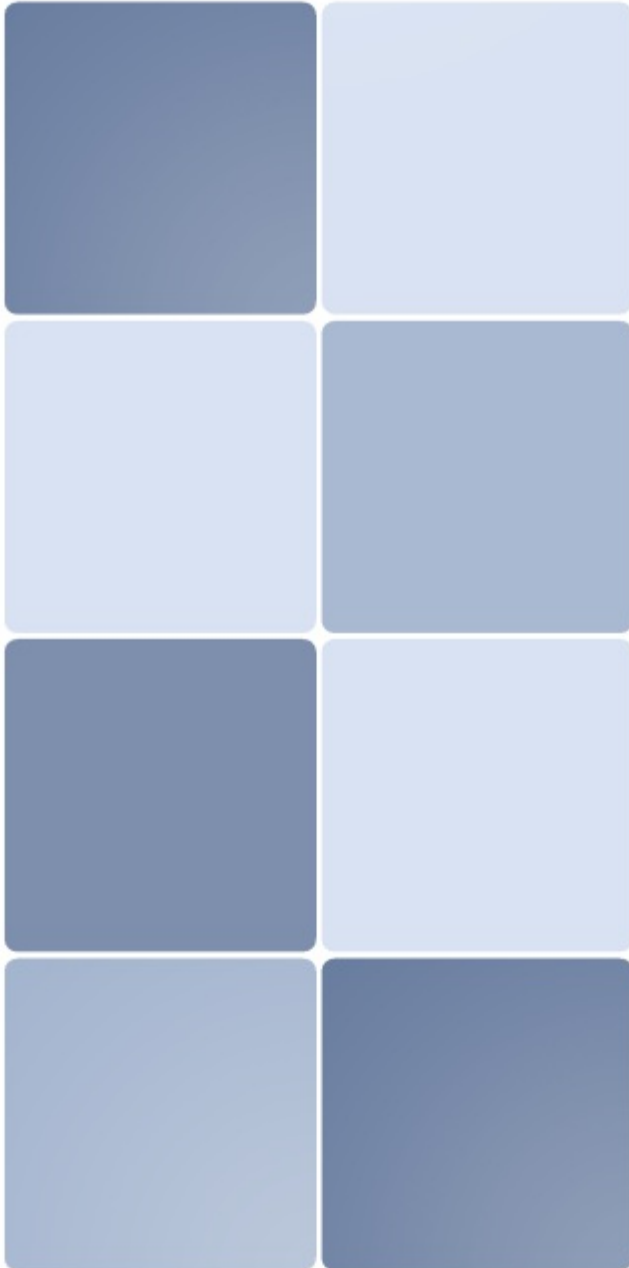


# OMGEVINGSVERGUNNING VELDBLOEMENHOF

GEMEENTE ETTEN-LEUR



**Opdrachtgever**  
Gemeente Etten-Leur

**Auteur**  
Bureau Dhondt

**Projectnummer**  
23033

**IMRO-identificatie**  
NL.IMRO.0777.Veldbloemenhof-3001

**Status**  
vastgesteld

**Datum**  
8 februari 2024

## **Ruimtelijke onderbouwing**

# Inhoudsopgave

## Ruimtelijke onderbouwing

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Nieuwe situatie	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleid</b>	<b>15</b>
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	22
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>25</b>
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	26
4.3	Bedrijven en milieuzonering	27
4.4	Watertoets	29
4.5	Ecologie	36
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	38
4.7	Externe veiligheid	41
4.8	Luchtkwaliteit	43
4.9	Niet Gesprongen Explosieven	44
4.10	Verkeer en parkeren	44
4.11	Beoordeling Milieueffectrapportage	45
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>47</b>
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	47
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Conclusie</b>	<b>48</b>



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

In de gemeente Etten-Leur is een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Het aanbod aan sociale huurwoningen kan steeds minder voldoen aan de vraag, waardoor wachttijden oplopen. Naast de lokale Etten-leurse woningzoekende ligt er ook een urgente opgave rondom het huisvesten van statushouders en Oekraïners. Door het inzetten van tijdelijke sociale huurwoningen wil de gemeente deze druk op de sociale huurmarkt verlagen en voldoen aan de (wettelijke) taakstelling.

De gemeenteraad heeft begin 2023 het besluit genomen om circa 100 tijdelijke sociale huurwoningen te realiseren. De sociale huurwoningen worden voor een periode van maximaal 15 jaar neergezet. Na 15 jaar worden de woningen weggehaald en kunnen de gronden teruggebracht worden naar de oude situatie.

De gemeenteraad heeft gekozen voor de locatie Bankenstraat-Hoevenseweg en grenst aan de gebiedsontwikkeling Haansberg waar de gemeente circa 1.300 woningen wenst te realiseren vanaf 2025. De nieuwe wijk Veldbloemenhof zal worden ontsloten door middel van een interne lus met nieuwe rotonde op de kruising Hoevenseweg-Kattestraat. Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure gevoerd.

Om de sociale huurwoningen te kunnen ontsluiten wordt een eerste deel van de nieuwe ontsluitingsweg en de rotonde geprioriteerd aangelegd. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen.

### **Omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan**

De realisatie van de 100 sociale huurwoningen past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Om toch mee te kunnen werken aan dit initiatief dient een afwijkingsbesluit genomen te worden. Normaliter moet voor een tijdperiode van langer dan tien jaar de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden toegepast. Voorliggend project is echter toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw).

Op grond van artikel 6 van het BuChw is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo, niet van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een activiteit voor een bepaalde termijn toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo. In dat artikellid is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan kan worden verleend mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het experiment kan uitsluitend worden toegepast voor projecten die vallen onder de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. In artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure namelijk onverminderd van toepassing als een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Doordat dit project is toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het BuChw en het project 'flexwonen Hoevenseweg/ Bankenstraat' inclusief ontsluiting als categorie is aangewezen door de gemeenteraad waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (raadsbesluit 18 september 2023), is de reguliere procedure van toepassing.

## 1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

De locatie van het projectgebied ligt ten noordwesten van de kern Etten-Leur en is gelegen ten noorden van het bedrijventerrein Vosdonk op de hoek van de wegen Hoevenseweg / Bankenstraat. Het projectgebied omvat de percelen kadastraal bekend als:

- Gemeente Etten-Leur, sectie O, nummer 2607 (gedeeltelijk);
- Gemeente Etten-Leur, sectie O, nummer 1383;
- Gemeente Etten-Leur, sectie O, nummer 1382;
- Gemeente Etten-Leur, sectie O, nummer 943;
- Gemeente Etten-Leur, sectie O, nummer 941 (gedeeltelijk);
- Gemeente Etten-Leur, sectie O, nummer 918 (gedeeltelijk).



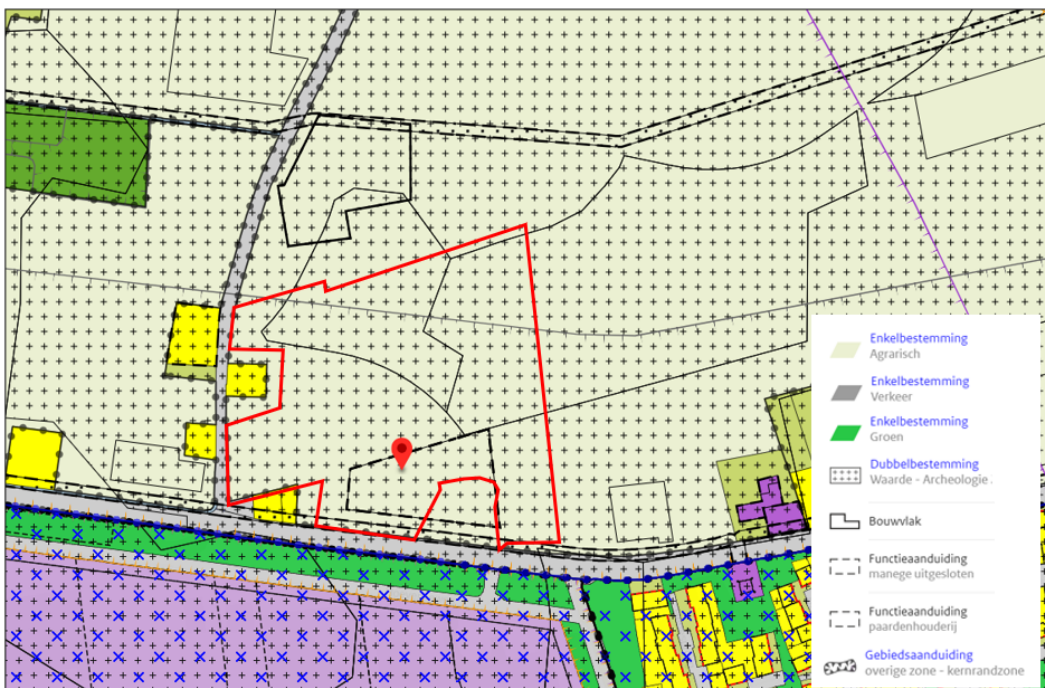


Figuur 1.1 Ligging en begrenzing projectgebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het gehele projectgebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 september 2013 door de raad van de gemeente Etten-Leur. Nadien zijn enkele herzieningen vastgesteld en is per 25 januari 2022 een geconsolideerde versie beschikbaar gesteld.

De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. Binnen de agrarische bestemming is de realisatie van de tijdelijke woonbuurt niet mogelijk.



*Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' (geconsolideerde versie 25 januari 2022).*

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een planbeschrijving gegeven van enerzijds de bestaande situatie en anderzijds de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. De aspecten met betrekking tot het milieu en landschap komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod. En hoofdstuk 6 sluit af met een conclusie.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

De gronden maken onderdeel uit van voormalige manege "Hoeve De Grient". Deze is al ruim 18 jaar in eigendom van de gemeente en is sinds kort enkel nog hobbymatig in gebruik. Tot begin zomer 2023 was de Hoeve nog bedrijfsmatig in gebruik en werden er jaarlijks (inter)nationale paardenwedstrijden gehouden.

Op de locatie bevonden zich enkele gebouwen, een tweetal paardenbakken, erfverharding en gras/weide. Het bestaande woonhuis (Hoevenseweg 34) ligt buiten het plangebied. Inmiddels is een deel van de opstallen gesloopt en zijn de paardenbakken verwijderd.



*Figuur 2.1 Bovenaanzicht projectgebied in de bestaande situatie*



*Figuur 2.2 Voormalige manege "Hoeve de Grient"*

### 2.2 Nieuwe situatie

In figuur 2.3 als ook in Bijlage 1 is het definitieve ontwerp opgenomen.

#### Woongebied

Van de bestaande inrichting zal alleen een deel van de bestaande schuur, de stallen, gehandhaafd blijven. Dit vanwege de aanwezigheid van boerenzwaluwnesten (zie paragraaf

#### 4.5.1).

Het plan gaat uit van het realiseren van 100 tijdelijke woningen. Circa 80 woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag. Deze woningen worden in een hofjesstructuur aangelegd. De woningen zijn per 3-6 aaneengeschakeld.

Aan de oostzijde, parallel aan de ontsluitingsweg, komen de hogere woningen van maximaal 6,5 meter.

De bruto vloeroppervlakte per woning bedraagt circa 32 m<sup>2</sup> tot circa 50 m<sup>2</sup>. de totale woningvoorraad bestaat uit een mix van vier verschillende typen aaneengeschakelde woningen.

#### *Tijdelijke woningen*

De sociale huurwoningen in Veldbloemenhof worden in een fabriek "kant-en-klaar" gemaakt. Op locatie wordt alleen nog water, riolering en elektriciteit aangesloten. Ze zijn verplaatsbaar, schakelbaar en hebben een tijdelijk karakter. Op de locatie Haansberg blijven de sociale huurwoningen maximaal 15 jaar staan. Het is de bedoeling de sociale huurwoningen na die periode te verplaatsen naar een andere locatie. De gronden kunnen dan worden teruggebracht naar de oude situatie. De gronden gaan dan onderdeel uitmaken van het stedelijke uitloopgebied van de nieuw te ontwikkelen woonwijk Haansberg. De aan te brengen beplanting is dan ook van permanente aard terwijl de stedelijke ontwikkeling van tijdelijke aard is.

De sociale huurwoningen bestaan per stuk uit 1 of 2 slaapkamers en zijn bedoeld voor 1 tot 3 persoonshuishoudens. Dit kunnen personen zijn met een lager inkomen, personen die gescheiden zijn, urgent woningzoekenden en statushouders. Ook wordt onderzocht of deze woningen geschikt zijn voor de doorstroming van Oekraïners. De bewoning is op basis van een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal 2 jaar.

#### **Openbare ruimte**

De woningen worden ontsloten via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg waarvoor een separate procedure doorlopen wordt.

Bij de entree van het woongebied zijn zowel aan de linker- als de rechterzijde twee hoofdparkeerterreinen gesitueerd. De rest van het woongebied is autoluw ingericht. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een open verharding.

Centraal in het gebied wordt een groene long gerealiseerd waar ook de wadi aangelegd wordt ten gunste van de waterbergingsopgave. Binnen de groene long zijn enkele sport- en spelzones voorzien die kunnen worden ingericht met enkele speeltoestellen.

De randen worden voorzien van extra groen om het woongebied landschappelijk in te passen in de omgeving. De woningen zullen geplaatst worden in een groen ingerichte omgeving, passend bij het omliggende landschap in Haansberg. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld welke als Bijlage 2 is bijgevoegd.

In Bijlage 3 zijn een drietal posters opgenomen welke nader ingaan op de inrichting en uitstraling van de openbare ruimte. Dit zijn ontwerpprincipes behorende bij de informatiebijeenkomst d.d. 14 juni 2023.

#### **Duurzaamheid**

De woningen worden voor een periode van 15 jaar geplaatst. Na 15 jaar zijn de woningen echter nog niet afgeschreven. Samen met de woningcorporatie zal gekeken worden naar de mogelijkheden om de woningen te verplaatsen naar een nieuwe locatie (circulair). Een optie is om de woningen in te passen in de naastgelegen gebiedsontwikkeling Haansberg waar de komende jaren circa 1.300 woningen worden gerealiseerd.

De tijdelijke locatie is ruim opgezet en krijgt een groene parkachtige uitstraling, welke

aantrekkelijk is om in te wandelen en te verblijven. Dat maakt dat de nieuwe woonbuurt klimaatrobust en natuurinclusief ontwikkeld gaat worden. De inrichting voldoet straks ruim aan de (water)bergingsnormen (zie hiervoor paragraaf 4.4), het plangebied wordt fors vergroend en het beheer wordt aangepast om biodiversiteit te ontwikkelen.

Binnen het projectgebied moet een viertal bomen worden gekapt. Deze bomen zijn niet beschermd. Hiervoor is geen kapvergunning benodigd. De te kappen bomen worden binnen het projectgebied ruimschoots gecompenseerd (zie beplantingsplan in Bijlage 2). Op de hele projectlocatie worden verschillende soorten beplanting door elkaar geplant (zie Bijlage 17). Zodra de snel groeiende (kort levende) soorten de langzaam groeiende soorten gaan verdringen, worden ze er gefaseerd uitgehaald waardoor er binnen relatief korte tijd een stevige beplantingsstructuur ontstaat. Op de grens tussen bestaande woningen en de woonbuurt komt een brede strook van hoge beplanting. Dit garandeert de privacy van omwonenden. Daarnaast worden maatregelen genomen die nest-, voedsel- en schuilgelegenheid bieden aan onder andere vleermuizen, vogels, bijen en vlinders. Dit gebeurt onder andere met grote vleermuiskasten, vogelhuisjes en extensief beheerde grasvelden die rijk zijn aan bloeiende kruidachtige planten.

De woningen voldoen aan de actuele bouweisen (Bouwbesluit), waaronder die voor duurzaamheid. De sociale huurwoningen zijn duurzaam en circulair in aanleg. Een groot deel van de elektrische energie wordt opgewekt met zonnepanelen. Er zullen kasten voor nutsvoorzieningen geplaatst gaan worden.

## **Parkeren**

Zoals hiervoor vermeld worden er twee centrale parkeerterreinen gerealiseerd. Langs de verkeerslus worden nog enkele parkeerplaatsen aangebracht. In totaal worden er 76 parkeervakken aangelegd. Daarnaast is ruimte gereserveerd om de geplande 76 parkeerplaatsen naar 90 stukst uit te breiden (zie figuur 2.3). Dit is het minimum van de bandbreedte die het CROW voorschrijft. Door in beginsel minimaal 76 parkeerplaatsen aan te leggen wordt de omgeving niet onnodig verhard, maar wordt er wel voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Door niet te veel parkeerplaatsen aan te leggen wordt ook gestimuleerd dat toekomstige bewoners gebruik maken van alternatieve vervoerswijzen. Denk hierbij aan lopen, met de fiets of openbaar vervoer reizen. Wanneer de parkeerbehoefte tóch hoger is dan het aanbod parkeerplaatsen kan er in de toekomst worden ingespeeld door de parkeerplaatsen te vergroten. Daar is voldoende ruimte voor beschikbaar.

Gelet op de specifieke doelgroepen die genoemd worden is deelmobiliteit een uitgelezen mogelijkheid om vervoer voor deze doelgroepen aan te bieden. Het gaat ook vervoersarmoede tegen. Bovendien helpt deelmobiliteit ook bij het beperken van het bezit (en daarmee gebruik) van de privéauto. Voor deelmobiliteit valt te denken aan deelfietsen, deelscooters en deelauto's. Deze mogelijkheden worden later nog nader uitgewerkt.

Er komt een laadpaal geschikt voor twee auto's (vakken) op het parkeerterrein.

Ten behoeve van het stallen van fietsen worden er op een viertal locaties in het woongebied gezamenlijke fietsenstallingen gerealiseerd van elk circa 80 tot 100 m<sup>2</sup>.



*Figuur 2.3 Definitief ontwerp nieuwe wijk Veldbloemenhof (bron: Orbis, 7 december 2023)*







*Figuur 2.4 3D weergave beoogde situatie*





*Figuur 2.5 Referentiebeelden toekomstige openbare ruimte*

## Hoofdstuk 3    **Beleid**

### 3.1    **Rijksbeleid**

#### 3.1.1    **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking zal treden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020 en biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die er zijn. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze 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 opgave.

Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de 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 wordt een proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden om te bouwen aan een mooier en sterker Nederland.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

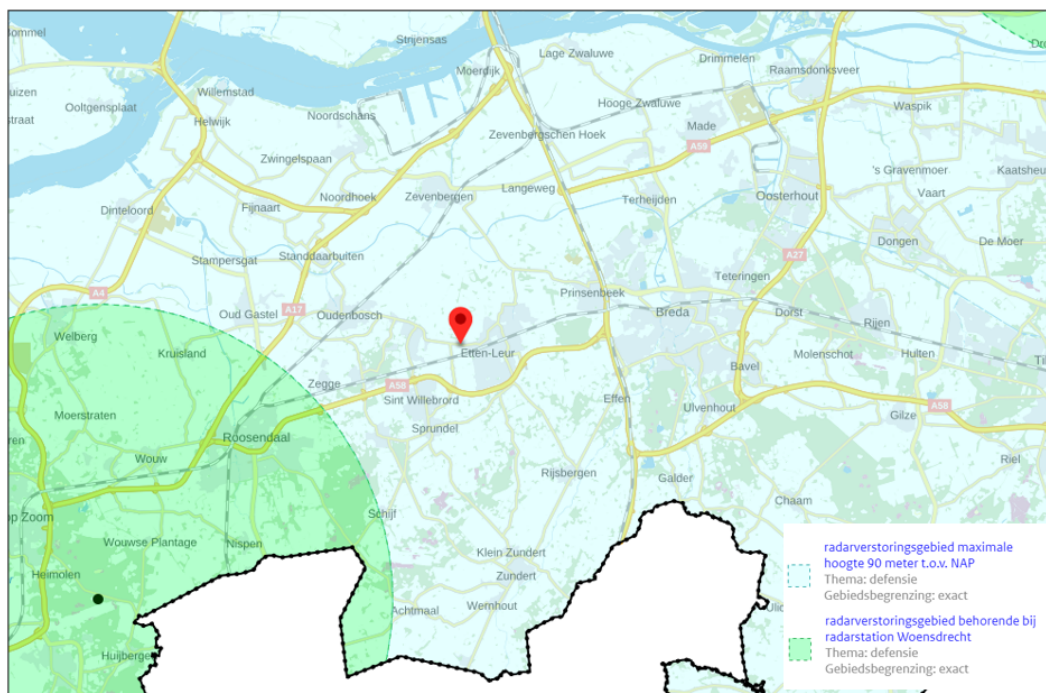
#### **Beoordeling en conclusie**

Gezien de aard en omvang van voorliggend initiatief heeft bovengenoemd rijksbeleid niet direct invloed op onderhavige ontwikkeling. De inhoudelijke keuzes en afweging liggen bij

de gemeente. Zij zullen daarbij uiteraard de richtlijnen en vier prioriteiten van het Rijk als leidraad gebruiken.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen etc.. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).



Figuur 3.1 Weergave radarverstoringsgebieden, Rarro geconsolideerde versie 1 december 2020

#### Beoordeling en conclusie

Zoals te zien is in figuur 3.1, ligt het projectgebied binnen een radarverstoringsgebied. In dit gebied dient rekening te worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom radarstations mogen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Binnen het radarverstoringsgebied geldt een maximale bouwhoogte van 90 meter ten opzichte van het NAP.

In onderhavig planvoornemen wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt die deze maat overschrijdt. Het radarverstoringsgebied is derhalve niet van invloed op onderhavig planvoornemen. Er zijn geen andere aspecten vanuit het rijk die zijn opgenomen in het Rarro of Barro die van belang zijn voor onderhavige ontwikkeling en/of locatie.



### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is artikel 3.1.6 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

#### **Beoordeling**

##### *Stedelijke ontwikkeling*

Bij de onderhavige ontwikkeling is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hoewel van tijdelijke aard. De tijdelijke woningen worden geplaatst voor een periode van maximaal 15 jaar en zijn daarna eenvoudig te verwijderen, waardoor het perceel weer in gebruik kan worden genomen conform de onderliggende agrarische bestemming.

Uitgangspunt van de Ladder is nog steeds dat stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. De locatie hoeft alleen te worden gemotiveerd, indien deze buiten het stedelijk gebied ligt. Dat is in de onderhavige ontwikkeling het geval, wat een nadere motivatie noodzakelijk maakt. De gebruikelijke eisen qua behoefte en uitvoerbaarheid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' blijven overigens ook van kracht.

##### *Toets Ladder voor duurzame verstedelijking*

Bepalend voor de onderbouwing van de huisvestingsbehoefte is:

1. De wettelijke taakstelling statushouders die geldt voor de gemeente Etten-Leur.
2. De afspraak die is opgenomen in de regionale Woondeal van 9 maart 2023 om via het realiseren van sociale huurwoningen passende vormen van tijdelijke huisvesting te bieden aan diverse doelgroepen.
3. De prestatieafspraken met de lokale woningcorporatie om in lijn met de regionale Woondeal, en vooral in aanvulling op beperkte reguliere woningbouw via tijdelijke woningen te voorzien in passende vormen van huisvesting voor beoogde doelgroepen.

Op basis van het onderzoek aan de hand van de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voor het tijdelijk huisvesten van beoogde doelgroepen voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de leegstand dan wel op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

##### *Kwantitatieve behoefte*

Geconcludeerd wordt dat er een schaarste is aan reguliere sociale (lees: betaalbare) huurwoningen voor uiteenlopende groepen woningzoekenden. Feiten en cijfers over de woonruimteverdeling laten zien dat de wacht- en zoektijden al jaren oplopen. Van het beperkte beschikbare aanbod betaalbare sociale huurwoningen wordt jaarlijks een deel, soms wettelijk of anderszins verplicht, ingezet om diverse doelgroepen met voorrang passende huisvesting te bieden. Per saldo zijn er in de reguliere sociale huuroorraad nauwelijks kansen voor mensen die om uiteenlopende redenen tijdelijk een dak boven het

hoofd nodig hebben. Cijfers over de belangstelling voor een eerste kleinschalig project voor 21 tijdelijke woningen laten zien dat de behoefte aan dergelijke woningen vele malen groter is.

#### *Kwalitatieve behoefte*

Inzet van sociale huurwoningen biedt voor spoedzoekers en voor andere doelgroepen die aangewezen zijn op tijdelijke vormen van huisvesting een bewezen uitkomst. Het rijk onderstreept het belang van sociale huurwoningen. Het is daarom een onderdeel van de regionale Woondeal. Corporaties hebben inmiddels goede ervaringen met zowel de woonvorm als de te huisvesten doelgroepen.

#### *Geen onaanvaardbare effecten*

Dankzij de beoogde stedenbouwkundige opzet en inpassing en noodzakelijke ruimtelijke maatregelen concluderen we dat de effecten van de onderhavige ontwikkeling per saldo als positief te beoordelen zijn.

De sociale huurwoningen worden geplaatst voor een periode van maximaal 15 jaar en zijn hierna eenvoudig te verwijderen, waardoor het perceel weer in gebruik kan worden genomen conform de onderliggende bestemming, of een andere door de gemeente te bepalen bestemming. Bovendien kunnen de wooneenheden in de toekomst elders in de gemeente of regio worden gebruikt voor dan benodigde huisvestingsopgaven.

#### *Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied*

De beoogde planlocatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Conclusie op basis van de uitgevoerde inventarisatie naar geschikte locaties of andere kansrijke oplossingen is dat er geen locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn waar op korte termijn minimaal 100 tijdelijke woningen kunnen worden geplaatst.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men vier hoofdpogaven verwoord:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
  - a. Doel 2050: 100% duurzame energie, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.
  - b. Doel 2030: ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie.
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;

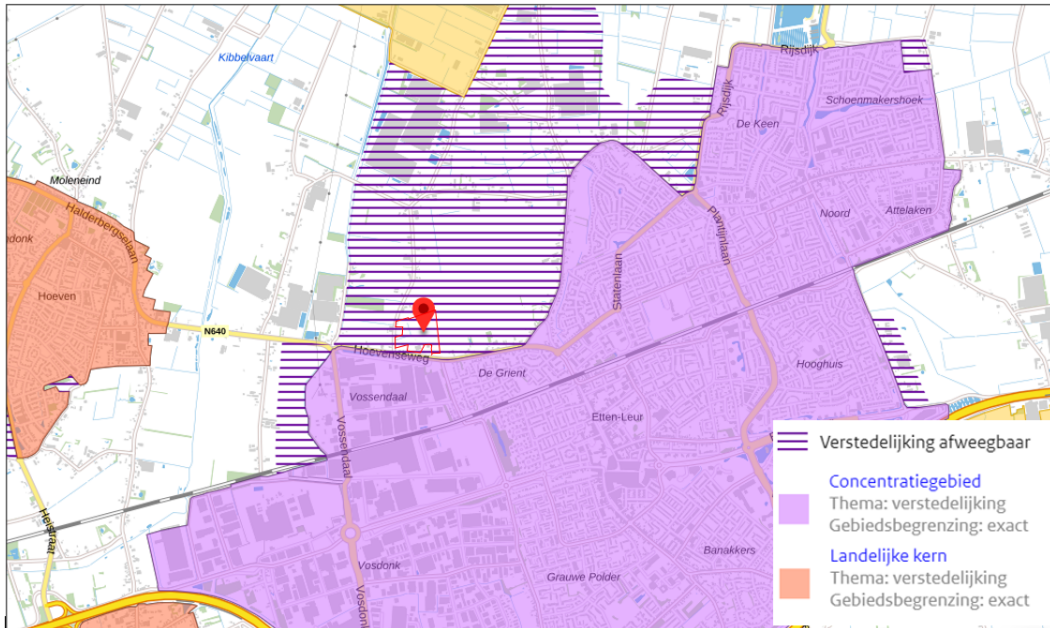
- a. Doel 2050: Brabant is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
  - b. Doel 2030: Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust; in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
- a. Doel 2050: Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.
  - b. Doel 2030: Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie;
- a. Doel 2050: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waardecreatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair.
  - b. Doel 2030: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.
  - c. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

### **Beoordeling en conclusie**

Gezien de aard en omvang van voorliggend initiatief heeft bovengenoemd provinciaal beleid geen directe invloed op de ontwikkeling. De inhoudelijke keuzes en afweging ligt bij de gemeente. Zij zullen daarbij uiteraard de richtlijnen en prioriteiten van de provincie als leidraad gebruiken.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)**

Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving, staan voortaan bij elkaar in de Interim omgevingsverordening (IOV). Deze omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019. De Interim Omgevingsverordening vervangt diverse provinciale verordeningen, waaronder de verordening Ruimte. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en is vooral bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen. Uitgangspunt van deze Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd.



Figuur 3.2 Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie augustus 2023)

## Beoordeling

Het projectgebied ligt binnen het landelijk gebied maar is wel aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. De basisregel is dat duurzame stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie binnen stedelijk gebied worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' zijn afwijkende regels van toepassing.

### Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een ruimtelijk plan, ter plaatse van 'Verstedelijking afweegbaar' voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Naast de regels omtrent 'verstedelijking afweegbaar' zijn ook basisprincipes voor evenwichtige toedeling van functies van toepassing. Onder artikel 3.9 'kwaliteitsverbetering landschap' is hierbij aan de orde.

### Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Het plan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied



én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Op grond van artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant dient invulling te worden gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor is in regionaal verband een 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld. Dit afsprakenkader is vastgesteld in het Ruimtelijk Regionaal Overleg van december 2014. In 2022 zijn hier afspraken/uitgangspunten aan toegevoegd. In het afsprakenkader is opgenomen dat bij planmatige ontwikkelingen in het landelijk gebied altijd invulling moet worden gegeven aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap.

## **Conclusie**

Vanuit de Interim omgevingsverordening zijn er geen provinciale belangen die de ontwikkeling op deze locatie in de weg staan. Vanuit de provincie Noord-Brabant is er een positieve grondhouding voor deze locatie. Er is daarnaast toepassing gegeven aan ed Ladder (zie paragraaf 3.1.3).

Ook is in het plan rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de ecologische waarden en andere relevante milieuaspecten. De verantwoording hiervan bevindt zich in hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Aanvullend is door Orbis een verantwoording gemaakt voor de aansluiting van de landschappelijke kwaliteiten op de omgeving (zie Bijlage 18). Het projectgebied wordt daarnaast groen ingericht en ingepast in de landschappelijke omgeving. Bijlage 2 geeft een weergave van de beplanting na 1 jaar, na 5 jaar en na 15 jaar. In Bijlage 17 is het beplantingsplan opgenomen waarin locatie en soorten zijn weergegeven.

De totale ontwikkeling (infrastructuur en tijdelijke woonlocatie) betreft geen planmatige stedelijke ontwikkeling, maar een tijdelijke ontwikkeling voor verplaatsbare tijdelijke huurwoningen waarbij de grond in eigendom blijft van de gemeente. De vergunning voor de tijdelijke woningen wordt afgegeven voor 15 jaar. Hierna worden de woningen weggehaald. Er is geen sprake van uit te geven gronden want de gronden worden teruggebracht naar de oude situatie (agrarische bestemming blijft bestaan). Deze gronden zullen geen deel uitmaken van het toekomstig stedelijk gebied maar gaan onderdeel uitmaken van het stedelijk uitloopegebied van de nieuw te ontwikkelen woonwijk Haansberg. Deze wijk is aan de oostzijde van de tijdelijke woonbuurt voorzien. Dit is vastgelegd in de gemeentelijke Omgevingsvisie.

De aan te brengen beplanting zoals opgenomen in Bijlage 17 is dan ook van permanente aard terwijl de stedelijke ontwikkeling van tijdelijke aard is. Tevens is sprake van een

groene omkadering van het projectgebied ter afscherming van de tijdelijke woningen vanuit de bestaande omliggende bebouwing. Ook deze groene omkadering is permanent. Alle aan te brengen beplanting past zowel landschappelijk als qua soorten bij de landschapsstructuur van het gebied (zie Bijlage 18) en is daarmee voor de toekomst alleen maar een plus. Na verwijdering van de tijdelijke woningen zal een wijziging omgevingsplan worden opgesteld om de nieuwe (groene) functie van het gebied vast te leggen. Hiermee wordt maatwerk geleverd voor zowel nu als naar de toekomst toe. De 1%-regeling kwaliteitsverbetering landschap zal uiteraard wel worden toegepast op de toekomstige woonwijk.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Etten-Leur: 'Etten-Leur doet het gewoon!'**

De gemeentelijke omgevingsvisie 'Etten-Leur doet het gewoon!', is op 11 juli 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur. In de omgevingsvisie is al het beleid over bijvoorbeeld bouwen, verkeer, wonen, milieu, natuur en water gebundeld in één document. Met de vaststelling van de omgevingsvisie legt de gemeenteraad zijn lange termijnambities en -beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vast. De komende tien à twintig jaar is de omgevingsvisie een belangrijk kompas voor de te maken keuzen in beleid en uitvoering.

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

##### *1. Iedereen kan meedoen*

De gemeente zet in op een passend woningaanbod, voldoende werkgelegenheid en een breed pakket aan voorzieningen. Dit stelt inwoners in staat om elkaar te ontmoeten en bevordert de sociale cohesie.

##### *2. Behoud en versterking basiskwaliteit leefomgeving*

Etten-Leur gaat voor het behoud en versterken van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen in het buitengebied en stedelijk gebied. Wel gaat er sprake zijn van meer functie menging naar aanleiding van klimaatverandering. Deze opgaven leiden tot nieuwe landschappen waarbij er rekening gehouden wordt met bestaande waarden.

##### *3. Zorg voor de leefbaarheid en gezondheid*

De gemeente streeft naar een dusdanige kwaliteit van bodem, (grond)water en lucht dat er een beschikte basis is voor de gezondheid, landbouw, natuur en recreatie. Voor een goede leefbaarheid en gezonde leefomgeving is tevens belangrijk dat hinder en overlast ten gevolge van geluid, geur, licht en trillingen wordt beperkt. Etten-Leur kent geen grote knelpunten op deze gebieden maar innovaties kunnen zorgen voor nog betere omstandigheden.

##### *4. Bevorderen van een goede bereikbaarheid*

De gemeente Etten-Leur wil inzetten op zowel doorstroming van autoverkeer als een goed fiets- en wandelnetwerk en openbaar vervoer. De huidige infrastructuur wordt samen met inwoners en ondernemers uitgebouwd naar een slim en duurzaam mobiliteitssysteem. Er is tevens ruimte voor nieuwe innovaties en initiatieven om uitstoot van broeikasgassen te verminderen en de luchtkwaliteit te verbeteren.

### 5. Inzetten op duurzaamheid en innovatie

De gemeente Etten-Leur wil duurzaam ontwikkelen. Initiatieven op alle fronten worden gestimuleerd mits de initiatieven leiden tot meerwaarde, bijdragen aan de duurzaamheidsopgave en verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Op het gebied van de energiestrategie wordt de koers gebaseerd op regionale afspraken voor 2030 waarbinnen elke gemeente haar bijdragen levert in het totaal.

### Gebiedsvisies

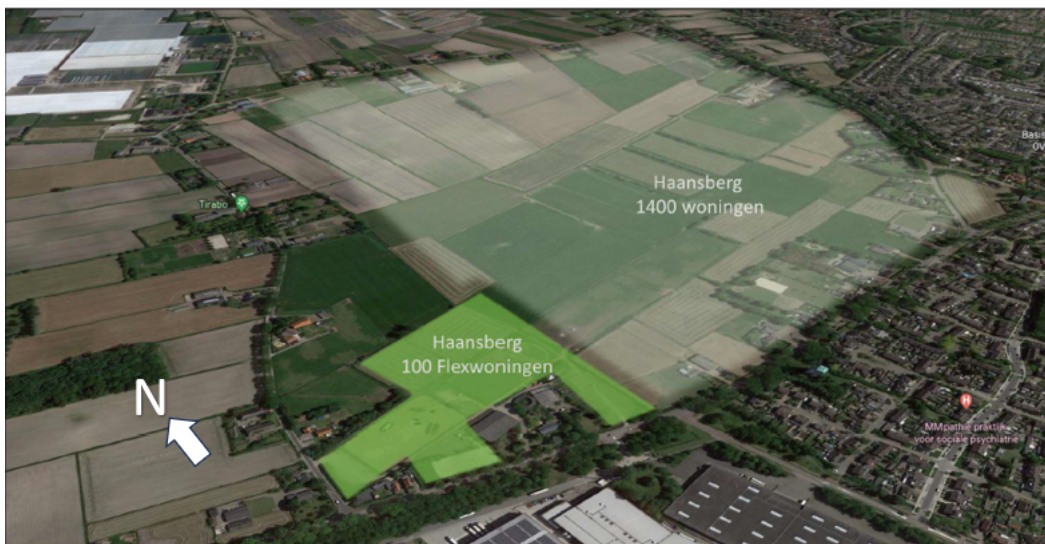
Buiten deze vijf ambities zijn er gebiedsvisies geformuleerd voor verschillende gebieden binnen de gemeente: Werkgebied / Woongebied / Centrumgebied / Buitengebied.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als 'buitengebied'.

De basiskwaliteiten van het Etten-Leurse landschap dient te worden beschermd. Daarom wordt het bestaande beleid gecontinueerd ten aanzien van bescherming en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Dit kunnen gebieden zijn, maar ook solitaire (lijn) elementen zoals bomenrijen, zandpaden, dreven, vaarten en sloten. Ontwikkelingen zijn alleen aanvaardbaar als zij geen afbreuk doen aan de basiskwaliteiten. Daarnaast wordt ook ingezet op behoud en versterken van landschappen en groenstructuren.

Naast behoud van de basiskwaliteiten heeft de gemeente Etten-Leur ook strategische ontwikkelzones voor wonen aangewezen. De komende jaren bouwt Etten-Leur vooral woningen in bestaande wijken. Vanaf 2025 is er echter ook nieuw woongebied nodig. Een intensiever woonprogramma in ons stedelijk gebied leidt namelijk onherroepelijk tot meer hoogbouw en minder openbare en groene ruimte. Dat zou juist afbreuk doen aan het zo gewaardeerde groenstedelijke karakter van onze woonwijken. Zo is ruimte voor woningbouw aangewezen:

- aan de noordwestzijde (Haansberg) en
- aan de oostzijde (Lage Vaartkant).

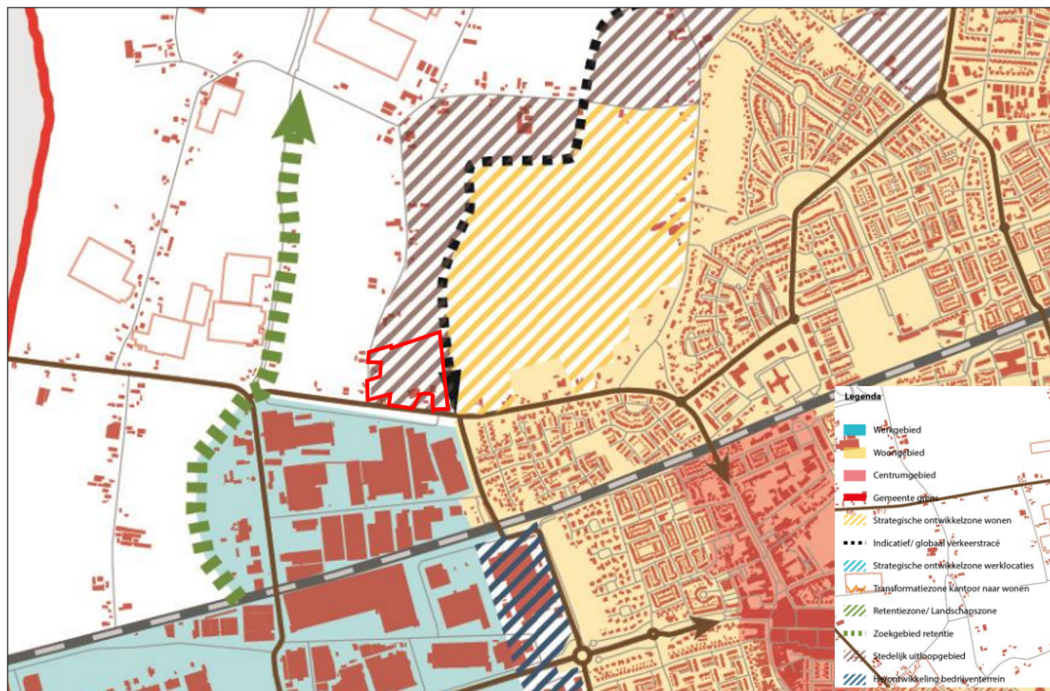


Figuur 3.3 Ligging woongebied Haansberg versus locatie tijdelijke woningen

Onderhavige locatie is gelegen aansluitend op Haansberg. De ligging in de buurt van het centrum, buitengebied en treinstation biedt kansen voor een aantrekkelijke en lokaal en regionaal goed verbonden woonwijk. Hier zal wijkontwikkeling, met een toevoeging van

1.300 woningen, een bijdrage leveren aan Etten-Leur als geheel.

Om het toekomstige woongebied van meer dan 1.300 woningen bereikbaar te maken is het noodzakelijk een noordelijke randweg aan te leggen welke reeds is opgenomen in de omgevingsvisie.



Figuur 3.4 Uitsnede omgevingsvisie (projectgebied rood omlijnd)

### Beoordeling en conclusie

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van sociale huurwoningen voor een periode van 15 jaar tegen het gebied dat na 2025 in ontwikkeling wordt genomen voor woningbouw. Het eerste deel van de gekozen ontsluiting van de gebiedsontwikkeling (interne lus) zal reeds versneld tot uitvoer gebracht worden om de sociale huurwoningen te kunnen ontsluiten. De woningbouwlocatie voor circa 1.300 woningen is reeds opgenomen in de omgevingsvisie. De locatie van de sociale huurwoningen ligt in de randzone 'stedelijk uitloopgebied' en sluit aan bij de toekomstige woningbouwplannen.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het projectgebied nader toegelicht.

### 4.1 Bodem

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

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is door Kragten een verkennend (water-) bodemonderzoek uitgevoerd.

Het doel van dit onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor het voorgenomen initiatief. Hieronder volgen de conclusies uit het onderzoek, de volledige rapportage is als Bijlage 4 bijgevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

#### *Onverhard terreindeel*

Geadviseerd wordt om vrijkomende bovengrond binnen het plangebied her te gebruiken. Vrijkomende ondergrond (leem) zal civieltechnisch niet geschikt zijn voor 'zand in aanvulling of ophoging'. Derhalve wordt geadviseerd om de leemgrond elders binnen de regio, op basis van de bodemkwaliteitskaart, her te gebruiken. De vrijkomende zand ondergrond kan als sleufvulling worden hergebruikt.

#### *Voormalige tanklocatie*

Er is tot een diepte van circa 1,5 m mv een matig tot licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. De omvang van de olieverontreiniging (niet toepasbare grond) is in horizontale richting niet ingekaderd. Geadviseerd wordt om in eerste instantie middels een nader onderzoek de verontreiniging in horizontale richting in te kaderen. Op basis van het inkaderingsonderzoek kunnen de vervolgstappen worden beoordeeld voor het verwijderen van de verontreinigde grond.

#### *Werkplaats*

Ter plaatse van de werkplaats is de laag straatzand sterk verontreinigd met minerale olie. Op basis van het onderzoek uit 2008 is deze sterke verontreiniging aangetroffen tot een diepte van circa 0,5 m -mv. De hoeveelheid werd geschat op circa 2 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond en circa 2 m<sup>2</sup> licht verontreinigde grond. Conform het Besluit bodemkwaliteit zal zowel de sterk als de licht verontreinigde grond elders niet toepasbaar zijn. Geadviseerd wordt om de saneringswerkzaamheden uit te voeren middels een Plan van Aanpak (PvA). Het PvA dient door het bevoegd gezag (in deze de gemeente Etten-Leur) te worden goed gekeurd. De verontreinigde grond dient na sloop van het gebouw door een BRL-SIKB 7000 gecertificeerde aannemer te worden gesaneerd. De werkzaamheden dienen door een BRL-SIKB 6000 gecertificeerde MKB-er te worden begeleid. De start van de werkzaamheden dient minimaal vijf werkdagen voor aanvang te worden gemeld bij het bevoegd gezag. De exacte werkzaamheden dienen in het PvA te worden vermeld.

### *Paardenbakken*

Vanwege de bijmenging van textiel en mogelijk rubberdeeltjes, wordt geadviseerd om de toplaag ter plaatse van de twee paardenbakken niet in het werk te hergebruiken, tenzij de bijmengingen uitgezeefd kunnen worden. Omdat het pakket zand met bijmengingen ter plaatse van de wedstrijd paardenbak sterk verontreinigd is met barium en nikkel (in een verwachte hoeveelheid van meer dan 25 m<sup>3</sup>) is ter plaatse sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Omdat deze laag homogeen verdeeld is zal de verontreiniging zich beperken tot de paardenbak. Voor de (graaf-)werkzaamheden ter plaatse van de verontreinigingslocaties dient een BUS-melding te worden ingediend bij de provincie Noord-Brabant. De (graaf-/sanerings-)werkzaamheden dienen door een BRL-SIKB 7000 gecertificeerde aannemer te worden uitgevoerd. De werkzaamheden dienen door een BRL-SIKB 6000 gecertificeerde MKB-er te worden begeleid. De werkzaamheden dienen minimaal vijf werkdagen voor aanvang gemeld te worden bij het bevoegd gezag (i.d. provincie Noord Brabant).

### **Conclusie**

Ter plaatse van de werkplaats en paardenbakken zijn vervolgstappen in de vorm van sanering noodzakelijk. Deze werkzaamheden worden momenteel uitgevoerd.

De resultaten uit het verkennend bodemonderzoek vormen verder geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## **4.2 Geluid**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen geluidzones van (spoor)wegen, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient namelijk te worden voorkomen.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen heeft de omgevingsdienst een akoestisch onderzoek verkeerslawaai uitgevoerd. De volledige rapportage van het onderzoek is aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als Bijlage 5. Hieronder volgen enkel de conclusies uit het onderzoek.

### **Akoestisch onderzoek (wegverkeer, spoorweglawaai)**

De geluidbelasting van het wegverkeerslawaai is, zonder rekening te houden met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Haansberg, zodanig dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

De voorkeursgrenswaarde van 55 dB vanwege het spoorweglawaai wordt bij geen van de sociale huurwoningen overschreden.

### **Industrielawaai**

De grenswaarde van 50 DB(A) van het industrielawaai wordt bij geen van de sociale huurwoningen overschreden. Om de omliggende bedrijven niet te frustreren in hun bedrijfsvoering dient volgens de wetgeving te worden uitgegaan van de planologische geluidruimte zoals deze is bepaald in het onderzoek van DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. welke als Bijlage 7 is opgenomen. Uit dit onderzoek volgt dat bij maximale invulling de geluidbelasting bij de sociale huurwoningen ten hoogste 53 dB(A) bedraagt. In het onderhavig geval dienen voor alle sociale huurwoningen hogere toelaatbare waarden van 53 dB(A) ten gevolge van het geluidgezoneerde industrieterrein Vosdonk te worden vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders hebben op 12 december 2023

hogere grenswaarden vastgesteld. Het besluit is als Bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

### **Cumulatie**

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 55 dB (berekend op één woonblok). Dit is te kwalificeren als redelijk. Op de overige gevels varieert de gecumuleerde geluidbelasting van 43 tot 54 dB en is te kwalificeren van goed tot redelijk.

### **Conclusie**

De geluidbelastingen vanwege het wegverkeers- spoorweg-, en industrielawaai staan de ontwikkeling niet in de weg.

## **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een milieugevoelig object dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen is echter sprake van een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een ontsluitingsweg ligt of een gebied in het buitengebied met meerdere functies.

De afstanden tot de milieucategorieën zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

<b>Milieu categorie</b>	<b>Richtafstand tot 'rustige woonwijk'</b>	<b>Richtafstand tot 'gemengd gebied'</b>
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	15000	1000

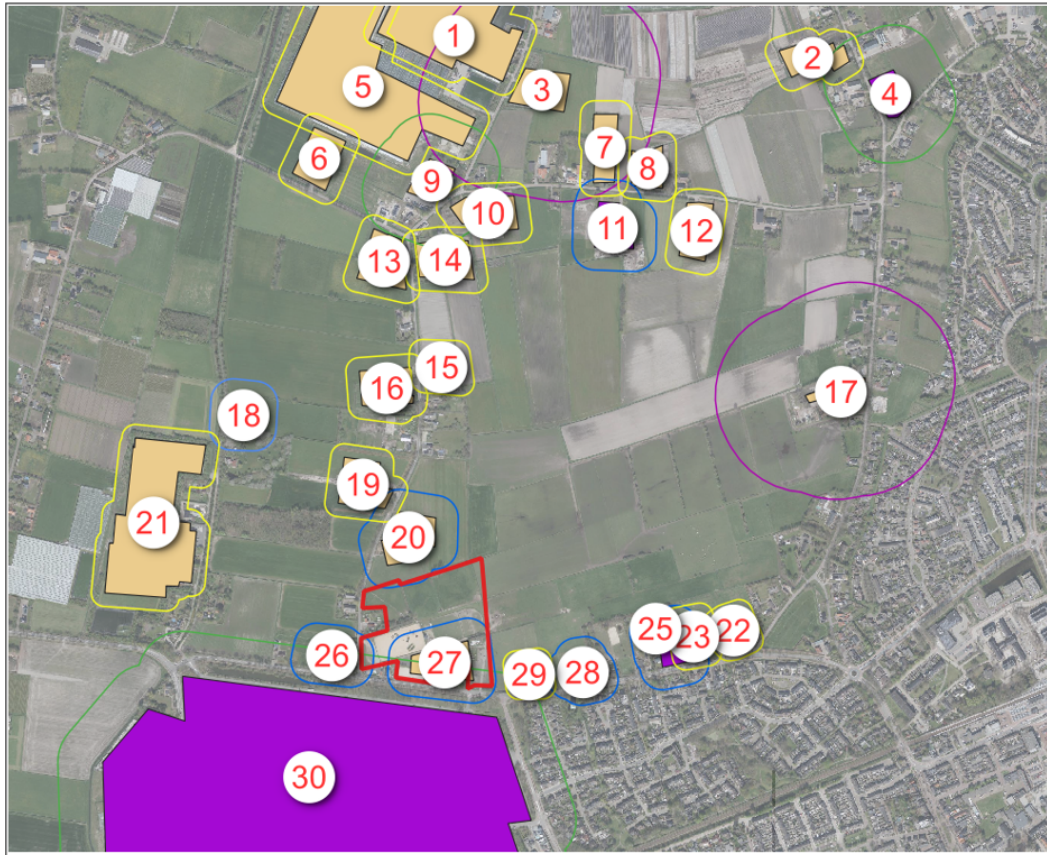
*Tabel 4.2 Richtafstanden VNG-publicatie*

### **Beoordeling**

Op onderstaande afbeelding met bijhorende tabel zijn alle bedrijven in de directe omgeving weergegeven. De in de tabel genoemde richtafstanden zijn tevens op het kaartbeeld weergegeven.

Gezien de diversiteit aan functies in het buitengebied zou voor onderhavig projectgebied de VNG-richtafstanden tot een 'gemengd gebied' kunnen worden aangehaald. Echter, aangezien er een woongebied met 100 woningen wordt gerealiseerd en in de toekomst naar alle waarschijnlijk tevens aansluitend een woongebied met meer dan 1.000 woningen is er voor gekozen uit te gaan van de minst gunstige richtafstanden, zijnde voor een 'rustige woonwijk'.





Figuur 4.3 Ligging omliggende bedrijven met richtafstanden

	Adres	Functie / bestemming	Richtafstand (meter)
1	Bankenstraat 19/21a	Agrarisch bouwvlak (glastuinbouw)	30
2	Haansberg 41	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
3	Bankenstraat 16	Agrarisch bouwvlak (intensieve veehouderij)	200
4	Haansberg 80	Bedrijf bouwvlak (kassen- en serrebouwbedrijf)	100*
5	Bankenstraat 17	Agrarisch bouwvlak (glastuinbouw)	30
6	Lage Donk 121	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
7	Goorstraat 10	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
8	Goorstraat 8	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
9	Bankenstraat 15	Agrarisch bouwvlak (kaasmakerij, < 55000 t/j)	100
10	Goorstraat 15	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
11	Goorstraat 7	Bedrijf bouwvlak (loon- en grondwerkbedrijf, BVO>500m <sup>2</sup> )	50
12	Goorstraat 5	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
13	Bankenstraat	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
14	Bankenstraat 12	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
15	Bankenstraat 10a	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
16	Bankenstraat 9	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
17	Haansberg 25	Agrarisch bouwvlak (intensieve veehouderij)	200
18	Laakseweg 30/32	Agrarisch bouwvlak (paardenhouderij)	50
19	Bankenstraat 5	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
20	Bankenstraat 4	Agrarisch bouwvlak (paardenhouderij)	50
21	Achter de Vaart 3a	Agrarisch bouwvlak (glastuinbouw)	30
22	Hoevenseweg 12	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
23	Hoevenseweg 16	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
24	Haansberg 146 (niet op de kaart)	Agrarisch bouwvlak (geitenhouderij)	2 km
25	Hoevenseweg 18	Bedrijf bouwvlak (garagebedrijf)	50*
26	Hoevenseweg 42	Agrarisch bouwvlak (regulier)	50
27	Hoevenseweg 27	Agrarisch bouwvlak (paardenhouderij)	50
28	Hoevenseweg 26	Bedrijf bouwvlak (transportbedrijf)	50
29	Hoevenseweg 28	Agrarisch bouwvlak (regulier)	30
30	Bedrijventerrein Vosdonk	Bedrijven (diverse, milieucategorie 3.2)	100

\* Bij deze bedrijven is het niet geheel bekend welke richtafstand aangehouden dient te worden i.v.m. de activiteiten. Uitgegaan is van worst case scenario en derhalve grootste richtafstand.

Bedrijf 24 is vanwege de ligging ten opzichte van het projectgebied niet weergegeven in figuur 4.2 De werkelijke afstand van dit bedrijf tot aan het projectgebied bedraagt 2,2 km en

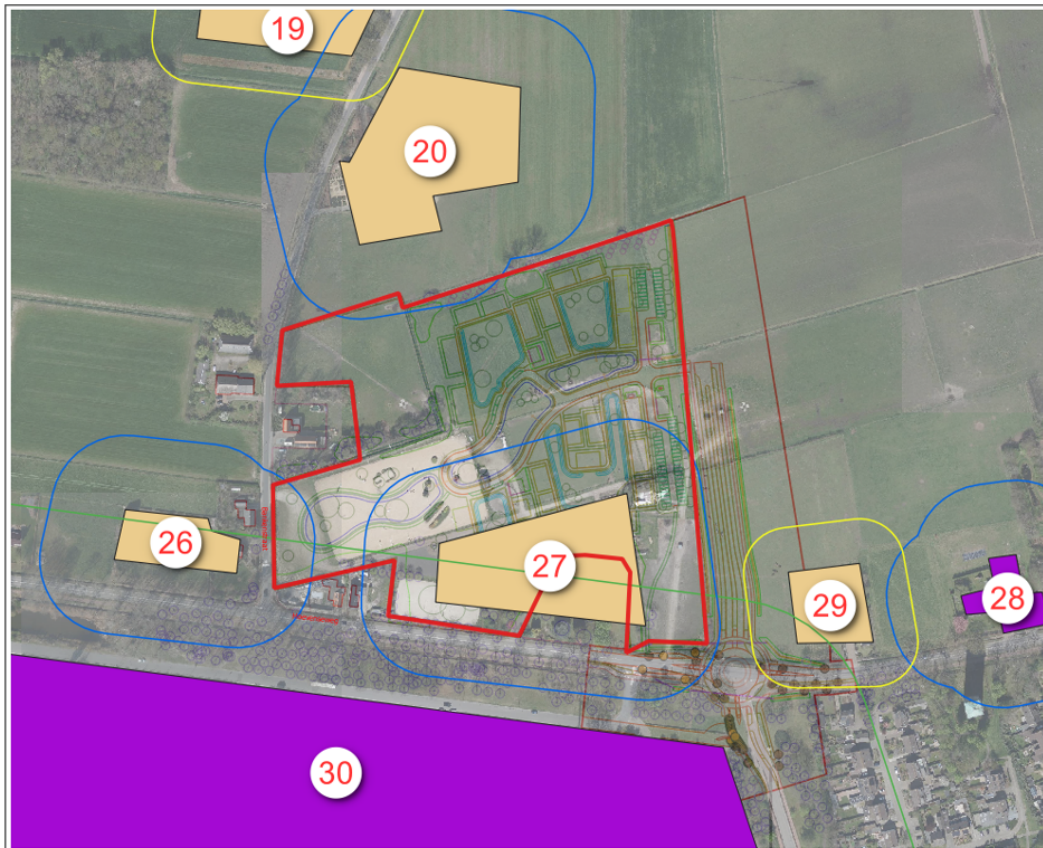


voldoet daarmee aan de richtafstand.

Zoals in navolgende figuur 4.3 in detail is te zien, overlappen de richtafstanden van een vijftal bedrijven het projectgebied: Nummer 20, 26, 27, 29 en 30.

Zoals in figuur 4.3 is te zien dat binnen de richtafstanden van bedrijf 20, 26, 29 en bedrijventerrein Vosdonk (nummer 30) geen woningen zijn voorzien.

Bedrijf 27 betreft de voormalige manege 'De Hoeve Grient'. Deze is niet meer in bedrijf en er worden enkel nog hobbymatig paarden gehouden. Technisch blijft het mogelijk om op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' een manege op te richten. Omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente is dit geen realistisch scenario.



*Figuur 4.4 Ingezoomd op bedrijven waarbij richtafstanden het projectgebied overlappen*

## **Conclusie**

De bedrijven en functies in de omgeving van het projectgebied zijn niet van invloed op het onderhavig planvoornemen. Andersom levert de ontwikkeling van het projectgebied ook geen beperkingen op voor deze functies. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## **4.4 Watertoets**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen dan ook verplicht.

## **Waterparagraaf**

### *Beleid Waterschap*

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Etten-Leur. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027', welke is vastgesteld op 1 december 2021. De 'Keur Waterschap Brabantse Delta 2015' 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 m<sup>2</sup> is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting. Tot 500 m<sup>2</sup> is de gemeente het bevoegd gezag.

### *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 (vGRP)*

Op 4 februari 2019 heeft de gemeente Etten-Leur het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019- 2023 (vGRP) vastgesteld. In het vGRP zet de gemeente Etten-Leur in op een doelmatig en duurzaam beheer van de gemeentelijke riool- en watervoorzieningen om het (afval)watersysteem toekomstbestendig te maken. Door de klimaatverandering zijn er meer extreme regenbuien, (te) droge of juist (te) natte periodes en hittestress in stedelijk gebied. De schadelijke gevolgen wil men beperken. Uitgangspunt hierbij is het doelmatig scheiden van waterstromen, ofwel het regenwater van de riolering afkoppelen. Ambities voor het hemelwater zijn het voorkomen en verminderen van wateroverlast, het duurzaam verwerken van hemelwater en het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Bij (her)ontwikkelingen moeten retentievoorzieningen voor hemelwater worden aangelegd. Bij het ontwerp van retentievoorzieningen geldt dat de benodigde omvang van de retentievoorziening is gerelateerd aan de toename van het verhard oppervlak.

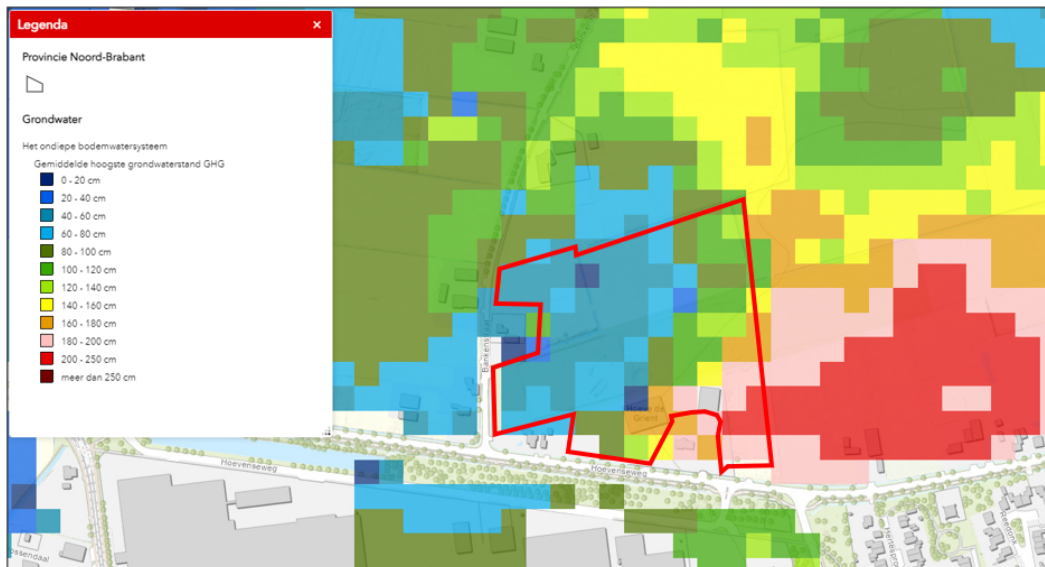
Voor de mogelijkheden van de retentievoorziening geldt het doelmatigheidsprincipe:

- de voorziening moet daadwerkelijk bijdragen aan het voorkomen van wateroverlast en/of het ontlasten van de riolering en;
- de maatregel moet efficiënt zijn, dat wil zeggen dat er geen goedkopere of effectievere alternatieven zijn.

De gemeente sluit voor de eisen vanuit hydrologisch neutraal ontwikkelen aan bij het beleid van waterschap Brabantse Delta.

### *Waterhuishoudkundige situatie projectgebied*

De bodemopbouw, geohydrologie en waterhuishouding is van belang voor de compensatieopgave en de uitwerking daarvan. Uit het verkennend bodemonderzoek (zie Bijlage 4 blijkt dat het huidige maaiveldniveau varieert van circa 4 m +NAP tot 6m +NAP. Uit de boorprofielen van het bodemonderzoek is gebleken dat de bovenlaag van de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn zand dat zwak tot sterk siltig is. Verder is een sterk zandige leemlaag van 20 tot 30 cm aangetroffen op variërende dieptes.



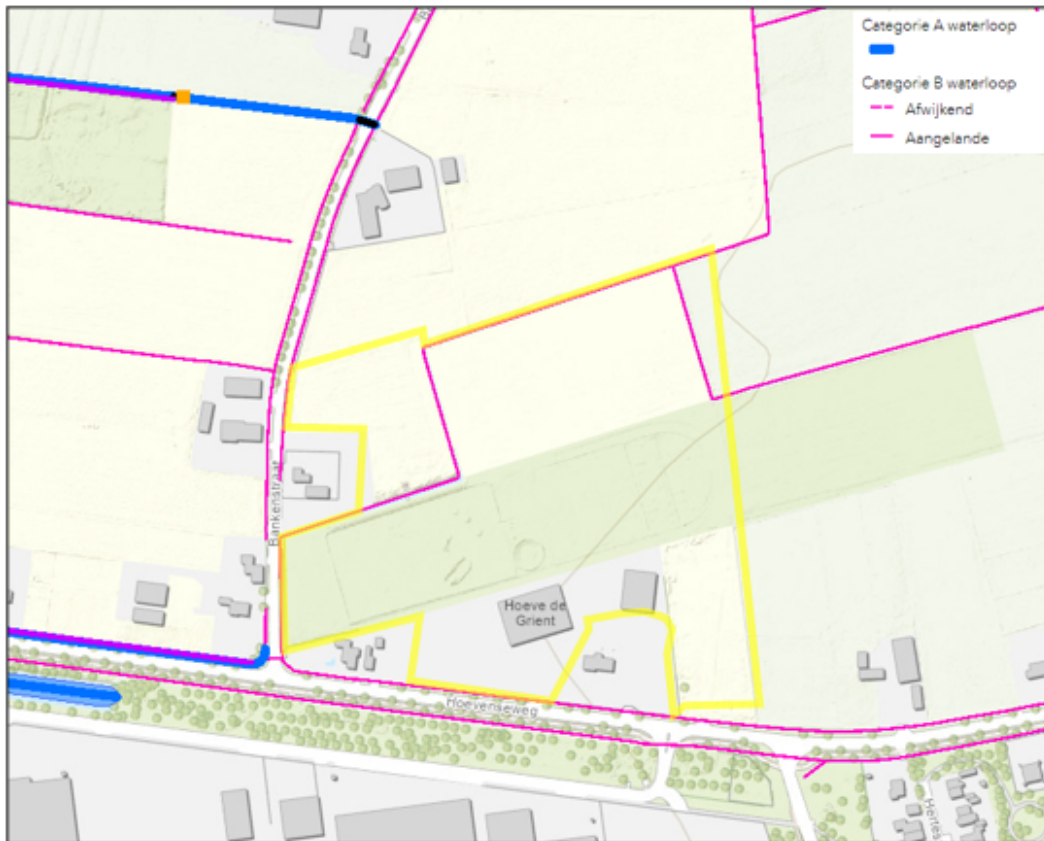
Figuur 4.1 Gemiddeld Hoogste Grondwaterstanden (bron: Provincie Noord-Brabant)

De grondwaterstand, met name de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG), is van belang om te bepalen tot welk niveau er waterberging gerealiseerd kan worden. Deze dient namelijk boven de GHG te worden aangelegd om natuurlijke infiltratie mogelijk te kunnen maken.

Op basis van de Provinciale databank kan worden geconcludeerd dat de GHG binnen het projectgebied oploopt van west naar oost. In het westen is de GHG gelegen tussen 40-80 cm-mv en in het oosten ligt de GHG dieper dan 120 cm-mv.

In het verkennend bodemonderzoek is inzicht gegeven in de grondwaterstand op basis van het vooronderzoek en op basis van de gemeten grondwaterstand. De aangetroffen grondwaterstand op 14 juni 2023 ligt tussen de 2m en 2,8 meter onder maaiveld.

Uit het bij het bodemonderzoek uitgevoerde infiltratieonderzoek komt naar voren dat de horizontale doorlatendheid van de bodem vrij goed tot goed is. Voor infiltratievoorzieningen in het matige fijne zand dat zwak tot matig siltig is dient een minimale doorlatendheid van 0,4 m/d en een maximale doorlatendheid van 0,75 m/d aangehouden te worden. De leegloop van infiltratievoorzieningen zal hierdoor door infiltratie kunnen plaatsvinden.



Figuur 4.2 Uitsnede Legger Waterschap Brabantse Delta (projectgebied geel omlijnd)

Grenzend aan het projectgebied zijn enkele B-watergangen aanwezig. Deze waterlopen blijven behouden.

#### *Compensatieopgave planontwikkeling*

De verhardingsopgave van het te ontwikkelen plan, welke wordt afgezet tegen het relevante beleid omtrent de waterbergingsopgave als gevolg van het verhard oppervlak, bepaalt de te compenseren waterberging en de mogelijke oplossingsrichtingen hiervoor. Deze worden in onderhavige paragraaf belicht.

In de Veldbloemenhof worden voorzieningen getroffen om het water dat valt tijdens een bui van 70 mm volledig op te kunnen vangen. Er worden wadi's aangelegd om te voldoen aan de gemeentelijke bergingseis van 70mm/ha. Dit is strenger dan de bergingseis van het waterschap van 60mm/ha.

Neerslag lokaal laten infiltreren zorgt ervoor dat het landschap minder uitdroogt, wat voor natuur en landbouw gunstig is. Door een robuust systeem aan te leggen is de kans op wateroverlast erg klein. Dit ontlast het riool- of oppervlaktewatersysteem. Het terrein is nu gedraineerd, waardoor regenwater snel op het watersysteem geloosd wordt. In de nieuwe situatie is er een flinke overcapaciteit om water te bergen en te laten infiltreren. Mocht er een bui vallen van meer dan 70 mm, dan zal dit niet tot problemen leiden. Bodemonderzoek toont aan dat de bodem goed waterdoorlatend is, waardoor geborgen regenwater goed zal wegzakken in de bodem.

Neerslag valt op verharde oppervlakten, zoals daken, wegen of voetpaden. In de plannen is de volgende hoeveelheid verharding aanwezig:

- 3.736 m<sup>2</sup> daken van woningen;
- 282 m<sup>2</sup> daken van fietsenstallingen en bergingen;
- 405 m<sup>2</sup> dak van de schuur die deels behouden blijft;

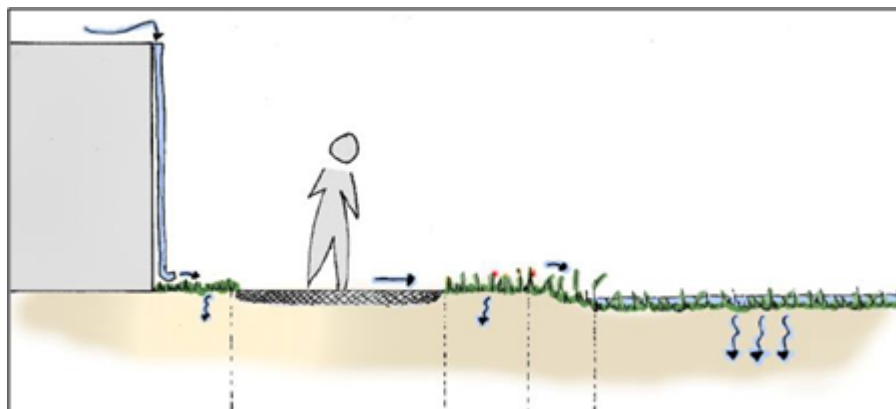
- 2.407 m<sup>2</sup> rijbaan;
- 3.000 m<sup>2</sup> trottoir;
- 825 m<sup>2</sup> parkeerplaats.

De parkeerplaatsen worden aangelegd met bij voorkeur grasbetontegels. Deze berekening gaat ervan uit dat er geen water wegzakt in de parkeervakken, wat in praktijk wel zal gebeuren. De totale hoeveelheid verhard oppervlak komt daarmee op 10.655 m<sup>2</sup>. Er dient daarom ruimte te zijn om 746 m<sup>3</sup> water op te vangen.



*Figuur 4.3 Schematische weergave van het aan te leggen watersysteem*

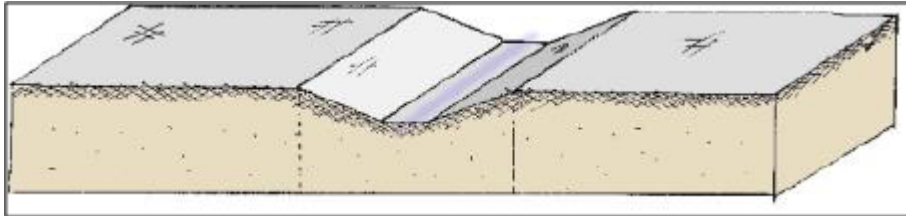
Het water dat op de daken valt stroomt via de regenpijp naar de voortuin en het trottoir. Het trottoir wordt op afschot richting het veld gelegd, waardoor het regenwater van de daken uit zichzelf richting het gazon stroomt. Al het water dat op het trottoir zelf valt zal ook verzameld worden op het gras in de hofjes. Het gazon is hier 15 cm lager dan het trottoir aangelegd, wat een buffercapaciteit van 150 liter per m<sup>2</sup> oplevert. Hier is in totaal 5.794 m<sup>2</sup> beschikbaar om water te bufferen. Daarbij is uitgegaan van een berm van 1 meter tussen het trottoir en de start van het talud en een talud van 75 cm breed (1:5). Er is hier ruimte voor 869 m<sup>3</sup> water. Dit is dus al (ruim) voldoende om al het water van de extreme stortbui van 70 mm op te vangen. Een groot deel van het water dat hier opgevangen wordt zal snel infiltreren in de bodem.



*Figuur 4.4 van dak tot verdiept veld*

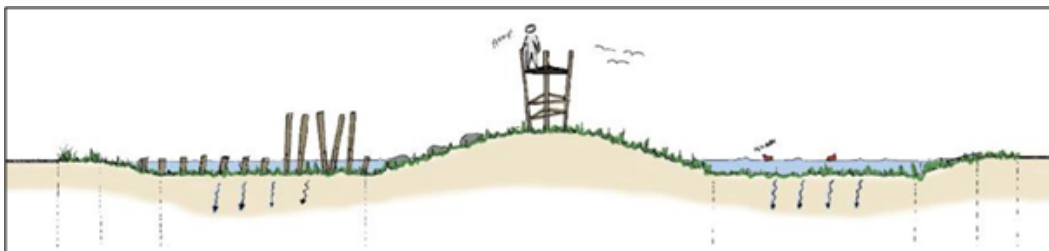


Als de velden vol zitten stroomt het water via ondiepe brede goten die iets onder maaiveld liggen over de rijbaan. Omdat deze goten hoger liggen dan de bodem van het veld wordt het water vastgehouden in de hofjes. De goten hebben ook een verkeersremmende functie. Onder elke goot ligt een smalle buis ter hoogte van de bodem van het veld (-15 cm ten opzichte van het maaiveld). Deze zorgt ervoor dat het water vertraagd wegstroomt uit het veldje. Deze constructie dient tijdens de civieltechnische uitwerking afgestemd te worden met verkeerskundigen. De goten zullen op drie locaties de rijbaan kruisen en op één locatie het trottoir.



*Figuur 4.5 Goot door rijbaan*

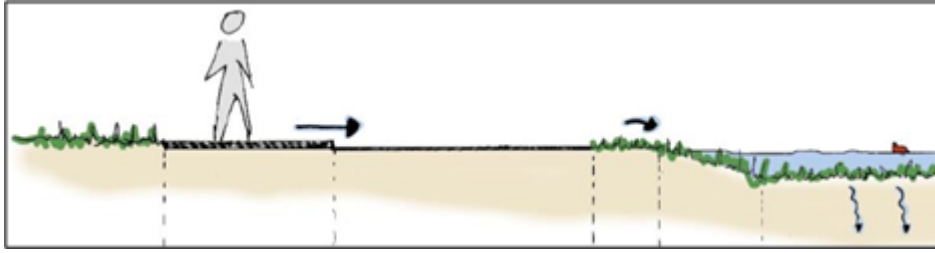
Het water vloeit dan uit in de centrale wadi, met een diepte van 40 cm ten opzichte van het maaiveld. Met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 40 tot 80 centimeter onder maaiveld zal er geen grondwater in de wadi staan en daardoor zal altijd de volledige buffercapaciteit beschikbaar zijn voor hemelwater. Daarnaast zorgen pijlbuizen op locatie ervoor dat de grondwaterstand nauwkeurig gemonitord kan worden. De uiteinden van de wadi hebben een flauwer talud, waardoor de grasmaaier de wadi beter kan bemaaien. Dit talud is 1:10 en heeft daardoor een lengte van 4 meter. De rest van de taluds zijn 1:5 en hierdoor ook goed bereikbaar. De wadi wordt ook gebruikt als natuurlijke speelplaats.



*Figuur 4.6 De Wadi wordt ook gebruikt als speelplaats (doorsnede dient slechts ter illustratie)*

De wadi bestaat uit twee delen, onderling verbonden met een duiker. Er is in totaal 2.590 m<sup>2</sup> beschikbaar voor waterbuffering. Hierbij is uitgegaan van een berm (op maaiveld) van 1 meter breed en een talud van 2 meter breed (en dus verhouding 1:5). Dit resulteert in een buffercapaciteit van 1.040 m<sup>3</sup>. In de wadi zal het water binnen enkele dagen wegzakken in de grond. De wadi zal ook gebruikt worden als avontuurlijke speelplaats. De wadi wordt via de sloot bij de ingang van de woonwijk verbonden met het omliggende watersysteem.

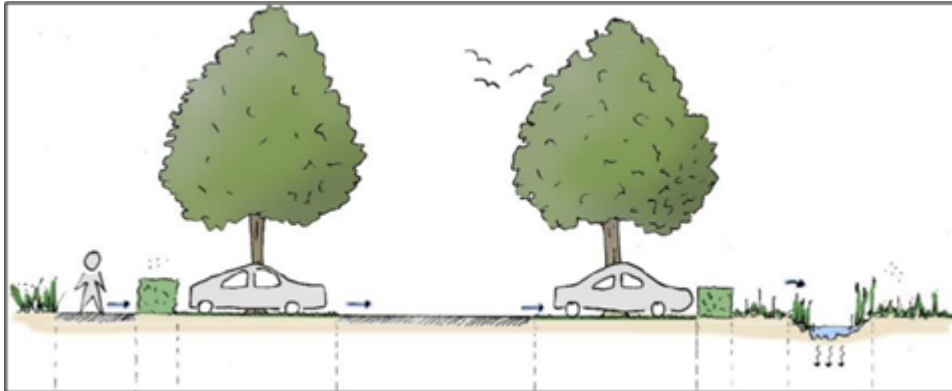
Het water dat op de rijbaan en op het trottoir naast de rijbaan valt zal direct in de wadi stromen, omdat deze met een afschot richting de wadi aangelegd zijn. De buitenkant van het trottoir is de hoogste kant, de binnenkant van de rijbaan is de laagste kant. Het water stroomt hierdoor van nature richting de wadi.



*Figuur 4.7 Water op verharding stroomt bovengrond af*

Er komt een verlaging in het park om extra buffercapaciteit te realiseren. Vernatting van dit gebied zorgt voor een hogere biodiversiteit. De wadi wordt niet aangesloten op het watersysteem. Deze wadi heeft een diepte van 40 cm en een buffercapaciteit van nog eens 800 m<sup>3</sup>. Indien nodig kan deze op een later tijdstip aangesloten worden op de andere twee wadi's.

Water vanaf de parkeerplaats en de twee oostelijke fietsenstallingen stroomt richting het oosten, naar de sloten die parallel aan de nieuwe rondweg liggen. Hier kan het opgeslagen worden en infiltreren of afgevoerd worden. De parkeerplaatsen zelf hebben waterdoorlatende verharding.



*Figuur 4.8 Water van de parkeerplaats stroomt richting de sloot naast de nieuwe ontsluitingsweg*

De toepassing van uitlogende materialen, zoals koper en zink, dienen zoveel als mogelijk te worden vermeden. Dit ter voorkoming van verontreiniging door de verspreiding van schadelijke stoffen via bodem en riool.

## **Conclusie**

Middels de waterparagraaf is onderzocht wat de waterhuishoudkundige consequenties zijn van de beoogde ontwikkeling. Het relevante waterbeleid is tegen het licht gehouden om te beoordelen wat de belangrijkste uitgangspunten zijn met betrekking tot water en in hoeverre er mogelijk sprake is van belemmeringen ten aanzien van eventuele beschermingszones. Hieruit is gebleken dat er geen directe belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

Vanwege de toename van verharding is compensatie nodig. Deze waterbergingsvoorziening kan worden uitgevoerd in de vorm van een wadi met overloopconstructies. Er is voldoende ruimte in het projectgebied aanwezig om hier invulling aan te geven.

Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

## **4.5 Ecologie**

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wet natuurbescherming ziet zowel op de bescherming van waardevolle gebieden (waaronder de Natura 2000-gebieden) als op de bescherming van planten- en diersoorten. Voor gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ecologische hoofdstructuur) is daarnaast sprake van planologische bescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of beschermde planten- en diersoorten. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

### **4.5.1 Flora en fauna**

Vanuit Europese- en nationale regelgeving dient onderzocht te worden welke effecten de voorgenomen ingreep heeft op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op beschermde flora en fauna.

#### **Quickscan flora en fauna**

Om inzicht te krijgen in de aanwezige ecologische waarden is door Ecodat een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage van het onderzoek is als Bijlage 8 toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

#### *Gebiedsbescherming*

Het projectgebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van gebieden die zijn aangewezen als Europees Natura 2000-gebied. Eventueel versturende factoren t.a.v. een dergelijk gebied, zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling en werkwijze niet aanwezig. Wel dient een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd te worden. Deze komt in navolgende paragraaf aan bod.

Het projectgebied maakt daarnaast ook geen onderdeel uit van het Nationaal NatuurNetwerk, het NatuurNetwerk Brabant of een ander gelijkwaardig netwerk.

#### *Houtopstanden*

Op de locatie zijn geen houtopstanden aanwezig die vallen onder artikel 4.3 van de Wnb. Wel moet binnen het projectgebied een viertal bomen worden gekapt die niet zijn beschermd. Hiervoor is geen kapvergunning benodigd. De te kappen bomen worden binnen het projectgebied ruimschoots gecompenseerd (zie beplantingsplan in Bijlage 2).

#### *Soortenbescherming*

De aanwezigheid van geschikte habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen zorgt er voor dat aanvullend onderzoek nodig is naar diverse beschermde soorten. Zo is er nader onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van en het gebruik van het projectgebied door de volgende soorten:

- Bunzing en steenmarter
- Boerenzwaluw, buizerd, gierzwaluw, huismus, huiszwaluw, ransuil, roek en sperwer
- Gebouwegebonden vleermuizen:



1. gewone-, kleine en ruige dwergveermuis
  2. laatvlieger
  3. Rosse veermuis  
*andere soorten zijn niet te verwachten, gegeven de opbouw en bouwjaar van de panden, doch zullen wel meegenomen worden in het onderzoek.*
  4. Onderzoek naar de aan-/afwezigheid van:
    - a. Kraamverblijven
    - b. Zomerverblijven
    - c. Paarverblijven
    - d. Vliegroutes
    - e. Foerageergebied
- Teunisbloempijlstaart

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels (zoals mezen) en (algemene) amfibieën kunnen worden voorkomen middels het opstellen van een ecologisch werkprotocol. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene grondgebonden zoogdieren.

#### *Aanvullend onderzoek*

Aanvullend onderzoek is uitgevoerd in het najaar van 2023, zie Bijlage 9. Vanwege de aanwezigheid van boerenzwaluwnesten in de schuur van de voormalige manege is in overleg met de ecooloog besloten een deel van de bestaande schuur te handhaven. Dit is het deel waarin de zwaluwnesten voorkomen. Ontheffing Wnb is dan niet nodig omdat boerenzwaluwnesten niet jaarrond beschermd zijn. De beschermde ransuil is alleen in de bosschage in het noorden van het projectgebied aangetroffen. Er zal een ecologisch werkprotocol worden opgesteld om het e.e.a. te kunnen monitoren.

#### **Conclusie**

Op basis van de onderzoeksresultaten uit de quickscan werd nader onderzoek naar diverse soorten noodzakelijk geacht. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. In overleg met de ecooloog is besloten de nestlocaties te handhaven. Er wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld om de beschermde soorten te kunnen monitoren. Ontheffing van de Wet natuurbescherming is derhalve niet aan de orde.

De werkwijze met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen. Het projectgebied dient voorafgaand aan het broedseizoen (globaal vanaf 15 maart) ongeschikt te worden gemaakt als broedlocatie voor algemene broedvogels. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

#### **4.5.2 Stikstofdepositie**

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiervoor is sinds 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) van kracht.

#### **Beoordeling**

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De voorgenomen ontwikkeling mag in beginsel geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Voor het plan is het projecteffect van zowel de aanlegfase als de toekomstige gebruiksfase

inzichtelijk gemaakt. Het stikstofdepositieonderzoek is als Bijlage 10 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zijn de conclusies weergegeven.

### **Conclusie**

Uit de uitgevoerde berekeningen kan geconcludeerd worden dat gedurende zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de planontwikkeling aan de Hoevenseweg ong. te Etten-Leur de stikstofbijdrage 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hiertoe moet tijdens de aanleg worden voldaan aan de uitgangspunten uit onderhavige rapportage. Hierdoor kan het initiatief niet tot significante negatieve effecten leiden ter plaatse van de Natura 2000 gebieden. Voor wat betreft het aspect stikstofdepositie zijn er derhalve vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voor de realisatie van het initiatief. Het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

## **4.6 Archeologie en cultuurhistorie**

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. In een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden rekening is gehouden.

### **4.6.1 Archeologie**

In Europees verband was het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologische erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2024 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

### **Beoordeling**

De verschillende archeologische beleidsgebieden zijn op basis van het geldende beleid ten aanzien van bodemingrepen in het vigerend bestemmingsplan vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In het vigerend bestemmingsplan is ter plaatse van onderhavig projectgebied sprake van zowel Waarde - Archeologie 2, 3 en 4.

Bij bodemingrepen is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek derhalve ook verplicht. In Bijlage 11 is het plan van aanpak voor het archeologisch onderzoek opgenomen.

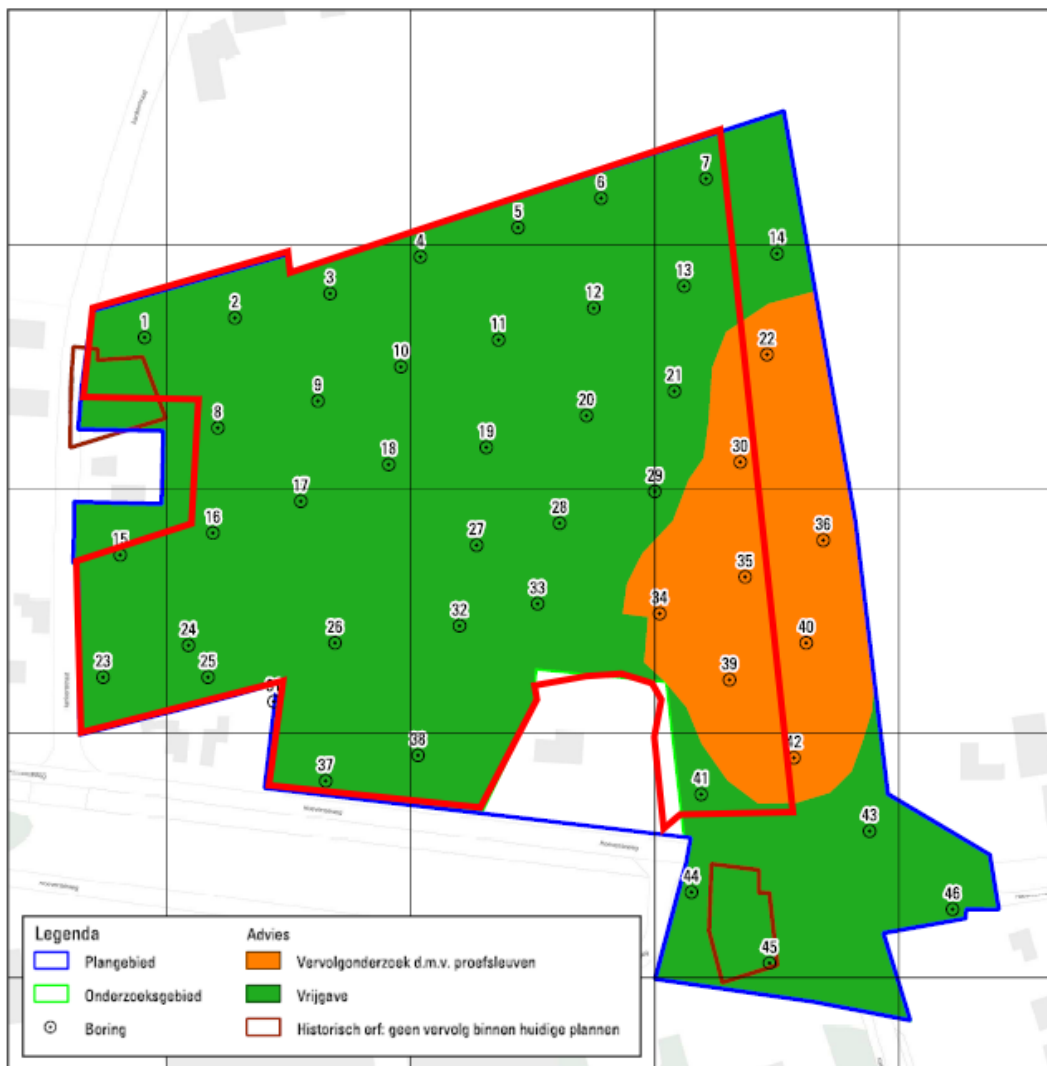
In juli/augustus 2023 heeft vervolgens het bureau- en inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. De rapportage hiervan is als Bijlage 12 opgenomen. Hieronder is een samenvatting opgenomen. Vervolgens is in december 2023 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als Bijlage 19 opgenomen.

*Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek*

Op basis van het vooronderzoek geldt er in het oosten en zuidoosten van het plangebied een hoge archeologische verwachting op vindplaatsen uit het (Laat-)Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen en in het zuiden een hoge verwachting voor de restanten van een historisch erf uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd. In het oosten van het plangebied wordt het potentieel archeologisch niveau naar waarschijnlijkheid aangetast door de beoogde werkzaamheden. Om deze reden wordt tot een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd binnen het in figuur 4.5 aangegeven oranje gebied. Voorafgaand aan een dergelijk onderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid (gemeente Etten-Leur).

In het zuiden en zuidoosten van het plangebied wordt een rotonde aangelegd. Naar verwachting worden bij deze werkzaamheden de verwachte archeologische resten niet aangetast. Het historisch erf ligt buiten de beoogde werkzaamheden en het archeologisch niveau uit het (Laat-)Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen wordt pas verwacht vanaf een diepte van circa 70 cm onder maaiveld. Mochten de werkzaamheden toch dieper reiken dan 40 cm onder maaiveld, wordt alsnog geadviseerd hier een vervolgonderzoek uit te voeren.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Etten-Leur, om op basis van dit advies een besluit te nemen ten aanzien van het vervolgtraject. De archeologische meldingsplicht blijft te allen tijde van kracht. Wanneer tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient dit, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, direct te worden gemeld bij de bevoegde overheid.



Figuur 4.10 Advieskaart archeologisch vervolgonderzoek (bron: Bijlage 12, 8 augustus)

2023)

#### *Inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven*

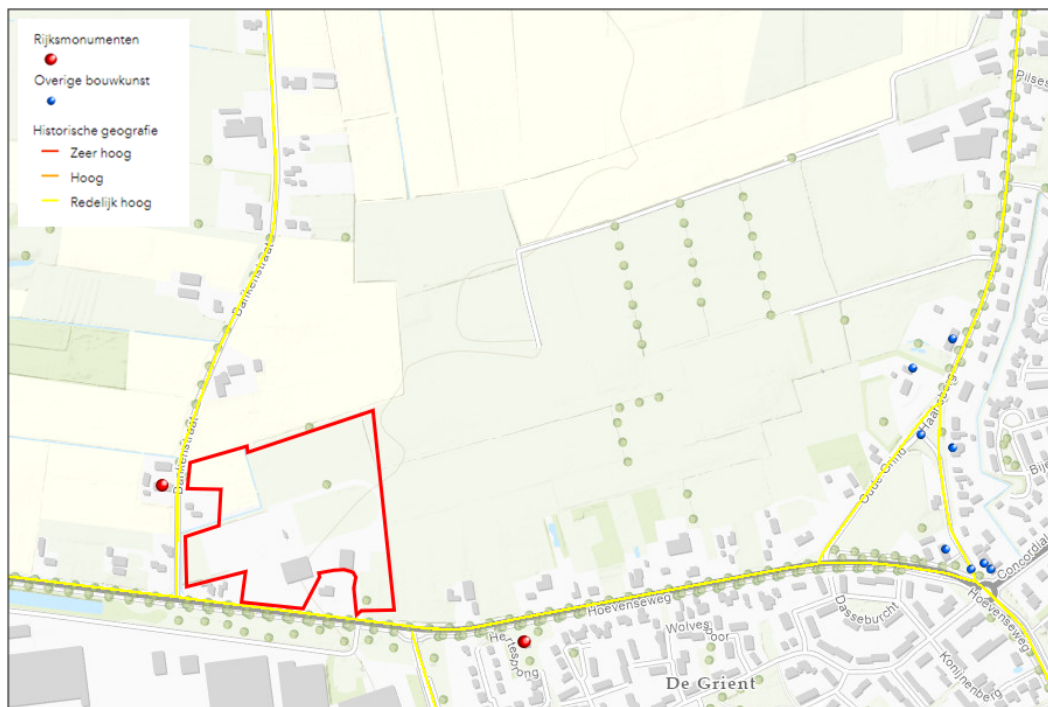
Uit het archeologisch booronderzoek volgt een hoge archeologische verwachting in het oosten en zuidoosten van de planlocatie. Voor deze zone is daarom een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op basis van het lage aantal gevonden sporen kan worden geconcludeerd dat het onderzoeksgebied in het verleden nooit bewoond is geweest. Ook zijn er, los van de greppel, (sub)recente sloten en planbedden, geen aanwijzingen voor andere activiteiten, zoals landbouw. er is geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats. Geadviseerd wordt om het gebied vrij te geven voor ontwikkeling. De hoge verwachting die in het bureauonderzoek is uitgesproken voor het zuidelijke, nieuwtijdse erf aan de Hoevenseweg blijft wel in stand. Dit erf ligt buiten het onderzoeksgebied van het proefsleuvenonderzoek.

#### **Conclusie**

Op basis van het uitgevoerde bureau- en inventariserend veldonderzoek is gebleken dat aanvullend onderzoek voor een deel van het plangebied noodzakelijk is. Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd middels proefsleuven. Bij het proefsleuvenonderzoek zijn geen sporen en vondsten aangetroffen die erop duidelijk dat het onderzoeksgebied in het verleden bewoond is geweest. Het gebied is daarom vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.6.2 Cultuurhistorie**

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



*Figuur 4.11 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (projectgebied is rood omlijnd)*

## Beoordeling en conclusie

In figuur 4.5 is onderhavig projectgebied weergegeven in een uitsnede van de CHW. Te zien is dat er geen beeldbepalende cultuurhistorische gebouwen aanwezig zijn binnen het projectgebied. Wel is de Hoevenseweg aangemerkt als historisch geografische lijn met redelijke hoge waarde. De realisatie van de 100 sociale huurwoningen raakt deze geografische lijn niet en blijft derhalve gehandhaafd.

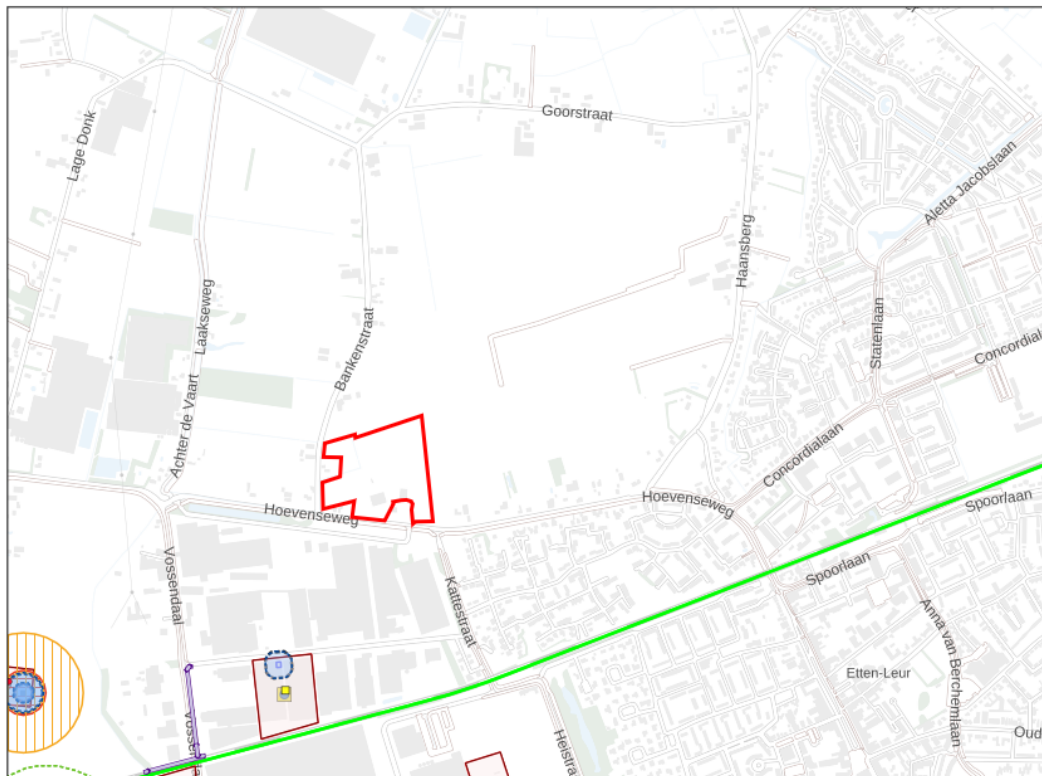
## 4.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor de inventarisatie van de risico's als gevolg van gevaarlijke stoffen kan de Nederlandse risicokaart gebruikt worden. Hiervan is hieronder een uitsnede weergegeven.



Figuur 4.12 Uitsnede risicokaart (projectgebied is rood omlijnd)

## **Beoordeling**

### *Risicovolle inrichtingen*

Nabij het projectgebied (< 200 meter) zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

### *Buisleidingen*

Nabij het projectgebied (< 200 meter) zijn geen buisleidingen aanwezig die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

### *Spoor(wegen)*

De locatie van het projectgebied bevindt zich op circa 260 meter afstand van de spoorlijn Roosendaal - Breda. Deze spoorlijn is opgenomen in de Regeling basisnet. Daarnaast ligt op ruim 2.000 meter ten zuiden van het projectgebied de Rijksweg A58 waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Gezien de afstand tot het spoor meer dan 200 meter bedraagt is een berekening van het groepsrisico niet aan de orde. Het invloedsgebied wordt bepaald door onder andere de stofcategorie D4 (spoorlijn) en GT4 (Rijksweg) en bedraagt in beide gevallen 4.000 meter.

Onderhavig projectgebied ligt daarmee wel binnen het invloedsgebied van zowel het spoor als de Rijksweg, waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

## **Beperkte verantwoording groepsrisico**

Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is verplicht ten aanzien van de gevaarlijke stoffen die getransporteerd worden over het spoor. Deze elementen zijn afgeleid uit het Bevt en zijn tevens omschreven in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico. Ter verantwoording van het groepsrisico dienen enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden.

- zelfredzaamheid;
- bestrijdbaarheid.

### *Zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met bewoners en andere aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Omdat het projectgebied binnen het invloedsgebied bevindt van toxische stoffen, is het van belang dat de aanwezigen naar binnen kunnen vluchten en de ramen en deuren kunnen sluiten zodat de toxische stoffen niet naar binnen kunnen komen. Ook is het van belang dat de toxische stoffen niet via de ventilatie naar binnen kan komen. Centraal afsluitbare mechanische ventilatie is hierbij een relatief goedkope veiligheidsmaatregel.

De brandweer heeft protocollen om een dergelijk scenario bij de bron te bestrijden.

### *Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid*

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of



wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het projectgebied wordt ontsloten via de nieuw aan te leggen noordelijke randweg welke aansluit op de Hoevenseweg. Deze weg sluit aan op het overige wegennetwerk van Etten-Leur. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevluht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

De woningen binnen het projectgebied zijn voor hulpdiensten bereikbaar via de centrale aansluiting op de nieuwe noordelijke randweg. De toegangsweg wordt in een lusvorm aangelegd in het projectgebied waardoor de hulpdiensten altijd rond kunnen rijden.

De bereikbaarheid voor de brandweer en aanwezigheid van voldoende bluswatervoorzieningen is gestemd met de Veiligheidsregio / brandweer.

## **Conclusie**

Ter plaatse van het projectgebied gelden geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

## **4.8 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden (Stb. 2007,141). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin wordt gereguleerd hoe moet worden omgegaan met overschrijdingen op het gebied van de luchtkwaliteit.

Het NSL houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen binnen de voorwaarden van het NSL behoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden die gelden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit behoeven niet te worden getoetst aan deze grenswaarden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen.

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ $m^3$  voor zowel  $PM_{10}$  en  $NO_2$ .

## **Beoordeling**

Onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van 100 sociale huurwoningen. Het planvoornemen behoort tot de categorie van gevallen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging. Een toets aan de 3% grens (bijdrage aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide) kan derhalve achterwege blijven. De

blootstelling aan luchtverontreiniging (lokale luchtkwaliteit) dient echter wel in kaart te worden gebracht en te worden getoetst aan de hierbij gestelde eisen.

Via Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit zijn de concentraties van de nabijgelegen rekenpunten voor de jaren 2021 en 2030 afgelezen op het dichtstbijzijnde rekenpunten aan de Hoevensweg. De concentraties liggen allemaal ruimschoots onder de normen voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>.

### **Conclusie**

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat de bijdrage van de het initiatief 'niet in betekende mate' is en derhalve geen nader onderzoek benodigd is. Tevens kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

## **4.9 Niet Gesprongen Explosieven**

In de huidige bodem waarop wij werken, wonen en recreëren zijn nog een aanzienlijke hoeveelheid Ontploffbare Oorlogsresten (OO) uit de Eerste en Tweede Wereldoorlog aanwezig. Minder dan een ton kilo aan explosieven, welke niet tot ontploffing zijn gekomen of gebracht, liggen mogelijk nog in de grond. De aanwezigheid van dit achtergebleven oorlogstuig kan (grote) uitwerkingsgevolgen teweegbrengen, zoals luchtdruk en scherfwerking, welke een gevaar vormen voor mens, dier en omgeving bij de ontwikkeling van infrastructurele werken en bouwprojecten.

In opdracht van de gemeente Etten-Leur heeft Bodac in 2021 een vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van Ontploffbare Oorlogsresten (OO) uitgevoerd voor de gehele gemeente Etten-Leur. Het onderzoek is als Bijlage 13 aan de onderbouwing toegevoegd.

### **Conclusie**

Delen van het grondgebied van de gemeente Etten-Leur worden gekwalificeerd op basis van het geanalyseerde feitenmateriaal als verdacht op de aanwezigheid van OO (ongesprongen oorlogsresten). Onderhavig projectgebied is niet aangewezen als locatie welke verdacht is op aanwezigheid van OO. Nader onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Het is echter raadzaam voor aanvang van de voorgenomen werkzaamheden een protocol op te stellen met betrekking tot de handelwijze bij het incidenteel aantreffen van OO uit de Tweede Wereldoorlog.

## **4.10 Verkeer en parkeren**

### **Parkeren**

De gemeente Etten-Leur hanteert een parkeernorm welke uitgaat van:

- huur of koop;
- huis, appartement of kamer en
- een prijssegmentatie.

Er is geen parkeernorm voor tijdelijke woningen bekend. Ook hanteert de gemeente nog geen parkeernorm op basis van gebruiksoppervlakte. Het plan voor tijdelijke woningen vraagt dus om een maatwerkoplossing, waarbij wel zoveel mogelijk aansluiting wordt gevonden bij de vigerende normering.

Gelet op de typologie en grootte van de woningen en vergelijking bij andere gemeenten voor tijdelijke - /sociale huurwoningen (zoals tiny-houses) wordt in dit plan een norm van 0,9

parkeerplaats per woning gehanteerd. Dit is het minimum van de bandbreedte die het CROW voorschrijft voor goedkope appartementen.

Voor 100 woningen betekent dit dat er in totaal 90 parkeerplaatsen nodig zijn. Door in beginsel minimaal 76 parkeerplaatsen aan te leggen wordt de omgeving niet onnodig verhard. Daarnaast is ruimte gereserveerd om de geplande 76 parkeerplaatsen naar 90 stuks uit te breiden (zie Bijlage 1). Hiermee kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Door niet te veel parkeerplaatsen aan te leggen wordt ook gestimuleerd dat toekomstige bewoners gebruik maken van alternatieve vervoerswijzen. Denk hierbij aan lopen, met de fiets of openbaar vervoer reizen. Wel is de aanbeveling om ruimte te reserveren voor een eventuele uitbreiding van de parkeerruimte. Wanneer de parkeerbehoefte toch hoger is dan het aanbod parkeerplaatsen kan in de toekomst hierop worden ingespeeld.

Gelet op de specifieke doelgroepen die genoemd worden is deelmobiliteit daarnaast een uitgelezen mogelijkheid om vervoer voor deze doelgroepen aan te bieden. Het gaat ook vervoersarmoede tegen. Bovendien helpt deelmobiliteit ook bij het beperken van het bezit (en daarmee gebruik) van de privéauto. Voor deelmobiliteit valt te denken aan deelfietsen, deelscooters en deelauto's. Hier wordt bij de verdere uitwerking nader naar gekeken.

## **Verkeer**

De nieuwe woonbuurt wordt aan de oostelijke kant ontsloten. Deze nieuwe ontsluitingsweg is onderdeel van de interne lus, welke is beoogd voor de gebiedsontwikkeling Haansberg. Uit een verkeersonderzoek ten behoeve van de ontsluiting voor gebiedsontwikkeling Haansberg is gebleken dat deze variant haalbaar en het meest gewenst is. Voor de tijdelijke woonbuurt wordt alvast een gedeelte van de toekomstige ontsluiting aangelegd. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen.

Aan de verkeersafwikkeling van het verkeer uit de nieuwe woonwijk Haansberg (1.300 woningen) is nog geen aandacht besteed omdat de maatregelen waarvoor in de separate procedure vergunning is aangevraagd in beginsel alleen betrekking hebben op de 100 tijdelijke woningen:

- ontsluiting tijdelijke woningen via eerste deel ontsluitingsweg en rotonde;
- veilige oversteek langzaam verkeer Hoevenseweg;
- bushaltes op een veilige plek nabij de locatie voor de tijdelijke woningen.

De gevolgen van de 1.300 woningen van de gebiedsontwikkeling Haansberg op het omliggende wegennetwerk zullen met de benodigde maatregelen in beeld worden gebracht in het op te stellen Masterplan voor de gebiedsontwikkeling.

## **4.11 Beoordeling Milieueffectrapportage**

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvierroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft. Het betreft de volgende drie stappen:

1. Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Hiermee wordt getoetst of het plan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:
  - a. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
  - b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld

- om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan als bedoeld in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht.
- c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er moet beoordeeld worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.
  - d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.
2. In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig.
  3. Toetsing aan de provinciale milieuverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

De activiteit die met het onderhavige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is de realisatie van 100 sociale huurwoningen. Deze activiteit valt binnen onderdeel D. (D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Er is geen definitie gegeven voor een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer de aard, de omvang en het ruimtebeslag van belang zijn.

In voorliggende situatie worden woningen gebouwd buiten bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een gehele functiewijziging van een nu nog grotendeels onbebouwde locatie. De activiteit blijft onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2. Er dient derhalve op grond van stap 1 een m.e.r.-beoordeling te worden verricht. Hieruit zal blijken of alsnog sprake is van een m.e.r.-plicht. Op grond van de stappen 2 en 3 is geen directe aanleiding voor een m.e.r.-plicht.

Ten behoeve van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld. Deze is als Bijlage 14 aan de onderbouwing toegevoegd en gaat in op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op basis van de aanmeldnotitie kan het bevoegd gezag nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). Het besluit m.e.r.-beoordeling is een separate procedure. Op 12 december 2023 heeft het college besloten dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat geen milieueffectrapportage gemaakt hoeft te worden. Het mer-beoordelingsbesluit is bijgevoegd als Bijlage 15.

## **Hoofdstuk 5     Uitvoerbaarheid**

### **5.1     Financiële uitvoerbaarheid**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. In dit geval zijn de kosten anderszins verzekerd.

De investeringen bestaan uit de kosten voor bouw- en woonrijpmaken van de planontwikkeling. Hier heeft de gemeente krediet voor beschikbaar gesteld. Door het opnemen van de sociale huurwoningen in de begroting is de financiële uitvoerbaarheid aangetoond. De realisatie en exploitatie van de tijdelijke woningen is voor rekening en risico van de uitbater.

### **5.2     Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **5.2.1     Omgevingsdialoog**

Participatie wordt een belangrijke pijler onder de toekomstige Omgevingswet. Derden moeten in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorbereiding van beleids- en besluitvorming.

In het kader van de omgevingsdialoog is op 18 januari 2023 een informatiebijeenkomst met omwonenden geweest. Na het raadsbesluit van 6 februari 2023 zijn er in maart en april twee schetssessies geweest met de aangrenzende eigenaren en daarop volgend meerdere dialooggesprekken met betrokkenen.

De voorkeursvariant is verder uitgewerkt en op 14 juni heeft een nieuwe informatieavond plaatsgevonden waarbij het voorlopige ontwerp werd gepresenteerd. Voordat wordt besloten op de aanvraag omgevingsvergunning rotonde & ontsluiting en voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het Veldbloemenhof is een inloopsessie georganiseerd voor geïnteresseerden die kennis willen nemen van het definitieve ontwerp. Een verslag van deze inloopsessie is opgenomen als Bijlage 20. Ook tijdens de bijeenkomst over de visie op Haansberg (16 januari 2024) zijn onder andere de plannen voor Veldbloemenhof opnieuw gepresenteerd.

#### **5.2.2     Besluit**

Het besluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een bezwaarschrift op het plan in te dienen.

## Hoofdstuk 6 Conclusie

In de gemeente Etten-Leur is een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Het aanbod aan sociale huurwoningen kan steeds minder voldoen aan de vraag, waardoor wachttijden oplopen. Naast de lokale Etten-leurse woningzoekende ligt er ook een urgente opgave rondom het huisvesten van statushouders en Oekraïners. Door het inzetten van sociale huurwoningen wil de gemeente deze druk op de sociale huurmarkt verlagen en voldoen aan de (wettelijke) taakstelling.

De gemeenteraad heeft begin 2023 het besluit genomen om circa 100 tijdelijke sociale huurwoningen te realiseren. De sociale huurwoningen worden voor een periode van maximaal 15 jaar neergezet.

De gemeenteraad heeft gekozen voor de locatie Bankenstraat-Hoevenseweg en grenst aan de gebiedsontwikkeling Haansberg waar de gemeente circa 1.300 woningen wenst te realiseren vanaf 2025. De nieuwe wijk zal worden ontsloten door middel van een interne lus met nieuwe rotonde op de kruising Hoevenseweg-Kattestraat.

Om de sociale huurwoningen te kunnen ontsluiten wordt een eerste deel van de nieuwe ontsluitingsweg en de rotonde geprioriteerd aangelegd. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen.

### **Omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan**

De realisatie van de 100 sociale huurwoningen past niet in de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied'.

Om toch mee te kunnen werken aan dit initiatief dient een afwijkingsbesluit genomen te worden. Normaliter moet voor een tijdsperiode van langer dan tien jaar de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden toegepast. Voorliggend project is echter toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw).

Op grond van artikel 6 van het BuChw is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo, niet van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een activiteit voor een bepaalde termijn toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo. In dat artikellid is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan kan worden verleend mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document bevat deze onderbouwing en betreft een bijlage bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Uit de onderbouwing blijkt dat het project planologisch aanvaardbaar is en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Het experiment kan uitsluitend worden toegepast voor projecten die vallen onder de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. In artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure namelijk onverminderd van toepassing als een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Doordat dit project is toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het BuChw en het project 'flexwonen Hoevenseweg/ Bankenstraat' inclusief ontsluiting als categorie is aangewezen door de gemeenteraad waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (raadsbesluit 18 september 2023), is de reguliere procedure van toepassing.