RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Verplaatsing Zorgboerderij de Bremberg naar Hoevenseweg 45 A te Etten-Leur

Inhoudsopgave

Inleiding **4**

Aanleiding en doel *4*

Leeswijzer *5*

Beschrijving projectgebied en bouwplan **6**

Projectgebied *6*

Bouwplan *7*

De geldende planologische situatie en afwijkingen **8**

Vigerend bestemmingsplan *8*

Afwijking van het bestemmingsplan *9*

Toetsing aan de algemene beleidslijnen op verschillende niveaus **10**

Rijksbeleid *10*

Provinciaal beleid *11*

Gemeentelijk beleid *15*

Toetsing aan bestaande / potentiële belemmeringen ten gevolge van omstandigheden in de omgeving **16**

Milieuaspecten *16*

Natuur en landschap *22*

Cultuurhistorie en archeologie *22*

Planschade *24*

De effecten van het project op de (ruimere) omgeving **24**

Stedenbouw, inclusief landschappelijke aspecten *24*

Parkeren, verkeer en ontsluiting *24*

Economische aspecten (invloed op de verzorgingsstructuur) *25*

Een integrale afweging van alle bij het project betrokken belangen **25**

Uitvoerbaarheid **26**

Een verantwoording van de maatschappelijke uitvoerbaarheid *26*

Financiële/ economische uitvoerbaarheid *26*

Feitelijke uitvoerbaarheid *26*

Conclusie **26**

Persoonlijke noot van Floor Limbeek **27**

Bijlagen **27**

Inleiding

Aanleiding en doel

Zorgboerderij de Bremberg speelt een cruciale rol in de gemeenschap door dagbesteding te bieden aan volwassenen (die daarvoor een indicatie van zorgverleners hebben gekregen) in een veilige en ondersteunende omgeving. Echter, door de geplande aanleg van een rondweg in het gebied Lage Vaartkant, is de toekomst van de zorgboerderij onzeker geworden. Daarom heeft Stichting Zorgboerderij De Bremberg besloten om te verhuizen naar Hoevenseweg 45A, Etten-Leur.

figuur 1: voormalige en nieuwe locatie

Deze locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op de locatie zijn een aantal agrarische opstallen en een bedrijfswoning aanwezig. Het agrarisch bedrijf op de locatie is al enige jaren niet meer actief en wordt niet meer voortgezet. De locatie is qua omvang en ligging niet meer geschikt voor het oprichten van een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf.

Het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling (gebruik voor de hoofdfunctie zorgboerderij en parkeren buiten het bouwvlak) op de planlocatie niet rechtstreeks toe. Een verzoek om medewerking aan het initiatief is ingediend middels het indienen van een aanvraag Omgevingsvergunning bij gemeente Etten-Leur op 18 december 2023.
De gemeente heeft per brief van 9 februari 2024 bevestigd een projectafwijkingsbesluit voor te bereiden op basis van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3^{e} van de Wabo en initiatiefnemer vervolgens in staat gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren ter onderbouwing van een dergelijk besluit.

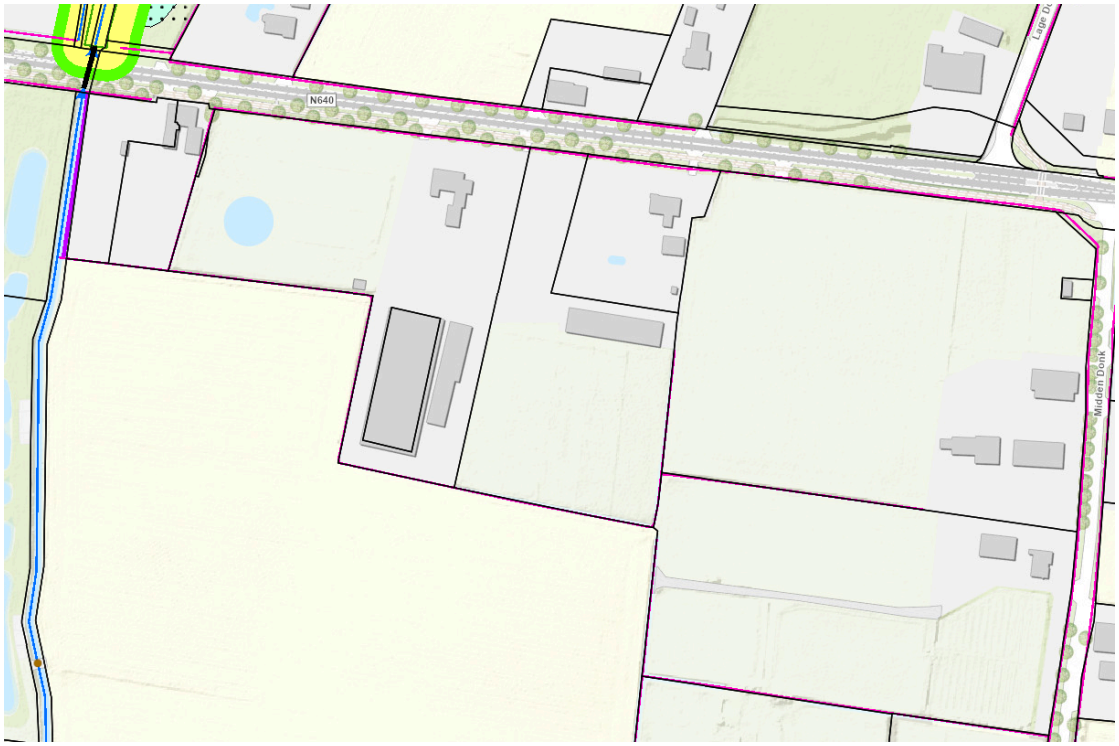
Leeswijzer

Hoofdstuk 1 is een beschrijving van de projectlocatie en het bouwplan. Op de geldende planologische situatie en de voorgestelde afwijking daarvan wordt ingegaan in *hoofdstuk 2*. In *hoofdstuk 3* volgt de toetsing aan rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. *Hoofdstuk 4* bevat de toetsing aan diverse belemmeringen ten gevolge van de omstandigheden in de omgeving. In *hoofdstuk 5* worden de effecten van het project op de (ruimere) omgeving besproken. *Hoofdstuk 6* bevat de integrale afweging van alle bij het project betrokken belangen. *Hoofdstuk 7* tenslotte bevat de beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan. Afgesloten wordt met een *persoonlijke noot* van initiatiefneemster.

Beschrijving projectgebied en bouwplan

Projectgebied

De planlocatie Hoevenseweg 45A is gelegen in het buitengebied van Etten-Leur. Aan de oostzijde is het industriegebied Vosdonk tegen de kern Etten-Leur gelegen. Op een kleine 500 meter is aan de westzijde de kern Hoeven gelegen. Het buitengebied van Etten-Leur bestaat hier uit een landschap wat zich kenmerkt door zijn halfopen karakter met elementen die bestaan uit bomenrijen, (struweel)hagen en klein bosjes. De cultuurgronden worden voornamelijk ingezet als grasland. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. In de directe omgeving van de planlocatie zijn zowel (agrarische)bedrijfswoningen als diverse burgerwoningen te vinden. Hoofdzakelijk zijn de woningen vrijstaand gesitueerd met daarbij een bijbehorend bijgebouw.
In de nabije omgeving van de planlocatie zijn enkele categorie B waterlopen gelegen. Op 150 meter afstand is aan de westzijde van de planlocatie een categorie A waterloop in een beekdal gelegen.



Categorie A-waterloop
Categorie B-waterloop

figuur 2: waterlopen rondom de locatie

De planlocatie is gelegen aan een lint aan de (provinciale) weg (N640) van Etten-Leur naar Hoeven. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (voormalige) agrarische opstallen (boerderijen en bijbehorende opstallen). Vanaf de weg zijn het vooral die opstallen, de agrarische gronden, de tuinen en de groenelementen die het beeld bepalen. Door de schaalvergroting van agrarische bedrijven zijn in dit gebied (noordzijde van de Hoevenseweg) steeds minder zelfstandige agrarische activiteiten maar worden de gronden gebruikt in het kader van een grotere bedrijfsvoering van agrarische bedrijven elders en zijn de aanwezige woningen veelal in gebruik als particuliere woningen.
De planlocatie bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie N, nummers 242, 245 en 455, aan de weg van Etten-Leur naar Hoeven.

figuur 3: nieuwe locatie met kadastrale aanduidingen en bestaande bebouwing/inrichting

Bouwplan

Na realisatie zit de bebouwing en inrichting er als volgt uit (grotere afdruk in bijlage 1):

figuur 4: nieuwe locatie met bebouwing/inrichting

Het bouwplan omvat de realisatie van meerdere voorzieningen om de activiteiten van de zorgboerderij voort te zetten en uit te breiden. Dit betreft grotendeels het wijzigen van het gebruik en in ondergeschikte mate het toevoegen van bebouwing en verharding. De onderdelen van het bouwplan zijn:

1. **Paardenstal** (het volledige kleinere deel van bouwblok)**:** aanpassing van de bestaande paardenstal met als doel om daarin niet alleen dieren te houden maar ook een kantine in te richten. De zijgevel van het gebouw krijgt een nieuwe bekleding met zwart hout en het gebouw wordt voorzien van kozijnen, deuren en ramen;
2. **Plantenkas:** plaatsing van een kas van 72 m² voor de teelt van groentes voor de voedselbank;
3. **Westelijke stal** binnen grote bouwvlak: deels opslagruimte voor groter materieel ten behoeve van de bewerkingen van de grond binnen de zorgactiviteit (en voor het overige deel een privé-opslag);
4. **Oostelijke stal** binnen grote bouwblok: werkplaats ten behoeve van verwerking van agrarische producten binnen zorgboerderij;
5. **Fietsenstalling:** plaatsen van een overkapping van 25 m² voor de stalling van fietsen;
6. **Parkeerplaats:** Aanbrengen van halfverharding ten behoeve van een parkeerplaats voor auto's van 10 plaatsen met een kleine ruimte eromheen, ter grootte van in totaal circa 230 m²;

Bij alle geplande aanpassingen en bouwwerken wordt uitgegaan van de integratie in de bestaande landelijke omgeving. Aan de opstallen die horen tot de bedrijfswoning en de daarbij behorende gronden (op figuur 4 het mintgroene gedeelte dat wordt omsloten door het groene gedeelte) vinden geen wijzigingen plaats.
De agrarische gronden (met waarden) blijven voor het overige als zodanig in gebruik, zij het veel minder intensief dan bij het voorgaande gebruik ten behoeve van het agrarisch bedrijf. De (op tekst in tekeningen in deze onderbouwing) aangegeven 'teelt' is zeer extensief, nl. passend bij de functie als zorgboerderij met een lage werkdruk en is dus beperkt tot moestuin en grasland.

Met de verplaatsing van Zorgboerderij De Bremberg naar Hoevenseweg 45A zal de functie van het terrein veranderen van uitsluitend agrarisch gebruik naar een gebruik waarin de zorgboerderij op een agrarische bestemming de hoofdactiviteit wordt. Dit houdt in dat de zorgboerderij zorg gerelateerde diensten aanbiedt in een setting met agrarische activiteiten. De zorg gerelateerde diensten omvatten dagbesteding voor volwassenen, die arbeidsmatige activiteiten zullen uitvoeren op de boerderij, zoals tuinieren, het kweken van groentes (die overigens gedoneerd worden aan de voedselbank), het verzorgen van dieren, werken in de houtwerkplaats en meehelpen aan diverse projecten op het terrein. Uitgangspunt (en passend binnen de zorgfunctie) is dat daarbij geen sprake is van werkdruk.

De geldende planologische situatie en afwijkingen

Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie Hoevenseweg 45A te Etten-Leur ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur op 30 september 2013.

De locatie heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch' met een bijbehorend bouwvlak bestaande uit twee delen:

- één deel van circa 6.700 m² groot met daarop de woning en de westelijke en oostelijke stal zoals hiervoor beschreven en
- een ander deel van circa 375 m² (met daarop de paardenstal).

Figuur 5: Vigerend bestemmingsplan

Afwijking van het bestemmingsplan

De geconstateerde afwijkingen van het bestemmingsplan zijn:

1. gebruik van de locatie voor gebruik voor de hoofdfunctie zorgboerderij (afwijking van artikel 3.1 BP);
2. afwijking van het bouwvlak voor fietsenstalling en parkeerplaats (voor de laatste veroorzaakt door artikel 3.4.1.j BP, waarin het gebruik van gronden voor deze functie onder strijdig gebruik valt).

Voor de *functie* zorgboerderij ligt de verlening van een omgevingsvergunning (projectafwijkingsbesluit) voor de hand op basis van een gewenst hergebruik van een opengevallen agrarische functie. Het positioneren van de parkeerplaats en fietsenstalling juist op de gekozen positie wordt hierna verder beargumenteerd. Uit overleg volgt dat in de omgevingsvergunning voor het project de voorwaarde wordt opgenomen dat slechts de aangegeven parkeervoorziening en fietsenstalling op die positie (buiten het bouwvlak dus) mogen worden gerealiseerd en dat dat in de toekomstige herziening van het omgevingsplan hiertoe een nadere aanduiding zal worden opgenomen.

Het voorgestane gebruik van de locatie, de uit te voeren verbouwing en de (beperkte) toevoeging van bebouwing zijn alle passend binnen de uitstraling van het gebied. Het eerdere puur bedrijfsmatige agrarische gebruik wordt vervangen door een eveneens agrarisch gebruik met een veel lichtere functie die wel agrarische producten voortbrengt maar dan met een zeer extensieve bedrijfsvoering. De zorg is veel belangrijker dan het agrarisch product waardoor er feitelijk geen agrarische bedrijfsvoering meer is.

Verharding ter ontsluiting van gebouwen valt conform artikel 3.4.1.j BP niet onder strijdig gebruik, zodat deze niet nader verantwoord moet worden.

In de bedrijfsvoering is het niet gewenst om privé en zakelijk door elkaar te laten lopen. Uiteraard is het toezicht door het wonen bij de zorgfunctie van belang maar tegelijk moeten cliënten zich

duidelijk bewust zijn van grenzen tussen privé en zakelijk. Om die reden worden de parkeerplaats en fietsenstalling langs de oostelijke inrit van het perceel gesitueerd en wel net buiten het bestaande bouwblok. Op basis hiervan kan goed beargumenteerd worden waarom het realiseren van deze beide voorzieningen van in totaal circa 255 m² net buiten het bestaande bouwvlak wordt vergund. Als voorwaarde aan vergunningverlening dient te worden verbonden dat alleen dit specifieke gebruik in de toekomstige wijziging van het omgevingsplan zal worden opgenomen als nadere aanduiding.

Bij onderhavige omgevingsvergunning wordt uiteraard niet de bestemming gewijzigd maar slechts het afwijkend gebruik vergund. Bij het in de toekomst wijzigen van het Omgevingsplan wordt de thans te verlenen vergunning daarin opgenomen door een specifieke aanduiding binnen de bestaande bestemming die het nu te vergunnen medegebruik toelaat.

Toetsing aan de algemene beleidslijnen op verschillende niveaus

Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de 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, welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit project.

Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels

gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJselmeergebied.

Op de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor de ontwikkelingen op de planlocatie.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018
Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de Omgevingswet, en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdopgaven benoemd:

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

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

De Omgevingsvisie is een algemeen stuk met geen directe relevantie voor het project. Wel draagt het project bij aan de algemene doelstelling “concurrerend en duurzaam”.

Omgevingsverordening Noord-Brabant
Vanwege de Omgevingswet moest ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Er is in de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. Hierin zijn de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving opgenomen, te weten:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is gelijk met de Omgevingswet in 2024 in werking getreden. De planlocatie is hierin gelegen in het 'Landelijk gebied.
Binnen de afdeling 5.6 van de Omgevingsverordening 'Vitaal platteland' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. In het landelijk gebied biedt de provincie mogelijkheden aan de gemeente voor het stimuleren van het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Het landelijk gebied omvat een onderverdeling in de subzones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt gesproken over 'Landelijk gebied'. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt in de betreffende regel gesproken over de subzones.
Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling dient dit een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoelt in de Omgevingsverordening.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie Hoevenseweg 45 A omvat het gebruik van het voormalige agrarisch bedrijf voor een zorgfunctie.
In de Omgevingsverordening, binnen het 'Gemengd landelijk gebied', zijn in artikel 5.78 regels opgenomen voor een Niet-agrarische activiteit in het landelijk gebied. Deze dient te passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, overtollige bebouwing dient te worden gesloopt en het mag geen betrekking hebben op een aantal met name genoemde functies. Het thans voorgestane gebruik van de planlocatie past hierbinnen.

(Omgevingsverordening) Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit
Artikel 5.7 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- (art. 5.8) zorgvuldig ruimtegebruik
- (art. 5.9) lagenbenadering
- (art. 5.10) meerwaardecreatie;
- (art. 5.11) kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 5.8 zorgvuldig ruimtegebruik:
Een plan moet een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en toepassing is gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.
Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

- een plan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel, er is geen stedelijke ontwikkeling en de lichte afwijking van bouwvlak (voor parkeerplaats en fietsenstalling) is binnenplans mogelijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 5.9 toepassing van de lagenbenadering
De lagenbenadering omvat de effecten op:
- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerk laag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en
- de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

In hoofdstuk 4 (onder de kop milieuaspecten) worden effecten op bovenstaande waarden beschreven. Hieruit blijkt dat de relevante waarden binnen het plangebied en omgeving niet worden aangetast.

Artikel 5.10 meerwaardecreatie
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Aan meerwaardecreatie wordt invulling gegeven door het gebruik van de planlocatie juist ten behoeve van de sociaal zeer wenselijke zorgfunctie.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering van het landschap
In een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, moet worden afgewogen of en hoe die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. De uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant vastgelegd in het ‘Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant toepassing geven aan artikel 5.11 van de Omgevingsverordening.
In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:
- categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Het initiatief op de planlocatie valt in categorie 1 en wel binnen de daar beschreven ‘kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing’. Er wordt dus geen landschappelijke inpassing geëist; daarentegen wordt in het plan wel voorzien in de nadere landschappelijke inkleding van de locatie alleen al vanwege het belang daarvan voor de zorgfunctie. Daarbij wordt de houtwal op het westelijke kadastrale perceel iets verdicht en wordt door het plaatsen van wat solitaire bomen een meer natuurlijke inrichting bereikt.

(Omgevingsverordening) Instructieregels gemeenten: Water en bodem

Figuur 6: Uittreksel uit kaart 7 Omgevingsverordering (Norm wateroverlast/normvrij)

De meest zuidwestelijke punt van het plangebied ligt in een gebied met de aanduiding “Reservering waterberging” (artikel 5.50 Omgevingsverordening), waar het waterbergend vermogen niet mag worden aangetast. Initiatiefnemer is ermee bekend dat dit gebied dus onder water kan komen te staan doordat het nabijgelegen beekdal uit zijn oevers treedt. Hierdoor is dit deel ook bestempeld als wateroverlastnorm ‘normvrij’. In dit gedeelte van het plangebied vindt geen wijziging van activiteit plaats, waarmee de waarden niet worden aangetast.
Het resterende gedeelte van het plangebied kent de wateroverlastnorm ‘wateroverlast buiten Stedelijk gebied’ (artikel 2.3 Omgevingsverordening) waarbij, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, een overstromingskans geldt van 1/10 per jaar.

Figuur 7: Uittreksel uit kaart 7 Omgevingsverordering (groenblauwe waarden)

De westelijke zone van het plangebied kent de aanduiding “Groenblauwe waarden” (artikel 5.46 Omgevingsverordening), waarbij plannen moeten strekken tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken. In dit gedeelte vinden geen ingrepen plaats, waarmeer de waarden niet worden aangetast.

Het plan is gezien deze toetsing niet in strijd met de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Etten-Leur, 2022

Op 11 juli 2022 heeft de gemeenteraad van Etten-Leur de Omgevingsvisie vastgesteld. In de visie is al het beleid over bijvoorbeeld bouwen, verkeer, wonen, milieu, natuur en water gebundeld in één document. Met de vaststelling van de visie heeft de gemeenteraad zijn lange termijnambities en -beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. De komende tien à twintig jaar is deze visie een belangrijk kompas voor te maken keuzen in beleid en uitvoering. De Omgevingsvisie creëert ruimte voor vernieuwing en initiatieven vanuit de samenleving. Inwoners kunnen hun eigen ideeën koppelen aan een algemeen maatschappelijk belang dat in de Omgevingsvisie is verwoord. De gemeente denkt dan graag mee hoe dit te realiseren.
Gemeente Etten-Leur kent verschillende soorten gebieden: woonlocaties, werklocaties, buitengebied en het centrum. Steeds met andere kwaliteiten, activiteiten en kenmerken. Gemeente geeft in haar visie per gebied aan wat zij belangrijk vinden en wat ze in de toekomst willen. Ook kent gemeente Etten-Leur een aantal gebieden die op de langere termijn ontwikkeld worden. Dit zijn zones voor wonen, werken en mobiliteit (verkeer). Ook hiervoor wordt in de Omgevingsvisie de koers bepaald.
De planlocatie is gelegen in het deelgebied ‘Buitengebied’. Hier zijn de ambities en doelstellingen:

- duurzaam buitengebied: goede balans tussen natuur en milieu, economie en de mens.

- behoud en versterken van recreatie waarvoor geen of slechts kleinschalige voorzieningen nodig zijn.

Gebiedsvisie buitengebied (onderdeel van Omgevingsvisie)
Het buitengebied kent een sterke verwevenheid van functies, namelijk land- en tuinbouw, veeteelt, wonen, natuur, landschap, waterbeheer, recreatie en toerisme. In toenemende mate vragen ook energieopwekking en klimaat adaptatie om een plek in het buitengebied. Mede vanwege de verwevenheid vindt de gemeente een duurzame ontwikkeling van al deze functies belangrijk. Geen afwenteling van milieuproblemen en een goede balans tussen natuur en milieu, economie en de mens.

Behoud en versterken van aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden
Cultuurhistorie bepaalt mede de identiteit van Etten-Leur. Historische lijnen, zoals oorspronkelijke wegen, donken, dijken, beekdalen, historische gebieden, zoals heideontginningen en akkercomplexen en historische bebouwing, zoals molens, monumenten en de watertoren zijn hiervoor bepalend. In het buitengebied zijn verschillende waardevolle landschappelijke elementen, structuren en gebieden goed herkenbaar aanwezig in het landschap (donken, wegen. wateren. Ontwikkelingen zijn alleen aanvaardbaar als zij geen onaanvaardbare afbreuk doen aan de aardkundige, cultuurhistorische en archeologische kwaliteiten in het buitengebied.

Verruimen mogelijkheden hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing
De verwachting is dat ook de komende jaren agrarische bedrijven stoppen. Veelal gaan de gronden over naar andere agrarische bedrijven. De huiskavel met woning en bedrijfsgebouwen komt vrij. Omzetten naar burgerwoning met een passende oppervlakte aan bijgebouwen is een mogelijkheid. Maar ook andere passende functies zijn denkbaar.
Het toelaten van qua aard en omvang passende functies kan verloedering tegengaan en behoud van een bijzonder object of van omgevingskwaliteiten betekenen. In alle gevallen gaat het om een maatwerkafweging, waarbij onder andere aspecten spelen als aard, omvang, intensiteit en ruimtelijke uitstraling van de activiteit, aard van de omgeving, relatie met het buitengebied, ruimtelijke en/of milieu hygiënische kwaliteitsslag. Een en ander vergt een gedegen afweging die steeds vooraf dient plaats te vinden. Uitgangspunten blijven dat de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven niet mogen worden beperkt en dat een reële herinvulling met een agrarische functie op een vrijkomende agrarische locatie niet meer voor de hand ligt. Ook behoud van het karakter van het buitengebied is een belangrijk aandachtspunt, evenals kwaliteitsverbetering van het landschap, waaronder ook natuur. Met het toestaan van nieuwe, passende functies wordt ook leegstand voorkomen en daarmee de kans op vestiging van ondermijnende criminaliteit verkleind. Ook sloop van overtollige, voormalige agrarische bebouwing is daarbij van belang.

De ontwikkeling op Hoevenseweg 45A past binnen de toekomstvisie van gemeente Etten-Leur zoals beschreven in de Omgevingsvisie van 2022. De ontwikkeling draagt bij aan het uitgangspunt van hergebruik van bestaande bebouwing op een verantwoorde wijze, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van nabijgelegen agrarische bedrijven op een locatie waar geen kans meer is op een reële invulling met een volle agrarische functie.

Toetsing aan bestaande / potentiële belemmeringen ten gevolge van omstandigheden in de omgeving

Milieuaspecten

Bodem: Het project omvat de renovatie van een bestaande loods en de bouw van beperkte nieuwe constructies zoals een fietsenstalling en een kas. Het terrein is in de afgelopen jaren ingericht geweest als weiland, waardoor er geen aanwijzingen zijn voor bodemverontreiniging. Ook in het

Bodeminformatiesysteem (bis) komen geen aanwijzingen voor verontreiniging (zie bijlage 2). Nu er geen/zeer geringe roering van grond zal zijn (anders dan die van de bovengrond ter plaatse van de parkeerplaats) is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Wel zal in het kader van zorgvuldigheid de kwaliteit van de ondergrond ter plaatse van de verbouwing worden gemonitord (vanwege de verblijfsfunctie (kantine) ter plekke).

Geluid:
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermd tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai.
De woning is al als zodanig in gebruik. Het gebruik ten behoeve van de zorgfunctie wordt niet aangemerkt als geluidsgevoelig object. Er hoeft niet getoetst te worden aan de Wgh.

Waterhuishouding: Het bebouwd oppervlak neemt toe met circa 100 m² (kas en fietsenstalling). De parkeerplaats wordt ingericht onder toepassing van een halfverharding (230 m²). De verbouwing van de paardenstal (450 m^2) valt voor de toepassing van de Hemelwaterverordening onder de term “ingrijpende renovatie”.
Toepassing van de Hemelwaterverordening 2024 van de gemeente Etten-Leur leidt tot de verplichting van een waterberging op eigen terrein van (100+230+450 m²= 780 m^2 maal 60 liter is) 46.800 liter ofwel bijna 47 m^3. Het hemelwater van de kas wordt opgevangen in een tank, van waaruit beregening kan plaatsvinden. Overtollig hemelwater stroomt over uit de tank, is niet gekoppeld aan de riolering en kan rechtstreeks in de moestuin op eigen terrein infiltreren.
Het hemelwater van de fietsenstalling, de parkeerplaats en de kantine (vm. paardenstal) wordt rechtstreeks naar de moestuinen en weilanden op het eigen perceel geleid, waar het kan infiltreren.
Op het meest westelijke deel van het perceel is al sinds jaren een ondiepe vijver gelegen. Deze is mooi passend bij de landschappelijke inpassing en zal worden gehandhaafd. De vijver ligt in een reservering waterberging. Dit betekent dat hier geen activiteiten die het waterbergende vermogen aantasten, zoals het toevoegen van niet gecompenseerde verharding, mogen (en zullen) plaatsvinden. Dit gebied kan dus onder water komen te staan doordat het nabijgelegen beekdal uit zijn oevers treedt. Hierdoor is dit deel ook bestempeld als wateroverlastnorm: ‘normvrij’.
Door het nabij gelegen beekdal, ligt het plangebied dus ook voor een deel in een beekdal. Het andere deel ligt op een flank. Het deel wat in het beekdal ligt heeft kwel (0.5-1 mm/dag), het deel op de flank heeft enige wegzijging (0.1-0.5 mm/dag). De grens lijkt midden door het plangebied te liggen, waardoor het in een grensgebied ligt.

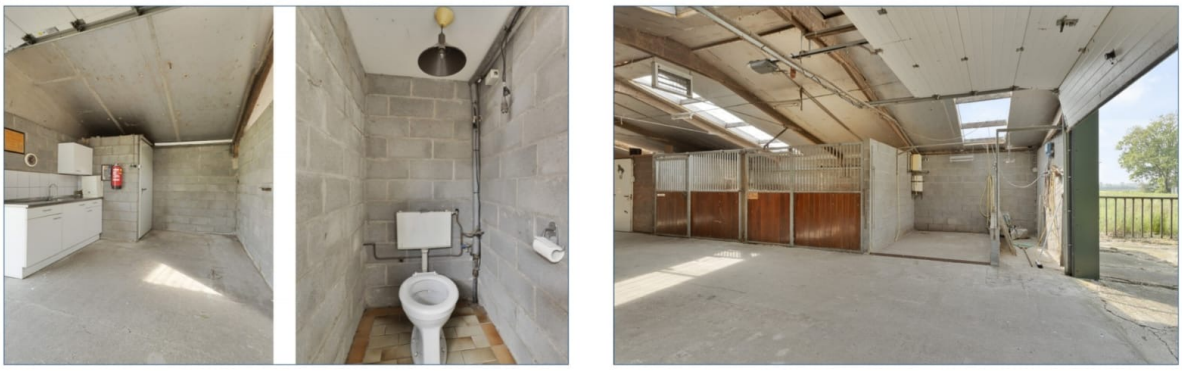
Luchtkwaliteit: Gezien de aard van het plan op de projectlocatie draagt dit niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd dus de overige regelgeving voor luchtkwaliteit is niet van toepassing op dit project.

Ecologie:
Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. Dit kan verschillende dier- en plantensoorten betreffen, bijvoorbeeld zoogdiersoorten, amfibieën, reptielen, vissen, vogels en vleermuizen.
De habitat van amfibieën, reptielen en vissen bestaat voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Er is geen water op de planlocatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat er op de locatie één of meer van deze beschermde soorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus moeilijk op te sporen. Op de planlocatie worden geen bomen gekapt of bebouwing gesloopt welke bijvoorbeeld spouwmuren bevatten. Tevens is het dak bekleed met golfplaten en niet voorzien van isolatie.

Golfplaten zijn onvoldoende isolerend om de beschermde soorten te beschermen tegen temperatuurextremen en daardoor ongeschikt om onder te verblijven. Daarnaast ontbreken er spouwruimten waarin of waaronder verblijf kan worden gevonden. De paardenstal is dan ook zeer onaantrekkelijk voor vleermuizen en andere beschermde soorten om te huisvesten.

De te renoveren paardenstal is gecontroleerd, ook op de aanwezigheid van andere fauna, die niet is aangetroffen. Deze stal was ten behoeve van de verkoop (toen deze werd aangekocht door de zorgboerderij al grondig schoongemaakt (zie foto's) waardoor er al weinig kans op nog aanwezige fauna was.



Figuur 8: Foto's vóór aankoop

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd buiten het broedseizoen, waarbij voor de start ervan een aanvullende controle zal worden gedaan. Sowieso is natuurlijk de zorgplicht op dit gebied vanuit de Omgevingswet blijvend van toepassing.
Het terrein herbergt verschillende vogelsoorten, die met rust zullen worden gelaten. Bovendien zullen groenstroken, takkenrillen en andere natuurelementen worden aangeplant om de biodiversiteit te bevorderen. Aanvullend zullen nestkasten voor huismussen worden opgehangen.

Duurzaamheid: De aanpassingen aan de gebouwen gebeuren inpandig en aan de gevels.; constructie inclusief dak blijven gehandhaafd. Dit aspect geeft al de duurzaamheid van de benadering aan. De overige te gebruiken materialen zijn natuurlijke, niet uitlogende materialen.
Duurzaamheid is een kernwaarde in het ontwerp en gebruik van de gebouwen.

Externe Veiligheid:
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie. Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de locatie Hoevenseweg 45A niet in een invloed gebied (200 meter) ligt van een Bevi-bedrijf, waardoor het Bevi niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen de projectlocatie.

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient er een ruimtelijke reservering opgenomen te worden in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (G R). Binnen de PR 10-6 risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloed gebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10- 6 contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding. Uit de risicokaart van de provincie blijkt dat er geen

risicorelevante buisleidingen in de directe omgeving van de planlocatie aanwezig zijn. Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de planlocatie niet in een invloed gebied (200 meter) ligt van een buisleiding, waardoor het Bevb niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen de projectlocatie. De dichtstbijzijnde buisleiding (Z-520-37) van de Gasunie is gelegen op circa 840 meter.

Transportassen
Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De projectlocatie is gelegen binnen het invloedgebied van toxische scenario's op de Spoorlijn Roosendaal –Breda (850 meter) en de A58 (1,6 kilometer). De Spoorlijn Roosendaal – Breda en de A58 vallen onder het Bevt (Besluit Externe Veiligheid transportroutes).
De A58 is een transportroute voor gevaarlijke stoffen op circa 1,6 kilometer afstand van het plangebied. Volgens de referentieaantallen conform de website van het verantwoordelijk ministerie vinden transporten plaats in de categorie GT4 (zeer toxische gassen), Voor het spoortraject tussen Roosendaal en Etten-Leur, geldt dat deze circa 850 meter ten zuiden van het plangebied is gelegen en hierover transport plaatsvindt van de stofcategorieën 'B3' en 'D4' met beide een invloedgebied van >4km. Om die reden dient op basis van artikel 7 van het Bevt ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.
De ontsluitingen van het plangebied verlopen via de Hoevenseweg in de richtingen Vosdonk (oosten) en Hoeven (westen) en via de nabijgelegen Nieuwe Donk naar het noorden. Er is dus sprake van ontsluitingen die het vluchten vanaf de risicobronnen (A58 en spoorlijn, beide in het zuiden) mogelijk maken. Ook de bereikbaarheid door de hulpdiensten is daarom goed.
Er is geen sprake van bijzondere kwetsbare objecten. De zelfredzaamheid van de cliënten van de zorgboerderij is voor het grootste gedeelte goed. Indien er sprake is van cliënten die minder zelfredzaam zijn is de begeleiding daarvan (conform de normen waaraan de zorgboerderij moet voldoen) intensiever (tot één-op-één begeleiding aan toe), waardoor de redzaamheid van die personen ook goed is.
Men hoeft uitsluitend rekening te houden met toxische scenario's. Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling op de planlocatie.

Advies bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd brandweer
De opkomsttijd van de brandweer voor deze locatie bedraagt 8.50 minuut en is daarmee binnen de zorgnorm voor een woonfunctie en de functie van zorgboerderij. De planlocatie is vanuit drie richtingen goed bereikbaar. Binnen een straal van 200 meter zijn voldoende brandkranen aanwezig.

Milieuhinder: Er wordt geen significante milieuhinder verwacht, aangezien de zorgboerderij geen intensieve agrarische activiteiten uitvoert die leiden tot spuitcirkels of andere milieubelastende handelingen.

Richtafstanden bedrijven
Algemeen
Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand

geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3: grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4: grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5: grootste afstanden 500, 700 en 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Omgevingstype

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd (buiten)gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden.
De omgeving van het plangebied kan gezien worden als, door de VNG-publicatie aangegeven, 'gemengd gebied'. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied' zoals aangewezen in de Omgevingsverordening. Daarnaast betreft de bebouwing aan de Hoevenseweg en nabijgelegen Lage Donk en Midden Donk een lintbebouwing met een sterke functiemenging van (agrarische)bedrijven. Tevens ligt de projectlocatie aan de N640 waardoor reeds een hogere achtergrondbelasting op basis van geluid van toepassing is. Doordat het gebied getypeerd wordt als 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden worden teruggebracht met één afstandsstap.

Richtafstanden

In de omgeving zijn diverse (agrarische) bedrijven gevestigd. Alle bedrijven gelegen binnen een straal van circa 250 meter van de projectlocatie zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van de projectlocatie, uitgaande van een gebiedstypering 'gemengd gebied'.

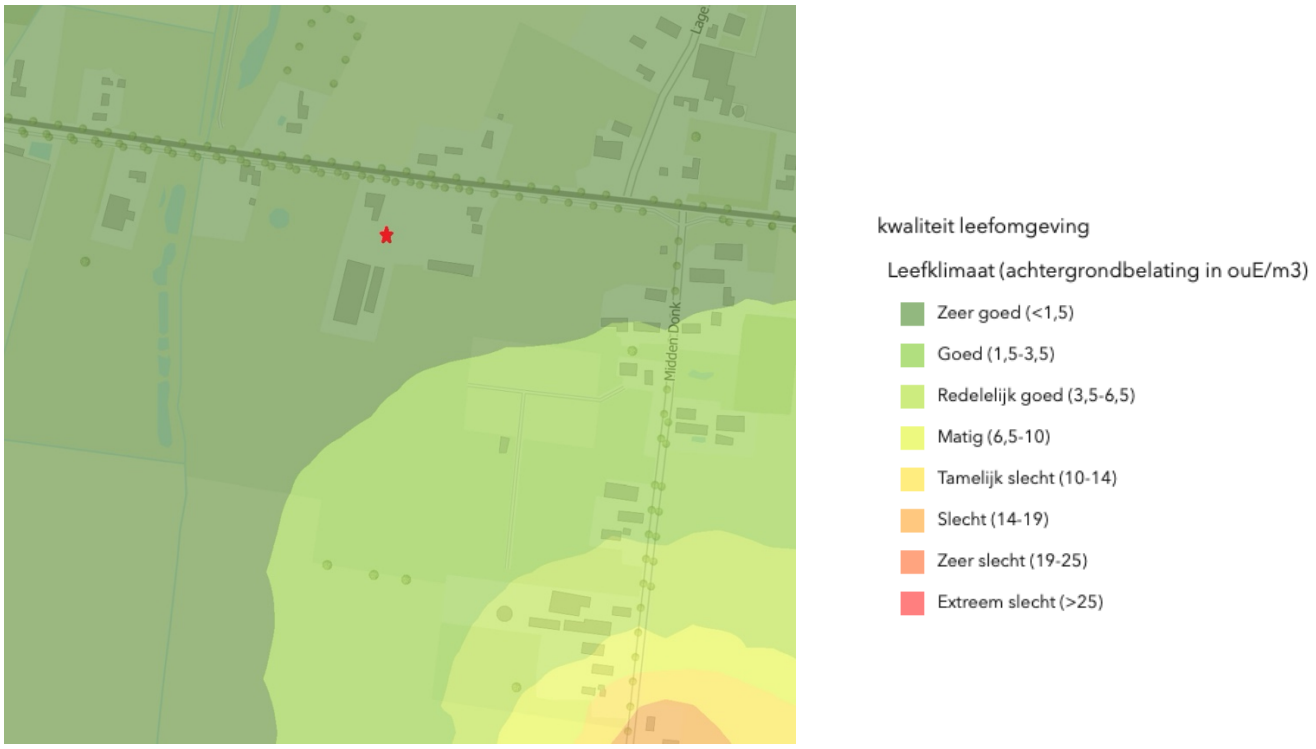
Bedrijfsomschrijving	Adres	mil.cat.	Richtafstand omgevingstype "gemengd gebied' in meters				Afstand bouwvlak betrokken bedrijf tot bouwvlak projectlocatie
			geur	stof	geluid	gevaar	
Horeca/café	Hoevenseweg 48	1	0	0	0	10	136
Grondgebonden teeltbedrijf	Hoevenseweg 44c	2	0	0	10	10	290
Glastuinbouw	Lage Donk 12	2	0	0	10	10	240
Grondgebonden teeltbedrijf	Midden Donk 1	2	0	0	10	10	200
Nutsvoorziening	Midden Donk 2a		0	0	10	10	174
Grondgebonden teeltbedrijf me	Midden Donk 6	2	0	0	10	10	210
Grondgebonden veehouderij	Midden Donk 8	3.2	50	10	10	0	230
Glastuinbouw	Sprangweg 52	2	0	0	10	10	240

Figuur 9: afstanden tot projectlocatie

De aanwezige bedrijven rondom het plangebied liggen op een dermate grote afstand dat hinder van deze bedrijven uitgesloten kan worden. Uit bovenstaande blijkt dat voldaan wordt aan de richtafstanden zoals beschreven in de VNG-publicatie.
Op een afstand van 350 meter van de planlocatie is het bedrijventerrein 'Vosdonk' gelegen. Binnen het bestemmingsplan 'Herziening 1 Bedrijventerrein Vosdonk' zijn aan de zijde van de planlocatie bedrijven in milieucategorie 4.2 toegestaan. Deze bedrijven hebben, gelet op de gebiedstypering

‘gemengd gebied’, een richtafstand van 200 meter ten opzichte van gevoelige objecten. Er wordt hiermee voldaan aan de richtafstanden zoals beschreven in de VNG-publicatie.

Geurhinder en veehouderij
Toetsingskader De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. In de omgekeerde werking moet worden getoetst of er een onevenredige inbreuk wordt gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen.
Het woon- en leefklimaat als het gevolg van de geurbelasting van omliggende veehouderijen is in onderstaande afbeelding weergegeven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft voor heel Noord-Brabant, op basis van een export van de bronnen uit KRD Noord Brabant met behulp van V-Stacks Gebied, de achtergrondbelasting bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van juni 2023 en zijn daarmee actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het KRD Noord-Brabant is ingevoerd. Hierdoor geeft de onderstaande kaart een indicatie van het woon- en leefklimaat.



Figuur 10: Uitsnede achtergrondbelastingkaart ODZOB met aanduiding projectlocatie

Hieruit blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving voor de planlocatie Hoevenseweg 45A op basis van de achtergrond belasting als ‘zeer goed’ is aan te merken. Op de planlocatie is er geen sprake van een overbelaste situatie. Een aanvullende berekening voor het bepalen van de achtergrondbelasting of voorgrondbelasting is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Op de planlocatie is de achtergrondbelasting zo laag dat niet te verwachten is dat er op basis van de voorgrondbelasting van een afzonderlijke veehouderij belemmeringen optreden. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.

In de Wet geurhinder en veehouderij worden daarnaast eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Conform artikel 4.1 van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor agrarische bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor vaste afstanden tussen het dierverblijf en geurgevoelige objecten. De minimale afstand buiten de bebouwde kom betreft 50 meter.
Daarnaast dient op grond van artikel 5.1 van de Wet geurhinder en veehouderij een minimale afstand aangehouden te worden van 25 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object. Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf waarbij de vaste afstanden van toepassing zijn, is het veehouderijbedrijf aan de Midden Donk 8 te Etten-Leur. Het betreft een melkveehouderij waar rundvee gehouden wordt. De melkveehouderij ligt op een afstand van circa 230 meter afstand ten zuidoosten van de projectlocatie, en ligt daarmee op een grote afstand daarvan. Alle overige veehouderijen met dieren waarbij de vaste afstanden gelden zijn op een grotere afstand vanaf de planlocatie gelegen. De ontwikkelingen op de planlocatie aan vinden hierdoor plaats op een ruime afstand van bestaande veehouderijbedrijven. De hiervoor genoemde afstanden worden hiermee ruimschoots behaald. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van de vaste afstanden.
Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied, en andersom ook geen beperkende werking hebben op eventuele toekomstige uitbreiding mogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving.

Trillingen: Gezien de aard van de bouwwerkzaamheden, die geen heiwerkzaamheden omvatten, worden geen trillingsproblemen verwacht. Ook andersom geldt bedrijven die trillingen kunnen produceren gelegen zijn op Bedrijventerrein Vosdonk en daarmee op tenminste 350 meter, waardoor er geen overlast op de projectlocatie zal zijn.

Windhinder: Het project heeft geen constructies die significant bij zullen dragen aan windhinder in de omgeving, noch zijn deze in de omgeving gelegen.

Kabels en leidingen: Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot kabels en leidingen, aangezien de nieuwe constructies geen invloed hebben op ondergrondse infrastructuur.
In het voorgaande is reeds beargumenteerd wat de dichtstbijzijnde ondergrondse leidingen zijn en dat die geen problemen opleveren. De dichtstbijzijnde bovengrondse hoogspanningskabel ligt op 500 meter en vormt ook geen probleem.
Op eigen terrein zijn hoogstens eigen kabels aanwezig ter plekke van de verbouwing van paardenstal tot kantine. Deze zullen ten tijde van de verbouwing in beeld worden gebracht en verwerkt in de werkzaamheden. De werkzaamheden aan kas, fietsenstalling en parkeerplaats vinden plaats op gronden met voormalig agrarisch gebruik.

Lichthinder/schaduwwerking: De nieuw te realiseren constructies zijn van beperkte omvang en zullen geen significante lichthinder of schaduwwerking veroorzaken voor omliggende percelen.

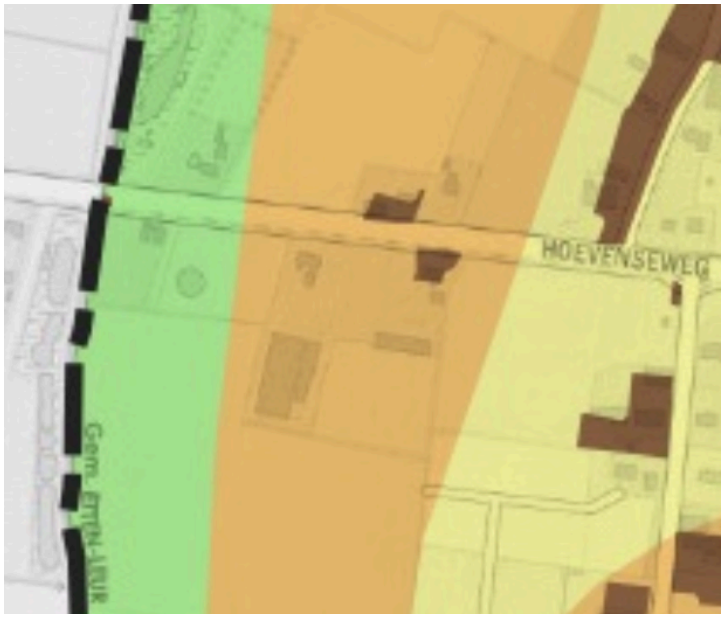
Natuur en landschap

Het projectgebied zal worden verbeterd door de aanplant van diverse groenstroken, takkenrillen en andere natuurelementen die de biodiversiteit bevorderen. Het behoud van de landelijke omgeving en de integratie van natuurlijke elementen zijn belangrijke aspecten van het bouwplan. De zorgboerderij zal in harmonie met het omliggende landschap opereren, zonder negatieve invloed op de bestaande natuurwaarden.

Cultuurhistorie en archeologie

De projectlocatie heeft geen cultuurhistorische belemmeringen die de uitvoering van het project in de weg staan.

De gemeenteraad van Etten-Leur heeft op 2 september 2024 de meest recente wijziging van het beleid ter bescherming van het archeologisch erfgoed vastgesteld, inclusief een gemeentelijke archeologische beleidskaart. Het archeologisch beleid en de beleidskaart werken rechtstreeks door op de betrokken gronden. Ter plaatse van het bouwvlak van Hoevenseweg 45A (en ook ter plaatse van de lichte afwijking daarvan in de huidige plannen) geldt beleidscategorie 3a met een vrijstelling voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij plannen die minder dan 500 m2 beslaan en (graaf-)werkzaamheden tot minder dan 40 cm onder maaiveld kennen. De ontwikkelingen op de projectlocatie voldoen hieraan
Het aspect archeologie staat het voorgenomen initiatief niet in de weg. Er hoeft met betrekking tot het project geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.



Archeologische beleidskaart
'Verdronken en teruggewonnen'
Actualisatie archeologiekaart
gemeenten Etten-Leur, Oosterhout, Moerdijk en Drimmelen
RAAP-rapport 6065, kaartbijlage 8, schaal 1:30.000, versie 11 mei 2023

legenda

gemeentegrens

beleidscategorie

2 - bekende vindplaatsen
2a - als 2 en zones met een hoge kans op vindplaatsen van jager-verzamelaars, maar dan in een afgedekt landschap (>1m -mv)
2a op >1m -mv, in combinatie met waarde 3/4/5 aan het maaiveld (toetsen aan beide)
3 - zones met een hoge kans op vindplaatsen van landbouwers en/of staatssamenlevingen
3a - zones met een hoge kans op vindplaatsen van jager-verzamelaars en/of kans op door stuifzand afgedekt landschap met intacte vindplaatsen
4 - zones met een kans op vindplaatsen van bewoning van landbouwers en/of staatssamenlevingen
4a - als 4, maar dan afgedekt onder een ophoging (>1m)
5 - zones met kans op sporen van begraving, economische of infrastructurele activiteiten en zones met een kans op vindplaatsen gerelateerd aan de natte context
5a - water, met kans op vindplaatsen gerelateerd aan scheepvaart
5b - als 5, maar dan afgedekt onder een ophoging (>1m)
6 - zones met een lage kans op vindplaatsen, verstoringen en na onderzoek vrijgegeven en/of opgegraven zones
archeologisch veldonderzoek uitgevoerd: neem contact op met de gemeente voor de exacte uitkomsten

Figuur 11: Uitsnede archeologische beleidskaart en legenda

Planschade

Er wordt geen planschade verwacht als gevolg van de functiewijziging, de bouwactiviteiten en de vormverandering bouwvlak. Eventuele alsnog optredende planschade komt voor rekening van initiatiefnemer.

De effecten van het project op de (ruimere) omgeving

Stedenbouw, inclusief landschappelijke aspecten

Het project voor de verplaatsing van Zorgboerderij De Bremberg naar Hoevenseweg 45A is zorgvuldig ontworpen om in harmonie te zijn met de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken van het agrarische buitengebied van Etten-Leur. Volgens de Welstandsnota 2010 en de bevindingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, voldoet het bouwplan aan de welstandscriteria voor het agrarisch buitengebied. De materialisatie is goedgekeurd, mits de gevels worden uitgevoerd in echt hout en de dakplaten niet in dakpanstructuur worden uitgevoerd (advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 16-04-2024, zie bijlage 3). Deze maatregelen zorgen voor een authentieke agrarische uitstraling die goed past in het landschap.
Het agrarische karakter van het gebied blijft behouden door het gebruik van natuurlijke materialen en de integratie van groenstroken, takkenrillen en andere natuurelementen. Het projectgebied is een zichtlocatie, wat zorgt voor sociale controle en positieve interactie met de omgeving. De omgevingsdialoog heeft aangetoond dat de buurtbewoners positief staan tegenover het project, wat bijdraagt aan een harmonieuze inpassing in de omgeving. De omgevingsdialoog is als apart document toegevoegd aan de vergunningsaanvraag en tevens als bijlage 4 aan deze onderbouwing.

Parkeren, verkeer en ontsluiting

Het project voorziet in de inrichting van een aparte parkeerplaats, conform onderstaande tekening (herhaling van figuur 4).

figuur 12 (herhaling van figuur 4): nieuwe locatie met bebouwing/inrichting

De parkeerplaats is bedoeld voor personeel en eventueel cliënten die met de auto komen en minimaal een dagdeel aanwezig zijn. Daarbij komen dan nog gemiddeld 2 taxibusjes per dagdeel om andere cliënten te vervoeren. Dat betekent dat de gegenereerde verkeersbewegingen gemiddeld zijn: (10 parkeerplaatsen maal gemiddeld 50% bezetting maakt) 5 voertuigen plus gemiddeld 4 taxi's, maakt 9 voertuigen maal 2 dagdelen maal 2 bewegingen (in/uit) =) 36 bewegingen hetgeen op de N640 met de bestaande zichtlijnen gene probleem oplevert.
Er zijn twee op- en afritten aanwezig, wat zorgt voor een veilige en efficiënte ontsluiting van het terrein. Deze infrastructuurmaatregelen garanderen een goede bereikbaarheid en minimale verkeershinder voor de omgeving. Daarnaast worden de verkeersstromen zo geregeld dat er geen overlast ontstaat voor de omwonenden en het langsrijdende verkeer.

Economische aspecten (invloed op de verzorgingsstructuur)

De verplaatsing van Zorgboerderij De Bremberg draagt positief bij aan de lokale economie en de verzorgingsstructuur. Door het aanbieden van dagbesteding en andere maatschappelijke activiteiten, vervult de zorgboerderij een belangrijke maatschappelijke functie. Dit creëert werkgelegenheid en biedt waardevolle diensten aan de gemeenschap, wat de sociale cohesie versterkt.
Bovendien stimuleert de zorgboerderij de lokale agrarische sector door samenwerking met lokale leveranciers en het gebruik van lokaal geproduceerde materialen en producten. Dit versterkt de duurzame landbouw en draagt bij aan de economische vitaliteit van het buitengebied van Etten-Leur.

In samenvatting heeft het project voor de verplaatsing van Zorgboerderij De Bremberg naar Hoevenseweg 45A een positieve invloed op de ruimere omgeving. Het versterkt de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden, zorgt voor veilige en efficiënte verkeersafwikkeling en draagt bij aan de lokale economie en verzorgingsstructuur. De keuze voor houten gevels, zoals aanbevolen door de welstandscommissie, draagt bij aan een passende en esthetische integratie in het landschap.

Een integrale afweging van alle bij het project betrokken belangen

Een integrale afweging van alle bij het project betrokken belangen is in basis een eenvoudige:

- er is geen afwijking van bestaand beleid van Rijk en provincie. Qua gemeentelijk beleid is sprake van een afwijking van het bestemmingsplan; voor het overige zijn geen afwijkingen van gemeentelijk beleid;
- er wordt op een bijna voorbeeldige manier invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke wensen tot herinvulling van vrijkomende agrarische locaties;
- de zorgboerderij biedt een combinatie van zorg- en agrarische functies, wat bijdraagt aan maatschappelijke doelen zoals gezondheid en duurzaamheid;
- het project bevordert sociale interactie en cohesie door de aanwezigheid van deelnemers aan dagbesteding;
- de omgeving ziet het project als positief gezien de reacties uit de omgevingsdialoog;
- het project omvat duurzame initiatieven zoals het bevorderen van biodiversiteit door aanplant van groenstroken en natuurelementen;
- samenwerking met lokale leveranciers en het gebruik van lokale producten dragen bij aan de economische vitaliteit van de regio.

De positieve maatschappelijke en economische effecten van de verplaatsing van Zorgboerderij de Bremberg naar Hoevenseweg 45A wegen zwaarder dan de mogelijke nadelen. De afwijking van het geldende bestemmingsplan is verdedigbaar gezien de passendheid in de ruimtelijke structuur van het buitengebied van Etten-Leur, de bijdrage aan de lokale gemeenschap en de mate van duurzaamheid. Het project is haalbaar en biedt een waardevolle toevoeging aan de ruimtelijke en sociale structuur

van het buitengebied van Etten-Leur. De integratie van zorg en educatie binnen een multifunctioneel landbouwbedrijf versterkt de positie van de zorgboerderij als een belangrijke maatschappelijke en economische speler in de regio.

Uitvoerbaarheid

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat deze uitvoerbaar is. Deze uitvoerbaarheid kan worden opgedeeld in meerdere aspecten.

Een verantwoording van de maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de verplaatsing van Zorgboerderij De Bremberg naar Hoevenseweg 45A is aantoonbaar hoog. De omgevingsdialoog (zoals deze in de bijlage 3 is opgenomen) heeft aangetoond dat er een positief draagvlak is onder de omwonenden. De buurtbewoners hebben in gesprekken aangegeven de zorgboerderij als een waardevolle aanvulling te zien die bijdraagt aan de sociale cohesie en veiligheid in de omgeving door de zichtlocatie en sociale controle. De positieve reacties tijdens de omgevingsdialoog bevestigen dat het project maatschappelijk wordt gedragen en ondersteund.

Financiële/ economische uitvoerbaarheid

De financiële en economische uitvoerbaarheid van het project is solide. Over de jaren heen heeft Zorgboerderij De Bremberg voldoende reserves opgebouwd om de verplaatsing en noodzakelijke bouwwerkzaamheden te financieren. Daarnaast bevindt de zorgboerderij zich op het privéperceel van F. Limbeek, die samen met de stichting een huurovereenkomst heeft afgesloten, wat stabiliteit biedt.
De kosten die verband houden met het project, zoals leges en planontwikkelingskosten, zijn voor rekening van initiatiefnemer. Ook eventuele planschades worden op de initiatiefnemer verhaald. Hiertoe wordt door de gemeente een separate overeenkomst gesloten.

Feitelijke uitvoerbaarheid

Er zijn geen feitelijke of privaatrechtelijke belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het project in de weg staan. De zorgboerderij bevindt zich op het privéperceel van F. Limbeek, en de samenwerking met de stichting is vastgelegd in een huurovereenkomst, wat de juridische basis voor het gebruik van het terrein garandeert. Bovendien zijn er geen ecologische, milieu- of infrastructuurgerelateerde obstakels die de uitvoering van het plan belemmeren.
Het project wordt mogelijk gemaakt door een projectafwijkingsbesluit op basis van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3^{e} van de Wabo. Hierbij wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van artikel 3.10 lid 1, onder a, van de Wabo gevolgd.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande analyse kan worden geconcludeerd dat de verplaatsing van Zorgboerderij De Bremberg naar Hoevenseweg 45A in Etten-Leur maatschappelijk, financieel/economisch en feitelijk uitvoerbaar is. Het project geniet een breed maatschappelijk draagvlak, is financieel solide en voldoet aan alle noodzakelijke wettelijke en feitelijke eisen. De afwijking van het geldende bestemmingsplan is dan ook verdedigbaar, gezien de significante voordelen en minimale nadelen en draagt bij aan de duurzame ontwikkeling van het buitengebied van Etten-Leur.

Persoonlijke noot van Floor Limbeek

Als oprichtster en beheerder van Zorgboerderij de Bremberg wil ik benadrukken hoe belangrijk deze verplaatsing is voor onze missie en onze deelnemers. De nieuwe locatie aan Hoevenseweg 45A biedt ons de ruimte en mogelijkheden om onze zorgverlening verder te verbeteren. Dit project krijgt veel steun van de buurtbewoners en het draagvlak dat we tijdens de omgevingsdialoog hebben ervaren, sterkt ons in de overtuiging dat we op de juiste weg zijn.
De keuze voor natuurlijke materialen zoals houten gevels en de integratie van groenstroken en natuurelementen onderstrepen onze toewijding aan duurzaamheid en het behoud van het agrarische karakter van het gebied. We zien ernaar uit om onze zorgboerderij in deze prachtige nieuwe omgeving voort te zetten en verder te ontwikkelen, ten dienste van onze deelnemers en de bredere gemeenschap.
Met deze verplaatsing zetten we een belangrijke stap naar een toekomst waarin Zorgboerderij de Bremberg nog vele jaren een veilige, ondersteunende en inspirerende plek kan bieden voor iedereen die dat nodig heeft.

Bijlagen

Bijlage 1	nieuwe locatie met bebouwing/inrichting
Bijlage 2	Informatie uit Bodeminformatiesysteem (bis)
Bijlage 3	Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 16-04-2024
Bijlage 4	Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 1 nieuwe locatie met bebouwing/inrichting