gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen - bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een afwijking van een bestemmingsplan en bij de aanleg of reconstructie van wegen - moet worden nagegaan of de geluidsituatie bij woningen of andere geluidgevoelige functies in overeenstemming is met de geluidvoorschriften uit de Wgh. Het plangebied ligt uitsluitend aan 30 km/uur-wegen en niet binnen een geluidzone van een weg, zodat een toets aan de Wgh vanwege wegverkeerslawaai niet nodig is. Echter is wel kwalitatief getoetst in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

Toetsing
Het gaat in het voorliggende plan om 21 tijdelijke woningen. Er bestaan in de CROW systematiek geen kencijfers voor tijdelijke woningen. De verkeersgeneratie als gevolg van de tijdelijke

woningen is vastgesteld aan de hand van expert judgement en in afstemming met Gemeente Etten-Leur. Per woning zullen er naar verwachting 2,9 vervoersbewegingen per dag plaatsvinden. Dit resulteert in een afgerond aantal vervoersbewegingen van 60 verkeersbewegingen. 60 motorvoertuigbewegingen per etmaal betekent voor de nabijgelegen woningen een verwaarloosbare toename van de geluidsbelasting. De parkeerplaats voor het personeel van Avoord is een verplaatsing. Deze voorziening was eerder in het gebied Kloostervelden aanwezig met dezelfde ontsluiting op de Tamboerijn. Deze parkeerplaats heeft dus geen toename van geluidsbelasting tot gevolg.

Naast de tijdelijke woningen is een kinderopvang gelegen. Een kinderopvang valt conform de VNG systematiek in de milieucategorie 2 waarbij 30 meter afstand dient te worden gehouden van gevoelige bestemmingen. Gezien de ligging mag worden uitgegaan van een gemengde woonwijk en daarmee milieucategorie 1, waarbij 10 meter afstand dient te worden gehouden van gevoelige bestemmingen. De afstand tussen de tijdelijke woningen en het kinderdagverblijf zal minimaal 10 meter bedragen. Doordat de woningen op minimaal 10 meter van het kinderdagverblijf liggen kan worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat.

Er wordt binnen het plan geen gebruikt gemaakt van warmtepompen die voor geluidsoverlast kunnen zorgen.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het beoogde initiatief.

4.3 Ecologie:

Toetsingskader
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en dierensoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Brabant beoordeeld te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Toetsing
Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd groen- of natuurgebied zoals Natura 2000, weidevogelleefgebied of Natuur Netwerk Brabant. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied is het Ulvenhoutse Bos op ongeveer 10 km afstand dat onder Natura 2000 valt.

De stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied kan berekend worden met behulp van het verplicht te gebruiken rekenprogramma AERIUS Calculator. De bijdrage aan de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden wordt berekend ter plaatse van stikstofgevoelige habitats. Uit de berekeningen uitgevoerd met AERIUS Calculator blijkt dat de gebruiksfase van de 21 tijdelijke woningen op Tamboerijn 9, niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N per hectare per jaar. De parkeerplaats voor het personeel van Avoord is een verplaatsing. Deze voorziening was eerder in het gebied Kloostervelden aanwezig. Het gebruik van deze parkeerplaats leidt dus niet tot toename van stikstofdepositie. Hierdoor kent dit voornemen geen vergunningplicht voor de Wet natuurbescherming.

Voor het nabij gelegen bestemmingsplan *Kloostervelden* is onderzoek gedaan naar beschermde flora en fauna. De onderzoeken verricht voor het gebied Kloostervelden geven ook inzicht in de aanwezige flora en fauna in het plangebied achter Tamboerijn 9. Uit deze onderzoeken kwam naar voren dat de volgende beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden:

- Vleermuizen;
- Bunzing;
- Algemene broedvogels (zeer waarschijnlijk nestplaatsen).

Soort (groep)	Essentieel leefgebied in plangebied?	Is er sprake van een overtreding?	Is een ontheffing noodzakelijk	Is het plan uitvoerbaar?
Zoogdieren vleermuizen	Waarschijnlijk	Mogelijk	Mogelijk	De verwachting is dat de ontheffing verleend wordt met aanvullende maatregelen Eerst moet Nader onderzoek uitgevoerd worden (conform vleermuisprotocol 2017)
Zoogdieren bunzing	Mogelijk	Mogelijk	Mogelijk	De verwachting is dat de ontheffing verleend wordt met aanvullende maatregelen Eerst moet nader onderzoek uitgevoerd worden (conform handreiking kleine marterachtigen Provincie NB)
Vogels algemene broedvogels	Ja	Nee, mits werken buiten het broedseizoen of voorafgaand aan het broedseizoen de nestplekken onbruikbaar maken	Ja	Ja

Naar aanleiding hiervan is er vervolgonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn kleine marterachtigen niet aangetroffen. De bosuil was door omwonenden gemeld, maar is tijdens het onderzoek niet gehoord en geschikte nestlocaties zijn in het plangebied niet aangetroffen. In het plangebied is wel een essentiële vliegroute aanwezig van de gewone dwergvleermuis. Door mitigerende maatregelen ten behoeve van het gebruik van verlichting zijn negatieve effecten op de vleermuizen toen voorkomen.

Ook is er een gebiedsbrede inventarisatie van beschermde soorten in de gemeente uitgevoerd. Hiermee is onderzoek naar beschermde soorten in een keer voor heel de gemeente gedaan. Hierdoor hoeven initiatiefnemers niet langer afzonderlijk onderzoek voor een plangebied te doen. Uit het onderzoek is gebleken dat het groen langs de Tamboerijn belangrijk foerageergebied is voor vleermuizen. De kapel van het Withof is daarnaast een belangrijke verblijfplaats. De vleermuizen

vliegen vanuit kapel naar het park de Grote Tour om te foerageren. De bestaande bomen in het gebied worden gehandhaafd en bij de keuze van verlichting zal wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de foeragerende vleermuizen. Daarnaast wordt er natuurinclusief gebouwd, overeenkomstig met de protocollen van de ontheffing met betrekking tot het inbouwen van vleermuiskasten.

Voor algemene broedvogels is geen nader onderzoek nodig. Er is geen ontheffing noodzakelijk, echter dient er op één van de volgende wijzen gehandeld te worden, om verstoring van de algemene broedvogels te voorkomen:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen;
- Het plangebied ongeschikt maken voor het broedseizoen;
- Uitvoeren van de werkzaamheden onder ecologische begeleiding.

De beoogde ontwikkeling heeft geen effecten op Natura 2000-gebieden of NNB gebieden. De werkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd. Voor de beschermde soorten geldt een generieke ontheffing zoals deze in de gemeente Etten-Leur wordt gehanteerd. Er worden geen waardevolle houtopstanden verwijderd.

Conclusie
Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het beoogde initiatief.

4.4 Lucht

Toetsingskader
In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen) bepalingen opgenomen over luchtkwaliteit. Artikel 5.16 eerste lid van de Wm bepaalt in hoofdlijnen dat het bevoegd gezag er op toeziet dat een voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van luchtkwaliteitgrenswaarden zoals die zijn aangegeven in bijlage 2 van de Wm. Bijlage 2 van de Wm bevat voor diverse luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht grenswaarden en plandrempels. Bronnen van luchtverontreiniging zijn enerzijds de achtergrondwaarde en anderzijds industriële bronnen en verkeer.

In de Regeling niet in betekende mate (NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1.500 woningen, bij minimaal één ontsluitingsweg.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 21 tijdelijke woningen en een parkeerplaats voor het personeel van Avoord. Er kan worden gesteld dat onderhavig plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, niet in betekenende mate bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Daarnaast is er bij de parkeerplaats enkel sprake van een verplaatsing. Deze draagt dus ook niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling binnen de grenzen van de regeling NIBM valt. Er hoeft daarom geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde initiatief.

4.5 Water

Toetsingskader
Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is om in overleg met de initiatiefnemer en de waterbeheerder, aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten. Zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Toetsing
Huidige situatie
Het noordelijke deel van het plangebied is nagenoeg volledig onverhard en is in gebruik als grasland met daarin enkele bomen. Het zuidelijke deel van het plangebied is onverhard groengebied.

Het maaiveld ligt op circa 8,5 meter boven NAP. De bodem is een deklaag van complexe eenheid. Het betreft een afwisseling van zand, klei, veen en dikke leemlagen. Dit resulteert in een slechte doorlaatbaarheid van het gebied. In de bodem bevinden zich meerdere watervoerende en slecht doorlatende pakketten. Het grondwater fluctueert met ca. 1,5 meter tussen NAP +7 en +8 meter. Er is geen sprake van kwel tussen de twee watervoerende pakketten.

Op de legger oppervlaktewater van het waterschap Brabantse Delta ligt een enkele watergang ten zuiden van het plangebied en ten westen van het plangebied liggen ontwateringssloten langs de rand van de graslanden/voormalige houtproductie. Deze zullen geen invloed hebben op het plangebied waardoor hier geen maatregelen genomen voor hoeven te worden.

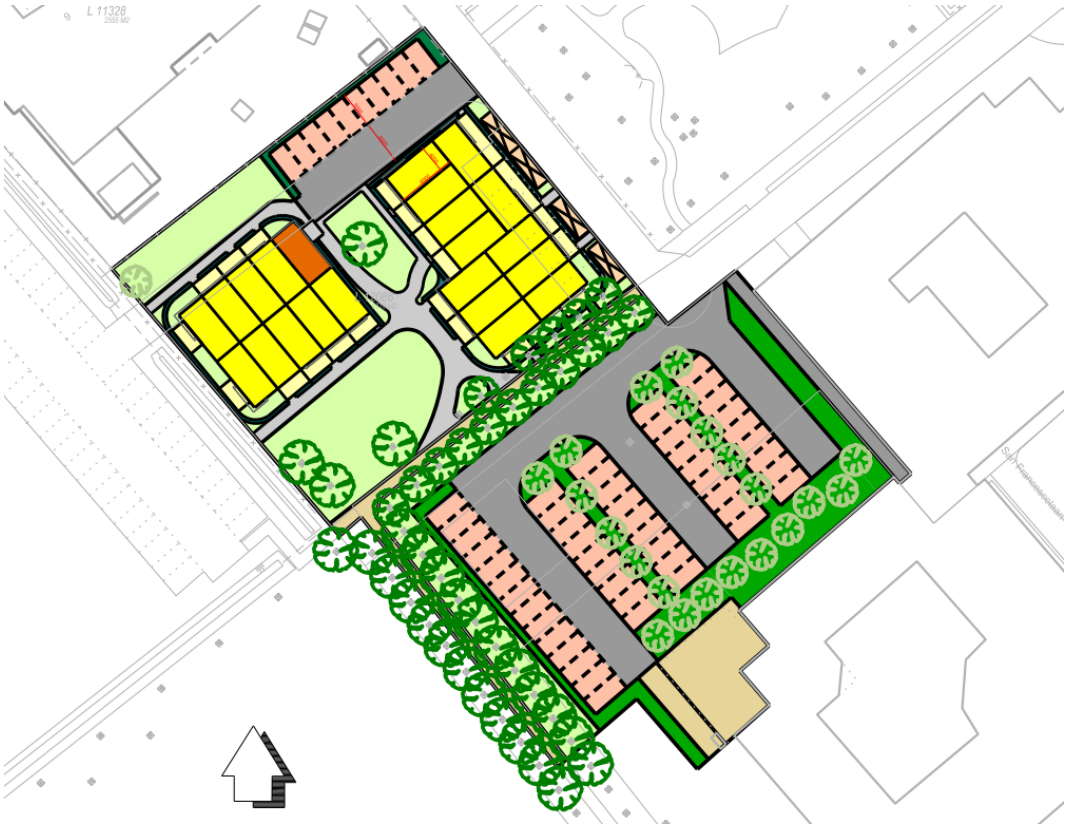
De planlocatie bevindt zich niet in de kern- of beschermingszone van waterkeringen.



Figuur 4.1: Plangebied aangeduid met rood kader (bron: straatstmart)

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het noordelijke deel van het plangebied tijdelijk gebruikt om 21 tijdelijke woningen met de bijbehorende infrastructuur en parkeerplaatsen te realiseren. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt een parkeerplaats voor de werknemers van Avoord, welke voorheen konden parkeren op de tijdelijke parkeerplaats ten westen van het plangebied



Figuur 4.2: Overzicht van de ontwikkeling.

Grondwater

De ondergrond van het plangebied bevat meerdere leem, klei en veen lagen zonder directe samenhang tussen bestaande boringen. Deze lagen kunnen een nadelig effect hebben op de infiltratie van hemelwater in de ondergrond waardoor deze vertraagd zal plaatsvinden.

Watersysteem

De herinrichting van het plangebied zal geen verandering brengen aan het huidige watersysteem. Als deze in een latere fase aangepast wordt moet hiervoor een vergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

Beschermingszone oppervlaktewater

De huidige waterlopen vallen buiten het ontwikkelingsgebied en hebben geen belemmeringszone waar rekening mee moet worden gehouden tijdens de herinrichting van het gebied.

Vuil- en hemelwater

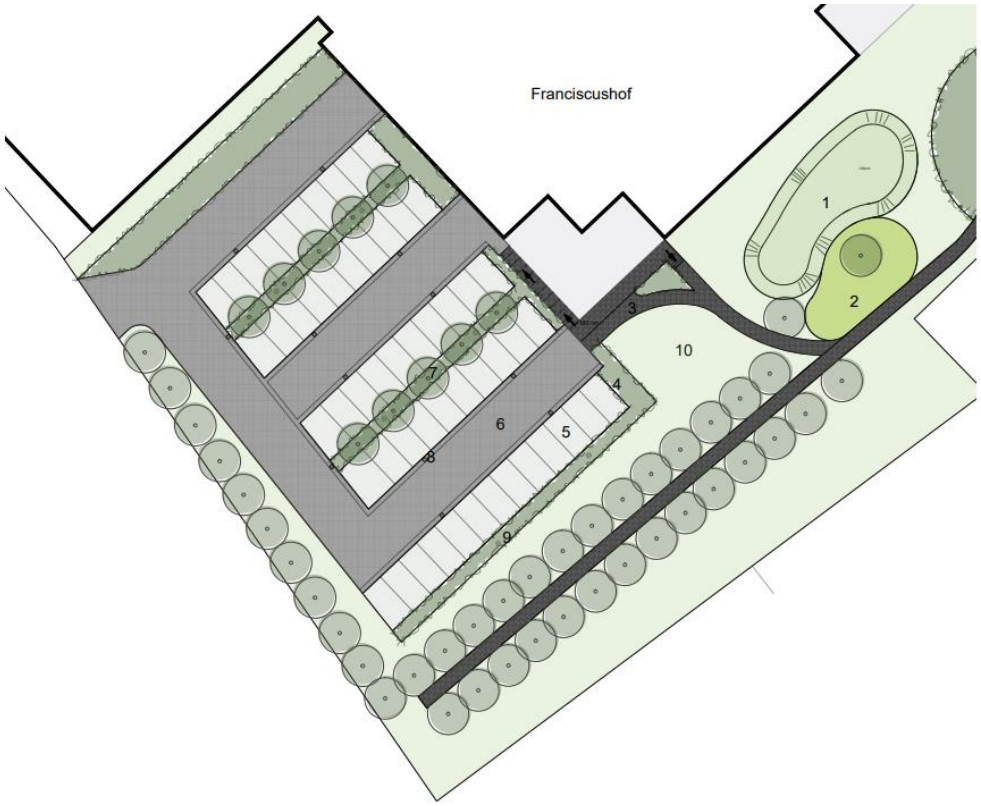
Het hemelwater wordt afgevoerd naar waterbergingen in of grenzend aan het plangebied. Het afvalwater wordt aangesloten op de riolering.

Toename verhard oppervlak

Voor de invulling van de watercompensatie wordt er gerekend met de voorgenomen regels van de Brabantkeur. Hierin staat beschreven dat elke vierkante meter toename verhard oppervlak met 60 kubieke millimeter moet worden gecompenseerd.

Parkeerplaats

Handelend naar deze regelgeving moet het toegenomen verhard oppervlak van 725 m2 in het plangebied worden gecompenseerd met 43.5 m3 aan waterberging. In het plangebied wordt een wadi gerealiseerd waar al het hemelwater van het parkeerterrein naar wordt geloosd. Deze heeft ruim voldoende capaciteit om de 43.5 m^3 water die afgevoerd moet worden na een heftige regenbui in op de parkeerplaats te bergen.



1: Wadi t.b.v. opvang hemelwater
2: Lage heester beplanting
3: Koppelstone verharding
4: Bloeiende borders
5: Grasbetontegels
6: Rijbaan d.m.v. betonklinkers
7: Sierbomen
8: Trottoirkolken
9: Straatverlichting
10: Gazon

Figuur 4.3. Locatie Wadi

Tijdelijke woningen

De tijdelijke woningen vormen tevens een verhard oppervlak. De 21 woningen van 32 m^2 en een berging van 32 m^2 zorgen voor een verharding 704 m^2. De woningen kennen eveneens een verhard terras van 12 m^2 per woning, wat resulteert in een verharding van 252 m^2. Daarnaast ligt er rondom de tijdelijke woningen nog circa 170 m^2 verharding aan asfalt en trottoirs. Hiermee wordt in totaal circa 1.100 m^2 verharding toegevoegd. Voor de 1.100 m^2 geldt een norm van 60 mm, wat resulteert in 66 m^3 aan water geborgen kunnen worden op het terrein. Hiervoor wordt een wadi aangelegd op eigen terrein. In Figuur 4.4 is in de rode contour aangegeven waar ruimte beschikbaar is voor de wadi. Er is hier ruimte beschikbaar van ca. 5 bij 20 meter. Daarnaast wordt bekeken of een verbreding van de greppels mogelijk is om meer waterberging te realiseren. Dit is vooralsnog het uitgangspunt (figuur 4.5). Op basis van dit uitgangspunt zou er 44 m^3 geborgen kunnen worden in de greppels. De overige 22 m^3 zou dan in de wadi geborgen kunnen worden. Echter is het ook altijd nog mogelijk om de capaciteit van de waterpartij in Kloostervelden te vergroten. Bij de verdere uitwerking van de waterhuishouding ontstaat hierover meer duidelijkheid. Deze uitgangspunten zijn besproken met het waterschap 'Brabantse Delta' en de gemeente Etten-Leur. Zij kunnen met deze uitgangspunten instemmen.



Figuur 4.4 Beschikbaar oppervlakte voor wadi in rode contour



Figuur 4.5 Ligging bestaande greppels in blauw) (rood: woninglocatie, geel: locatie parkeerplaats)

Waterveiligheid

Het plangebied bevindt zich niet in of rondom een waterkering of de beschermingszone daarvan. Om deze reden worden geen effecten verwacht op de waterveiligheid.

Conclusie

In en direct grenzend aan het plangebied is voldoende ruimte gereserveerd voor invulling van de waterbergingsopgave. Voordat gestart wordt met de realisatie wordt een watervergunning bij het waterschap aangevraagd. Daarmee heeft het waterschap een extra moment waarop het de plannen kan toetsen en een goede waterhuishouding kan borgen.

4.6 Archeologie

Toetsingskader

In hoofdstuk 4 van de Erfgoedwet is de bescherming van erfgoed opgenomen en in hoofdstuk 5 de archeologische monumentenzorg. De wet en de hierop gebaseerde regelgeving bevatten onder meer voorschriften met betrekking tot opgravingen, het melden van archeologische vondsten en de archeologische rapportage. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening), zijn gemeenten gehouden de belangen van de archeologische monumentenzorg in hun bestemmingsplan te verankeren. Het onderliggende is een ruimtelijke onderbouwing maar om een goede afweging op het gebied van archeologie te borgen zijn dezelfde eisen aangehouden als die zijn gesteld aan een bestemmingsplan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat archeologische

waarden aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch uit te voeren. De uitkomsten van dit onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel hiervan is het beschermen van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Wanneer behouden in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort is het basisprincipe dat de verstoorder betaalt voor eventuele opgravingen en documentatie.

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

Beleid gemeente Etten-Leur
In oktober 2010 heeft de gemeenteraad een actualisatie van het archeologiebeleid, de archeologische beleidskaart en de Erfgoedverordening vastgesteld. De beleidskaart is gebaseerd op de laatste archeologische stand van zaken en de actuele inzichten over dit onderwerp. De beleidskaart is leidend voor lokale projecten.

In het huidige bestemmingsplan zijn regels opgenomen omtrent Waarde – Archeologie 1; Voor deze dubbelbestemming geldt dat ingrepen in de grond dieper dan 0,4 meter en groter dan 2.500 vierkante meter vergunning plichtig zijn.

Toetsing
In het voorliggende plan gaat het om een oppervlak van 704m^2. Er is nog geen definitief funderingsplan voor de tijdelijke huisvesting. Wel is duidelijk dat de fundering op circa 0,5 meter onder maaiveld diepte komt te liggen. Hieronder worden mogelijk heipaaltjes geplaatst. Dit is afhankelijk van de nog niet berekende zetting over 15 jaar. De parkeerplaats wordt op het maaiveld gerealiseerd, hiervoor wordt dus niet in de ondergrond gewerkt. Omdat het plan ver onder de 2500 m2 in oppervlakte is blijft de beoogde ingreep onder de drempelwaarde van de dubbelbestemming.

Daarnaast is voor het huidig geldende bestemmingsplan *Withofcomplex en omgeving* en het nabij gelegen bestemmingsplan *Kloostervelden* bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. In deze gebieden zijn geen intacte archeologische vindplaats(en) aangetroffen. Uit deze onderzoeken blijkt dat de natuurlijke bodem in grote delen van het plangebied sterk is verstoord. Wel wordt het reëel geacht dat nog delen van de oorspronkelijke gracht die om Huis Adama heeft gelegen, gespaard zijn gebleven. Huize Adama ligt oostelijker in het gebied, op dermate afstand dat resten van deze gracht niet in het plangebied liggen.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat de archeologie in het gebied geen belemmering vormt voor het uitvoeren van het onderliggende plan.

4.7 Parkeren

Toetsingskader

Voor een goede ruimtelijke ordening is het van belang rekening te houden met de benodigde parkeergelegendheid bij een ontwikkeling.

Toetsing

Parkeergelegenheid voor de te realiseren woningen wordt op het eigen terrein geregeld. Er komen 10 parkeerplekken op het terrein naast de woningen en 4 aan de weg. Uit ervaring blijkt dat voor dit soort tijdelijke woningen een parkeernorm van 0,6 voldoende is. Hiermee zouden er voor de 21 tijdelijke woningen 12,6 parkeerplaatsen nodig zijn. Er wordt met 14 parkeerplaatsen dus voldaan aan deze eis. Daarnaast worden er 50 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de medewerkers van Alvoord. Hierbij is sprake van een verplaatsing van de voormalige parkeerplaats in het gebied Kloostervelden.



Figuur 4.4: Plaatsing parkeerplaats binnen plangebied.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het beoogde initiatief.

4.8 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

Er dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Toetsing
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn in de omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorische objecten aangeven. Het betreft het monumentale gedeelte van het kloostercomplex. Dit heeft de status van Rijksmonument. De monumentale bebouwing bestaat uit Huize Adama, de tweelaagse voorbouw van 't Withof, de grote en de kleine kapel, de Lourdesgrot en de kloosterboerderij. Ook de voormalige rectoraatwoning op de Bisschopsmolenstraat 166 is een gemeentelijk monument. Deze monumentale bebouwing ligt buiten het plangebied en wordt door het onderliggende plan niet aangetast.

Daarnaast valt het plangebied binnen de molenbiotoop van de molen aan de Bisschopsmolenstraat 235. Deze molen is een Rijksmonument. De molenbiotoop betreft een zone van 400 meter rondom de molen en de ontwikkeling ligt op ongeveer 350 meter van de molen. Voor deze zone geldt een formule om te bepalen op welke afstand tot welke hoogte mag worden gebouwd. Deze formule komt uit de handleiding molenbiotoop van de Vereniging de Hollandse Molen. Bebouwing op deze afstand mag maximaal een hoogte hebben van 10.97 meter.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het beoogde initiatief.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader
De te ontwikkelen woningen binnen het plangebied zijn (beperkt) kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant en de gemeentelijke Beleidsvisie EV zijn in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen gevestigd. Het plangebied ligt niet binnen de 10-6 contour van het plaatsgebonden risico noch binnen een invloedsgebied van een dergelijk bedrijf.

Toetsing
In de omgeving van het plangebied is de rijksweg A58 gesitueerd, dit is een transportroute van gevaarlijke stoffen. Deze snelweg bevindt zich echter op een afstand van meer dan 700 meter van het plangebied waardoor geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van transportroutes. In lijn met de circulaire

RNVGHS10 gelden er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Over de A58 vindt wel vervoer van stoffen in categorie LT2 (Liquid Toxic) plaats. Het invloedsgebied als gevolg van het vervoer van deze stoffen bedraagt 880 meter en reikt dus over het plangebied. Conform artikel 7 Bevt is daarmee een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Wegens vervoer van specifieke stoffen over de rijksweg A58 is een beperkte verantwoording van het groepsrisico vereist. Een element die het bevoegd gezag kan aangedragen bij de verantwoording van het groepsrisico is gerichte risicocommunicatie met bewoners en andere aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert). Dit kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Ook is het van belang dat de aanwezigen naar binnen kunnen vluchten en de ramen en deuren kunnen sluiten, de ventilatie kunnen uitzetten of het gebied veilig kunnen verlaten. Tot slot is het relevant dat een goede bereikbaarheid gewaarborgd blijft voor hulpdiensten. De brandweer heeft protocollen voor het bestrijden van de bron bij het optreden van een incident. Er wordt voldaan aan het standaardadvies 2020 van de Veiligheidsregio. Daarom is een afzonderlijk advies niet nodig.

Er bevinden zich geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het beoogde initiatief.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader
Het voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om 21 tijdelijke woningen te bouwen en de voormalige parkeerplaats voor de werknemers van Avoord te verplaatsen. De activiteit kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in activiteit D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De omvang van de nieuwe stedelijke ontwikkeling ligt beneden de in kolom 2 van D.11.2. genoemde drempelwaarde.

Toetsing en conclusie
Burgemeester en wethouders hebben in april 2022 besloten dat geen milieueffectrapport nodig is. Dit besluit is bijgevoegd. Er is wel een m.e.r.-beoordeling opgesteld voor het project (Bijlage 2). De m.e.r.-beoordeling constateert dat het project geen nadelige effecten heeft.

Conclusie
Conclusie is dat de gewenste ontwikkeling niet tot belangrijke milieugevolgen zal leiden. Een milieueffectrapport zoals bedoeld in de Wet milieubeheer is daarmee niet nodig.

5 Juridische beschrijving

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo), het vroegere projectbesluit, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangeven waaraan de ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Hierbij wordt verwezen naar art. 3.1.6 Bro. Een ruimtelijke onderbouwing is daardoor vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding, cultuurhistorie en relatie met de kwaliteitseisen uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Tevens moet voldaan worden aan de onderzoeksverplichtingen van de Awb.

Voor dit project is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling moet (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden.

De realisatie van de tijdelijke woningen en de verplaatsing van de parkeerplaats van Avoord komt geheel voor rekening van de initiatiefnemers, dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. De gemeente Etten-Leur draagt financieel bij aan het bouw- en woonrijp maken van de woningbouwlocatie. Eventuele planschadevergoedingen worden ook doorbelast. De economische uitvoerbaarheid van voorliggend project is hiermee geborgd.

6.2 Maatschappelijk

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een afwijking van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning doorloopt de uitgebreide procedure zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wabo. Hiertoe zal het besluit worden verzonden naar de vooroverleginstanties. Daarnaast krijgen belanghebbenden, gedurende zes weken, de mogelijkheid om hun zienswijzen naar voren te brengen.

In het kader van het vooroverleg is het project aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Op 17 maart 2022 heeft de provincie aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het vooroverleg met de provincie wordt hiermee als afgerond beschouwd. Het project is tevens besproken met het waterschap 'Brabantse Delta'. Het waterschap stemde in met het project en de daarbij behorende uitgangspunten voor de waterhuishouding. Aansluitend is het project in het kader van het vooroverleg naar het waterschap gestuurd.

Informatie en participatie

Op 20 september 2021 heeft de gemeenteraad de startnotitie tijdelijke woningen Alwel en parkeren Avoord vastgesteld. Op basis van de startnotitie zijn de omwonenden betrokken en geïnformeerd.

Alwel heeft voor het tijdelijk wonen op haar website een projectenpagina aangemaakt. Hier worden de eventuele actualiteiten steeds toegevoegd. Zo is bijvoorbeeld na de omwonendenbijeenkomst het conceptplan op de pagina toegevoegd.

De betrokkenen en omwonenden zijn onderverdeeld in drie groepen; de ondernemers/gebruikers van het Withofterrein, de huidige omwonenden en de toekomstig omwonenden.

De ondernemers/gebruikers van het Withofterrein

Het gaat hier om ihomer, JT fitness, Kober en de Zusters Franciscanesse. Zij zijn persoonlijk benaderd. De plannen zijn in een een-op-eengesprek uitgelegd. Over het algemeen is er begrip voor de plannen. Onder andere het beperken van (bouw)overlast en vragen met betrekking tot parkeren kwamen naar voren als aandachtspunten. Alle aandachtspunten zijn te vinden in de bijlage.

De huidige omwonenden
De omwonenden van de Tamboerijn 26-72 en Waldhoornlaan 262- 288 en 97-113 zijn per brief uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst op 13 oktober.

De toekomstig omwonenden
De toekomstige bewoners van Kloostervelden zijn nog niet bekend. Daarom heeft Maas-Jacobs (de ontwikkelaar van Kloostervelden) de brief voor omwonenden gedeeld via hun digitale informatieportaal.

Inloopbijeenkomst woensdag 13 oktober 2021
Naar schatting zijn er circa 30 personen op de avond geweest. Het toekomstplan is met de belangstellenden gedeeld en er is toelichting gegeven op de doelgroep spoedzoekers. De bijeenkomst heeft in een prima sfeer plaatsgevonden. Er was begrip en draagvlak voor de huidige plannen. Aandachtspunten die naar voren kwamen gingen over onder andere duurzaamheid, veiligheid en de doelgroep. Alle aandachtspunten zijn te vinden in de bijlage. De vragen en opmerkingen worden meegenomen in de definitieve planuitwerking. Daar waar mogelijk worden deze ook opgenomen in het definitieve plan.

Conclusie
Er zijn geen zwaarwegende bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

7 Bijlagen

7.1 Brief omgevingsdienst (25-3-2022)
7.2 Aeuriusberekening
7.3 Watermemo
7.4 M.e.r. beoordeling en collegebesluit
7.5 Participatie

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. +31 651715311
E. karst.keijzers@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.