Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
van de gemeente Etten-Leur
Int. kenmerk:
2024ABB0631-01

GoFlo aanvraag omgevingsvergunning (BOPA)

“Herontwikkeling San Francesco”

Gemeente Etten-Leur

de essentie
van gebiedsontwikkeling

Colofon

Titel:	Ruimtelijke Onderbouwing - Herontwikkeling San Francesco
Opdrachtgever:	Stichting Avoord
Auteur(s):	
Versie:	4
Kenmerk:	ETSF/2024/MLrosfkl/4
Datum:	15 september 2025

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD ’s-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | wwww.ditisdeessentie.nl

de essentie
van gebiedsontwikkeling

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**4**
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging projectgebied	4
1.3	Planologisch regime	5
1.4	Grondslag en procedure	6
1.5	Leeswijzer	6
2	**Huidige en toekomstige situatie**	**7**
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Strijdigheden omgevingsplan	12
3	**Participatie**	**13**
3.1	Voorbereiding	13
3.2	Participatie	13
4	**Beleidskader**	**14**
4.1	Rijk	14
4.2	Provincie	15
4.3	Gemeente	17
5	**Gevolgen voor de fysieke leefomgeving**	**22**
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
5.2	Welstand	22
5.3	Bedrijven en milieuzonering	23
5.4	Verkeer en parkeren	25
5.5	Natuurbescherming	27
5.6	Luchtkwaliteit	30
5.7	Geluid door activiteiten	31
5.8	Omgevingsveiligheid	32
5.9	Schaduwhinder en windhinder	34
5.10	Cultureel erfgoed	35
5.11	Bodem	36
5.12	Water	37
5.13	Duurzaamheid	42
5.14	Gezondheid	42
5.15	Milieueffectrapportage	43
6	**Economische uitvoerbaarheid**	**45**
7	**Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**	**46**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

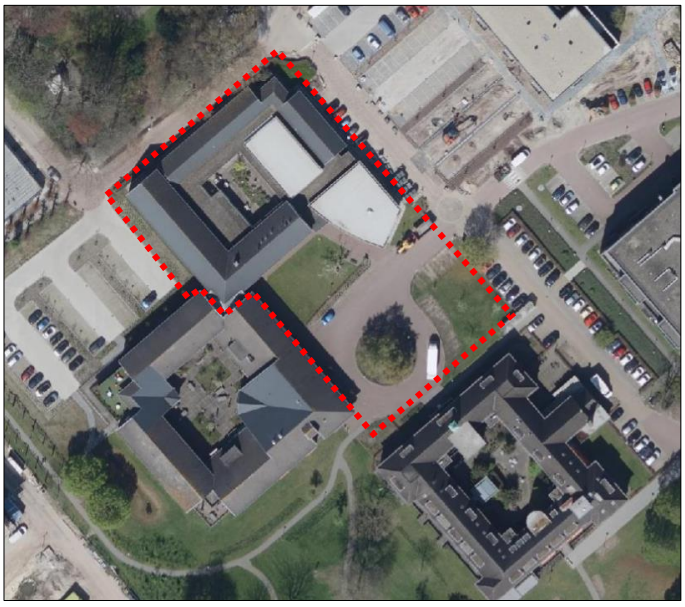
Aan de San Francescolaan te Etten-Leur bevinden zich twee gebouwen op het voormalig kloosterterrein ‘t Withof. Dit betreft aan de noordzijde van het projectgebied het complex ‘San Francesco’. Dit wordt geschakeld met het gebouw aan de zuidzijde van het projectgebied genaamd ‘Franciscushof’. Op dit moment zijn in het complex San Francesco de zusters van de Franciscanessen van Etten woonachtig. Het Franciscushof is in 2015 verbouwd tot verpleeghuis met 44 zorgstudio’s in eigendom van Avoord.

Door de afname van het aantal zusters die woonachtig zijn in het complex heeft Avoord San Francesco aangekocht met de intentie om hier extra zorgstudio’s te realiseren. In de beoogde situatie wordt het bestaande San Francesco complex gesloopt en komt op dezelfde locatie een nieuw verpleeghuis met ruimte voor 76 extra zorgstudio’s. Dit nieuwe complex wordt middels een gezamenlijke entree en omkaderde tuin gekoppeld aan het Franciscushof om de leefwereld van de bewoners te vergroten, ontmoeting te faciliteren en beweging te stimuleren.

Het planvoornemen past niet binnen de toegestane gebruiks- en bouwactiviteiten van het omgevingsplan van de gemeente. Derhalve is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing motiveert hoe met het beoogde planvoornemen aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 4.331 m² en bevindt zich aan de San Francescolaan te Etten-Leur. Kadastraal is het projectgebied bekend onder gemeente Etten-Leur, sectie L, nummers 13308 & 10966. Onderstaande figuur geeft de begrenzing van het projectgebied weer.



figuur 1. Globale ligging van het projectgebied (rood gestippeld).

1.3 Planologisch regime

Ter plaatse van het projectgebied geldt het ‘Omgevingsplan gemeente Etten-Leur’. Dit is een omgevingsplan van rechtswege. Dat wil zeggen dat het omgevingsplan bestaat uit de regels van de bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen die golden op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024).

Gelet op het bovenstaande gelden in het projectgebied de regels van het bestemmingsplan ‘Withofcomplex en omgeving’ (vastgesteld op 24 februari 2012). In onderstaande figuur is de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven. Op basis van dit bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als ‘Wonen - Zorgwoning’ en ‘Verkeer - Verblijf’. De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor bijzondere woonruimte, waarbij zelfstandige woonruimte is uitgesloten. Ondergeschikt aan en ten behoeve van de bijzondere woonruimte is persoonlijke dienstverlening, horeca, detailhandel en een kantoor toegestaan. Voor wat betreft bouwmogelijkheden mogen ter plaatse van het bouwvlak (hoofd)gebouwen worden opgericht, met een maximum bouwhoogte van 11 meter en een maximum goothoogte van 7 meter. De voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere infrastructuur, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming bestaan bouwmogelijkheden voor gebouwen van algemeen nut en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In het omgevingsplan van de gemeente Etten-Leur zijn reeds diverse thematische regelingen opgenomen, waaronder archeologie. Hierdoor geldt ter plaatse van het projectgebied de gebiedsaanwijzing ‘Archeologische verwachtingswaarde 3’. Daarmee gelden voor het projectgebied regels voor het verrichten van activiteiten (bouwactiviteiten en werken of werkzaamheden) die mogelijk nadelige gevolgen kunnen hebben voor de archeologische waarde. Dit uit zich in een verbod zonder omgevingsvergunning voor het verrichten van activiteiten als de diepte van de bodemingreep meer is dan 40 centimeter én de oppervlakte van het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1.000 m^2.

figuur 2. Uitsnede verbeelding “Withofcomplex en omgeving” (projectgebied rood gestippeld).

1.4 Grondslag en procedure

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten (artikel 5.1 lid 1 sub a Ow), tenzij het gaat om een bij AMvB aangewezen geval (zoals een vergunningvrij bouwwerk). Een omgevingsplanactiviteit is gedefinieerd als een activiteit inhoudende:

a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan (binnenplanse OPA, hierna OPA);
b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan (buitenplanse OPA, hierna BOPA);
c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan (BOPA).

Aangezien het beoogde planvoornemen een activiteit is die in strijd is met het omgevingsplan, is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een BOPA. Een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a lid 2 Bkl). Aanvullend moet ook worden voldaan aan de specifieke beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl.

Voor een BOPA geldt in beginsel de reguliere voorbereidingsprocedure en bij uitzondering de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 16.62 Omgevingswet). De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing als de activiteit is aangewezen in de Omgevingswet en/of het Omgevingsbesluit, als de aanvrager daar om verzoekt of als het college van B&W deze van toepassing verklaart. Voor de reguliere voorbereidingsprocedure geldt doorgaans een beslistermijn van 8 weken met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van 6 weken. Daarna is bezwaar en (hoger) beroep mogelijk.

Voorafgaand aan deze aanvraag heeft vooroverleg met de gemeente plaatsgevonden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de fysieke kenmerken en de functie van het gebied. Ook wordt de beoogde toekomstige situatie toegelicht, met inbegrip van de doelstellingen, de omvang en de fasering. Hoofdstuk 3 staat in het kader van participatie. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe omwonenden en andere belanghebbenden zijn betrokken en hoe de resultaten van de participatie zijn verwerkt. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders van verschillende overheden besproken. Hierbij wordt ingegaan op het Rijksbeleid, het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 5 toetst de haalbaarheid van het plan aan de hand van relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij worden de kosten en baten van het plan in kaart gebracht. Ook wordt de te volgen procedure toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een conclusie gepresenteerd.

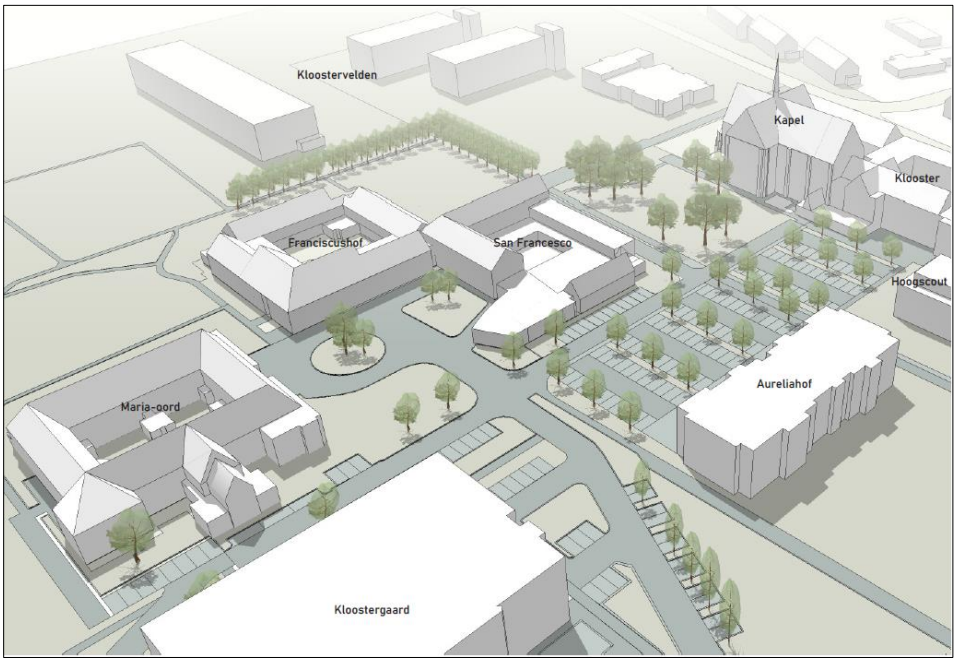
2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt op het voormalig kloosterterrein ‘t Withof. Het bestaande kloosterterrein is in de loop der jaren herontwikkeld tot een woonzorg locatie met een grote diversiteit aan gebouwen. Markant zijn de overgebleven bouwdelen van het klooster Withof waaronder de voorbouw van het voormalige klooster, de kapel en Maria-oord. Deze gebouwen kennen een opbouw van circa twee bouwlagen met een kap. De bouwhoogten zijn hierbij riant, passend bij de voormalige functies. In het voormalige klooster is thans een zorgvoorziening (Thomashuis) gevestigd. In de kapel is een sportschool gehuisvest. Maria-oord is getransformeerd tot hospice en kantoor van Avoord. Aan de zuidoostzijde van de locatie bevinden zich ook nog enkele woningen die ooit deel uit maakten van het complex. Deze woningen zijn nu in particuliere handen.

Op het terrein zijn in eerste instantie zorggebouwen toegevoegd. De zusters zelf hebben de complexen Franciscushof en San Francesco gebouwd. Het San Francesco gebouw is opgericht in 2004. Deze gebouwen bestaan eveneens uit twee bouwlagen met een kap en zijn beide carré vormig rondom een besloten binnentuin gebouwd. Door deze opzet en vormgeving vormen deze gebouwen een ensemble met het oudere Maria-oord met een vergelijkbare opzet. Door de woningcorporatie is later in samenwerking met Avoord het complex Kloostergaard gebouwd. Dit complex bestaat uit twee geschakelde bouwdelen van elk vier bouwlagen. Hierbij is de bovenste bouwlaag afwijkend gematerialiseerd en gedetailleerd waardoor deze loskomt van de onderbouw.

Recent hebben diverse bouwontwikkelingen op de locatie plaatsgevonden. Aan de westzijde is door de woningcorporatie het complex Aureliahof gerealiseerd. Dit gebouw met daarin sociale huurwoningen bestaat uit vier bouwlagen. Net als bij het complex Kloostergaard is ook hier de vierde bouwlaag iets teruggedetailleerd. Naast Aureliahof is de Hoogschout gerealiseerd. Dit gebouw bestaat uit drie bouwlagen met een vierde bouwlaag uitgevoerd als ‘set back’.



figuur 3. Uitsnede massastudie, bestaande situatie.

Tussen de gebouwen bevindt zich een groot parkeerveld. Hierdoor is het parkeren geconcentreerd en is de ruimte tussen het cluster Maria-oord, Franciscushof en San Francesco groen, evenals de ruimte aan de westzijde van de locatie. Het is dan ook van belang deze kwaliteit te handhaven danwel te verbeteren.

2.2 Toekomstige situatie

De herontwikkeling gaat uit van sloop van het bestaande complex San Francesco. De specifieke inrichting van het complex voor de aanwezigheid van de zusters maakt het gebouw namelijk lastig om te transformeren naar zorgwoningen. Daarom wordt een nieuw verpleeghuis beoogd dat functioneel wordt gekoppeld aan het bestaande Franciscushof dat in 2015 reeds is verbouwd. Het nieuwe complex krijgt net als de andere nieuwe gebouwen op de locatie een basement van drie bouwlagen met daarop een vierde bouwlaag uitgevoerd als set-back.

De typologie is vergelijkbaar met de carrévormige buurgebouwen, vormgegeven rondom een centrale binnentuin met als verschil dat de noordzijde open blijft. Op de begane grond wordt deze wel dichtgezet met een zogenaamde kloostermuur. Aan de voorzijde van het complex wordt hiermee een besloten voortuin gecreëerd. Het omzoomde gebied vormt hierbij een overgangszone waar de bewoners vrij kunnen bewegen en waar bezoekers doorheen gaan bij binnenkomst. Door de kloostergang te voorzien van openingen en deze te laten begroeien ontstaat een prettig leefgebied. De ingang naar de voortuin bevindt zich tegenover de entree van het centrale kantoor van Avoord waardoor hier een directe relatie ontstaat.

De kloostergangen als typologie verwijzen naar de oorspronkelijke functie van het gebied en conserveren hiermee de herinnering aan het verleden. Het nieuwe gebouw steekt aan de zuidzijde wat verder door. Het dakterras dat hierbij ontstaat biedt fraai uitzicht op de oude molen zoals de aula van San Francesco dat ook deed. Naast het gebouw is door Avoord recent een parkeerterrein aangelegd dat na voltooiing van de nieuwbouw voorziet in de parkeerbehoefte. Hier komt een tweede entree die tevens dienst gaat doen als ingang voor leveranciers en personeel.

figuur 4. Impressie (vogelvlucht) toekomstige situatie, bestaand Franciscushof (links) en toekomstig San Francesco (rechts).

Uit de massastudie (opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing) en onderstaande situatietekening blijkt dat de nieuwbouw de toegestane goot- en bouwhoogte overschrijdt. Waar het omgevingsplan een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter toestaat, wordt een goot- en bouwhoogte van 13 meter beoogd.

figuur 5. Situatietekening toekomstige situatie (parkeerterrein links naast het beoogde San Francesco gebouw).

Zoals gezegd is het uitgangspunt een programma van 76 zorgstudio's. De zorgstudio's zijn gegroepeerd rondom buurtpleinen (zie onderstaande figuur) in clusters van 16 - 20 eenheden, met ondergeschikte functies/ruimten ten dienste van de zorg.

figuur 6. Plattegrond toekomstige situatie begane grond San Francesco gebouw.

2.2.1 Openbare ruimte

De groene omgeving krijgt doorwerking binnen het projectgebied. Door het groen zo veel als mogelijk te handhaven en uit te breiden. Voornamelijk de voorzijde van zowel het San Francesco complex als het Fransiscushof wordt door de omzooming door de kloostermuur opgewaardeerd als voortuin voor beide gebouwen. In deze voortuin kunnen bewoners, maar ook bezoekers fijn genieten van de omgeving. De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat deze past bij het voormalige kloosterterrein, onder meer de kloostergangen werken hier aan mee. In de voortuin staat ontmoeting centraal en komen hier ook voldoende voorzieningen voor in de openbare ruimte, waardoor het een aangename plek wordt voor bewoners en bezoekers om elkaar te ontmoeten en te verblijven.

2.2.2 Groen

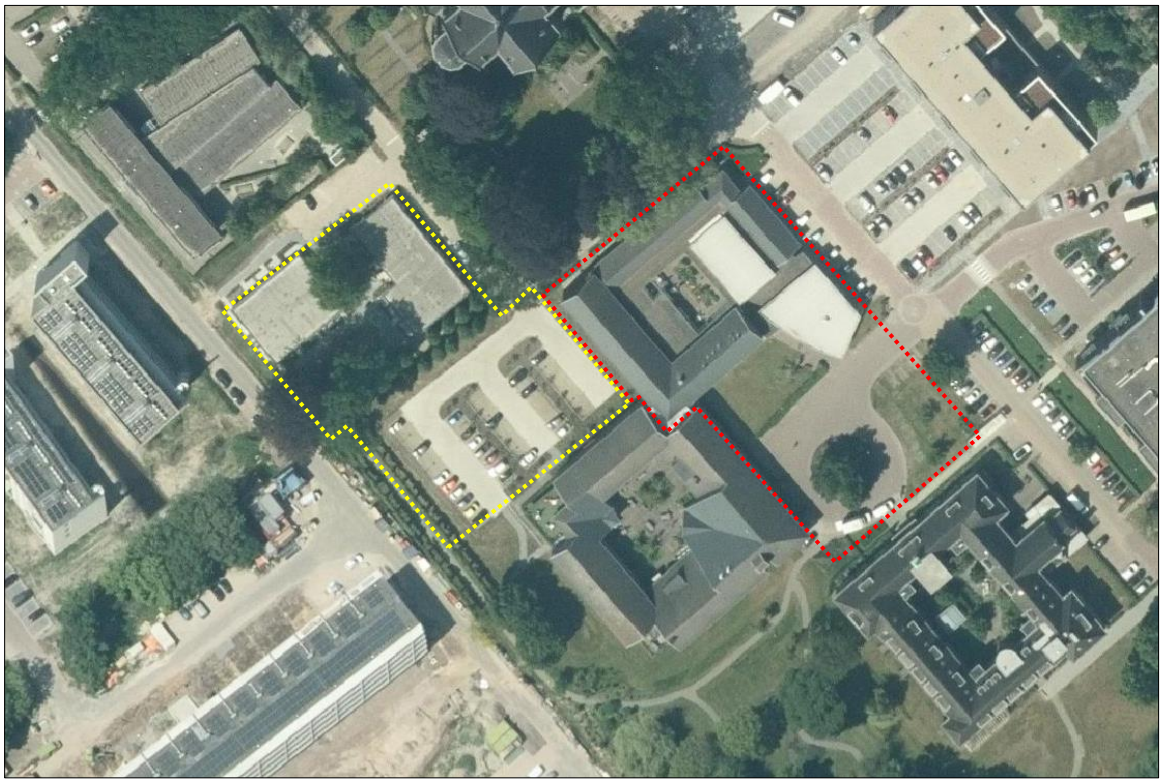
Rondom het projectgebied ligt een grove groenstructuur met een aantal beeldbepalende bomen. Het streven is om in het plan zoveel mogelijk bomen te handhaven en in te passen. Dit is makkelijk te realiseren omdat de nieuwbouw gerealiseerd wordt op om en nabij dezelfde locatie als het bestaande gebouw. Ook in de voortuin komt extra groen om de openbare ruimte groener te maken dan heden het geval is. Het nieuwbouwcomplex wordt tot slot gerealiseerd in een U-vorm. Hierdoor ontstaat ruimte voor het realiseren van een binnentuin aan de achterzijde van het gebouw. Hier wordt ook groen toegevoegd in het gebied (zie figuur 5).

2.2.3 Parkeren

Voor de nieuwbouw zijn voor zowel bezoekers als bewoners voldoende parkeerplaatsen aanwezig nabij het projectgebied. Door de recente aanleg van het parkeerterrein direct naast het San Francesco complex (zie paragraaf 2.2.4 hieronder), is parkeercapaciteit toegevoegd en concreet bijgedragen aan het voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het project. In hoofdstuk 5 wordt de verkeers- en parkeersituatie nader beschreven.

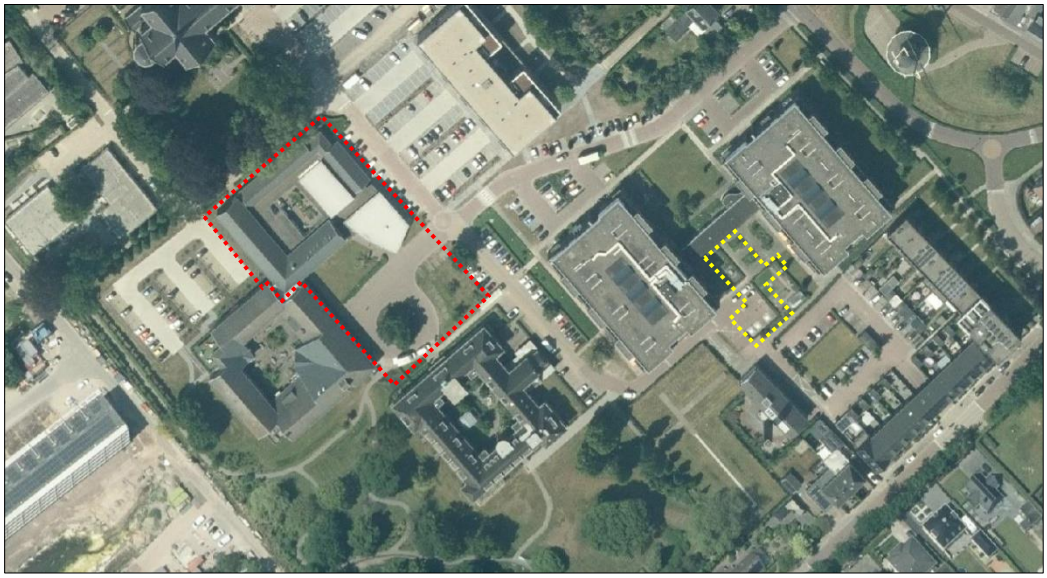
2.2.4 Samenhangende projecten

Zoals hierboven al een aantal keer is vermeld, is in het recente verleden een nieuw parkeerterrein gerealiseerd naast het projectgebied. De realisatie van het parkeerterrein maakte onderdeel uit van een aanvraag omgevingsvergunning die op 6 juli 2022 door de gemeente Etten-Leur is verleend, genaamd 'Tijdelijke woningen en parkeerplaats achter de Tamboerijn 9'. In die aanvraag is de realisatie van 21 tijdelijke woningen (van woningcorporatie Alwel) mogelijk gemaakt alsmede een parkeerterrein voor Avoord. Als gevolg van de parkeerbehoefte van de tijdelijke woningen zijn 14 parkeerplaatsen voorzien en voor Avoord zijn 46 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. De vergunning is inmiddels volledig uitgevoerd, zoals de navolgende figuur ook laat zien.



figuur 7. Uitvoering vergunning tijdelijke woningen en parkeerplaatsen (geel gestippeld) en projectgebied (rood gestippeld).

Daarnaast is, gelijktijdig met de aanvraag van de omgevingsvergunning zoals bedoeld in deze onderbouwing, een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 9 tijdelijke zorgunits (maximaal 15 jaar) aan de Kloostergaard om de zusters die op dit moment nog woonachtig zijn in het San Francesco complex - vóór de sloop van dit complex - te kunnen verplaatsen en huisvesting te bieden. Dit betreft een aparte planologische procedure en deze omgevingsvergunning is inmiddels ook verleend. Het gebied waar de tijdelijke zorgunits zijn beoogd is op de navolgende figuur weergegeven.



figuur 8. Locatie tijdelijke zorgunits (geel gestippeld) en projectgebied (rood gestippeld).

2.3 Strijdigheden omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het geldende omgevingsplan. Er wordt afgeweken van de toegestane goot- en bouwhoogte, er wordt (gedeeltelijk) buiten het bouwvlak gebouwd en er wordt een binnentuin gerealiseerd binnen de bestemming ‘Verkeer - Verblijf’. De hoofdactiviteit in het gebied blijft echter hetzelfde, namelijk zorgwonen met dien verstande dat zelfstandige woonruimte is uitgesloten.

3 Participatie

3.1 Voorbereiding

De Omgevingswet stimuleert participatie. Binnen de Omgevingswet worden drie vormen van participatie onderscheiden, te weten:

- Kennisgeving: het bevoegd gezag beschrijft in de kennisgeving wie worden betrokken, waarover en wanneer; wat de rol is van het bevoegd gezag en de initiatiefnemer en waar meer informatie beschikbaar komt.
- Motiveringsplicht: het bevoegd gezag geeft bij het besluit aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen zijn betrokken bij de voorbereiding en wat de resultaten daarvan zijn.
- Aanvraagvereiste: de initiatiefnemer moet aangeven of, en zo ja hoe, participatie is vormgegeven en wat met de resultaten is gedaan. Het bevoegd gezag betrekt deze informatie bij de integrale belangenafweging.

Wie er moet participeren en in welke vorm is afhankelijk van het instrument. Bij een omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer aan te geven of, en zo ja hoe, participatie heeft plaatsgevonden en wat er met de resultaten van deze participatie is gebeurd. Hoe een initiatiefnemer participatie vormgeeft is door de wetgever bewust opengelaten. Dit om ruimte te laten voor vormen van participatie die aansluiten bij de aard van de opgave en bij de eigen visie van gemeenten op participatie.

3.2 Participatie

De direct belanghebbenden bij de voorgestelde ontwikkeling zijn de bewoners van het Franciscushof, de congregatie en woningcorporatie Alwel. Deze partijen zijn actief door Avoord geïnformeerd over de plannen. Zo heeft Avoord een doorlopend regulier afstemmingsoverleg met Alwel waarin verschillende onderwerpen ten aanzien van het Withofcomplex worden besproken, waaronder voorliggend project. Ook met de congregatie vindt doorlopend overleg plaats. De congregatie heeft aangegeven het vooral belangrijk te vinden dat in het nieuwe gebouw verwijzingen naar de congregatie worden opgenomen en dat de zichtlijn naar de molen op de Bisschopsmolenstraat wordt gerespecteerd. Daarnaast zijn met de vertegenwoordigers van de cliëntenraad en gebruikers van het bestaande Franciscushof (het direct aanpalende gebouw naast de beoogde nieuwbouw) vijf sessies georganiseerd waarin de plannen aan hen zijn gepresenteerd. Het belangrijkste aandachtspunt dat uit deze sessies naar voren is gekomen is dat het nieuwe gebouw dusdanig aan het bestaande Franciscushof gekoppeld moet worden dat deze gebouwelijk en organisatorisch één geheel vormen in de toekomstige situatie. Met alle bovengenoemde aandachtspunten is rekening gehouden in voorliggend plan.

Voorts is op d.d. 24 juni 2025 een informatieavond georganiseerd. Hiervoor waren verschillende belanghebbenden uitgenodigd. Uiteindelijk waren circa 60 omwonenden aanwezig en afgevaardigden van Avoord, Alwel en de gemeente Etten-Leur. Tijdens de informatieavond is stilgestaan bij zowel de veranderingen in de zorg als bij de beoogde sloop-nieuwbouw, omdat het één hand-in-hand gaat met het ander. Tijdens deze avond was er de mogelijkheid voor omwonenden om opmerkingen te maken en vragen te stellen. Een groot deel van deze opmerkingen/vragen had betrekking op de concrete uitvoering tijdens de sloop-nieuwbouw. Wel is gevraagd hoe het toekomstige parkeren eruit komt te zien en wat er gebeurt met de monumentale bomen op het terrein. Voor de reacties op de gestelde vragen en gemaakte opmerkingen wordt kortheidshalve verwezen naar de verslaglegging die is opgenomen als bijlage bij de onderbouwing.

4 Beleidskader

4.1 Rijk

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. De NOVI bevat een lange termijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging projectgebied

Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het projectgebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het project.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) richt zich op bestuursorganen en geeft inhoudelijke normen waaraan zij hun taken en bevoegdheden ontlenen, onder andere bij het opstellen van omgevingsplannen en het vaststellen van omgevingsvergunningen. In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die de gemeente in acht moet nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een besluit in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen. Deze instructieregels richten zich op de volgende thema's:

- Voldoen aan de Dienstenrichtlijn (paragraaf 5.1.1).
- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2).
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3).
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4).
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de waarborging van de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) zoals hoofdwegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden.
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.
- Bevorderen van toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Afweging projectgebied

Het Bkl heeft als doel om de kwaliteit van de leefomgeving in Nederland te verbeteren en te beschermen. Het Bkl moet ervoor zorgen dat mensen in Nederland in een gezonde en veilige omgeving kunnen wonen, werken en recreëren. De instructieregels vanuit het Bkl zijn in de planvorming van onderhavig initiatief meegenomen, hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 5 van deze onderbouwing.

4.2 Provincie

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: “Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit”. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goede leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Met de Omgevingsvisie wil de provincie aangeven wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De Omgevingsvisie moet een richting geven aan de opgave zoals geformuleerd in de vier hoofdopgaven. Deze vier hoofdopgaven komen voort uit de basisopgave en zijn daarmee ook verankerd. Deze basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie betreft een ambitie die uitwerking behoeft in de nog vast te stellen programma’s.

De vier hoofdopgaven betreffen:

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

Afweging projectgebied

Elk van de hoofdopgaven van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende twee aandachtspunten een rol spelen, waarbij per punt is aangegeven hoe het initiatief hieraan voldoet:

- *De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden.*

Er wordt geen claim op de ruimte gedaan doordat het onderhavig plan voornamelijk de vervanging van het huidige complex betreft en binnen het projectgebied sprake is van verdere verdichting op dezelfde locatie van het huidige gebouw.

- *De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke, bereikbare, groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen.*

In het projectgebied en in de omgeving van het plan is voldoende sprake van voorzieningen en groen. Het plan voorziet in zorgstudio's voor een zorgbehoevende doelgroep. Dit met centrale voorzieningen in het gebouw, maar ook extra aangeplant groen in de omgeving van het gebouw.

4.2.2 TAM-Omgevingsverordening

In de TAM-Omgevingsverordening zijn de genoemde onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie ook planologisch verankerd door middel van rechtstreeks werkende regels en instructieregels.

Afweging projectgebied

Het projectgebied is in de TAM-Omgevingsverordening aangewezen als "Stedelijk gebied" en "Beperking grootschalige logistiek".

Stedelijk gebied

Op grond van artikel 5.55 lid 1 van de TAM-Omgevingsverordening dient bij het mogelijk maken van een stedelijke ontwikkeling ten behoeve van wonen, werken of voorzieningen een onderbouwing te bevatten dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat de ontwikkeling een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Lid 2 licht toe dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Het projectgebied ligt in bestaand stedelijk gebied waar stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De TAM-omgevingsverordening bepaalt dat met het initiatief een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd en dat toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik. Voorliggend plan voorziet in nieuwbouw van zorgstudio's in bestaand stedelijk gebied, op om en nabij dezelfde locatie als het voormalige San Francesco complex en leidt tot verdere inbreiding in de omgeving. De te realiseren zorgstudio's sluiten aan bij de lokale behoefte aan wonen en zorg in een verpleeghuis. De ontwikkeling voorziet daarmee in een bevordering van een goede omgevingskwaliteit en sluit aan bij het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beperking grootschalige logistiek
Artikel 55.6a regelt dat de ontwikkeling van grootschalige logistiek alleen mogelijk is, als dit aantoonbare regionale meerwaarde heeft. Aangezien voorliggende ontwikkeling geen grootschalige logistiek betreft, vormt dit artikel geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

Conclusie
Het planvoornemen voldoet aan de regels van de TAM-omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Voor het overige vormt de provinciale omgevingsverordening geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Gemeente

4.3.1 Omgevingsvisie Etten-Leur

De gemeente Etten-Leur heeft in 2022 haar Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin staat dat het in Etten-Leur prettig, veilig en gezond is om te wonen, werken en te leven. Dit wil de gemeente zo houden, inwoners en ondernemers voelen zich verbonden met hun directe leefomgeving. De gemeente omschrijft drie trends en uitdagingen voor de toekomst. Dit zijn: De mensen, leefomgeving en economie/welvaart. Waarbij de trends en uitdagingen 'De mensen' en 'Leefomgeving' toepasbaar zijn voor het project.

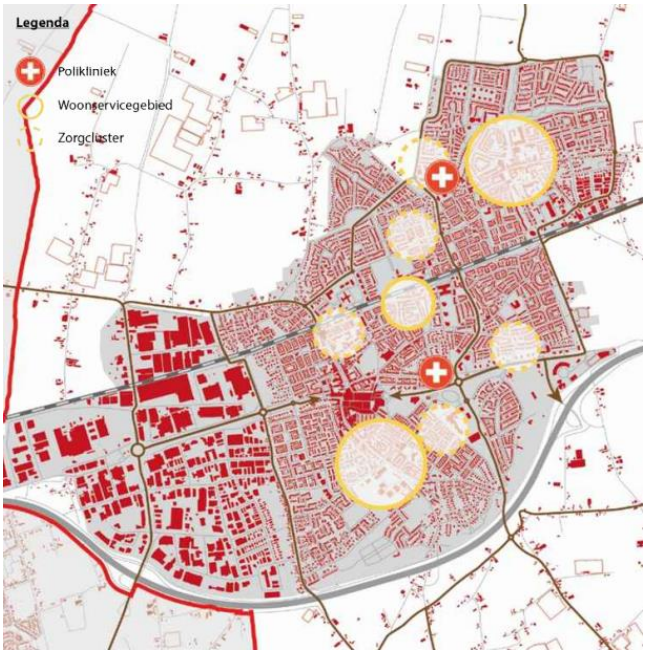
Voor de uitdaging 'mensen' verwijst de gemeente naar het groeiend inwoneraantal, maar ook de verandering in samenstelling van deze inwoners. De verwachting is dat het aandeel ouderen verder zal toenemen. Hierbij horend is dat er meer aandacht moet komen voor gezondheid van de inwoners, bijvoorbeeld door een pakket aan direct toegankelijke gezondheidsvoorzieningen, waaronder verpleeghuizen. Aandacht is daarbij ook nodig om de eenzaamheid aan te pakken. In de gemeente is behoefte aan een passend woningaanbod, ook voor ouderen.

Voor de 'leefomgeving' ziet de gemeente een grote druk op het huidige landschap en botsende belangen voor de bestemming van gronden. Om dit aan te pakken moet een balans worden gevonden tussen beschermen en benutten van gebiedskwaliteiten. Hiervoor kiest men zoveel mogelijk voor behoud en versterken van het landschap, natuur, groen en water, met als doel de biodiversiteit verhogen. Bij een goede leefomgeving zijn ook goede bereikbare (woon)omgevingen nodig die gericht zijn op

ontmoeting en bewegen, waarbij sprake is van een gezonde, (verkeers)veilige, toegankelijke en groene woonomgeving.

Voor de bestaande woongebieden wil de gemeente Etten-Leur als gebiedsvisie voor haar inwoners een passende duurzame woning regelen. Daarbij wil de gemeente het groene stedelijke karakter beschermen en behouden. In de woonwijken dient het woningaanbod verbreed te worden. Om dit te bereiken kan gedacht worden aan huisvesting van ouderen, vanwege de vergrijzing van de gemeente. Nieuw te bouwen woningen sluiten beter aan op de wensen van de doelgroepen en zijn energieneutraal, levensloopbestendig, natuurvriendelijk, waterbesparend, flexibel en gebouwd met duurzame materialen. Daarbij wordt gestapeld bouwen niet uitgesloten.

De projectlocatie is verder aangewezen als zorgcluster. Daarbij heeft de gemeente Etten-Leur de afgelopen jaren geïnvesteerd in het realiseren van woonservicezones, wat een bundeling is van beschut en beschermd wonen, zorg en maatschappelijke voorzieningen. De gemeente wil deze woonservicezones behouden en versterken.



figuur 9. Uitsnede omgevingsvisie.

Afweging projectgebied

Het project voor de realisatie van 76 zorgstudio's sluit goed aan bij de Omgevingsvisie van de gemeente. Hiermee wordt een passende woonvorm geboden voor de vergrijzende bevolking. Het complex zal daarnaast bijdragen aan het versterken van de leefomgeving in de gemeente Etten-Leur door extra groen te realiseren. Doordat de 'kloostermuur' verwijst naar de historie van het kloosterterrein, kan men in de toekomstige situatie verblijven in de voortuin en elkaar daar ontmoeten en begroeten in een groene, veilige en toegankelijke omgeving.

4.3.2 Raadsprogramma 2022-2026

Het project voorziet in een behoefte aan zorgstudio's. Hierdoor kan zorg voorzien worden voor een alsmaar grotere groep senioren in de gemeente. Dit leidt tot meer doorstroming, waardoor ook andere woningzoekenden een nieuwe woning in de gemeente kunnen betrekken. In het raadsprogramma is

opgenomen dat de gemeenteraad in 2022 tot 2026 minimaal 300 woningen per jaar wil realiseren. De herontwikkeling, via sloop en nieuwbouw, van San Francesco tot verpleeghuis met 76 zorgstudio's levert hieraan een belangrijke bijdrage. De te realiseren zorgstudio's voorzien in een specifieke behoefte op de lokale woningmarkt en sluiten aan bij de opgaven van de Woonzorgvisie zoals vastgesteld in april 2024 (zie ook de volgende paragraaf).

4.3.3 Woonzorgvisie Etten-Leur (2024-2029)

De gemeente Etten-Leur wil dat iedereen fijn kan wonen en leven in Etten-Leur. Daarbij wil de gemeente de woonwensen en behoeften van de Etten-Leurenaren zoveel mogelijk binnen de gemeente vervullen, ook als zorg en ondersteuning nodig is. Alle inwoners moeten zo lang mogelijk mee kunnen doen in de samenleving is daarbij het doel van de gemeente. Dit doet de gemeente samen met partners, de markt en haar inwoners. Als partner wordt Avoord specifiek genoemd als zorg- en welzijnspartner.

Binnen de woonzorgvisie zijn er vier hoofdthema's: Toekomstbestendige woningvoorraad; Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling; Leefbare woonomgeving en Betekenisvol leven. Hieronder staan de hoofdthema's benoemd met daarop de doorwerking van het project.

Afweging projectgebied

Toekomstbestendige woningvoorraad bestaat volgens de gemeente uit onder meer het verduurzamen van bestaande woningen, het levensloopgeschikt maken van woningen en bestaande woningbouw beter benutten door nieuwe woonvormen. Het nieuwbouwproject zorgt voor duurzame levensloopbestendige extra woningen op de woningmarkt van Etten-Leur.

Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling is als tweede hoofdthema uitgewerkt in onder andere het inzetten op betaalbare en beschikbare woningen, nieuwbouw realiseren om doorstroming te faciliteren en het stimuleren van vernieuwende woonvormen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de gemaakte regionale afspraken.

Aan het derde thema, leefbare woonomgeving, wordt ook voldaan met het project. Door de nieuwbouw komen er zorgstudio's van hoogwaardige kwaliteit met een groene en open omgeving om te kunnen leven. Daarbij is extra aandacht voor ontmoeting zowel in het complex als daarbuiten in de tuinen, waarbij deze groene ontmoetingsruimtes ook voor bezoekers uitnodigen om samen te verblijven.

Het vierde thema, betekenisvol leven, sluit hier goed op aan. De zorgstudio's zorgen ervoor dat mensen ook op een juiste en gemakkelijke manier zorg en ondersteuning kunnen ontvangen. De leidraad hierbij is dat er voldoende ruimte moet zijn voor ontmoeting voor de senioren in de gemeente Etten-Leur. Door de ontmoetingsplekken zowel binnen als buiten is de nieuwbouw een plek waar senioren samen kunnen komen.

4.3.4 Groenplan

Het Groenplan Etten-Leur richt zich op het versterken van de groene leefomgeving door middel van biodiversiteit, klimaatadaptatie en een samenhangend groen netwerk. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Biodiversiteit als norm

De gemeente zet in op een gevarieerd groenbestand met behoud van waardevolle bomen, afwisseling in beplanting en ecologische verbindingen. Dit draagt bij aan een robuust ecosysteem in de stad.

Klimaatbestendig groen
Groen speelt een cruciale rol bij het opvangen van extreme weersomstandigheden, zoals hevige neerslag en hitte. Meer groen en minder verharding helpen hittestress te beperken en zorgen voor betere waterinfiltratie.

Groene netwerken en ecologische verbindingen
Groen moet niet versnipperd zijn, maar juist een samenhangend netwerk vormen, zodat de biodiversiteit toeneemt en de groene structuren van de stad en het buitengebied op elkaar aansluiten.

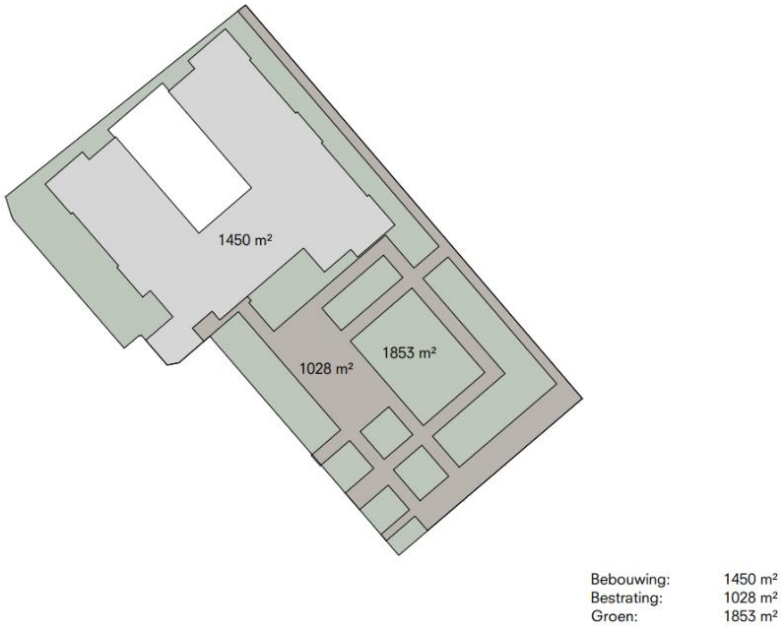
Groen als essentieel onderdeel van de leefkwaliteit
Een groene leefomgeving verhoogt de aantrekkelijkheid van de stad, stimuleert beweging en ontmoeting, en draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

Vergroening als collectieve verantwoordelijkheid
De gemeente zet niet alleen in op vergroening van openbare ruimtes, maar stimuleert ook bewoners en bedrijven om hun eigen terrein te vergroenen en verharding te verminderen.

Daarnaast wordt in het groenplan een groennorm aangehaald. Deze normering is vastgesteld voor woon-, werk- en centrumgebieden. Hierin wordt aangegeven dat per m² toename aan bebouwd oppervlak een x-aantal m² openbaar groen benodigd is. In het geval van binnenstedelijke herontwikkelingen is de vastgestelde groene oppervlaktenorm voor het betreffende gebied het uitgangspunt. De toets hiervoor vindt plaats op projectniveau. Als er onvoldoende ruimte is om genoeg groen aan te brengen, dan toetst de gemeente op kwaliteit door middel van de groenscorekaart. Hiermee kan door het toepassen van meer (bio)diversiteit, behouden van bestaand groen en toevoegen van bomen het tekort aan oppervlakte gecompenseerd worden. Voor woongebieden is de norm 1 m² openbaar groen per m² bebouwd oppervlak.

Afweging projectgebied
De herontwikkeling van San Francesco sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om verharding op particulier terrein te verminderen en vergroening te stimuleren. Het plan voorziet in een herinrichting van het terrein waarbij de openbare ruimte voor de nieuwbouw wordt vergroend (in de bestaande situatie is hier een rotonde aanwezig), evenals de binnentuin van de beoogde nieuwbouw. Dit draagt bij aan de doelstelling om versteende particuliere terreinen te verminderen en groene elementen in de bebouwde omgeving te versterken.

Toets aan groennorm
Als rekening wordt gehouden met de groennorm zoals deze geldt voor een woongebied, dient het plan te voorzien in 1.450 m^2 aan openbaar groen. Op de figuur op de volgende pagina is weergegeven hoe het bebouwd oppervlak is berekend. Op dezelfde figuur is ook weergegeven dat in kwantitatieve zin aan deze norm wordt voldaan met het planvoornemen. Er wordt namelijk 1.853 m^2 aan openbaar groen gerealiseerd en in stand gehouden aan de voorzijde van de nieuwbouw. Daarnaast wordt nog een binnentuin gerealiseerd, maar aangezien dit privaat groen betreft is deze niet meegenomen in normberekening. Tot slot wordt rekening gehouden met het bestaande groen. Ten behoeve van voorliggend project wordt een boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd alvorens de uitvoeringswerkzaamheden starten. Het uitvoeren van de BEA wordt opgenomen als voorschrift bij de omgevingsvergunning en de gemeente dient de BEA goed te keuren voordat de werkzaamheden starten.



figuur 10. Bebouwd oppervlak en te realiseren groen.

Waardevolle bomen

Daarnaast zijn in het plangebied een aantal door de gemeente aangewezen waardevolle bomen aanwezig. Drie van de vier waardevolle bomen blijven in de toekomstige situatie gehandhaafd. Eén boom moet wijken om de parkeersituatie en stedenbouwkundige belijning sterk te verbeteren. Dit wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de aanplant van diverse nieuwe bomen, zoals op onderstaande figuur is te zien.

figuur 11. Plattegrond toekomstige situatie (te behouden/kappen waardevolle bomen aangegeven).

5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt, dat met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de motivering worden ingegaan op de mogelijkheden die er binnen het bestaand stedelijk gebied zijn om in die behoefte te voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaatsvindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens dit artikel een ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening. Artikel 5.129g Bkl heeft geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving, maar is volgens jurisprudentie in beginsel 500 m^2 bvo of (in het geval van woningbouw) de realisatie vanaf 12 woningen. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Bij de toetsing aan de Ladder onder de Omgevingswet, is het uitgangspunt dat de bestaande jurisprudentie over de Ladder (onder de Bro) gebruikt kan worden.

Afweging projectgebied

Als de (woonzorg)ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Voorliggende ontwikkeling is gepland binnen bestaand stedelijk gebied, vervult een behoefte en voorkomt juist leegstand, door het vervangen van het oude gebouw van de zusters. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de Ladder.

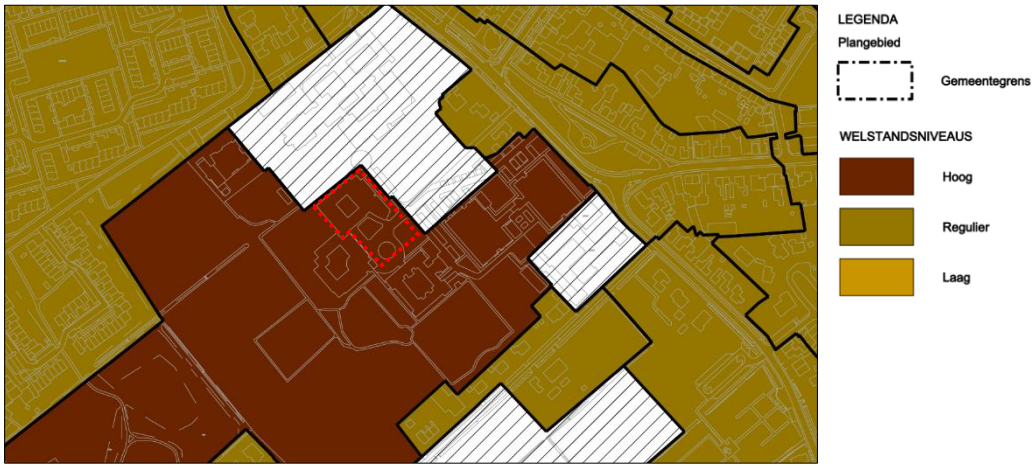
Regionale afspraken

De gemeente Etten-Leur heeft op 9 maart 2023 met gemeenten van de sub regio’s Breda en Hart van Brabant de landelijke Woondeal met minister De Jonge en de provincie ondertekend. Daarin ligt onder andere vast dat de minimale bouwopgave tot en met 2030 bestaat uit een netto toevoeging van 1.118 woningen. Het accent voor de nieuwbouw in de periode tot en met 2026 ligt bij plannen in het stedelijk gebied. Voorliggend plan maakt daarmee deel uit van het bouwprogramma 2025/2026.

5.2 Welstand

Het bestaande gebouw is geen gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument. Als gevolg daarvan gelden er geen extra eisen voor het slopen van dit gebouw. Het projectgebied (en omgeving) is wel aangewezen als een ‘instituut’, waardoor het gebied een hoog welstandsniveau heeft gekregen. De waardering van het complex is de losse bebouwingsstructuur en de groene setting. Het (open) groen aan de randen van de instituten is waardevol voor de directe omgeving. De bebouwing die zichtbaar is vanaf de openbare weg zorgt voor waardevolle herkenningspunten binnen de gemeente. De monumentale gebouwen die bij beide instituten voorkomen hebben een hoge monumentale en cultuurhistorische

waarde. Vooral bij het Withof is sprake van een bijzonder monumentaal bebouwingsensemble. Waardevol is verder de samenhang tussen de verschillende gebouwen onderling, die mede tot stand wordt gebracht door de tussenliggende openbare ruimte.



figuur 12. Welstandskaart gemeente Etten-Leur (projectgebied rood gestippeld)

Afweging projectgebied

Aangezien het projectgebied een hoog welstandsniveau heeft, dient het toekomstig bouwplan te worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Etten-Leur. De bouwplannen worden beoordeeld aan de hand van de gemeentelijke welstandsnota.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het belangrijk dat voorzienbare hinder als gevolg van milieubelastende activiteiten zoveel mogelijk wordt voorkomen bij milieugevoelige functies (zoals woningen) door het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding. Dit geldt ook andersom: een nieuwe milieugevoelige functie dient op voldoende afstand van een bestaande milieubelastende activiteit te worden gepositioneerd om te voorkomen dat het bedrijf wordt belemmerd in gebruiks- en/of uitbreidingsmogelijkheden.

Voor het inpassen van milieubelastende en -gevoelige functies in de fysieke leefomgeving is de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 gebruikt. Bij deze uitgave hoort een Lijst van Bedrijfsactiviteiten waarin (op grond van een viertal milieuaspecten: geur, stof, geluid en gevaar) een aan te houden richtafstand wordt geadviseerd.

Milieucategorie	Richtafstanden rustig buitengebied	Richtafstanden gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

De milieubelasting wordt afgezet tegen de belasting waarvan in de omgeving al sprake is. Hiervoor wordt onderscheid gemaakt tussen een rustig gebied en een gemengd gebied. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder wordt ervaren. Indien sprake is van een gemengd gebied mag de richtafstand met één stap worden verlaagd.

Gemotiveerd toepassen

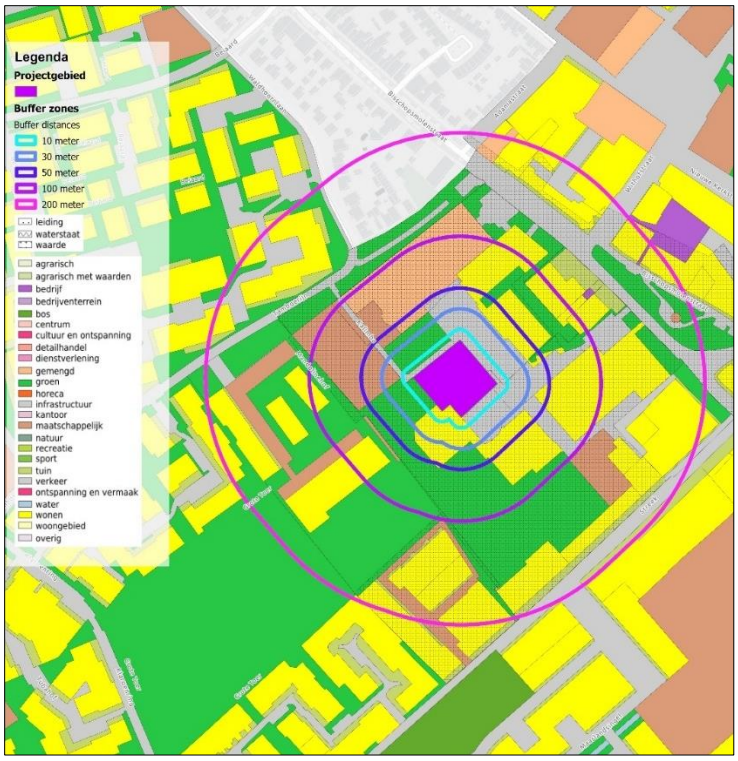
Het is niet altijd duidelijk welke milieuzone van toepassing is voor een bepaalde bedrijvigheid. Ook kan de werkelijke situatie verschillen van de “gemiddelde milieubelasting” door bijvoorbeeld specifieke bedrijfsprocessen en/of hinderbeperkende maatregelen. Derhalve kan - indien gedegen gemotiveerd - afgeweken worden van de richtafstanden.

Wijze van meten

De richtafstand geldt in eerste instantie vanaf de grens van het perceel waarop een milieubelastende functie aanwezig is tot de grens van het perceel waarop een milieugevoelige functie volgens het omgevingsplan mogelijk is. Wanneer deze afstand niet toereikend is, worden de maximale bouwmogelijkheden beschouwd.

Afweging projectgebied

Om te beschouwen of er in de omgeving van het projectgebied milieubelastende activiteiten aanwezig zijn, zijn in onderstaande figuur buffers van 10, 30, 50, 100 en 200 meter opgenomen.



figuur 13. Bufferzones rondom projectgebied (10, 30, 50, 100, 200 meter)

In de directe omgeving van het complex is een kinderopvang gelegen. Een kinderopvang valt conform de VNG uitgave in milieucategorie 2 waarbij 30 meter afstand dient te worden gehouden tot gevoelige functies in een rustige woonwijk en 10 meter afstand in gemengd gebied. De afstand tussen de perceelsgrenzen van de nieuwbouw en het kinderdagverblijf bedraagt ongeveer 58 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en kan worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied. Nader onderzoek is niet vereist.

Verder zijn een aantal kleinschalige aan huis verbonden bedrijven gevestigd binnen de bufferzone, allen bevinden zich in de bestemming ‘wonen’, ‘maatschappelijk’ of ‘gemengd’ op grond van de geldende bestemmingsplannen. Voor deze aan huis verbonden bedrijven geldt de richtafstand behorend bij milieucategorie 1. Dit is 10 meter in een rustige woonwijk en 0 meter in een gemengd gebied. Dit is bedrijvigheid die zich goed leent voor functiemenging. In bovenstaande figuur is te zien dat er binnen de 10 meter buffer alleen het Franciscushof bevindt, wat onderdeel gaat worden van het nieuwbouwcomplex. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en kan worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied. Nader onderzoek is niet vereist.

Tot slot wordt met de toevoeging van de zorgstudio’s geen nieuwe milieubelastende activiteit mogelijk gemaakt die een belemmering kan vormen voor het woon- en leefklimaat van milieugevoelige functies. In conclusie vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering.

5.4 Verkeer en parkeren

5.4.1 Verkeersontsluiting

Het projectgebied wordt ontsloten via de Bisschopsmolenstraat. De Bisschopsmolenstraat is een ontsluitingsweg richting het centrum van Etten-Leur (in noordwaartse richting), maar via de zuidzijde gaat de Bisschopsmolenstraat over op de erftoegangsweg Achter de Molen die weer aansluit op de kruising met de Rijsbergseweg en Couperuslaan. Via deze ontsluitingswegen kan men richting de Rijksweg A58, maar ook weer naar het centrum van Etten-Leur. Ook via de Withofstraat, die aansluit op de Bisschopsmolenstraat voor het kloosterterrein, kan men richting de Couperuslaan richting de Rijksweg 58. Ondanks dat er sprake is van een toevoeging van zorgstudio’s, zal voorliggende ontwikkeling slechts een beperkte impact hebben op de verkeerssituatie ter plaatse. Voor de zorgstudio’s is - op basis van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024, Basis voor parkeernormering’ - uitgegaan van een maximale verkeersgeneratie behorend bij een ‘Serviceflat’ in sterk stedelijk gebied, rest bebouwde kom (2,8 motorvoertuigen per etmaal per zorgstudio). Hier is voor gekozen, omdat voor een ‘verpleeg- en verzorgingstehuis’ in de CROW-publicatie geen verkeersgeneratiecijfers zijn opgenomen. Dit leidt tot een verkeersgeneratie van in totaal 213 motorvoertuigen per etmaal.

De bestaande ontsluitingswegen worden in staat geacht om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen. Zeker omdat de huidige verkeersafwikkeling van de Bisschopsmolenstraat 4.836 lichte voertuigen per etmaal bedraagt. Op basis hiervan zal de toename van 213 voertuigen per etmaal een stijging zijn van 4,4% (ervanuit gaande dat iedere auto via de Bisschopsmolenstraat rijdt en niet via Achter de Molen of de Withofstraat). Dit betreft een minimale toename van verkeersgeneratie voor de Bisschopsmolenstraat en omliggend wegennet.

5.4.2 Parkeren

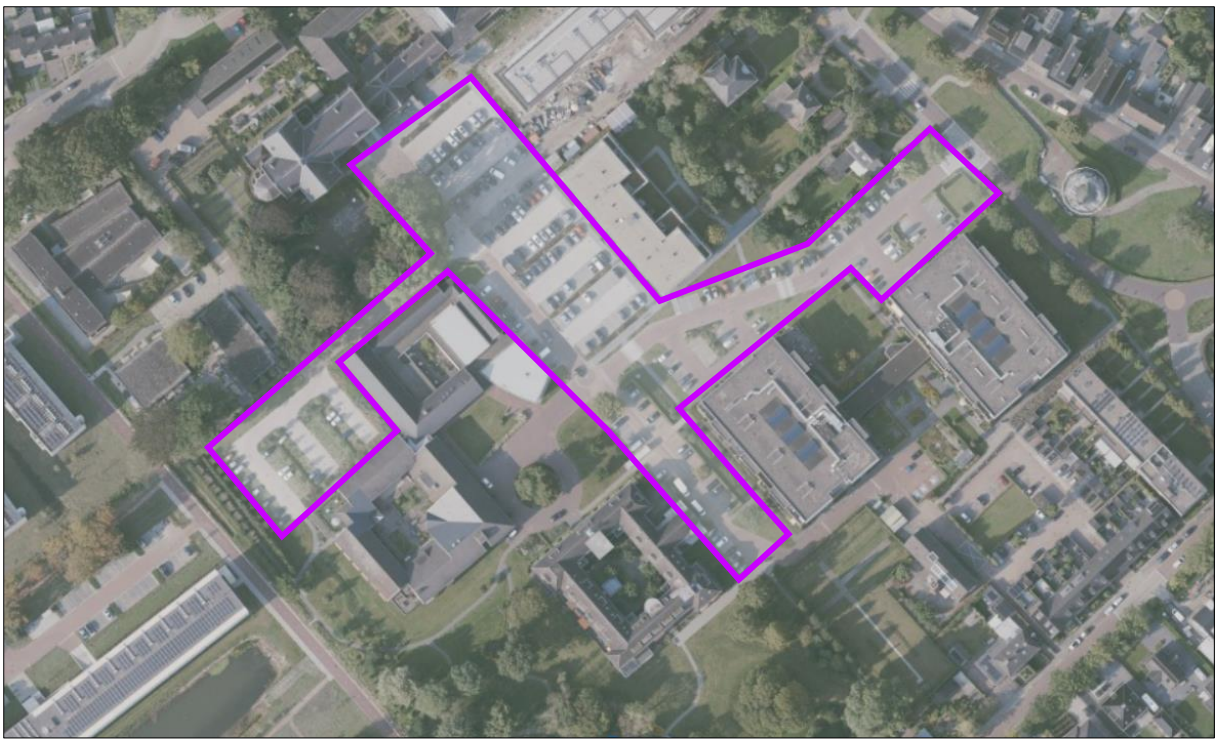
Met voorliggende ontwikkeling worden 76 zorgstudio's gerealiseerd. Voor het bepalen van de theoretische parkeerbehoefte is aangesloten bij de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024, Basis voor parkeernormering'. Hieruit blijkt dat een 'verpleeg- en verzorgingstehuis' een parkeerbehoefte kent, ongeacht de stedelijkheidsgraad, van minimaal 0,5 parkeerplaatsen en maximaal 0,7 parkeerplaatsen per zorgplaats. Hierbij plaatst het CROW wel de opmerking dat dit globale kencijfers zijn en iedere situatie om maatwerk vraagt. Dat is logisch, aangezien de zorgbehoevenden doorgaans geen eigen motorvoertuig hebben en de parkeerplaatsen vooral aangelegd worden voor personeel en bezoekers.

Gelet op het bovenstaande wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per zorgstudio. Dit is een passende parkeernorm op basis van praktijkervaring van Avoord in het gebied: ook de doelgroep hier rijdt zelf geen auto meer en de parkeerplaatsen worden vooral aangelegd voor personeel en bezoekers. Daarmee bedraagt de theoretische parkeerbehoefte (76 x 0,6 =) 46 parkeerplaatsen.

Vooruitlopend op deze ontwikkeling zijn door Avoord reeds nieuwe parkeerplaatsen aangelegd rondom het projectgebied. Het gaat hierbij enerzijds om de parkeerplaatsen achter de Tamboerijn 9 (omgevingsvergunning 'Tijdelijke woningen en parkeerplaats achter de Tamboerijn 9'). Op deze locatie zijn 46 parkeerplaatsen aangelegd voor de medewerkers van Avoord, zonder dat hiertoe destijds aanleiding bestond als gevolg van de realisatie van een nieuwe functie met een parkeerbehoefte. Anderzijds zijn direct naast het bestaande San Francesco gebouw 4 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Zie ook de onderstaande figuur.

figuur 14. Aangelegde parkeervoorzieningen (paars gearceerd).

Met de aangelegde 50 parkeerplaatsen is in het verleden reeds een significante bijdrage geleverd aan het voorzien in de realisatie van voldoende parkeergelegenheid voor het planvoornemen. Aangezien deze parkeerplaatsen in het verleden al zijn aangelegd, mogen deze echter niet zomaar worden ingezet ten behoeve van het voorliggende project. Daarom is zekerheidshalve op verschillende dagen en momenten een parkeertelling uitgevoerd om inzicht te krijgen in de parkeerdruk op het totale parkeerterrein (in totaal 256 parkeerplaatsen).



figuur 15. Parkeerplaatsen waar in de parkeertelling rekening mee is gehouden.

Uit de parkeertellingen (opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing) volgt dat op het drukste telmoment (dinsdag 19.30 uur) 128 parkeerplaatsen bezet waren. De bezettingsgraad was op dat moment 50%. Een bezettingsgraad van 85% wordt, na de realisatie van het bouwplan, als aanvaardbaar beschouwd. Uit de parkeertellingen blijkt dat in het gebied nog 90 auto's geparkeerd kunnen worden (tot 218 volle parkeerplaatsen), voordat de bezettingsgraad 85% wordt. Daarmee is in voldoende mate aangetoond dat de parkeercapaciteit die in het verleden is aangelegd, ook probleemloos voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige situatie.

Mocht in de toekomst overigens blijken dat meer parkeercapaciteit nodig is, is er rondom het San Francesco gebouw voldoende ruimte om - indien nodig - op eigen terrein te voorzien in extra parkeerplaatsen.

5.5 Natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden zijn middels een aanwijzingsbesluit door de minister voor Natuur en Stikstof aangewezen en daarbij zijn voor ieder gebied ook instandhoudingsdoelstellingen vastgesteld (artikel 2.44 Omgevingswet). Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Dit betekent dat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk besluit dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Gedeputeerde Staten dragen in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie, door middel van de omgevingsverordening, gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn diverse dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, alsook op bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het NNN. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren.

Door formulering van een flora- en fauna-activiteit als een “activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten”, moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden nagegaan of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. In hoofdstuk 11 van het Bal is bepaald wanneer een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig is. In afdeling 8.6 van het Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten.

Afweging projectgebied

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het projectgebied is geen beschermd natuurgebied gelegen. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 11 kilometer. Wegens de afstand tot dit gebied zullen eventuele verstoringen die als gevolg van het project kunnen plaatsvinden, zoals externe effecten als gevolg van licht, trillingen en geluid, geen negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden. Mogelijke verzuring en vermesting door stikstofdepositie uit de lucht vanuit het project is op voorhand niet uit te sluiten. Om inzichtelijk te maken of er sprake is van stikstofdepositie die mogelijk significante negatieve effecten kan veroorzaken, is middels de AERIUS Calculator berekend of er sprake is van stikstofdepositie. De berekening is opgenomen als bijlage bij de

onderbouwing. Uit de berekening blijkt dat het project niet leidt tot depositie van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

De ingreep vindt verder niet plaats in het Natuurnetwerk Nederland. Tussen het perceel en het meest nabijgelegen perceel dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland ligt circa 800 meter afstand. De voorgenomen ingreep leidt niet tot significant negatieve effecten die uitstralen tot in het NNN, en heeft daarmee geen externe werking op het NNN. De aantasting van wezenlijke waarden of kenmerken van het NNN ten gevolge van de ingreep is daarmee op voorhand uitgesloten. Hierdoor is een nadere toetsing niet noodzakelijk.

Soortenbescherming
Op 12 april 2021 is er voor de gemeente Etten-Leur een gebiedsdekkende ontheffing (GDO) (Z/119723/257128) afgegeven. De initiatiefnemer maakt, voor wat betreft voorgenoemd project, gebruik van deze ontheffing en hieraan gekoppeld een Soort Management Plan (hierna SMP) en Werkboek Natuurmaatregelen (hierna WN).

Deze ontheffing kent een vaste werkvolgorde:
1. Per blok wordt er gekeken of er beschermde soorten aanwezig zijn (middels FloraFaunaCheck.nl (hierna FFC) en of er sprake is van een lage/matige of hoge potentie of er een beschermde soort aanwezig is (Indien er soorten, dan wel functies, voorkomen die geen onderdeel van de GDO zijn, zal er een ontheffing aangevraagd moeten worden);
2. Per blok wordt gekeken welke ingreep er plaatsvindt;
3. Per blok wordt er gekeken welke mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn;
4. Opstellen van een Ecologisch Werkprotocol (hierna EWP).

Ecodat heeft vastgesteld dat binnen het plangebied (waarschijnlijk) aanwezig zijn:
- huismussen (Passer domesticus): er werden geen nesten, dan wel huismussen met nestindicerend gedrag, aangetroffen;
- gierzwaluwen (Apus apus): er werden geen nesten, dan wel gierzwaluwen met nestindicerend gedrag, aangetroffen;
- vleermuizen: er zijn geen vleermuisverblijven aangetroffen. Wel werden er vleermuissoorten aangetroffen die het plangebied als foerageergebied gebruiken.

Met het beoogde planvoornemen wordt in bestaand stedelijk gebied een gebouw gesloopt. Derhalve heeft Ecodat een ecologisch werkprotocol opgesteld en zullen zij ook de geplande werkzaamheden begeleiden. Het ecologisch werkprotocol is opgenomen als bijlage bij de onderbouwing. In het ecologisch werkprotocol worden mitigerende maatregelen geadviseerd om, met respect voor de natuurwaarden en conform de gebiedsdekkende ontheffing, de werkzaamheden plaats te laten vinden. Een aantal van de mitigerende maatregelen heeft reeds plaatsgevonden. Zie hiervoor het ecologische logboek, welke ook als bijlage bij de onderbouwing is opgenomen.

Gelet op het bovenstaande vormt ecologie geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is vastgelegd in het Bkl. In paragraaf 2.2.1 van het Bkl zijn grenswaarden opgenomen voor schadelijke stoffen in de buitenlucht. Dit betreft onder andere grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Dit zijn in Nederland de stoffen waar concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van andere stoffen, zoals zwaveldioxide of benzeen, komen in Nederland (op zeer uitzonderlijke situaties na) niet voor.

Stof	Type norm	Grenswaarden	Overschrijding per jaar
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	40 µg/m^3	-
	Uurgemiddelde	200 µg/m^3	Maximaal 18 keer
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	40 µg/m^3	-
	Daggemiddelde	50 µg/m^3	Maximaal 35 keer
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde	25 µg/m^3	-

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die “in betekenende mate” (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op de voorgestelde locatie te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 µg/m^3 voor zowel fijnstof en NO_2. Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Dit is vastgelegd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl, evenals de volgende getalsmatige grenzen voor woningbouw:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Afweging projectgebied

Om de bestaande luchtkwaliteit op de planlocatie te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de kaarten op de website van de Atlasleefomgeving. Op deze kaarten worden de concentraties inzichtelijk gemaakt welke het gevolg zijn van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de kaarten blijken in 2022 de volgende concentraties ter plaatse van het projectgebied: 15,32 µg/m^3 (NO_2), 16,69 µg/m^3 (PM_{10}) en 9,017 µg/m^3 ($PM_{2,5}$). Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarden en kan worden geconcludeerd dat de geplande bouw (vanuit luchtkwaliteitsoogpunt) niet leidt tot blootstelling aan een slechte luchtkwaliteit.

Het onderhavige planvoornemen betreft verder een toevoeging van 76 zorgstudio's waardoor (gelet op de standaardgevallen zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl) met zekerheid kan worden aangenomen dat de luchtkwaliteit als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet-in-betekenende-mate verslechtert.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig project.

5.7 Geluid door activiteiten

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een (artikel 3.21 van het Bkl):

- Woonfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Onderwijsfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

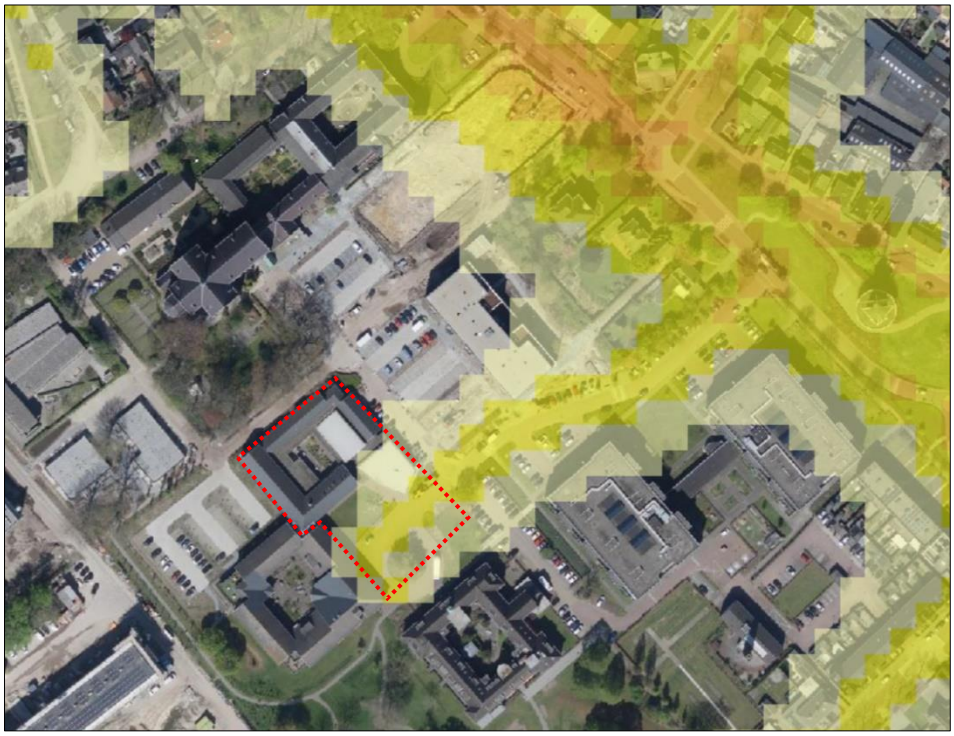
Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Normen met betrekking tot de geluidbelasting in nieuwe situaties zijn in artikel 5.78t t/m 5.78y van het Bkl vermeld. De standaardwaarden en grenswaarden zijn in navolgende tabel per geluidbronsoort weergegeven. Echter, in het omgevingsplan kan van deze standaardwaarden onder voorwaarden worden afgeweken. Indien afwijking mogelijk is, dan gelden de grenswaarden uit artikel 5.78u Bkl. Afwijking van de standaardwaarde is mogelijk indien geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde zoals bedoeld in artikel 5.78u Bkl.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (5.78t Bkl)	Grenswaarden (5.78u Bkl)
Provinciale en rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeente en waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Lokale en hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den} 40 L_{night}	55 L_{den} 45 L_{night}

Afweging projectgebied
In de directe omgeving van het projectgebied komt geen spoorwegverkeer of een (gezoneerd) industrieterrein voor. Bovendien zijn in de directe omgeving enkel de gemeentewegen San Francescolaan (met een snelheidsregime van 15 km/u) en Bisschopsmolenstraat (met een snelheidsregime van 30 km/u) aanwezig, waarbij de Bisschopsmolenstraat op een afstand van circa 150 meter is gelegen. Voor de San Francescolaan kan met zekerheid worden aangenomen, gelet op het geldende verkeersregime, dat als gevolg van deze weg geen dusdanig hoge geluidsbelasting op de gevel van het nieuw te realiseren complex zal plaatsvinden dat de standaardwaarde wordt overschreden.

Dit wordt ook onderschreven door onderstaande figuur, waarin het RIVM de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer (L_{den}) heeft berekend. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met het feit dat met de beoogde ontwikkeling het autoverkeer niet langer tot het gebouw (ter plaatse van de bestaande rotonde) kan komen aangezien hier de beoogde voortuin wordt gerealiseerd én dat het nieuwe gebouw wordt gerealiseerd op om en nabij dezelfde locatie als het bestaande gebouw.

In conclusie vormt geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



figuur 16. Geluidbelasting van wegverkeer (L_{den}) (projectgebied rood gestippeld).

5.8 Omgevingsveiligheid

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

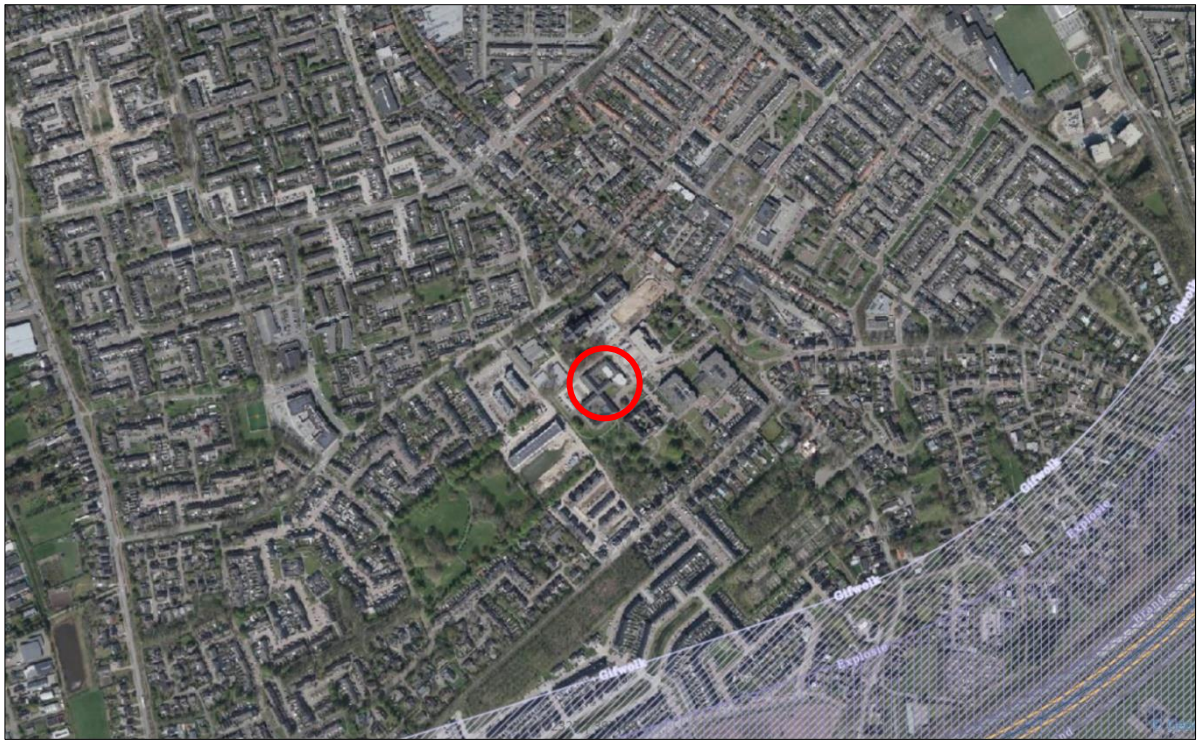
Plaatsgebonden risico
Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en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

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

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

Afweging projectgebied
Aangezien met de beoogde ontwikkeling zorgstudio's mogelijk worden gemaakt, dient te worden beoordeeld of de zorgstudio's binnen een aandachtsgebied liggen voor brand, explosie of gifwolk. In de omgeving van het plangebied zijn, zoals hieronder weergegeven, geen risicobronnen met een plaatsgevonden risicocontour en aandachtsgebieden aanwezig. Derhalve wordt ter plaatse van het plangebied voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en hoeft de gemeente niet af te wegen of aanvullende (bouwkundige) maatregelen nodig zijn door middel van het aanwijzen van een aandachtsgebied. Daarnaast is in de beoogde situatie sprake van zorgstudio's. Er wordt geen nieuwe risicobron beoogd welke een belemmering kan vormen voor bestaande (beperkt en/of zeer) kwetsbare gebouwen en/of locaties.

Het aspect omgevingsveiligheid vormt in conclusie geen belemmering voor het planvoornemen.



figuur 17. Uitsnede REV (projectgebied rood omcirkeld).

5.9 Schaduwhinder en windhinder

Schaduw- en/of windhinder kan op verschillende manieren worden beperkt:

- Bepaalde maten te stellen aan de hoogte van gebouwen;
- Bepaalde afstanden te stellen tussen gebouwen;
- Bepalingen op te nemen over de plaatsing van erfafscheidingen.

Instrumenten:

Er zijn verschillende instrumenten beschikbaar om schaduw- en/of windhinder te beperken:

- Bouwkundige maatregelen, zoals het aanbrengen van zonwering of het plaatsen van windhaarden;
- Groene maatregelen, zoals het planten van bomen en struiken.

Afweging projectgebied

Met deze ontwikkeling worden 76 zorgstudio's gerealiseerd met een bouwhoogte van 13 meter. Dit is geen dusdanige hoogte waar windhinder door kan ontstaan. Zeker omdat het bestaande gebouw 9 meter hoog is, zal de vier meter extra niet tot significante windhinder leiden. Ook is de bouwhoogte slechts twee meter hoger dan in het Omgevingsplan toegestaan is.

Qua schaduwhinder zal de omgeving geen overlast ondervinden van de nieuwe vorm en hoogte van het nieuwbouwcomplex. Rondom het projectgebied bevindt zich ten oosten, noorden en westen geen permanente bebouwing op minder dan 45 meter. Deze 45 meter afstand is voldoende om jaarrond geen schaduwhinder te ondervinden van een object van 13 meter hoogte bij een minimale hellinghoek van 16°, zoals de zon eind december aan de horizon staat (1300/tan(16) = 4500). Voor de omgeving is er door het nieuwe complex geen wind- en/of schaduwhinder te verwachten.

5.10 Cultureel erfgoed

5.10.1 Archeologie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is het conserveren en in stand houden archeologische resten in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Met name voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig geschreven bronnen bewaard zijn gebleven.

Afweging projectgebied

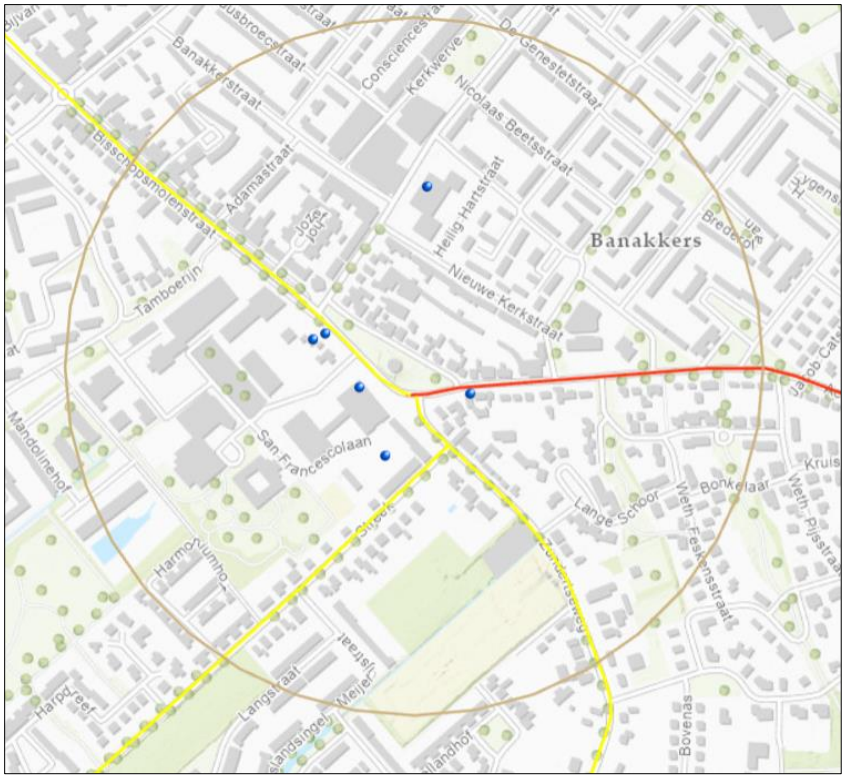
Om het archeologisch erfgoed te kunnen beschermen beschikt de gemeente Etten-Leur over een archeologiebeleid met bijbehorende archeologische beleidskaart. Deze is opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente. Het projectgebied is aangewezen als ‘archeologische verwachtingswaarde 3’, waarvoor vrijstellingsgrenzen gelden van 1.000 m^2 en 40 cm -Mv. Daarom heeft in het kader van deze ontwikkeling archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij de onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt dat de oorspronkelijke bodemopbouw dermate is verstoord dat de kans op het aantreffen van archeologische resten klein is. De gemeente Etten-Leur heeft besloten om geen vervolgonderzoek verplicht te stellen. In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan direct melding dient te worden gemaakt bij de minister en de gemeente conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

5.10.2 Cultuurhistorie

Het beschermen en beheren van cultureel erfgoed is een van de belangen van de Omgevingswet (art 1.2 Ow). De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Omgevingswet. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet, evenals de aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten. In het Bal zijn regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten opgenomen, in het Bbl zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.

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

Afweging projectgebied
Het projectgebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen als 'historische zichtrelatie' vanwege de molen aan de Bisschopsmolenstraat. Aangezien voorliggende ontwikkeling voorziet in een beperkte toename van de toegestane bouwhoogte (2 meter) en de ontwikkeling is gelegen op een afstand van circa 190 meter van de molen (en de vrije ruimte rondom de molen daarmee niet wordt ingeperkt), wordt met het plan geen afbreuk gedaan aan deze zichtrelatie.



figuur 18. Uitsnede CHW.

5.11 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89k Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast gelden er specifieke regels vanuit het Bal:
- Regels over nazorg van de bodem na saneren, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 Bal);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 Bal).

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

Afweging projectgebied
Om de geschiktheid van de bodem te beoordelen heeft een verhardingsonderzoek en verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage bij de onderbouwing raadpleegbaar. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies van het onderzoek.

Halfverharding
De halfverharding op de locatie bestaat overwegend uit puingranulaat. De laag bevat meer dan 50% bodemvreemde bijmengingen en betreft derhalve geen bodem. De halfverharding heeft een oppervlakte van 860 m². De gemiddelde dikte is berekend op 0,40 m. Het volume wordt derhalve geraamd op 344 m^3 (circa 516 ton). De halfverharding komt op basis van het indicatief uitloogonderzoek volledig in aanmerking voor hergebruik.

Grond en grondwater
In de bovengrond zijn plaatselijk lichte verontreinigingen van lood, kwik, PAK, PCB, minerale olie, cis+trans chloordaan en drins aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Uit de resultaten blijkt dat in de grond géén sterke verontreinigingen zijn aangetoond. De signaleringsparameters voor grondwater worden eveneens niet overschreden. De grond wordt geclassificeerd als landbouw/natuur, wonen en plaatselijk industrie.

PFAS
Deze grondmonsters worden na vergelijking met de toepassingsnorm boven grondwaterniveau (categorie 4.1) uit het Tijdelijk handelingskader, geclassificeerd als landbouw/natuur.

Asbest
In het uitkomende materiaal is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen en is analytisch geen asbest aangetoond.

Conclusie
De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehaltes zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Indien verhardingen, funderingslagen of grond worden afgegraven (bijvoorbeeld voor de reconstructie) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze elders niet zonder meer toepasbaar zijn. Met betrekking tot het elders hergebruiken van deze materialen zijn de regels van het Besluit Bodemkwaliteit en het Bal van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Bodem vormt in conclusie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Water

5.12.1 Water en Bodem Sturend

Op 25 november 2022 schreef het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) de brief ‘Water en Bodem Sturend’. Tegenwoordig zorgen bodemdaling en lage waterstanden voor veel schade aan funderingen, is genoeg drinkwater niet meer vanzelfsprekend en staat het voortbestaan van plant- en diersoorten onder druk. De kwaliteit en beschikbaarheid van water en bodem hebben grote invloed op de scheepvaart, landbouw, energievoorziening, industrie en natuur. Door water en bodem sturend te maken in de ruimtelijke ontwikkeling kunnen we in Nederland in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water.

Het beleid van ‘Water en Bodem sturend’ is gebaseerd op zeven uitgangspunten:

1. Niet afwentelen: niet op toekomstige generaties, andere gebieden of functies en ook niet afwentelen van privaat naar publiek;
2. Rekening houden met extremen: extreme weersituaties die niet eerder zijn voorgekomen zijn door het veranderende klimaat vanzelfsprekender geworden. Daar moet op worden voorbereid;
3. In samenhang omgaan met wateroverlast, droogte en bodem: Nederland moet van een vergiet weer een spons worden. Niet zo snel mogelijk al het water afvoeren, maar het vasthouden en bergen. Dit biedt kansen voor de kwaliteit van de bodem en het water;
4. Meerlaagsveiligheid: naast dijken en keringen aanleggen, wil het Rijk ook meer aandacht voor de ruimtelijke inrichting om gevolgen van een overstroming te beperken en voor crisisbeheersing en herstel van schade;
5. Bodem minder afdekken, minder vergraven, niet verontreinigen: zo worden bodems beter bestand tegen verdroging, slaan ze CO_2 beter op en helpen ze ook om stikstof vast te leggen;
6. Integrale aanpak in de leefomgeving: de water- en bodemopgaven hangen samen met alle andere opgaven in de leefomgeving. Daarom is het heel belangrijk om deze opgaven integraal aan te pakken, waarbij het water- en bodemsysteem sturend is;
7. Comply or explain: Als er van een structurerende keuze wordt afgeweken, moet dat expliciet uitlegbaar en toetsbaar zijn. En doelen moeten hierbij nog steeds wel gehaald worden.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 76 zorgstudio’s. Vanuit de kamerbrief gelden de volgende structurerende keuzes voor dit woningbouwproject.

1. Op basis van het huidige klimaatscenario, hanteren we voor het hoofdwatersysteem de ambitie om weerbaar te zijn tegen een droogte, die bij een scenario van grote klimaatverandering en sterke groei van economie en bevolking gemiddeld eens in de 20 jaar voorkomt.
2. We creëren ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in onze ruimtelijke inrichting, landgebruik en landbeheer. Hiermee vergroten we de veerkracht van zowel het hoofdwatersysteem als de regionale watersystemen.
3. We versterken de regie op de inrichting van de ondergrond. Daarmee bereiken we een efficiënte inrichting ervan, zodat ontwikkelingen als woningbouw en energietransitie mogelijk worden gemaakt zonder de bodem aan te tasten.
4. We streven bij verstedelijking en infrastructuur naar zo efficiënt mogelijk gebruik van ruimte, dekken de bodem zo min mogelijk af en herstellen de bodem waar mogelijk. Zo behouden we waardevolle organisch rijke landbouw- en natuurbodems en blijft de sponswerking van de bodem behouden.
5. We houden water langer vast en voeren het minder snel af. We herstellen daarmee de sponswerking van de bodem en bereiken een robuust grondwatersysteem.

5.12.2 Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het waterschap richt zich op een goede uitvoering van de wettelijke taken rondom waterveiligheid, waterkwaliteit en watersysteembeheer. Daarbij houden zij rekening met de toekomstbestendigheid van het watersysteem (met oog voor klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging). Het waterschap heeft haar beleid opgenomen in het Waterbeheerplan 2022-2027.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 gaat uit van 6 kerntaken: klimaatadaptatie, waterveiligheid,

gezond water, voldoende water, vaarwegen en waterketen. Het Waterbeheerprogramma komt voort uit de Omgevingswet: er is rekening gehouden met diverse trends en ontwikkelingen en de inbreng van belanghebbenden is belangrijk. Water is immers een belangrijke factor bij ruimtelijke ontwikkeling en goed waterbeheer draagt bij aan duurzame ontwikkeling van het werkgebied (en daarbuiten).

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Waterschapsverordening bevat gebods-en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft tevens aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt geldt de volgende voorkeursvolgorde: hergebruik, vasthouden/infiltreren, bergen en afvoeren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar de riolering.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen of afgekoppeld verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit artikel 2.31 lid 4 onder b van de waterschapsverordening (lozen van water in een oppervlaktewaterlichaam), kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie worden berekend. Deze rekenregel geldt voor een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en maximaal 10.000 m². Voor grotere plannen geldt de Beleidsregel “Afvoer door toename en afkoppelen van verhard oppervlak”.

Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door onderstaande formule:

Benodigde compensatie (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x <gevoeligheidsfactor> x 0,06 (in mm)

Wanneer de vereiste compensatie berekend is, kan een voorziening ontworpen en nader uitgewerkt worden. De mate van detaillering is mede afhankelijk van de omvang van de toename van verhard oppervlak en locatiespecifieke omstandigheden. Het ontwerp van de voorziening moet voldoen aan de volgende voorschriften:

1. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand.
2. Het water wordt uit de voorziening afgevoerd via een functionele bodempassage naar het grondwater of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater.

3. De functionele afvoerconstructie heeft een diameter van 4 cm.
4. Bij de voorziening wordt een overloopconstructie aangelegd om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

5.12.3 Hemelwaterverordening Etten-Leur

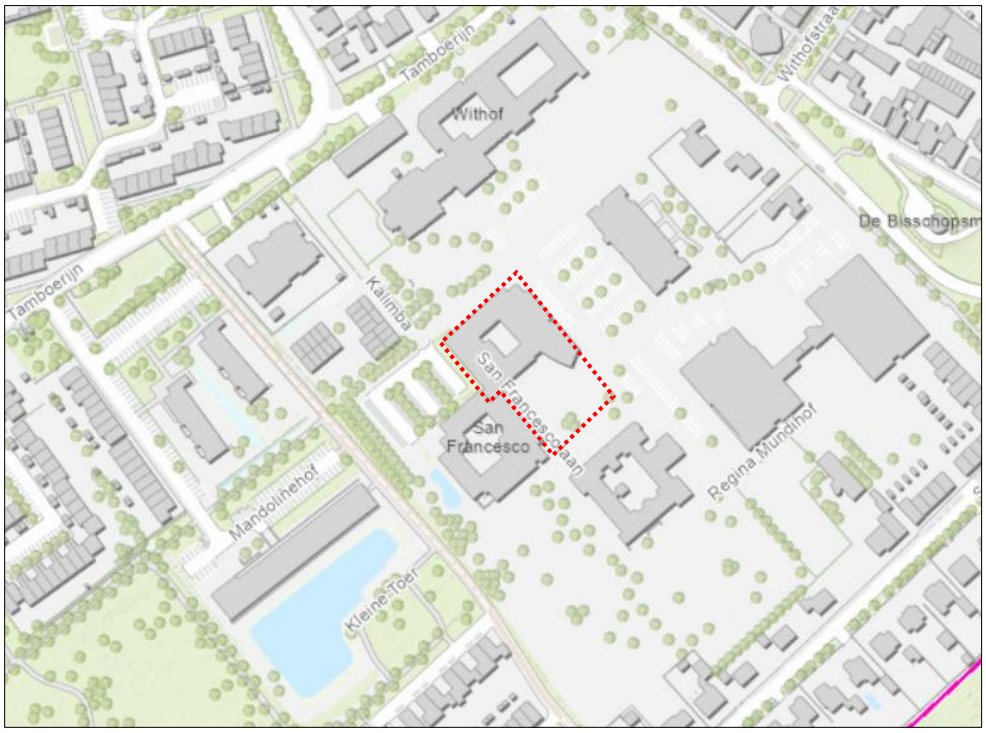
De gemeente Etten-Leur wil zich aanpassen aan het veranderende klimaat, hierbij is omgang met hemelwaterafvoer een essentieel onderdeel. Om extreme neerslag op te kunnen vangen, zonder dat dit leidt tot overbelasting van het rioolstelsel heeft de gemeente Etten-Leur een hemelwaterverordening opgesteld. Hierin worden diverse regels opgesteld over het opvangen en lozen van hemelwater. Deze verordening geldt voor nieuwe gebouwen, grondige renovaties van bestaande gebouwen en toenames van verhard oppervlakte (> 75m²).

Een aantal verboden die de gemeente oplegt voor het lozen van hemelwater is dat er niet geloosd mag worden op openbare ruimte en riolering, mits er een hemelwaterberging aangebracht en in stand gehouden wordt. Daarbij moet de hemelwaterberging voldoen aan een aantal eisen:
1. Minstens een capaciteit van 60 liters per m² bebouwd en/of verhard oppervlak;
2. Loost maximaal 2 liters per m² bebouwd en/of verhard oppervlak per uur op een openbaar riool;
3. Is na 60 uur leeg.

Mocht de capaciteit van een hemelwaterberging voldoen aan de gestelde eisen, maar toch meer hemelwater te verwerken krijgen, dan mag er geloosd worden op het openbare rioleringsstelsel of op de openbare ruimte.

5.12.4 Bestaand watersysteem

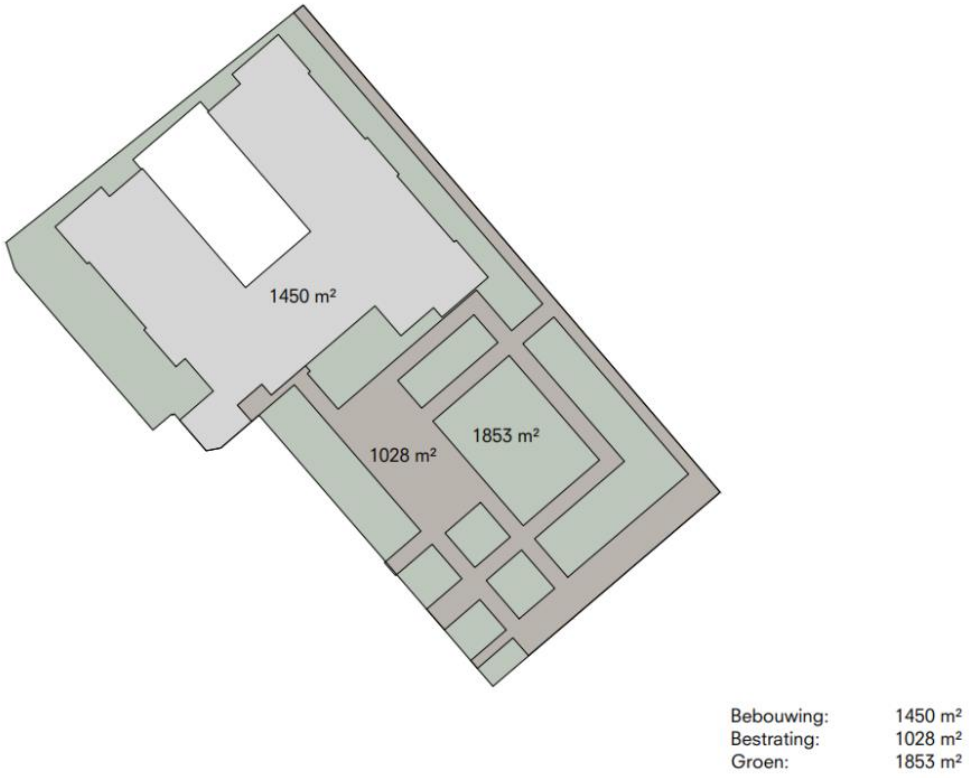
Het projectgebied bestaat in de huidige situatie uit bebouwing en verharding. Rondom het projectgebied zijn geen watergangen aanwezig welke zijn aangemerkt als A en/of B-watergangen. Er ligt alleen een B-watergang achter de woningen aan de Streek. Deze ligt op ruime afstand van het projectgebied. In onderstaande figuur is de uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven.



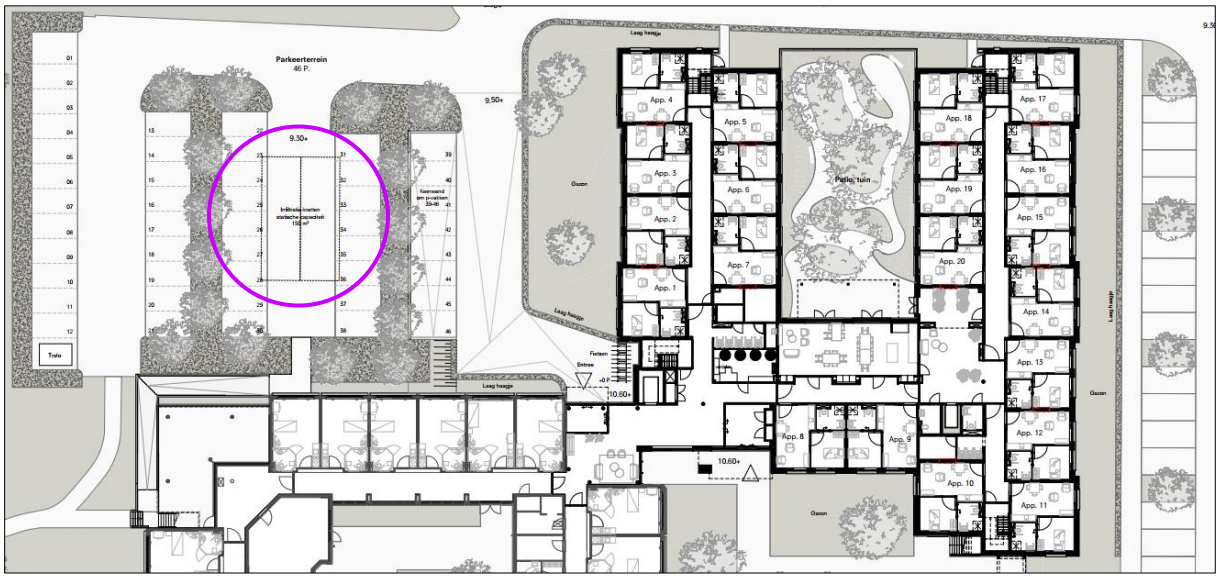
figuur 19. Uitsnede legger Waterschap Brabantse Delta (projectgebied rood gestippeld, b-water roze lijn).

5.12.5 Afweging projectgebied

De Hemelwaterverordening regelt bij nieuwbouw een waterbergingseis op eigen terrein van 60 liter per m^2 bebouwd en/of verhard oppervlak. Voorliggende ontwikkeling voorziet in circa 1.450 m^2 bebouwd oppervlak en 1.028 m^2 verhard oppervlak. Dat resulteert in een compensatieopgave van circa (2.478 x 1,0 x 0,06 =) 148,7 m^3. Op de plattegrond is een positie op het naastgelegen parkeerterrein aangegeven waar infiltratiekratten kunnen worden gerealiseerd met een capaciteit van 150 m^3. Daarmee kan worden voldaan aan de compensatie-eis van de gemeente.



figuur 20. Bebouwd en verhard oppervlak.



figuur 21. Invulling compensatieopgave (paars omcirkeld).

Voor het vuilwater geldt dat wordt aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel. Dit rioolstelsel heeft hiertoe voldoende capaciteit. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

5.13 Duurzaamheid

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Wel bevat de bruidsschat een artikel betreffende energiebesparende maatregelen (art. 22.52). Daarnaast kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

Afweging projectgebied

Voor onderhavige locatie zijn geen specifieke waarden opgenomen of vastgesteld ten aanzien van duurzaamheid. Wel wordt de locatie gasloos ontwikkeld en wordt de omgeving ingericht met extra groen. Het streven is om in het plan zoveel mogelijk bomen te handhaven en in te passen. Dit is makkelijk te realiseren, omdat de nieuwbouw gerealiseerd wordt op om en nabij dezelfde locatie als het bestaande gebouw. Ook in de voortuin komt extra groen om de openbare ruimte groener te maken dan in de bestaande situatie het geval is. Het nieuwbouwcomplex wordt tot slot gerealiseerd in een U-vorm. Hierdoor ontstaat ruimte voor het realiseren van een binnentuin aan de achterzijde van het gebouw. Dit draagt bij aan het woon-, werk- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied.

5.14 Gezondheid

Eén van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Mogelijke gezondheidseffecten van veehouderijen spelen daarom een rol bij de omgevingsvisie, de omgevingsverordening, het omgevingsplan en bij besluiten over milieubelastende activiteiten.

Afweging projectgebied

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het projectgebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Voor het projectgebied geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het projectgebied zijn geen geitenhouderijen gevestigd. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In de omgeving van het projectgebied zijn geen (boom)kwekerijen of boomgaarden aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

Hoogspanningslijnen

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande zijn er geen verdere gezondheidsbelemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Derhalve kan geconcludeerd worden dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

5.15 Milieueffectrapportage

Onder de Omgevingswet geldt een mer-plicht wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit (wordt bepaald op basis van de drempelwaarden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit) of wanneer een besluit wordt voorbereid waarvoor een passende beoordeling is vereist. Een milieueffectrapportage (mer) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. De wetgeving rond de mer is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten een mer-beoordeling uitvoeren. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een mer-procedure nodig is. Een mer-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet een mer-procedure worden doorlopen.

Afweging projectgebied
De wet maakt onderscheid tussen een MER voor een project of voor plannen en programma's. Het verschil zit in het kaderstellende karakter. Als het besluit rechtstreeks activiteiten toestaat die op grond van het Ob mer-(beoordelings)plichtig zijn, dan is sprake van een project-mer(-beoordeling). Als deze activiteiten slechts indirect worden mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld omdat daarvoor eerst nog een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is, is sprake van een kaderstellend plan. In dat geval geldt de plan-mer(-beoordeling).

In het projectgebied worden 76 zorgstudio's ontwikkeld. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 4.331 m^2. De ontwikkeling kan, op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, worden beschouwd als een "stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen" (J11). Navolgende tabel geeft het lijstenstelsel weer.

	Kolom 1	**Kolom 2**	**Kolom 3**	**Kolom 4**
Nr.	**Projecten**	**Gevallen waarin de mer-plicht geldt** ***(artikel 16.43 lid 1 aanhef en onder a, Omgevingswet)***	**Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt** ***(artikel 16.43 lid 1 aanhef en onder b, Omgevingswet)***	**Besluiten** ***(als bedoeld in artikel 11.6 lid 3 onder c Omgevingsbesluit)***
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan (of omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 11.8 lid 3 Omgevingsbesluit)

tabel 1. Lijstenstelsel zoals opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

In deze situatie ligt een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor. De aanvraag beoogt rechtstreeks activiteiten toe te staan die op grond van het Omgevingsbesluit mer-(beoordelings)plichtig zijn. Daarom is mogelijk sprake van een project-mer(-beoordeling). De drempelwaarde voor een mer-plicht wordt niet overschreden, aangezien deze voor een stedelijk ontwikkelingsproject niet van toepassing is (kolom 2). Echter is er wel sprake van een mer-beoordelingsplicht, omdat er sprake is van aanleg, wijziging of uitbreiding (kolom 3) van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat - voordat het plan in procedure gaat - moet worden besloten of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Daarom is een project-mer-beoordeling opgesteld. De beoordeling is raadpleegbaar als bijlage bij deze onderbouwing. Uit deze beoordeling volgt dat sprake is van een relatief klein schaalniveau met kleinschalige (potentiële) effecten, terwijl het belang van de ontwikkeling met het oog op de toekomstige woonzorgbehoefte van de inwoners van de gemeente Etten-Leur groot is. De effecten van voorliggend plan zijn niet zodanig, dat normen worden overschreden. De (potentiële) effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn naar aard en omvang beperkt. De effecten hebben zodoende geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg, die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken. Er is geen MER nodig.

Het aspect MER vormt in conclusie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal). In dit geval geldt nog een Omgevingsplan van rechtswege. Er zijn dan drie mogelijkheden voor het kostenverhaal:

1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst;
3. Posterieure overeenkomst.

In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd. Ook zijn afspraken over eventuele nadeelcompensatie vastgelegd.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het onderhavige initiatief om het gebouw van de zusters van de Franciscanessen van Etten, welke zonder ingrijpen op termijn leeg komt te staan, te vervangen voor een nieuwbouwcomplex met 76 zorgstudio's is beoordeeld in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hieruit is gebleken dat het initiatief aan dit uitgangspunt voldoet. Het initiatief is getoetst aan beleid en de geldende wet- en regelgeving en hieruit is gebleken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn voor het plan en dat de omgevingsvergunning voor een BOPA kan worden verleend.