Bestemmingsplan Schoenmakershoek-Noordoost

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0479005.100
Vastgesteld
4 december 2023

www.anteagroup.nl

Bestemmingsplan Schoenmakershoek-Noordoost

projectnummer 0479005.100
vastgesteld
4 december 2023

IDN: NL.IMRO.0777.0143SCHOENMKHOEKNO-3001

Opdrachtgever

Gemeente Etten-Leur
Postbus 10100
4870 GA ETTEN-LEUR

datum	beschrijving	vrijgave
4 december 2023	definitief	PK

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	**Planvoornemen**	**7**
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	**Beleidskader**	**11**
3.1	Nationaal beleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.2.3	Brabantse Agenda Wonen	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Omgevingsvisie Etten-Leur	17
3.3.2	Welstandsnota	18
3.3.3	Beeldkwaliteitsplan Schoenmakershoek	19
3.3.4	Milieuvisie 2010 – 2020	19
3.3.5	Beleidsvisie Externe veiligheid	19
3.3.6	Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019 – 2023	20
4	**Omgevingstoets**	**21**
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Bedrijven en milieuzonering	26
4.6	Geur	28
4.7	Parkeren en verkeer	28
4.8	Water	30
4.9	Flora en fauna	33
4.10	Archeologie	35
4.11	Cultuurhistorie	36
4.12	M.e.r.-beoordeling	36
4.13	Duurzaamheid	37
4.14	Economische uitvoerbaarheid	38
5	**Juridische opzet**	**39**
5.1	Plansystematiek	39
5.2	Bestemmingen	39
6	**Procedure en maatschappelijke aanvaardbaarheid**	**43**
6.1	Vooroverleg	43
6.2	Informatie en participatie	43
6.3	Terinzagelegging	43
6.4	Vaststelling	43

BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
Bijlage 2: Bodemonderzoek
Bijlage 3: Geluidonderzoek
Bijlage 4: Natuurtoets
Bijlage 5: Stikstofonderzoek
Bijlage 6: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling
Bijlage 7: Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 8: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
Bijlage 9: Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta
Bijlage 10: Verslag en feedback omgevingsdialoog 31 mei 2023
Bijlage 11: Nota van wijzigingen
Bijlage 12: Nota zienswijzen
Bijlage 13: Besluit hogere waarden

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De uitbreidingswijk Schoenmakershoek-Oost is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Oost', vastgesteld in 2008. Aan een deel van dat plangebied is echter goedkeuring onthouden door de provincie vanwege de milieucirkels van de twee nabij gelegen agrarische bedrijven aan de Donkerstraat 29 en de Donkerstraat 33. De Raad van State heeft nog een extra strook van 20 meter rond deze bedrijven in het bestemmingsplan vernietigd.

Inmiddels zijn de omstandigheden in de omgeving gewijzigd. Met het bedrijf aan de Donkerstraat 29 (blauw omlijnd in figuur 1.1) is overeengekomen dat het bedrijf 'omklapt' in oostelijke richting en de varkenstak wordt beëindigd. De bedrijfsvoering die wordt voortgezet bestaat uit een melkveehouderij met tuin- en akkerbouwactiviteiten. Daarnaast zijn op het perceel aan de Donkerstraat 33 (paars omlijnd in figuur 1.1) de bedrijfsactiviteiten gestaakt en is de locatie gewijzigd naar een woonbestemming.

De milieucirkels over Schoenmakershoek komen daarmee te vervallen en de beoogde woningbouw ter afronding van Schoenmakershoek-Oost kan worden gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan maakt de beoogde woningbouw mogelijk, evenals de benodigde planologische wijziging voor het omklappen van het agrarische bedrijf aan de Donkerstraat 29. Tevens bestemt het enkele gronden (sloot) die in de huidige situatie geen bestemming dragen.

1.2 Ligging en begrenzing

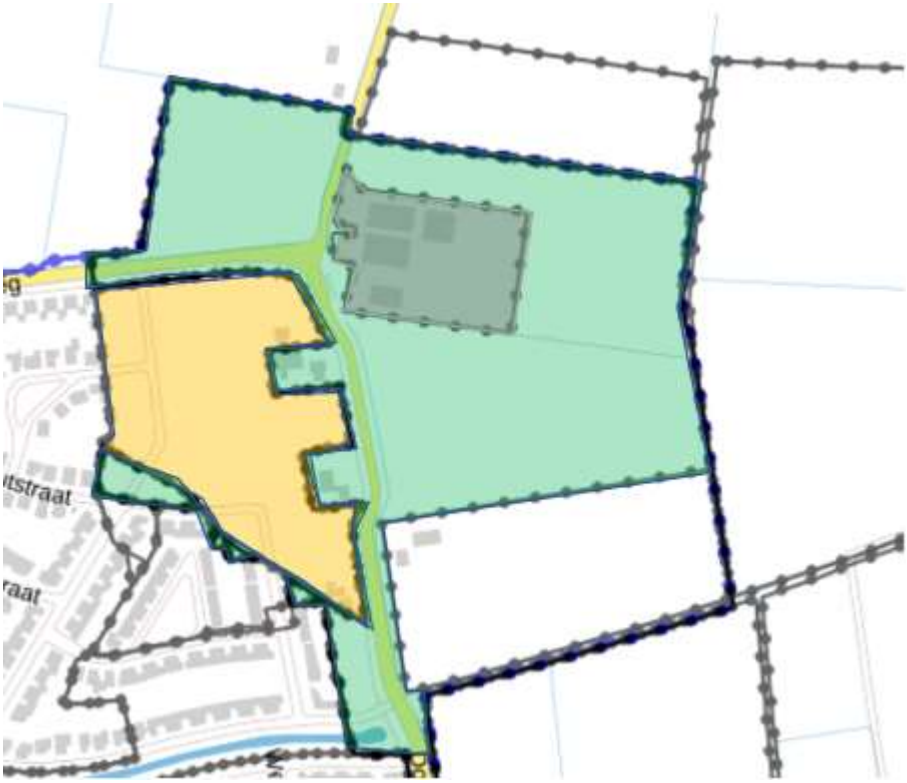
Het plangebied ligt in de noordoostelijke hoek van de wijk Schoenmakershoek in Etten-Leur. Het plangebied bestaat uit braakliggende gronden tussen de bebouwde kom en de Tuindersweg/ Donkerstraat, het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29 met bijbehorende agrarische percelen en enkele bestaande woningen aan de Donkerstraat (nummer 24, 30 en 38). Ook wordt een sloot die in de huidige situatie abusievelijk geen bestemming heeft gekregen, tot het plangebied gerekend; deze sloot ligt langs agrarische gronden in het verlengde van de straat Landjuweel.

Het bedrijf aan de Donkerstraat 33 (paars omlijnd in figuur 1.1) valt buiten het plangebied omdat daarvoor al een planologische procedure is doorlopen.

Figuur 1.1: begrenzing plangebied (rood omlijnd).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor een deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek Oost' (vastgesteld 12 augustus 2008). Voor dat deel waar goedkeuring aan is onthouden en de aanvullende strook die door de Raad van State is vernietigd (zie paragraaf 1.1), wordt teruggevallen op het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek' (vastgesteld 9 februari 2004). Op het perceel van het agrarisch bedrijf Donkerstraat 29 is in 2019 een wijzigingsplan opgesteld. Het doel hiervan was om het agrarisch bouwvlak te vergroten van 1 hectare naar 1,5 hectare. Voor het bedrijfsperceel geldt een bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. De gronden binnen het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek' (2004, geel in figuur 1.2) zijn bestemd als 'Agrarische kernrandzone'. Binnen het bestemmingsplan Schoenmakershoek Oost (groen in figuur 1.2) dragen de gronden de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen', 'Woongebied uit te werken', 'Verkeer' en 'Water'. De percelen van de Donkerstraat 29 (grijs in figuur 1.2) zijn in het wijzigingsplan bestemd als 'Agrarisch' en 'Groen – Houtsingel'.



Figuur 1.2: vigerende bestemmingsplannen

1.4 Leeswijzer

De toelichting start na dit hoofdstuk met een uitleg van de huidige en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau behandeld. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de relevante omgevingsaspecten behandeld zoals flora en fauna, archeologie en akoestiek. De juridische opzet wordt besproken in hoofdstuk 5. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de planprocedure toegelicht.

2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het noordoosten van Etten-Leur, aan de rand van de woonwijk Schoenmakershoek.

In de huidige situatie omvat het plangebied braakliggende gronden, ter plaatse van waar eerder de afronding van uitbreidingswijk Schoenmakershoek-Oost was voorzien, een agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29 met bijbehorende agrarische percelen, een sloot in het verlengde van de woonstraat Landjuweel, en enkele bestaande woningen (Donkerstraat 24, 30 en 38).

Ten westen en zuiden van het plangebied ligt de bestaande woonwijk Schoenmakershoek. Deze wijk is in 2005 in aanbouw genomen en maakt onderdeel uit van de VINEX-locatie Etten-Leur-Noord. Ten oosten en noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Tuindersweg/ Donkerstraat ligt het buitengebied.

Figuur 2.1: zicht op het plangebied in zuidelijke richting. De bebouwing aan de randen van het braakliggend terrein maken deel uit van Schoenmakershoek Oost

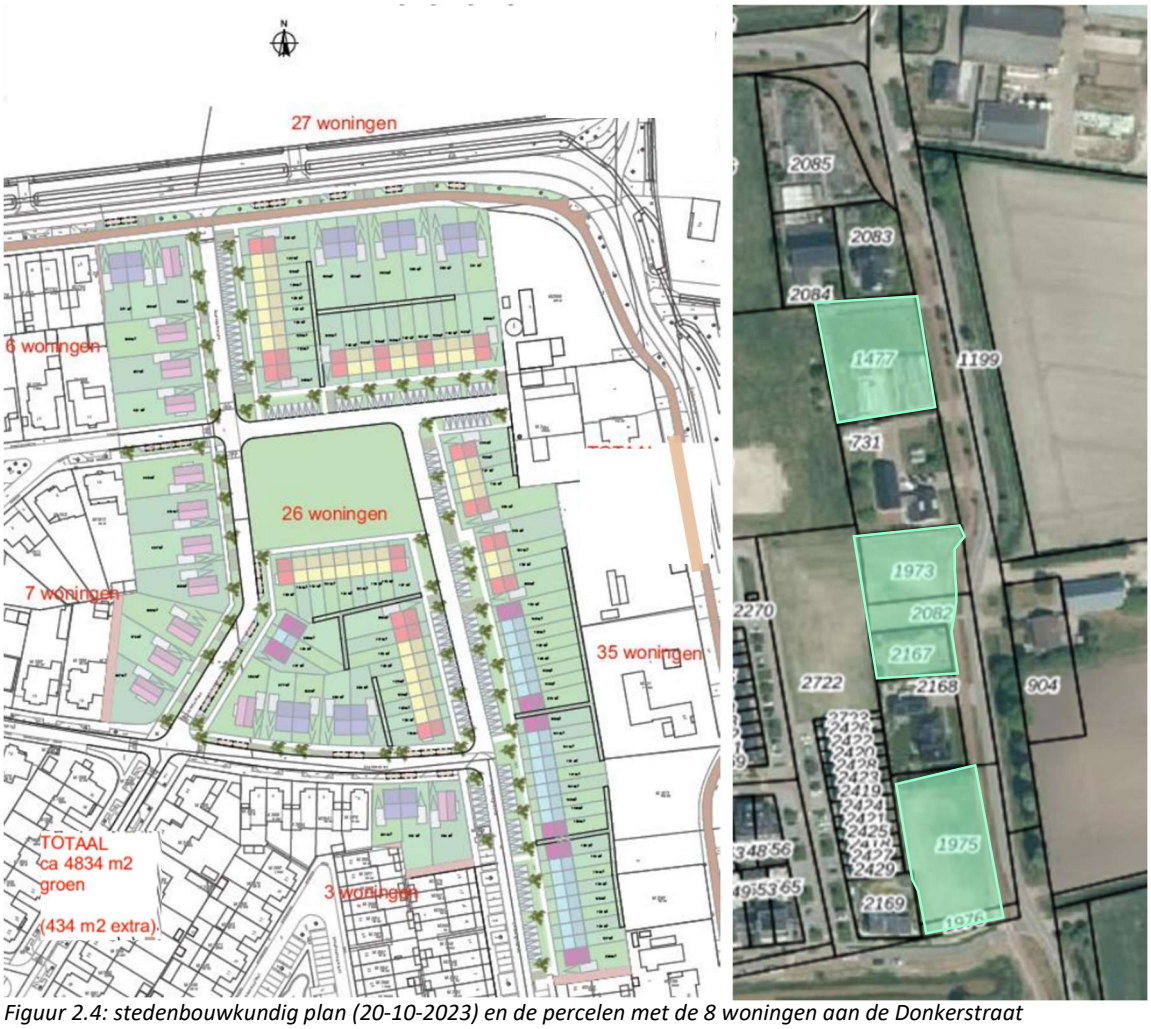
Figuur 2.2: zicht op het plangebied in oostelijke richting. De bebouwing aan de randen van het braakliggend terrein maken deel uit van het plangebied

Figuur 2.3: vooraanzicht Donkerstraat 29

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 104 woningen als onderdeel van het stedenbouwkundig plan tot afronding van de wijk Schoenmakershoek. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan de realisatie van 8 vrijstaande woningen langs de Donkerstraat mogelijk. In totaal worden in het plangebied 112 nieuwe woningen gerealiseerd. In relatie tot de woningbouwontwikkeling wordt ook het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29 gewijzigd (omgeklapt). Tenslotte wordt een bestaande sloot opnieuw bestemd.

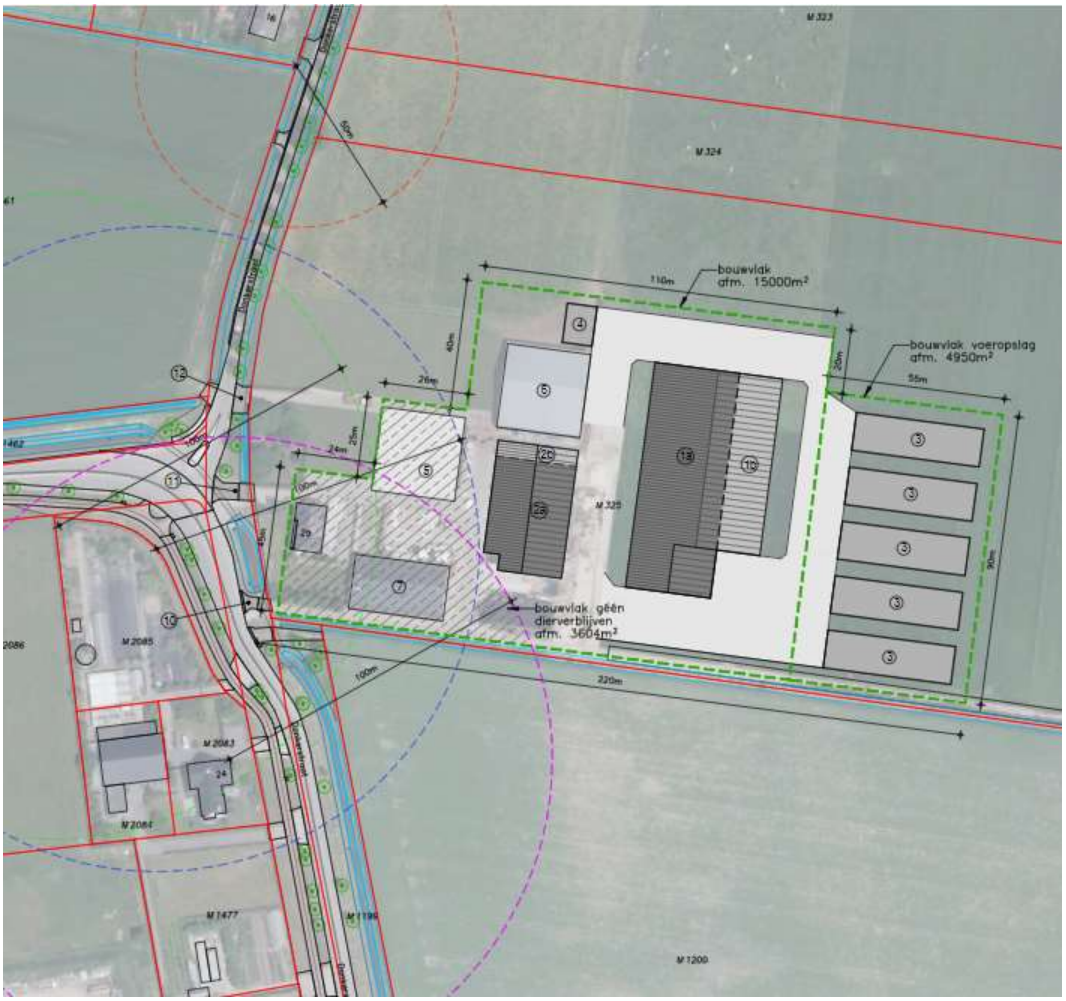
De 104 woningen als onderdeel van het stedenbouwkundig plan bestaan uit 77 rijwoningen, 14 twee-onder-één kap woningen en 13 vrijstaande woningen, zoals op figuur 2.4 te zien is. Aan de Donkerstraat worden 8 vrijstaande woningen gerealiseerd. Daarmee worden in totaal 21 vrijstaande woningen gerealiseerd. De beoogde nieuwbouw voorziet in een actuele behoefte aan woningen voor een groep (door)startende huishoudens en levert tevens een bijdrage aan de doorstroming. Aan de noordzijde worden de nieuwe woningen direct op de Tuindersweg ontsloten. Aan de zuidzijde sluit de nieuw aan te leggen woonstraat aan op de bestaande woonstraten Busschieterslaan en Zilverdragerstraat, welke beiden afwikkelen op de Donkerstraat via de Landjuweel. Binnen het plan is ruimte voor groen. Met de ontwikkeling van woningen op deze locatie wordt een logische afronding van de bestaande woonwijk Schoenmakershoek bereikt.



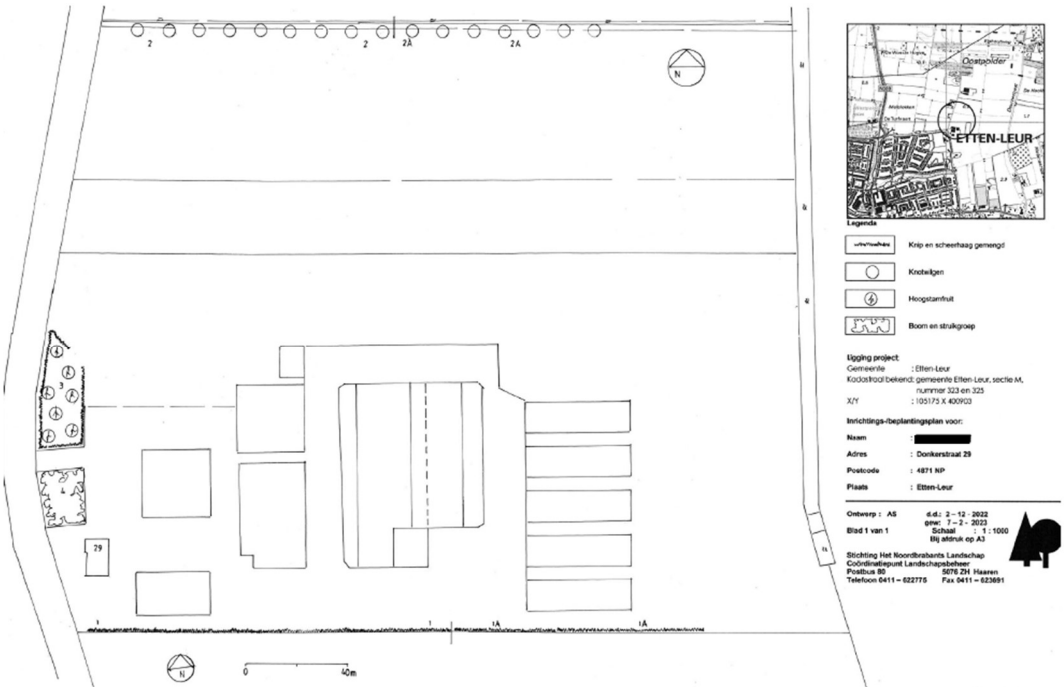
Figuur 2.4: stedenbouwkundig plan (20-10-2023) en de percelen met de 8 woningen aan de Donkerstraat

Met het bedrijf aan de Donkerstraat 29 is overeengekomen dat dit bedrijf omklapt in oostelijke richting (zie figuur 2.5). Daarmee vervallen de milieucirkels over de nieuwe woningbouwlocatie en kunnen de woningen in het plangebied gerealiseerd worden. Concreet worden alle bestaande rundveestallen gesloopt en herbouwd op minimaal 100 meter afstand tot de af te ronden woonwijk. De mestopslag en voederplaten komen achter de nieuwe stallen. De bestaande akker- en tuinbouwactiviteiten zullen ook worden voortgezet. In de nieuwe situatie gaat het om een bedrijf waar 198 stuks melkvee en 221 stuks vrouwelijk jongvee zullen worden gehouden.

Intensieve veehouderij wordt uitgesloten. De bestaande mogelijkheid tot het houden van varkens vervalt daarmee. De locatie wordt voorzien van passende landschappelijke inpassing, hiervoor is een beplantingsplan opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. De nieuwe beoogde bedrijfsopzet is weergegeven in figuur 2.5.



Figuur 2.5: beoogde bedrijfsopzet Donkerstraat 29 na omklappen



Figuur 2.6: landschappelijke inpassing Donkerstraat 29

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader
In het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt, is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) door het Rijk opgesteld. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt in de NOVI de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

- Ruimte voor klimaatadaptatie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

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

Dit beleid is vertaald in het beleid van provincies en gemeenten.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader
Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Toetsing
Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 112 woningen en de aanpassing van een agrarisch bedrijf mogelijk. In het Barro en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn geen bepalingen opgenomen die rechtstreeks doorwerken naar en gevolgen hebben voor onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie
Het plan past in het Barro.

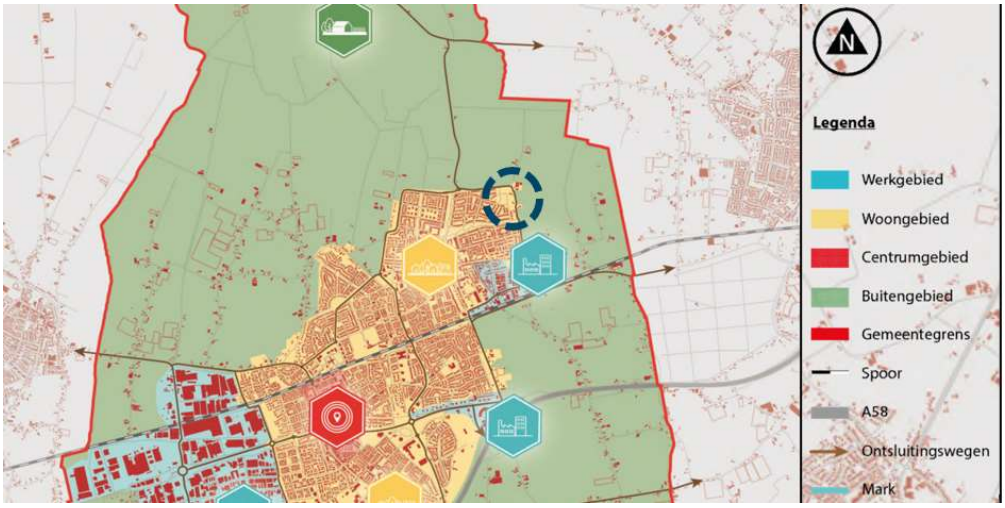
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader
Op 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is het stimuleren van zuinig ruimtegebruik, door te komen tot een optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied en het voorkomen van leegstand. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Per 1 juli 2017 luidt de ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing
De gemeente Etten-Leur wordt op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020) gevraagd minimaal 1.735 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2030. Deze woningen kunnen niet allemaal binnenstedelijk worden opgelost. Hiervoor is ook uitbreiding van Etten-Leur noodzakelijk. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan waar de woningbouw is voorzien is door de provincie aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'.

Het afwegen van andere potentiële uitbreidingslocaties zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening gaat nog langere tijd duren. Op korte termijn ligt de afronding van de wijk Schoenmakershoek voor de hand, omdat dit een logische en altijd al zo bedoelde afronding is van een grotendeels reeds gerealiseerde woonwijk en eerdere belemmeringen zijn komen te vervallen. In de Omgevingsvisie Etten-Leur (vastgesteld 11 juli 2022) is de beoogde woningbouwlocatie dan ook opgenomen binnen het bestaande woongebied (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1: ligging woongebied (geel) (kaart Omgevingsvisie Etten-Leur, vastgesteld juli 2022)

<u>Kwantitatieve behoefte</u>
Etten-Leur gaat voor haar bouwprogramma uit van wat in het kader van de Regionale Investerings Agenda (RIA) is vastgelegd, indicatief totaal 3.800 woningen tot 2040. Daarvan worden binnenstedelijk in de periode tot en met 2025 circa 1.500 woningen gerealiseerd. Verdere inbreiding zal zich in de jaren erna beperken tot sloop en vervangende nieuwbouw en kansrijke transformaties en herontwikkelingen.

Woningbouw op deze locatie in Schoenmakershoek Oost maakt inmiddels al vele jaren deel uit van het programma zoals kaderstellend vastgesteld door college en raad en opgenomen in de provinciale matrix.

Kwalitatieve behoefte
Voor deze afrondende woningbouw wordt ingezet op koopwoningen in een mix 20% tot 270.000 euro en 30 % tot NHG norm (betaalbaar) en 50% van meer dan NHG norm (middelduur en duur). De beoogde nieuwbouw voorziet in een actuele behoefte aan woningen voor een groep (door)startende huishoudens en levert tevens een bijdrage aan de doorstroming. Per saldo bestaat de hele woonwijk Schoenmakershoek in de eindversie uit circa 1.670 woningen. Daarvan is ten minste 45% sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop.

Regionale instemming
Op 13 juni 2022 heeft de gemeente het plan in een bestuurlijk overleg van de subregio Wonen Breda e.o. toegelicht. De stuurgroep heeft per brief van 15 juli 2022 aangegeven een positief standpunt in te nemen ten aanzien van de uitbreidingslocatie.

Conclusie

De uitbreiding is een logische afronding van de wijk Schoenmakershoek. Het plan concurreert niet met vergelijkbare woningbouwprojecten in de subregio. Het plan draagt kwantitatief en kwalitatief bij aan de grote woningbouwbehoeften van Etten-Leur en de regio. De regio heeft ingestemd met het plan. Geconcludeerd wordt dat het plan past in de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middellange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt ervoor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- Verbonden: Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- Vernieuwend: in 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- Welvarend: de internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- Klimaatproof: Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 11 maart 2022 is een actualisatie van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau, en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven
In hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

Instructieregels voor gemeenten
In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels zijn overgenomen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant en gelden voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Werkingsgebieden binnen het plangebied
Alle regels van de Interim omgevingsverordening zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 3 van de verordening is Brabant onderverdeeld in drie werkingsgebieden: het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Binnen het landelijk gebied wordt nader onderscheid gemaakt in de werkingsgebieden gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel. Daarnaast gelden voor een groot aantal regels specifieke werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingszones en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.

Relevantie Interim omgevingsverordening voor initiatief
Verstedelijking afweegbaar (artikel 3.43 provinciale Iov)
De locatie waar de nieuwe woningen zijn voorzien, is in de provinciale verordening aangeduid als ‘Verstedelijking afweegbaar’. Binnen dergelijke gebieden bestaat de mogelijkheid om, als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, een stedelijke ontwikkeling te realiseren. Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar – onder voorwaarden – verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit paragraaf 3.1.2 van de verordening ‘Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies’ gekeken naar een concrete invulling.

Zoals reeds in paragraaf 3.1.3 is beschreven, staat Etten-Leur voor een opgave om tot 2030 minimaal 1.735 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Etten-Leur stelt zich tot doel om het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hergebruik van leegkomende locaties en herontwikkeling van bestaande bebouwde locaties staan voorop om daarmee de openheid en kwaliteit van het

buitengebied te behouden. De afgelopen jaren heeft Etten-Leur hier op ingezet. Veel locaties zijn opgepakt en ook voor de komende jaren staan veel binnenstedelijke bouwlocaties op de rol. Een relevant deel van de woningbehoefte kan hiermee ingevuld worden. Maar dit is niet voldoende om in de totale woningbehoefte te voorzien.

Afronding van de bestaande woonwijk Schoenmakershoek ligt voor de hand omdat dit een logische en altijd al zo bedoelde afronding is van een grotendeels reeds gerealiseerde woonwijk; woningbouw op deze plek maakt al vele jaren deel uit van het programma zoals kaderstellend vastgesteld door college en raad en opgenomen in de provinciale matrix. Ook past de ontwikkeling in regionale afspraken; de stuurgroep heeft in juli 2022 aangegeven een positief standpunt in te nemen over deze uitbreidingslocatie (zie paragraaf 3.1.3).

De bestaande bebouwing en de acht toe te voegen vrijstaande woningen aan de oostzijde (Donkerstraat) en de groene rand met fietspad en daarachter gelegen (met name) voorgevels van de nieuwe woningen (zie figuur 2.4) vormen een logische en duurzame afronding van het stedelijk gebied. Daarmee ontstaat een nette uitstraling naar het buitengebied.

Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 3.43 uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5 provinciale Iov)
Naast de voorwaarden om verstedelijking op deze plek te kunnen realiseren, dient altijd rekening gehouden te worden met de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Een bestemmingsplan dient bij een evenwichtige toedeling van functies invulling te geven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Door het invullen van een (momenteel) braakliggend gebied aan de rand van een bestaande woonwijk, wat in de provinciale verordening is aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar', wordt voorkomen dat elders ruimte midden in het buitengebied gebruikt wordt voor een woningbouwontwikkeling. De planontwikkeling voldoet aan de laddertoets, zoals omschreven in paragraaf 3.1.3. De locatie, die in de huidige situatie weinig gebruikswaarde heeft (braakliggend) en wordt omsloten door woningen, wordt omgevormd naar een aanvullend woonwijkgedeelte waar nieuwe mensen kunnen wonen en waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Daarbij vormt de nieuwe woonbebouwing een logische en duurzame afronding van de bestaande woonwijk Schoenmakershoek. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met duurzaamheid (zie paragraaf 4.13) en zullen toekomstige wijkbewoners gebruik maken van het bestaande voorzieningenaanbod van Etten-Leur, wat bijdraagt aan de lokale economie. Om de woningbouw mogelijk te maken is verplaatsing van onderdelen van de agrarische bedrijfsvoering op de locatie Donkerstraat 29 in oostelijke richting noodzakelijk. Bijkomend voordeel hiervan is dat niet alleen de bewoners van de nieuwe woningen die voorliggend plan mogelijk maakt, maar ook de bestaande bewoners van de wijk Schoenmakershoek, minder geurbelasting zullen ervaren.

Zoals ook uit hoofdstuk 4 blijkt, kent de locatie in de huidige situatie nauwelijks tot geen waarden op het gebied van ondergrond, netwerken en occupatie. Zo zijn er bijvoorbeeld geen archeologische waarden die bescherming verdienen en heeft de planontwikkeling geen effect op de beperkt aanwezige cultuurhistorische waarden (zie paragraaf 4.10 en 4.11). De ontwikkeling ligt niet in of nabij Natura-2000 gebied en op geruime afstand van Natuurnetwerk Brabant; hier wordt in paragraaf 4.9 op ingegaan. Daarnaast ligt het plangebied niet in of nabij gebieden die vanuit water van belang zijn, zoals (reserveringsgebied) waterberging, drinkwaterwinning of grondwaterbeschermingsgebieden. Voor infrastructuur is bij de ontwikkeling van de bestaande woonwijk Schoenmakershoek reeds een weg (Donkerstraat en Tuindersweg) om voorliggend plangebied heen aangelegd. Gelet hierop en de typering van de weg kan deze weg het planverkeer van de ontwikkeling van de 112 nieuwe woningen opvangen (zie ook paragraaf 4.7).

Samenvattend wordt gesteld dat daar waar in het plangebied geen waarden aanwezig zijn, ook geen sprake kan zijn van een effect op aanwezige waarden. Daarnaast is, daar waar wel waarden aanwezig zijn, geen sprake van een effect.

Hierboven is onderbouwd dat met het plan rekening wordt gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de eventuele aanwezige waarden in het gebied en meerwaardecreatie. Zodoende wordt voldaan aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 provinciale Iov)
De provinciale Interim omgevingsverordening stelt regels over landschappelijke maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, dient te voorzien in een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (artikel 3.9 Iov).

De voorgestelde ontwikkeling betreft een planmatige stedelijke ontwikkeling, waarbij wordt uitgegaan van een bijdrage per m2 uitgeefbare grond (104 + 8 woningen). De bijdrage voor de kwaliteitsverbetering is 1% van de uitgifteprijs. Op basis van gegevens van de gemeente Etten-Leur blijkt dat de gemiddelde gronduitgifteprijs € 267,- per m2 bedraagt. In de nieuwe situatie wordt 28.526 m2 grond uitgegeven. Uit een berekening volgt dat ten aanzien van de 112 woningen een waardevermeerdering ontstaat van € 267,- * 28.526 m2 = € 7.627.250,-. De bijdrage aan kwaliteitsverbetering bedraagt 1% * € 7.627.250,- = € 76.273,-.

In de exploitatieopzet wordt rekening gehouden met de berekende bijdrage kwaliteitsverbetering. Deze bijdrage zal worden gestort in de gemeentelijke reserve Compenserend Groen, welke reserve gekoppeld is aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen.
Ecologische verbindingszones zijn een belangrijk bestedingsdoel van die reserve. Deze zijn in Etten-Leur voor ongeveer de helft gerealiseerd.

Ook is er nog een reserve Kwaliteitsverbetering Landschap, die qua voeding gekoppeld is aan andere ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. In het kader van de Omgevingsvisie zal op korte termijn een uitvoeringsprogramma worden opgesteld waarin ook de andere bestedingsdoelen dan ecologische verbindingszones verder worden uitgewerkt. Deze bestedingsdoelen zullen volledig aansluiten bij het begrip ‘kwaliteitsverbetering landschap’ zoals dat in het provinciaal en gemeentelijk beleid wordt gehanteerd.

Voor wat betreft het omklappen van het agrarisch bedrijf Donkerstraat 29 is met de provincie afgestemd dat het landschappelijk inpassingsplan voldoende is voor het aspect kwaliteitsverbetering landschap.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de provinciale Interim omgevingsverordening.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De gemeente Etten-Leur heeft met de gemeenten van de subregio Breda en de provincie Noord-Brabant als uitwerking van de Brabantse Agenda Wonen 2017 en het regionaal Woonperspectief, afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Op basis hiervan dienen binnen de gemeente Etten-Leur 1.735 woningen tot 2030 te worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Betekenis voor het initiatief
Het plan past in de regionale afspraken (zie paragraaf 3.1.3).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Etten-Leur

Toetsingskader
Op 11 juli 2022 is de Omgevingsvisie Etten-Leur vastgesteld. Samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere partners schetst de gemeente de kaders die belangrijk zijn voor de fysieke leefomgeving. De visie vormt de basis voor de invulling van de andere instrumenten van de Omgevingswet: programma's, het omgevingsplan en omgevings-vergunningen. Het accent in de Omgevingsvisie Etten-Leur ligt op de periode tot 2030. Soms wordt verder gekeken, zoals op het gebied van wonen en infrastructuur. Maar de ervaring leert dat zelfs voor een periode van tien jaren de ontwikkelingen niet te voorspellen zijn. Innovaties kunnen bijvoorbeeld tot andere inzichten leiden. Tussentijdse aanpassing van het beleid is dan wenselijk.

In de Omgevingsvisie Etten-Leur heeft de gemeente vijf ambities geformuleerd:

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

Buiten deze ambities onderscheidt de gemeente verschillende gebieden: de woongebieden, het buitengebied, het centrumgebied en de werkgebieden. Ieder gebied kent andere kwaliteiten, activiteiten en een andere verschijningsvorm. Op basis van trends en opgaven geeft de gemeente in een gebiedsgerichte benadering aan wat de koers is voor de toekomst. Voor het gebied 'woongebied' zijn zeven speerpunten geformuleerd:

1. Beschermen en behouden groen stedelijk karakter
2. Behoud, versterken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad
3. Verbreden woningaanbod in bestaande wijken
4. Wijk- en winkelbuurtcentra zijn plek voor ontmoeting
5. Onderwijs, spel, sport en andere maatschappelijke voorzieningen
6. Zorgvriendelijke wijken

7. Gezonde wijken met een goede omgevingskwaliteit

Toetsing
Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is in de Omgevingsvisie Etten-Leur aangeduid als 'woongebied'. Voorliggend plan maakt de toevoeging van 112 nieuwe woningen mogelijk en het omklappen van het agrarisch bedrijf. Er is een mix in woningtypen beoogd, waarmee wordt ingespeeld op een actuele behoefte aan woningen voor een groep (door)startende huishoudens en tevens een bijdrage wordt geleverd aan de doorstroming. De woningen worden gerealiseerd conform de nieuwste duurzaamheidsstandaarden te vinden in de BENG-normen. De woningen worden aardgasloos opgeleverd in het verlengde van de duurzaamheidsdoelen voor zover deze ook voor het bestaande deel van de wijk Schoenmakershoek zijn gesteld.

Alle nieuwe woningen en andere gebouwen in Schoenmakershoek zijn voorzien van een bodemenergiesysteem. Het bodemenergiesysteem wordt gebruikt om gebouwen en woningen te verwarmen en/of te koelen. Er zijn twee soorten systemen, namelijk gesloten systemen en open systemen (wko). Bij gesloten systemen worden een of meerdere gesloten lussen in de bodem gebracht waardoor een vloeistof wordt gepompt. Via dat transport wordt thermische energie naar een warmtepomp gevoerd. Bij een open systeem wordt grondwater opgepompt en, na passage door een warmtepomp, weer geïnfiltreerd in de bodem. Alle woningen in Schoenmakershoek zijn voorzien van een individueel gesloten bodemenergiesysteem. Dat betekent dat iedere woning zijn eigen bodembron(nen) heeft en een eigen warmtepomp. De grotere gebouwen en appartementencomplexen zijn voorzien van open systemen. Omdat hier op een beperkte oppervlakte zeer intensief gebruik wordt gemaakt van de energie uit de bodem, is door middel van randvoorwaarden/ontwerpeisen bij de bouw en een strakke regie en intensieve controle door de gemeente gewaarborgd dat de systemen op lange termijn kunnen blijven functioneren.

In het nieuwe woonwijkgedeelte is sprake van een goede omgevingskwaliteit. Zoals in hoofdstuk 4 te lezen is, wordt voldaan aan de (wettelijke) normen voor alle milieuaspecten. Onderdeel daarvan is de aanpassing van het agrarisch bedrijf, zodat de stallen verder weg van de toekomstige woningen komen te liggen, waarmee de geurcontour ook opschuift. Verder zal geen intensieve veehouderij meer aan de orde zijn.

Conclusie
Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat de planontwikkeling past in de Omgevingsvisie.

3.3.2 Welstandsnota

Toetsingskader
Op 24 mei 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Eén van de doelen van de welstandsnota is het leveren van een bijdrage aan het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteiten van een omgeving. Deze kwaliteiten worden met name bepaald door de stedenbouwkundige opzet, de inrichting van het openbaar gebied en de architectonische vormgeving van de gebouwen en bouwwerken. De stedenbouwkundige opzet waaronder de verkaveling en de toegestane bouwmassa's worden begrepen, wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Bij de inrichting en materiaalkeuze van het openbaar gebied wordt rekening gehouden met de omgeving zodat er een harmonisch geheel ontstaat. Het architectonisch kwaliteitsniveau van de bebouwing, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving, wordt geregeld in een welstandsnota.

Toetsing
Het plangebied is binnen de Welstandsnota gelegen in het deelgebied 'Agrarisch buitengebied'. Voor (vervangende) nieuwbouw geldt onder andere dat dit aan dient te sluiten bij het bestaande verkavelings- en bebouwingspatroon. In het stedenbouwkundig plan is hier rekening mee gehouden; zo sluiten de toekomstige woonstraten in de beoogde situatie aan op de bestaande woonstraten Busschieterslaan en de Zilverdragerstraat.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat er vanuit welstand geen belemmeringen zijn voor onderhavige planontwikkeling.

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Schoenmakershoek

Toetsingskader
Voor Schoenmakerhoek-Oost is op 8 december 2009 het 'Beeldkwaliteitsplan Schoenmakers- hoek' door de raad vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat welstandscriteria voor de concrete bouwontwikkeling omdat de gemeentelijke welstandsnota geen welstandcriteria bevat voor het plangebied Schoenmakershoek-Oost. Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de verkaveling voor Schoenmakershoek-Oost. De welstandscriteria betreffen in hoofdzaak de hoofdvorm en materiaalkeuze. De criteria zijn beperkt tot de hoofdlijnen. De criteria bieden voor de welstandscommissie een kader bij de toets van de bouwplannen.

Toetsing
In het beeldkwaliteitsplan is het gebied Schoenmakershoek-Noordoost niet meegenomen met uitzondering van de strook langs de Donkerstraat. Voor de beoogde woningen langs de Donkerstraat worden de basiseisen buitenranden toegepast zoals deze in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. De woningbouw Schoenmakershoek-Noordoost sluit aan op het gebied 'Buitentuinen'. Vanwege de gelijksoortige woningtypologieën zullen de basiseisen voor 'Buitentuinen' worden doorgetrokken en van toepassing worden verklaard op Schoenmakershoek-Noordoost. Daarnaast blijven de algemene uitgangspunten van toepassing.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat er vanuit het beeldkwaliteitsplan geen belemmeringen zijn voor onderhavige planontwikkeling.

3.3.4 Milieuvisie 2010 – 2020

Toetsingskader
De Milieuvisie is op 13 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie formuleert onder meer een aantal ambities, doelstellingen en uitgangspunten met betrekking tot milieu en duurzame ontwikkeling. Eén daarvan is de integratie van milieubeleid met ruimtelijk beleid. Het is voor iedere ruimtelijke ontwikkeling dus van belang rekening te houden met bodem, water, flora en fauna, milieuzonering, geluidshinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid.

Toetsing
De beoogde ontwikkeling wordt aan al deze milieuaspecten getoetst in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling past binnen de Milieuvisie 2010-2020.

3.3.5 Beleidsvisie Externe veiligheid

Toetsingskader
Op 15 december 2008 heeft de gemeenteraad de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Deze visie bevat voor verschillende gebiedstypen de ambities en keuzes met betrekking tot het plaatsgebonden

risico en het groepsrisico. Bij de opstelling van bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met deze ambities en uitgangspunten.

Toetsing
Het plangebied valt in de beleidsvisie externe veiligheid (nog) onder het gebiedstype buitengebied. Uitgangspunt binnen deze gebiedstypes is dat bij een ontwikkeling geen overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico mag plaatsvinden. Een overschrijding van de richtwaarde is binnen het buitengebied niet acceptabel. Een toename van het groepsrisico is bij een ontwikkeling in beginsel acceptabel mits er een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt en er geen invloedsgebied over stedelijk gebied (komt te) liggen. De vestiging van een nieuwe inrichting met invloedsgebied dat reikt over het stedelijk gebied heen, is niet toegestaan.
Het aspect externe veiligheid is nader onderzocht en verantwoord in paragraaf 4.4.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling past binnen de Beleidsvisie externe veiligheid.

3.3.6 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019 – 2023

Toetsingskader
Op 4 februari 2019 heeft de gemeenteraad het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 vastgesteld. In dit nieuwe plan zijn het rioolbeleid en de maatregelen voor de komende planperiode vastgelegd en is tevens de financiële dekking geregeld voor nog te verrichten investeringen. Met dit rioleringsplan voldoet de gemeente aan haar wettelijke verplichting en geeft de gemeente invulling aan haar zorgplichten voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater, inzameling en verwerking van hemelwater en de zorgplicht voor grondwater. De gemeente heeft in de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in het rioolstelsel en dit is grotendeels technisch op orde. De komende jaren zal weer een deel van de riolering worden vervangen. Er wordt op een aantal locaties hemelwater afgekoppeld van het vuilwater en er vindt renovatie plaats van gemalen. Daarnaast wordt er in samenwerking met het waterschap Brabantse Delta en andere gemeenten verder gewerkt aan een netwerk voor het meten en monitoren van grondwater. Tot slot is er budget gereserveerd voor klimaatadaptatie.

Toetsing
In paragraaf 4.8 is ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan.

4 Omgevingstoets

4.1 Bodem

Toetsingskader
Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Toetsing
Door Moerdijk Bodemsanering B.V. is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Daarbij is als uitgangspunt voor de onderzoeksstrategie de werkwijze conform de NEN 5725 (vooronderzoek), NEN 5740 (uitvoering verkennend onderzoek) en de NEN 5707 (uitvoering asbestonderzoek in grond) gehanteerd. Daaruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn plaatselijk bijmengingen met puin aangetroffen. Voor het overige zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

<u>Gehele terrein:</u>
- In de bovengrondmengmonsters M01 t/m M05 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In de ondergrondmengmonsters M06 t/m M09 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In bovengrondmengmonster M10 is een licht verhoogd gehalte aan drins aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet benaderd.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 (GW01) zijn licht verhoogde concentraties aan barium en naftaleen aangetroffen.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 (GW02) zijn licht verhoogde concentraties aan nikkel, barium en xylenen aangetroffen.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 3 (GW03) zijn licht verhoogde concentraties aan nikkel, koper, barium en naftaleen aangetroffen.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 4 (GW04) zijn licht verhoogde concentraties aan nikkel, xylenen en naftaleen aangetroffen.
- Aangenomen wordt dat de verhogingen aan zware metalen in het grondwater natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden betreffen. De nader onderzoekswaarden voor xylenen en naftaleen in het grondwater worden niet benaderd.

De tevoren gestelde hypothese ‘onverdachte’ locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

<u>Gehele terrein (asbestonderzoek)</u>
- In de bovengrondmengmonsters AM01 t/m AM09 zijn geen verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen.

De tevoren gestelde hypothese heterogeen ‘verdachte’ locatie kan worden verworpen aangezien geen bodemverontreiniging is aangetroffen. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verrichte onderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Voor de aanpassing van het agrarisch bedrijf zullen de benodigde onderzoeken bij aanvraag omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

4.2 Geluid

Toetsingskader
Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen waaronder woningen. De voorkeursgrenswaarde voor woningen is 48 dB. Ontheffing is mogelijk, afhankelijk van de situatie ter plaatse. Voor nieuwbouw in het stedelijke gebied geldt conform art. 83, 2e lid, Wet geluidhinder een maximale ontheffingwaarde van 63 dB met een hoogst toelaatbaar binnenniveau van 33 dB.

Toetsing
Door De Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde nodig is voor het wegverkeersgeluid afkomstig van de Tuindersweg/ Donkerstraat voor de woningen die hier direct aan gelegen zijn. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 54 dB.

<u>Hogere waarden</u>
Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht. Maatregelen worden niet doelmatig geacht:
- Bronmaatregelen: De verwachting is dat, vanwege de hoge geluidbelasting, ook met een stil wegdek de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.
- Overdrachtsmaatregelen: een hoge afschermende wand tussen het plangebied en de Tuindersweg of het vergroten van de afstand tussen de woningen en de Tuindersweg is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

<u>Bouwbesluit en woon- en leefklimaat</u>
Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)
De gecumuleerde geluidbelasting bij de geplande woningen bedraagt ten hoogste 59 dB ter plaatse van de voorgevel (alle etages). De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan maximaal 59 – 33 = 26 dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de gevelwering dient te worden gedaan.
Woon- en leefklimaat
De milieukwaliteit bij de woningen wordt geclassificeerd als ‘Zeer goed’ tot ‘Matig’. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect geluid na verlening van hogere waarden geen belemmeringen aanwezig zijn voor onderhavige planontwikkeling. Het college van burgemeester en wethouders hebben op 7 november 2023 hogere grenswaarden vastgesteld. Het besluit is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

4.3 Luchtkwaliteit

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

Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan van de buitenlucht die op een aangegeven tijdstip tenminste moet zijn bereikt en, wanneer die eenmaal is bereikt, niet meer mag worden overschreden. De praktijk leert dat langs wegen alleen de jaargemiddelde concentraties van stikstofdioxide en zwevende deeltjes, en de 24-uurgemiddelde concentratie zwevende deeltjes de normen kunnen overschrijden. Onderzoeken naar luchtkwaliteit zullen daarom in hoofdzaak gericht zijn op deze twee stoffen.

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

Toetsing
Voorliggend plan maakt de ontwikkeling van maximaal 112 woningen mogelijk. Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM tool (versie 2022) ingevuld. Daarbij is een verkeersgeneratie van 872 motorvoertuigbewegingen/etmaal aangehouden (zie paragraaf 4.7). Uit de NIBM tool blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	872
	Aandeel vrachtverkeer	1,2%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,58**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,14**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1: ingevulde NIBM tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan de hand van de Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit-monitoringstool een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bekeken. Hierbij vormen fijnstof en stikstofdioxide de belangrijkste verontreinigende stoffen. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties NO2, PM10 en PM2,5 onder de grenswaarden

liggen. Ook het aantal overschrijdingsdagen van PM10 ligt onder het maximaal aantal toegestane overschrijdingsdagen.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen aanwezig zijn voor onderhavige planontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rondom een risicobron.

Toetsing
Hogedruk aardgastransportleiding
Op circa 800 meter en 900 meter van het plangebied bevinden zich de hogedruk aardgastransportleidingen Z-527-15 en Z-527-01. Deze leidingen hebben een invloedsgebied van 95 meter en 175 meter. Het plangebied ligt dus niet binnen het invloedsgebied van deze leidingen en het zijn dus geen relevante risicobronnen met betrekking tot het plangebied.

Spoorlijn Roosendaal – Breda
Op circa 800 meter van het plangebied bevindt zich de basisnet spoorlijn Roosendaal – Breda. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het (wettelijke) invloedsgebied van de spoorlijn (4000 meter; stofcategorie D4). Ingevolge artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een beperkte verantwoording verplicht.
Het plangebied is ruim buiten 200 meter-zone van de spoorlijn gelegen. Het groepsrisico hoeft niet inzichtelijk te worden gemaakt middels een berekening.

Rijksweg A58
Op circa 2 kilometer van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A58. Over deze Rijksweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het (wettelijke) invloedsgebied van de weg (4000 meter; stofcategorie GT4). Ingevolge artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een beperkte verantwoording verplicht. Het plangebied is ruim buiten 200 meter-zone van de Rijksweg gelegen. Het groepsrisico hoeft niet inzichtelijk te worden gemaakt middels een berekening.

Beperkte verantwoording groepsrisico
Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is, zoals geconcludeerd in de vorige paragraaf, verplicht ten aanzien van de Spoorlijn Roosendaal – Breda en de Rijksweg A58. In dit hoofdstuk worden

elementen aangedragen voor de invulling van de verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag: de gemeenteraad van Etten-Leur.

Deze elementen zijn afgeleid uit het Bevt en zijn tevens omschreven in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (VROM, 2007). Ter verantwoording van het groepsrisico dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden.

In dit hoofdstuk zijn alle elementen beschouwd. Hierbij is de volgende indeling gehanteerd:

- Algemene beschouwing veiligheidssituatie;
- Zelfredzaamheid;
- Bestrijdbaarheid.

<u>Algemene beschouwing veiligheidssituatie</u>
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportroute gevaarlijke stoffen. Bij deze risicobron kan een plasbrand, een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) of een toxisch scenario optreden. De gevolgen van deze scenario’s zijn verschillend. Gezien de afstand van het plangebied tot de risicobron is enkel het toxisch scenario relevant.

Toxisch scenario
Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tankwagen lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. Bij een deel van de aanwezige personen kan letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Hoogte van het groepsrisico
Het groepsrisico van de spoorlijn en de Rijksweg hoeft vanwege de ligging ten opzichte van het plangebied (>200 meter afstand) niet te worden bepaald.

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

Gerichte risicocommunicatie met aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke wijze hieraan invulling kan worden gegeven. Bij de ontwikkeling van het plangebied zijn er voldoende mogelijkheden om externe vluchtwegen in risicoluwe richtingen (primair het noorden) te realiseren (tevens meest voor de hand liggende vluchtrichting). Via de naastgelegen de Donkerstraat is het mogelijk in meerdere richtingen te vluchten.

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant kan instructies verstrekken over wat te doen in het geval van een incident met gevaarlijke stoffen. Het is mogelijk om deze instructies te verwerken in een calamiteitenplan en/of actief te verstrekken aan huidige en toekomstige gebruikers van het plangebied.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario
Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen op de weg is het van belang dat de bebouwing bescherming biedt. Van belang daarbij is dat - in dat geval - de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn. Onder de Omgevingswet dient een mechanisch ventilatiesysteem standaard te beschikken over een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld (artikel 4.124 Besluit bouwwerken leefomgeving).

Beperkt zelfredzame groepen
Binnen het plangebied worden geen specifieke functies mogelijk gemaakt die de aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen faciliteren.

Bestrijdbaarheid
Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt geadviseerd om in het kader van de ruimtelijke procedure advies in te winnen bij de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Toxisch scenario
Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen en de bestaande bedrijven niet te belemmeren in hun functioneren. Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

Toetsing
In de nabije omgeving van het plangebied ligt één hinderveroorzakende functie; dat is het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29. Hier is sprake van het houden van melkrundvee, en het houden van varkens, akker- en tuinbouw. In de toekomstige situatie is geen sprake meer van het houden van varkens. Voor het houden van melkrundvee geldt op basis van de VNG Brochure 'Bedrijven & milieuzonering' (2009) een grootste richtafstand van 100 meter vanwege het aspect geur.

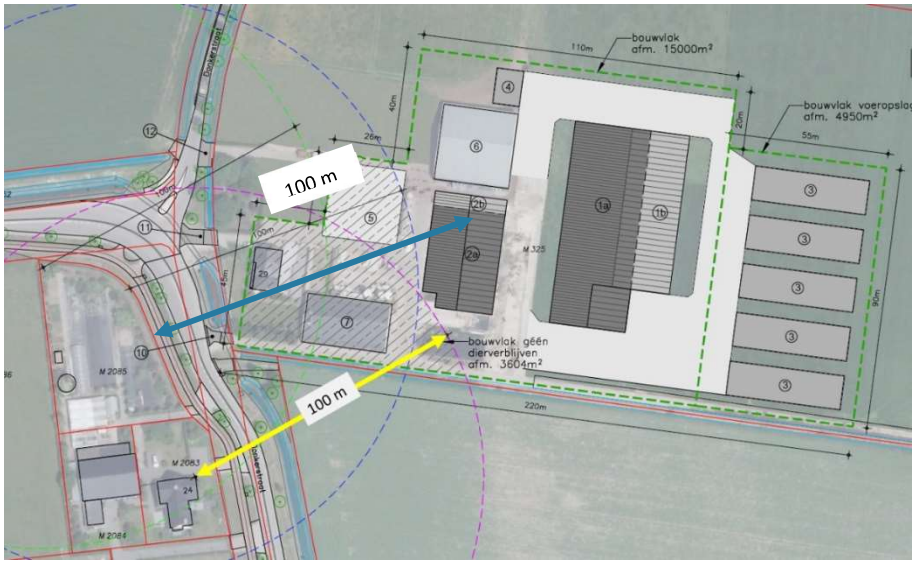
Zodra de nieuwe woonwijk is gerealiseerd, is hier sprake van het gebiedstype rustige woonwijk. Zodoende dient een afstand van minimaal 100 meter aangehouden te worden. Bij de beoogde afronding van de woonwijk wordt hier niet aan voldaan. Daarom is overeengekomen om het agrarische bedrijf om te

klappen in oostelijke richting. Alle bestaande melkrundveeveestallen worden gesloopt en herbouwd op minimaal 100 meter afstand tot de af te ronden woonwijk. Woningbouw op de hoek Tuindersweg en Donkerstraat is uitgesloten in dit bestemmingsplan. De mestopslag en voederplaten komen achter de nieuwe stallen te liggen. Daarmee wordt aan de richtafstand van 100 meter voldaan. Ter borging van deze afstand wordt een verbod opgenomen voor dierenverblijven en mest- en voederopslag binnen deze 100 meter.

Tevens regelt het bestemmingsplan dat er geen voor geurgevoelige objecten dichter bij het agrarisch bedrijf kunnen worden opgericht.

Intensieve veehouderij is in de regels van voorliggend bestemmingsplan op de Donkerstraat 29 uitgesloten. De bestaande mogelijkheid tot het houden van varkens vervalt daarmee. De bestaande akker- en tuinbouwactiviteiten zullen ook worden voortgezet. Op basis van voornoemde VNG brochure geldt een richtafstand van 30 meter voor akker- en tuinbouw. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 4.2: boven: huidige bedrijfssituatie versus onder: toekomstige bedrijfssituatie Donkerstraat 29 (donkergrijs gekleurde gebouwen zijn nieuwe stallen)

4.6 Geur

Toetsingskader
De Wet geurhinder en veehouderij (verder Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Een veehouderij mag, indien gelegen buiten een concentratiegebied, wettelijk een geurbelasting veroorzaken op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom van maximaal 2 Ou/m3 (odour units per kubieke meter) en op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom van maximaal 8 Ou/m3. Daarnaast geldt voor dieren waarvoor in de ministeriële regeling geen geuremissiefactor is opgenomen een minimaal aan te houden afstand tussen het dierenverblijf en een woning van derden.

De gemeenteraad mag bij verordening andere normen of afstanden dan wettelijke normen en afstanden vaststellen, rekening houdend met de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied, zogenaamd gebiedsgericht beleid en rekening houdend met een goed leefklimaat. De raad besluit dan om veehouderijen meer uitbreidingsmogelijkheden te bieden, of daarentegen juist in de nabijheid van veehouderijen meer ruimte te creëren voor ontwikkeling van woningen, recreatie of andere functies. Het voornemen bestond om tot een aangepaste norm van 4 Ou/m3 te besluiten, dit om tot afronding van de woonwijk te komen met toch een voldoende leefklimaat.

Toetsing
De GGD Brabant heeft in oktober 2020 een advies uitgebracht over voorliggend plan. Dat luidt als volgt. Met het wegnemen van de mogelijkheid varkens te houden op de Donkerstraat 29 (zie paragraaf 4.5) ligt er geen geurcontour van 4 Ou/m3 meer over het noordoostelijk deel van deze wijk. De afstand van de woningen tot de stallen waarin melkrundvee wordt gehouden en ook de opslag van mest bedraagt 100 meter of meer. Voor melkrundvee bestaat geen wettelijke geuremissiefactor, maar melkrundvee kan wel bijdragen aan de geurbelasting in een gebied. Voor deze dieren wordt een afstandsnorm aangehouden. Hieraan wordt in het huidige plan voldaan.

Verder herhaalt de GGD het belang van communicatie om in het geval dat er toch eventuele hinder ervaren wordt, de hinder zoveel mogelijk te beperken. Communicatie beïnvloedt namelijk hoe hinder ervaren wordt. De gemeente gaat toekomstige bewoners informeren over de lokale omstandigheden. De gemeente heeft aangegeven dat er geen andere veehouderijen in de directe omgeving voorkomen, waardoor het aanwezige bedrijf het meest bepalend is. Tot slot meldt de GGD dat melkrundvee een andere hedonische waarde heeft die minder snel tot hinder leidt dan geur van varkens.

Conclusie
Gelet op het advies van de GGD wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect geur geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Parkeren en verkeer

Toetsingskader
Als uitgangspunt voor het parkeren in het plangebied is uitgegaan van de normen uit de ‘Nota Parkeernormen Etten-Leur’. Voorliggende ontwikkeling ligt in het gebied ‘rest bebouwde kom’.
Voor het aspect parkeren en verkeer is alleen de ontwikkeling van nieuwe woningen relevant. De bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf op de Donkerstraat 29 worden uitsluitend aangepast (niet uitgebreid) en in de beoogde situatie heeft het bedrijf geen varkens meer. Een vergroting in verkeersgeneratie is daarmee niet te verwachten. Parkeren vindt in de beoogde situatie ook op het eigen terrein van dit agrarisch bedrijf plaats.

<u>Parkeren nieuwe woningen</u>
Onderstaande tabel toont de parkeerbehoefte van de 112 nieuw voorziene woningen. Daaruit blijkt dat er een parkeerbehoefte is van 211 parkeerplaatsen. De 8 vrijstaande woningen langs de Donkerstraat

voorzien volledig in parkeren op eigen terrein. Op basis hiervan kunnen (8x2,1=) 16,8 parkeerplaatsen van het benodigde aantal parkeerplaatsen worden afgetrokken. Ook voor de overige vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen binnen het stedenbouwkundig plan (27 woningen) en voor enkele rijwoningen (9 woningen) kan een deel van de parkeervraag opgevangen worden op eigen terrein. Volgens de 'Nota Parkeernormen Etten-Leur' mogen per woning 1,3 parkeerplaatsen (garage met lange oprit) dan wel 1,8 parkeerplaatsen (garage met dubbele oprit) dan wel 1 parkeerplaats (garage met enkele oprit) van de parkeerbalans worden afgetrokken (totaal 23x1,3+2x1.8+11x1 = 44,5 parkeerplaatsen). Het totaal aantal parkeerplaatsen dat van de parkeerbalans afgetrokken kan worden bedraagt daarmee (16,8+44,5=) 61,3 parkeerplaatsen. Het minimale aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt daarom (211-61,3=) 149,7 parkeerplaatsen. Met de 158 parkeerplaatsen zoals deze zijn opgenomen in de verkaveling wordt voldaan aan de parkeernorm.

Tabel 4.1: parkeerbehoefte

	Aantal woningen	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Rijwoningen	77	1,8	138,6
Twee-onder-één-kap	14	2,0	28
Vrijstaand	21	2,1	44,1
Totaal	**112**		**211**

<u>Verkeersgeneratie nieuwe woningen</u>
Er worden maximaal 112 nieuwe woningen gebouwd, waarvan 77 rijtjeswoningen, 14 twee-onder-één kapwoningen en 21 vrijstaande woningen. In tabel 4.2 is de verkeersgeneratie bepaald op basis van de CROW publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Uitgegaan is van matig stedelijk en 'rest bebouwde kom'.

Tabel 4.2 verkeersgeneratie (in aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal)

	Aantal woningen	Mvt.bew/etm (CROW, max.)	Mvt.bew/etm.
Rijwoningen	77	7,5	577,5
Twee-onder-één-kap	14	8,2	114,8
Vrijstaand	21	8,6	180,6
Totaal	**112**		**872,9**

Verkeer vanuit het plangebied zal worden afgewikkeld via de Donkerstraat en de Tuindersweg. De acht woningen aan de Donkerstraat ontsluiten direct op de Donkerstraat. Het stedenbouwkundig plan voorziet in het toevoegen van één aansluiting op de Tuindersweg. Aan de zuid(west)kant sluit het planverkeer aan op de bestaande woonstraten Busschieterslaan en Zilverdragerstraat, vanwaar het via de Landjuweel aanhaakt op de Donkerstraat. Aangezien de Donkerstraat en de Tuindersweg allebei gebiedsontsluitingswegen zijn en deze zijn ontworpen bedoeld om het planverkeer van de complete woonwijk Schoenmakershoek af te wikkelen, worden op de omliggende wegen geen doorstromingsproblemen verwacht.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect parkeren en verkeer geen belemmeringen worden verwacht.

4.8 Water

Toetsingskader
In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant
Het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) van 30 augustus 2016 is het geldende plan. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta
Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de beheergebied op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer - waaronder grondwater - heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.
Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening: De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Waterbeheerprogramma Klimaatbestendig en veerkrachtig waterschap 2022-2027
Het waterschap streeft naar een samenhang tussen wateropgaven en andere opgaven in de samenleving en leefomgeving. Om dit te kunnen bereiken zijn er zes beleidskeuzes opgezet. Aan de hand van de beleidskeuzes wordt de strategie voor waterveiligheid, gezond water, voldoende water, vaarwegen en waterketen uitgewerkt.

De zes beleidskeuzes zijn;
1. Water als drager voor een vitale regio;
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem;
3. We werken samen;
4. We werken duurzaam;
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend;
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden.

Toetsing
Huidige situatie
Het plangebied ligt in het noordoosten van Etten-Leur, aan de rand van de woonwijk Schoenmakershoek. In de huidige situatie omvat het plangebied braakliggende gronden, een agrarisch bedrijf met

bijbehorende agrarische percelen, een sloot in het verlengde van de woonstraat Landjuweel en enkele bestaande woningen.

Oppervlaktewater
Parallel aan de Donkerstraat ligt een A-waterloop. Aan de Donkerstraat is een tuimel- of kantelstuw gelegen. In het noorden van het plangebied zijn A- en B-waterlopen aanwezig. In het plangebied bevinden zich enkele duikers. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van waterkeringen. Op figuur 4.3 is een uitsnede van de legger weergegeven.

Figuur 4.3 Uitsnede legger

Keur
Bij de Keur hoort een kaart voor beschermde gebieden. In een beschermd gebied kunnen hogere eisen gelden om verdroging te voorkomen. Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van dergelijke gebieden. Het plangebied grenst wel aan een attentiegebied. De attentiegebieden vormen de buffer tussen de natte natuurparels en hun omgeving.

<u>Toekomstige situatie</u>
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 112 woningen en het omklappen van het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29. Door de ontwikkeling in het plangebied zal het verhard oppervlak toenemen. De verhardingen in de toekomst bestaan uit voorzieningen voor verkeer, bebouwing (woningen met bijgebouwen) en erfverhardingen. Door de toename in verharding is het nodig om compenserende maatregelen te nemen binnen het plangebied. Met benodigde waterberging is al rekening gehouden bij de oorspronkelijke opzet van de woonwijk. De woonwijk Schoenmakershoek is geheel overeenkomstig het principe van waterneutraal bouwen gerealiseerd. In de wijk wordt gebruik gemaakt van een infiltratieriool.

Oppervlaktewater
De sloot die wordt herbestemd is een A-waterloop. De A- en B-watergangen in het plangebied worden niet beïnvloed door het planvoornemen. Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater aangelegd.

Waterkwaliteit
Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en de openbare verharding wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit schone hemelwater dient gescheiden van het vuilwater afgevoerd en verwerkt te worden.

Waterretentie
Regenwater wordt geborgen en geïnfiltreerd in de woonwijk Schoenmakershoek. Met benodigde waterberging is al rekening gehouden bij de start van de woonwijk. In de volgende alinea's wordt ingegaan op de capaciteit van de aangelegde retentievijvers en berekeningen van de benodigde waterberging. Hiervoor zijn sinds 2002 verschillende onderzoeken uitgevoerd.

Waterstructuurvisie 2002
In de waterstructuurvisie die is opgesteld voor de hele woonwijk Schoenmakershoek (47 hectare) is uitgegaan van 55% verhard gebied. In de waterstructuurvisie is opgenomen dat de benodigde berging voor regenwater in de vorm van oppervlaktewater wordt gerealiseerd. Volgens de beleidsuitgangspunten uit 2002 van het waterschap (regenbui van 33mm) was een retentie nodig van ongeveer 3.200 m^3 (noordelijk deelgebied) + 2.800 m^3 (zuidelijk deelgebied) = 6.000 m^3 (totaal Schoenmakerhoek). In deze berekening is geen rekening gehouden met inloopverliezen, de berging in het infiltratiesysteem en verliezen door infiltratie.

Grondbalans en ontwateringsplan Schoenmakershoek 2004
Op basis van de uitkomsten van de Waterstructuurvisie heeft de gemeente besloten dat voor de afvoer van regenwater een infiltratiesysteem wordt gerealiseerd bestaande uit infiltratieriolen. Voor de retentie van regenwater wordt in het midden van het gebied een vijver gerealiseerd. Op deze vijver lozen de overstorten van de infiltratieriolering. Het uitgangspunt in de Grondbalans en ontwateringsplan is 59% verhard gebied. Om te voldoen aan de eisen van het waterschap dient het systeem van een regenbui van 33mm regen in 5 uur te kunnen bergen. De benodigde berging in de vijver bedraagt daarmee 6.567 m^3. De gemeente heeft aangegeven dat ze de voorkeur heeft voor een toegestane peilstijging van 0,5m. Uitgaande van het ontwerp van de vijver is het gemiddelde oppervlak van 1,3 hectare niet beschikbaar. Bij een peilstijging van 0,60m is tussen 0,40m +NAP en 1,0m +NAP een gemiddeld oppervlak benodigd van 1,09 hectare. Het gemiddelde oppervlak ter plaatse bedraagt 1,15 hectare, waardoor bij deze peilstijging voldoende berging ter beschikking is in de vijver.

Actualisatie rioleringsplan en waterhuishoudingsplan Schoenmakershoek-Oost 2008
In 2008 zijn fase 1 en fase 2 al gerealiseerd. Schoenmakershoek-Oost moet nog worden gerealiseerd. In de waterstructuurvisie en het Grondbalans en Ontwateringsplan is uitgegaan van een centrale vijver, waarin het regenwater van geheel Schoenmakershoek geborgen zou worden. Dit is echter niet meer het geval. In het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp van Schoenmakershoek-Oost is een tweede waterpartij opgenomen waarin retentie plaatsvindt. De tweede waterpartij is gesitueerd tussen het noordelijke en zuidelijke gedeelte in. Beide waterpartijen zijn met elkaar verbonden. Het waterschap hanteert andere eisen met betrekking tot retentie van regenwater (44mm in 10 uur) dan in 2004 (33mm in 5 uur). Daarom is besloten het plan aan te passen aan de nieuwe norm en de extra benodigde berging voor fase 1 en 2 te compenseren in fase oost. Het bruto oppervlak van Schoenmakershoek bedraagt ook geen 47 hectare maar 59 hectare. Het totaal verhard oppervlak van Schoenmakershoek bedraagt daarmee 28,07 hectare, wat een toename ten opzichte van het in 2004 berekende verhard oppervlak betekent van circa 2%. Het verhard oppervlak bedraagt 48% van het bruto oppervlak. De gemeente heeft in een brief aan het waterschap de bergingscapaciteit van de huidige retentie bepaald, namelijk 9.798 m3 (T=10). De tweede waterpartij heeft een bergingscapaciteit van 3.347 m^3 (T=10) en 5.062 m^3 (T=100). Dit betekent dat de berging groter is dan benodigd. Bij T=100 blijft een berging over van 3.893 m^3.

	Benodigde berging (m^3)	Berging in bestaande waterpartij (m^3)	Nog te bergen (m^3)	Beschikbare berging (m^3)
T=10	11.561	9.798	1.763	3.347
T=100	18.804	17.635	1.169	5.062

2023
De hemelwaterbergingseis is nu, anno 2023, nog strenger: 60mm in plaats van 44mm in 2008. De norm van het waterschap is 60mm voor elke m^2 extra verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Het verschil bedraagt 16mm waarmee geen rekening is gehouden. Het bruto oppervlak van Schoenmakershoek-Noordoost (woongebied) bedraagt 3,5 hectare. Bouwvlakken in bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' hebben een oppervlakte van 10.072 m^2. Voor- en achtertuinen hebben een oppervlakte van 9.235 m^2. Er vanuit gaande dat 50% van de tuin wordt verhard, hebben de gronden met een woonbestemming een verhard oppervlak van (10.072 m^2 + ½ x 9.235 m^2 =) 14.689,5 m^2. Hierbij opgeteld de totale oppervlakte met de bestemming 'Verkeer – Verblijf' (11.067 m^2) komt de totale hoeveelheid verhard oppervlak in Schoenmakershoek-Noordoost op 25.756,5 m^2. Dit is circa 73% van het bruto oppervlak. Volgens de beleidsuitgangspunten van het waterschap is een aanvullende retentie van ongeveer (0,016 x 25.756,5 =) **412,1 m^3** nodig. Dit past binnen de overcapaciteit van de bestaande waterpartijen.

Overleg
Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap. Op basis van het negatieve wateradvies van 30 mei 2023 (zie bijlage 9) is de waterparagraaf in overleg met het waterschap aangevuld. Op 13 juli 2023 heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met de aangepaste waterparagraaf.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Flora en fauna

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

Toetsing
Door Faunaconsult is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd (zie bijlage 4).

Natura-2000 gebieden
Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, op 10,1 kilometer afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 km afstand van het plangebied.

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal; bovendien ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied op een afstand van circa 10,1 kilometer van het plangebied. Vanwege de afstand is op genoemde aspecten van de voorgenomen werkzaamheden geen effect op bovengenoemd Natura 2000-gebied te verwachten.

Het hierboven genoemde Natura 2000-gebied bevat tenminste één stikstofgevoelig habitattype, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Het gebruik van de woningen en de toenemende verkeersbewegingen zullen leiden tot extra stikstofuitstoot. Vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied zijn er mogelijk significant negatieve effecten op bovengenoemd en verder van het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden.

Om de effecten op het gebied van stikstof te beoordelen, is een stikstofberekening uitgevoerd. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 112 woningen mogelijk, evenals het omklappen van het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29 in oostelijke richting. Voor het omklappen van het agrarisch bedrijf is eind 2021 al een stikstofberekening uitgevoerd en een Wnb-vergunning aangevraagd. In de ontwerpbeschikking van Gedeputeerde Staten Noord-Brabant (kenmerk Z/161262, datum 2 augustus 2022) besluit het bevoegd gezag om de aangevraagde Wnb-vergunning positief te weigeren. Het bevoegd gezag concludeert dat geen sprake is van een toename van ammoniakemissie en stikstofdepositie en concludeert dat op grond van de huidige plannen, de huidige wet- en regelgeving en jurisprudentie en het huidige beleid geen sprake is van een vergunningplicht op basis van intern salderen. Het stikstofonderzoek bij dit bestemmingsplan ziet dan ook enkel op de effecten van de ontwikkeling van de 112 woningen. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 5.

Zowel de realisatiefase als de gebruiksfase is onderzocht. Uit de berekening blijkt dat AERIUS Calculator geen uitkomsten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar toont. Dit betekent dat er geen significante gevolgen voor een Nederlands Natura-2000 gebied zijn. Op Belgische (Vlaamse) Natura-2000 gebieden is de hoogst berekende bijdrage eveneens 0,00 mol/ha/jaar. Ook daar is geen sprake van significante gevolgen. Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat het aspect stikstof nadere besluitvorming niet in de weg staat.

<u>Natuurnetwerk Nederland</u>
Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), met het beheertype ‘Droog bos met productie’, ligt op 490 meter afstand ten van het plangebied. Vanwege deze afstand is het niet te verwachten dat de voorgenomen inrichting een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden in het NNB.

<u>Beschermde planten en dieren</u>
Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën
In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemene vogels
In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Boerenzwaluw
In de zuidelijke koeienstal van het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29 bevindt zich een boerenzwaluwnest. De boerenzwaluw is een 'categorie 5 soort'; dat wil zeggen dat het nest niet jaarrond is beschermd, maar dat er middels een omgevingscheck dient te worden nagegaan of er in en rond het plangebied voldoende alternatieven aanwezig zijn (RVO, 2021; Ministerie van Economische zaken, 2016). Aangezien beide stallen worden gesloopt, dient er op de langere termijn binnen het plangebied voldoende alternatieve nestgelegenheid aanwezig te zijn, zodat de functionaliteit van de directe omgeving van het plangebied als nesthabitat voor de boerenzwaluw is gewaarborgd. Om hieraan te voldoen moeten er bij de nieuwe stallen openingen aanwezig zijn zodat boerenzwaluwen naar binnen kunnen om te nestelen. Verder mogen de stallen alleen buiten de broedtijd van de boerenzwaluw (1 mei – 31 augustus) worden gesloopt.

Conclusie
Met inachtneming van de genoemde maatregelen zijn er geen belemmeringen ten aanzien van flora en fauna te verwachten.

4.10 Archeologie

Toetsingskader
Erfgoedwet
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het erfgoed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

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

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

Toetsing
Ter plaatse van de beoogde woningen is sprake van een lage verwachting voor alle periodes. Hiermee kan de archeologische monumentenzorg worden afgerond. Er hoeft dus geen vervolgonderzoek plaats te vinden. In het nieuwe bestemmingsplan hoeft geen waarde archeologie te worden opgenomen.

De nieuwbouw van het agrarische bedrijf aan de Donkerstraat 29 ligt geheel in een zone waarvoor op de gemeentelijke beleidskaart een lage verwachting geldt. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 50.000 m² en ontgravingen dieper dan 40 cm (dus de combinatie van die twee) archeologisch onderzoek

noodzakelijk is. De nieuwbouw van het agrarische bedrijf is kleiner dan 50.000 m². Voor de wijziging van het agrarisch bedrijf is archeologisch onderzoek dus niet aan de orde.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmeringen oplevert voor de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens hoeft geen dubbelbestemming archeologie opgenomen te worden.

4.11 Cultuurhistorie

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

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Toetsing
Uit het raadplegen van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in en nabij het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle gebieden aanwezig zijn. Wel betreft de Donkerstraat een lijn van redelijk hoge waarde (historische geografie). Met voorliggende woningbouwontwikkeling en de bedrijfswijziging worden de waarden van de Donkerstraat niet aangetast.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering oplevert voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

<u>Algemeen</u>
In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een plan (bijvoorbeeld bestemmingsplan) of besluit (bijvoorbeeld de omgevingsvergunning) plan-m.e.r.-plichtig, projectmer-plichtig of vormvrij of niet vormvrij mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Het bevoegd gezag dient bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die zouden moeten noodzaken tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Hierbij dient bevoegd gezag rekening te houden met de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.
Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;

- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Wetswijziging per 16 mei 2017
Op 16 mei 2017 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Dit heeft tot gevolg dat (ook) voor een vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig plan een separaat m.e.r.-beoordelingsbesluit door bevoegd gezag noodzakelijk is en dat de informatie hiervoor in een zogenaamde aanmeldingsnotitie gegeven moet worden (voor 16 mei 2017 was dit nog vormvrij en kon de informatie en het besluit onderdeel uitmaken van het moederbesluit). Het uitgangspunt (”geest van de wet”) van een m.e.r.-beoordeling is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij er sprake is van wezenlijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Toetsing
De voorgenomen ontwikkeling valt binnen categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Dit betreft ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Hiervoor moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer

In onderhavige situatie is de totale oppervlakte van het plangebied kleiner dan 100 hectare, is het aantal woningen lager dan 2.000 (namelijk 112), en is het bedrijfsvloeroppervlak kleiner dan 200.000 m2. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een informele m.e.r.-beoordeling te worden verricht. Een aanmeldnotitie is opgesteld (zie bijlage 6).

Conclusie
Uit de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat er geen significant nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 mei 2023 besloten dat geen milieueffectrapportage nodig is. Dit besluit is opgenomen in bijlage 7.

4.13 Duurzaamheid

Toetsingskader
De gemeente Etten-Leur hecht belang aan het aspect duurzaamheid. Samen met gemeenten in de regio heeft zij in 2007 de Verklaring van Dussen ondertekend en zich daarmee bereid verklaard om haar aandeel te leveren in de rijksdoelstellingen op het gebied van CO_2-reductie, duurzame energieproductie en energiebesparing. De Rijksoverheid stelt dat Nederland in 2050 klimaatneutraal moet zijn. Nieuwe woningen mogen niet meer op het aardgasnet worden aangesloten en moeten aan de in het Bouwbesluit opgenomen normen voldoen van woningisolatie.

In dit kader hebben de gemeenten, samen met een aantal marktpartijen en woningcorporaties, in mei 2014 het Convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant ondertekend. Daarbij wordt GPR (een methode om de duurzaamheid van een gebouw of woning inzichtelijk te maken) ingezet als instrument om de duurzaamheid van gebouwen te kunnen meten.

Toetsing
In het nieuwe deel van de wijk Schoenmakershoek is rekening gehouden met duurzaam bouwen. Dat komt enerzijds tot uitdrukking in de stedenbouwkundige opzet van de wijk en anderzijds in het gebruik van warmtepompen met bodemenergie. De wijk is een zogenaamde ‘all electric-wijk’, er ligt dus geen gasnet. Alle nieuwe woningen en andere gebouwen in Schoenmakershoek zijn voorzien van een bodemenergiesysteem. Het bodemenergiesysteem wordt gebruikt om gebouwen en woningen te

verwarmen en/of te koelen. Er zijn twee soorten systemen, namelijk gesloten systemen en open systemen (wko). Bij gesloten systemen worden een of meerdere gesloten lussen in de bodem gebracht waardoor een vloeistof wordt gepompt. Via dat transport wordt thermische energie naar een warmtepomp gevoerd. Bij een open systeem wordt grondwater opgepompt en, na passage door een warmtepomp, weer geïnfiltreerd in de bodem. Alle woningen in Schoenmakershoek zijn voorzien van een individueel gesloten bodemenergiesysteem. Dat betekent dat iedere woning zijn eigen bodembron(nen) heeft en een eigen warmtepomp. De grotere gebouwen en appartementencomplexen zijn voorzien van open systemen. Omdat hier op een beperkte oppervlakte zeer intensief gebruik wordt gemaakt van de energie uit de bodem, is door middel van randvoorwaarden/ontwerpeisen bij de bouw en een strakke regie en intensieve controle door de gemeente gewaarborgd dat de systemen op lange termijn kunnen blijven functioneren.

Binnen het plangebied blijft ongeveer 4.800 m^2 aan groen behouden, wat een bijdrage kan leveren in de opvang van hemelwater, het verminderen van hittestress en het behouden van de biodiversiteit.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het plan rekening houdt met duurzaamheid en dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.14 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële haalbaarheid van het plan. Doorgaans is de vraag relevant of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag gaat tevens over eventuele planschade.

Voor de ontwikkellocatie zijn de grondexploitatieregels uit de Wro van toepassing. Om gemaakte kosten te verhalen moet de gemeenteraad ingevolgde artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vaststellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan onder andere wordt bedoeld: ‘de bouw van één of meer woningen’. Een exploitatieopzet is opgesteld waaruit de economische uitvoerbaarheid blijkt. Planontwikkeling en uitvoering zijn gegarandeerd door contractuele afspraken met de ontwikkelaar. In dat kader zijn ook afspraken gemaakt over verhaal van planschadevergoedingen. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee voldoende gegarandeerd. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

5 Juridische opzet

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch planologische regeling te scheppen voor de voorgenomen ontwikkeling in Schoenmakershoek Noordoost. In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Verder zijn voor de planregels de bestaande plannen 'Schoenmakershoek' (vastgesteld 1 oktober 2015) en 'Buitengebied' (vastgesteld 30 september 2013), inclusief partiële herziening zoals vastgesteld op 24 januari 2022, als basis gebruikt. Daar is zo veel mogelijk bij aangesloten.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de planverbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting. Deze heeft als zodanig geen rechtskracht. De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4). In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen toegelicht.

5.2 Bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten
In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch
De bestemming 'Agrarisch' is het agrarisch gebied waar geen benoemenswaardige landschaps- en/of natuurwaarden aanwezig zijn. Deze gebieden vallen in ieder geval binnen het 'agrarisch gebied' van de provinciale Interim omgevingsverordening. De Natuurnetwerk Brabant gebieden en de groenblauwe mantel vallen buiten deze bestemming, evenals de overige gebieden met relevante landschaps- en/of natuurwaarden. Het agrarische bedrijf is aangeduid binnen de bestemming en heeft een bouwvlak.

Agrarisch met waarden
Deze bestemming betreft de landbouwgronden met bepaalde landschappelijke en/of natuurlijke waarden en de groenblauwe mantel. In het plangebied liggen geen agrarische bedrijven binnen deze bestemming.

Groen
Het structurele groen in het plangebied (en andere belangrijke groenelementen) is bestemd als 'Groen'.

Groen - Houtsingel
Binnen deze bestemming vallen de landschapselementen in het plangebied welke van dermate invulling en/of omvang zijn dat deze specifiek worden bestemd. In de bestemming is een beschermingsregeling opgenomen en een mogelijkheid om de houtwal onder voorwaarden te verplaatsen indien dit nodig is voor de uitbreiding van agrarische bedrijven.

Tuin
Deze bestemming geldt voor de voortuinen en deels zijtuinen van woningen. Er mag in zeer beperkte mate binnen deze bestemming worden gebouwd, bijvoorbeeld een erker.

Verkeer
In dit artikel zijn regels opgenomen ten behoeve van wegen die gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, de gebiedsontsluitingswegen. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Specifieke bouwregels voor straatmeubilair worden niet gegeven, omdat dergelijke bouwwerken geen gebouwen zijnde vergunningsvrij zijn. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn wel specifieke bouwhoogten opgenomen. Aan de situering kunnen nadere eisen gesteld worden.

Verkeer – Verblijf
De overige wegen, verblijfsgebieden, parkeerterreinen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. Binnen deze bestemming zijn bijvoorbeeld transformatorhuisjes en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Specifieke bouwregels voor straatmeubilair worden niet gegeven, omdat dergelijke bouwwerken geen gebouwen zijnde vergunningvrij zijn. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn wel specifieke bouwhoogten opgenomen. Aan de situering kunnen nadere eisen gesteld worden.

Water
Primaire watergangen en waterpartijen en voorzieningen zijn bestemd als 'Water'. Binnen de bestemming mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2,00 meter.

Wonen
De bestaande vrijstaande woningen aan de Donkerstraat zijn, conform de regeling voor burger- woningen in het buitengebied, bestemd als 'Wonen'. Hiervoor is de regeling uit het bestemmingsplan voor het buitengebied overgenomen. Tevens is voor één perceel geregeld dat er geen (bij)gebouwen dichter bij het agrarisch bedrijf mogen worden opgericht.

Wonen – Aaneengesloten
Voor de in het plangebied opgenomen rijwoningen (drie of meer woningen aaneen) is de bestemming 'Wonen - Aaneengesloten' opgenomen. Gekozen is voor een op de planverbeelding ingetekend bouwvlak. Op de planverbeelding zijn de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen opgenomen. De regels bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn verschillende regels opgenomen. Tevens zijn er in de bouwregels regels opgenomen omtrent het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de regels is een algemene voorwaarde voor bouwen opgenomen: een omgevingsvergunning voor het toevoegen van gebouwen wordt uitsluitend verleend indien bij het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29 het houden van vee anders dan melkrundvee met bijbehorend vrouwelijk jongvee is beëindigd én tevens de agrarische bedrijfsvoering aan de Donkerstraat 29 zodanig is aangepast dat zich binnen een afstand van 100 meter vanaf de af te ronden woonwijk geen stalgebouwen/ dierenverblijven en mest- en voederopslag meer bevinden.

Wonen – Twee-aaneen
Voor de in het plangebied opgenomen halfvrijstaande woningen (twee onder één kap), maximaal twee aaneen, is de bestemming 'Wonen – Twee aaneen' opgenomen. De bebouwing moet worden opgericht binnen het bouwvlak. Er is een aanduiding met de goot- en bouwhoogte van het gebouw opgenomen. De regels bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Tevens zijn er in de bouwregels regels opgenomen over het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de regels is een algemene voorwaarde voor bouwen opgenomen: een omgevingsvergunning voor het toevoegen van gebouwen wordt uitsluitend verleend indien bij het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29 het houden van vee anders dan melkrundvee met bijbehorend vrouwelijk jongvee is beëindigd én tevens de agrarische bedrijfsvoering aan de Donkerstraat 29 zodanig is aangepast dat zich binnen een afstand van 100 meter vanaf de af te ronden woonwijk geen stalgebouwen/ dierenverblijven en mest- en voederopslag meer bevinden.

Wonen - Vrijstaand
Voor de in het plangebied aanwezige vrijstaande woningen is de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' opgenomen. De bebouwing moet worden opgericht binnen het bouwvlak. Er is een aanduiding met de goot- en bouwhoogte van het gebouw opgenomen. De regels bieden de ruimte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Tevens zijn er in de bouwregels regels opgenomen over het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Afhankelijk van de omvang van het bouwperceel kan worden afgeweken van de standaardregeling voor bijgebouwen. In de regels is een algemene voorwaarde voor bouwen opgenomen: een omgevingsvergunning voor het toevoegen van gebouwen wordt uitsluitend verleend indien bij het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29 het houden van vee anders dan melkrundvee met bijbehorend vrouwelijk jongvee is beëindigd én tevens de agrarische bedrijfsvoering aan de Donkerstraat 29 zodanig is aangepast dat zich binnen een afstand van 100 meter vanaf de af te ronden woonwijk geen stalgebouwen/ dierenverblijven en mest- en voederopslag meer bevinden.

Dubbelbestemmingen/ gebiedsaanduidingen
Waterstaat – Attentiezone NNB
Deze dubbelbestemming betreft de binnen het plangebied aanwezige attentiezone. De attentiezone NNB is bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

Overige zone – groenblauwe mantel
De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor (de ontwikkeling van) natuur, water en landschap in verwevenheid met grondgebonden landbouw.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene bouwregels
Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. In dit artikel is opgenomen dat voor het uitvoeren van ondergrondse werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden geen beperkingen gelden. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken zijn er regels opgenomen. Daarnaast worden bestaande afstanden en maten van bouwwerken die middels een omgevingsvergunning zijn gerealiseerd, maar nu afwijken van dit bestemmingsplan gerespecteerd.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels
In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor. Verder bevat de bepaling een algemene regeling voor het houden van evenementen.

Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Slotregel
Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

6 Procedure en maatschappelijke aanvaardbaarheid

6.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke binnen het plan in het geding zijn.

Aangezien geen rijksbelangen in het geding zijn, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk.

Het plan is toegestuurd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. De vooroverlegreactie van de provincie is opgenomen in bijlage 8. Naar aanleiding van deze reactie is in paragraaf 3.2.2 een tekstpassage toegevoegd over kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie heeft op 30 juni aangegeven in te kunnen stemmen met deze toevoeging. De vooroverlegreactie van het waterschap is opgenomen in bijlage 9. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is de waterparagraaf in overleg met het waterschap aangepast. Het waterschap heeft op 13 juli 2023 aangegeven in te kunnen stemmen met de aangepaste waterparagraaf.

6.2 Informatie en participatie

Gelet op de voorgeschiedenis van de locatie is gekozen voor een beperkt participatietraject voorafgaand aan de terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost'. Op eerdere vergelijkbare verkavelingsopzetten hebben omwonenden sinds 2008 weinig tot geen opmerkingen gemaakt. Omwonenden kennen daarom de wens van de gemeente om de wijk af te bouwen. Voor iedereen die in het gebied woont, is helder wat de visie voor het gebied is. De visie is stedenbouwkundig ongewijzigd en verwerkt in een geactualiseerde verkavelingsopzet. Deze verkavelingsopzet is gepresenteerd tijdens een informatiebijeenkomst op 31 mei 2023. Direct omwonenden waren uitgenodigd. Ongeveer 40 personen hebben de informatiebijeenkomst bijgewoond. Tijdens de bijeenkomst is ook de procedure en het tijdpad toegelicht. Een verslag van deze avond is opgenomen in bijlage 10.

6.3 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 24 augustus 2023 tot en met 4 oktober 2023 ter inzage gelegen. De zienswijzen die in deze periode zijn binnengekomen, zijn beantwoord in de nota 'Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Schoenmakershoek-Noordoost'. Twee zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De samenvatting van en reactie op de zienswijzen is opgenomen in de nota zienswijzen welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen is de verkaveling aangepast, dit heeft geleid tot intrekken van de zienwijze van de omwonenden van de Busschieterslaan & Kapiteinstraat.

Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. Deze opgenomen in de nota van wijzigingen welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

6.4 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Schoenmakershoek-Noordoost in de vergadering van 4 december 2023 gewijzigd vastgesteld.

Over Antea Group

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

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
T. +31620704809
E. ellen.boonman@AnteaGroup.nl

Copyright © 2023
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

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

www.anteagroup.nl