

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Masterplan Haansberg

Portefeuillehouder(s) Wethouder Schouw
Wethouder De Weert
Wethouder Verwijmeren

Van: Willy Gommeren

Telefoonnummer: 4460

Email: willy.gommeren@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. Bekrachtigen van het collegebesluit om het omgevingsprogramma 'Masterplan Haansberg' vast te stellen.
2. Instemmen met de verkeerskundige maatregel om een knip in de straat Haansberg aan te brengen.
3. Kennisnemen van het door het college genomen besluit dat het laten maken van een MER voor het omgevingsprogramma 'Masterplan Haansberg' niet noodzakelijk is.

Inleiding

Op 26 juni 2023 heeft uw raad het college het startsein gegeven om Haansberg in ontwikkeling te nemen voor woningbouw. U heeft o.a. kredieten beschikbaar gesteld om de gronden te verwerven, gebiedsafspraken te maken en regie te nemen op de ontwikkeling. Overeenkomstig de door u vastgestelde startnotitie routekaart participatie Masterplan Haansberg hebben we vanuit uw raadsprogramma eerst de visie op het gebied gepresenteerd, hebben we onze inwoners en partners betrokken bij de planvorming.

Op 3 juni 2024 heeft u kennis genomen van de Visie op Haansberg en zijn de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling vastgesteld waarop het Masterplan is opgebouwd. Ook heeft u ingestemd om vooruitlopend alvast te starten met deelgebied 1 Haansberg-Oost met het oog op start woningbouw in 2026.

Op 17 februari 2025 heeft uw gemeenteraad:

- de stedenbouwkundige opzet Haansberg vastgesteld
- kennis genomen van het Masterplan (omdat definitieve versie nog financieel en milieutechnisch onderbouwd moet worden voordat deze formele status krijgt)
- deelgebied 5 (Haansberg Noord) aangewezen als potentieel woningbouwgebied voor de toekomst.
- Kredieten beschikbaar gesteld voor benodigde grondverwervingen om het plan als zodanig mogelijk te maken.
- Het verkeersonderzoek Goudappel eerst te willen afwachten om een besluit te nemen op een eventuele knip.

De verkeersonderzoeken zijn opgeleverd, beoordeeld en gepubliceerd. Hieruit blijkt dat een aanzienlijk deel van het verkeer uit de nieuwbouwwijk Haansberg via het centrum naar de A58 rijdt. Dit effect wordt beperkt door het toepassen van de knip. De onderzoeken zijn in dialoog verkend met belangstellende en belanghebbenden op de Haansbergdag van 3 september jl.

Nu zetten we verdere vervolgstappen in de gebiedsontwikkeling Haansberg.

Beoogd effect en evaluatie:

Met de bekrachtiging van het omgevingsprogramma Masterplan Haansberg geven we een formele status aan dit omgevingsprogramma in het kader van de Omgevingswet milieutechnische en financieel onderbouwd. Daarnaast wordt een besluit genomen over de knip als uitwerkingsbesluit om het STOMP principe vorm te geven en zorg te dragen voor een goede verkeerskundige afwikkeling van het verkeer.

Argumenten

1.1 Een vrijwillig gebiedsprogramma wordt door het college vastgesteld, de raad bekrachtigd

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Eén van de 6 kerninstrumenten van de Omgevingswet is het omgevingsprogramma. Er zijn meerdere typen programma's. Het Masterplan Haansberg is een 'vrijwillig programma'. Voor een vrijwillig programma gelden geen procedurele eisen. De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb geldt niet, tenzij een milieueffectrapport moet worden opgesteld (zie punt 1.1) of een activiteit direct wordt toegestaan. Dat is hier niet het geval.

Het college is het bevoegd gezag om een programma vast te stellen (artikel 3.4 Omgevingswet). De raad kan wel betrokken worden bij de totstandkoming en besluitvorming omtrent het programma. Op basis van artikel 2.2 van de Omgevingswet houdt het college bij de uitoefening van haar taken en bevoegdheden immers rekening met de taken en bevoegdheden van de raad, en stemt zo nodig met de raad af. In deze hoedanigheid heeft de raad op 17 februari 2025 kennisgenomen van de 95% versie van het Masterplan. Het college stelt nu de definitieve versie van het Masterplan vast. De gemeenteraad bekrachtigt het collegebesluit.

Het omgevingsprogramma 'Masterplan Haansberg':

- bevat de globale doelstellingen voor het ontwikkelen van het gebied Haansberg naar een gebied met wonen en voorzieningen;
- onderzoekt hoe een woningbouwontwikkeling haalbaar is op deze plek;

- geeft een doorkijk voor het gebruik van de fysieke leefomgeving in het gebied voor de korte en middellange termijn;
- beschrijft maatregelen die getroffen moeten worden om de ambities en doelstellingen te behalen; en
- geeft inzicht in de ontwikkelstrategie om het gebied tot ontwikkeling te brengen.

Met vaststelling van het Masterplan bepaalt het college de ontwikkelingsrichting van het gebied Haansberg. Het Masterplan betreft een zelfbindend document. De gemeente moet zich er bij de toepassing van bevoegdheden op grond van de Omgevingswet (zoals het omgevingsplan en omgevingsvergunningen) aan houden, maar ze kan er met een goede motivering wel van afwijken. De financiële onderbouwing van het programma is separaat aangeboden door middel van de grondexploitaties.

1.2 Sturing door de gemeenteraad

Bij besluit van 10 december 2024 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de aanpassing van het adviesrecht. Binnen de marges van het Masterplan hoeven ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met een BOPA niet naar uw raad voor bindend advies. Vraag rijst hiermee op welke wijze de raad aan zet is bij de gebiedsontwikkeling Haansberg. Los van algehele rol in wet- en regelgeving, PenC cyclus is dat op de volgende manieren:

- tweejaarlijks stellen we het Masterplan integraal bij
- bij de kadernota voegen we jaarlijks een voortgangsrapportage van de ruimtelijke voortgang en de bewegingen op de 4 thema's
- aan het eind van ieder jaar kan de raad sturen met de vaststelling van de grondexploitaties
- Omgevingsplan Haansberg Zuid wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad nadat deze ter inzage is gegaan

2 Een knip in de Haansberg is vanwege diverse argumenten wenselijk

a. De knip heeft een positief effect op de route door het centrum.

Uit het verkeersonderzoek wat bureau Goudappel heeft onderzocht blijkt dat een aanzienlijk deel van het verkeer uit de nieuwbouwwijk Haansberg via het centrum naar de A58 rijdt. Dit effect wordt beperkt door het toepassen van de knip. Door het toepassen van de knip neemt het verkeer, ten opzichte van geen knip af op, de Spoorlaan en Anna van Berchemlaan.

b. Knip is een maatregel in lijn met STOMP-principe

We vinden actieve en duurzame vormen van mobiliteit belangrijk. Het STOMP-principe vormt de basis voor de plannen in Haansberg. Door lopen en fietsen te stimuleren willen we ook het aantal autoverkeersbewegingen verminderen. Zo wordt de nieuwe wijk voor iedereen een aantrekkelijke leefomgeving. Voor de voetganger en de fietser ontstaat met de knip een directe veilige route naar het tijdelijk kindcentrum, station en centrum. Gemotoriseerd verkeer volgt een langere minder directe route.

c. De knip zorgt voor gedragsverandering

Gedragsverandering kan plaatsvinden op een aantal specifieke momenten. Verhuizing is één van die momenten. De knip is een maatregel die nodig is om een verandering in het gedrag te realiseren. Door de knip kunnen we de ruimte rondom de school verkeersveiliger inrichten. We scheiden het gemotoriseerd verkeer met het voet- en fietsverkeer. Daarnaast stimuleert het ouders en kinderen om lopend of fietsend naar school te gaan. Nu, bij de tijdelijke locatie, maar ook later bij de permanente locatie. Als ouders gewend zijn om kinderen lopend of met de fiets naar het kindcentrum te brengen, dan is de kans groter dat dit ook op de permanente locatie gebeurt.

d. Weren doorgaand verkeer

Tijdens de eerste omgevingstafel Verkeer is de vraag gekomen om doorgaand verkeer via de Haansberg te weren. De knip is een effectieve maatregel om het doorgaande verkeer te weren. Zonder knip blijft de route via Haansberg aantrekkelijk voor doorgaand verkeer. We willen gemotoriseerd verkeer (waaronder het bouw- en landbouwverkeer) een andere, veilige route nemen, via de tijdelijke ontsluitingsweg.

e. Geen knip toepassen heeft invloed op ruimtelijke procedures en levert vertraging op voor de woningbouw, ook in Haansberg Oost

Onderzoeken in het kader van de ruimtelijke procedures (mer-beoordelingen, akoestiekonderzoek, stikstofonderzoek) zijn uitgegaan van een verkeerssituatie met een knip op de straat Haansberg. Indien wordt gekozen om geen knip toe te passen dienen onderzoeken aangepast te worden. Daarnaast kan de aanvraag voor de tijdelijke ontsluitingsweg pas later worden ingediend. Het niet kiezen voor de knip levert minimaal een vertraging in de woningbouw op van 6 maanden.

3.1 Op de aanmeldnotitie dient het college een beslissing te nemen

Op basis van de genomen besluiten is er in het kader van het gebiedsprogramma Haansberg een zogenaamde plan-mer-beoordelings-procedure doorlopen om na te gaan of de ontwikkelingen kunnen leiden tot aanzienlijk (negatieve) milieueffecten. De milieueffectrapportage (MER) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De wetgeving rond de MER is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In het Omgevingsbesluit staat wanneer een MER of mer-beoordeling aan de orde is. Bepalend hierin is het project dat mogelijk wordt gemaakt en de omgeving van dat project.

De gebiedsontwikkeling Haansberg voldoet aan de definitie van artikel 11.1 lid 3 van het Omgevingsbesluit. Namelijk een plan of programma dat het gebruik bepaalt van kleine gebieden (in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente) op lokaal niveau (waarvoor een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is). Daarnaast valt het omgevingsprogramma 'Masterplan Haansberg' onder categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk 'een stedelijk ontwikkelingsproject'. Voor dit project geldt een plan-mer-beoordelingsplicht, aangezien sprake is van 'aanleg, wijziging of uitbreiding' van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Een tweede grondslag vormt artikel 16.36 tweede lid juncto artikel 16.53c Omgevingswet als bij de voorbereiding van het plan of programma een passende beoordeling moet worden gemaakt. Het college besluit op basis van een aanmeldnotitie of een MER gemaakt moet worden.

De aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling is met bijlagen toegevoegd. Let op in alle onderzoeken is de knip als uitgangspunt opgenomen.

3.2 Er zijn geen gronden aanwezig om een milieueffectrapport te verlangen

Het Masterplan Haansberg wordt onder de Omgevingswet als gebiedsprogramma vastgesteld (zie punt 2.1). Het gebiedsprogramma vormt vervolgens de basis voor de verdere planuitwerking. In het kader van het gebiedsprogramma wordt een mer-beoordelingsprocedure doorlopen. Een plan-MER is niet nodig omdat de uitzondering van artikel 16.36 derde lid Omgevingswet van toepassing is (kleine gebieden op lokaal niveau). Antea Group heeft een aanmeldnotitie vormvrije plan-mer-beoordeling opgesteld waarin wordt nagegaan of de ontwikkelingen in het gebiedsprogramma kunnen leiden tot aanzienlijk (negatieve) milieueffecten, die het doorlopen van een volledige MER-procedure noodzakelijk maken. De conclusies zijn opgenomen in de 'Aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling Gebiedsprogramma Haansberg'. Uit de mer-beoordeling volgt dat de voorgenomen ontwikkeling geen aanzienlijke negatieve milieugevolgen met zich meebrengt. Waar mogelijk aanzienlijk (negatieve) milieueffecten zijn gesignaleerd, kunnen deze met mitigerende maatregelen afdoende worden beperkt of voorkomen. Er bestaat daarom geen noodzaak een MER te laten maken voor het gebiedsprogramma Haansberg.

Alternatieven/varianten

MER

Het alternatief is om vrijwillig een MER te laten opstellen, Omdat sprake is van een lokaal klein gebied volgens artikel 16.36 derde lid Omgevingswet kan gebruik worden gemaakt van deze uitzondering en worden volstaan met een plan-MER beoordeling. Zonder beslissing op de aanmeldnotitie kan de gebiedsontwikkeling geen vervolg krijgen. Deze stap gaat vooraf aan de besluitvorming in de verschillende planologische procedures die gevolgd gaan worden om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

Knip

Wanneer de knip niet gerealiseerd wordt, dan is het de vraag of het vastgestelde kader voor Haansberg Oost (een verkeersveilige verbinding tussen Haansberg Oost en Haansberg Zuid) nog noodzakelijk is. Uitgangspunt is zoveel mogelijk verkeer via de randen van de Etten-Leur (lees richting Floralaan/Kattestraat) te geleiden. Wanneer er geen knip wordt toegepast kan verkeer vanuit Haansberg Zuid via de straat Haansberg vrij direct naar de Hoevenseweg rijden. De verbinding tussen Haansberg Zuid en Haansberg Oost wordt na de tijdelijke ontsluitingsweg dan enkel een verbinding voor voetgangers en fietsers.

Kanttekeningen en risico's

Risico:

Een gebiedsontwikkeling zoals Haansberg met ambities om te ontwikkelen als wijk voor de toekomst kent allerlei risico's. De belangrijkste zijn op dit moment

- de leveringszekerheid m.b.t. elektriciteit en zuiver drinkwater,
- wet- en regelgeving m.b.t. bouwen versus natuur- en milieu eisen
- bezwaar en beroep (vertraging)

Stikstof

Als onderdeel van de plan-mer-beoordeling is een stikstofberekening uitgevoerd. Voor Haansberg-Zuid is een depositie berekend voor de aanleg- en gebruiksfase. Deze depositie is volledig teniet te doen door intern salderen. Dit betekent dat de gemeente als initiatiefnemer 'eigen' stikstofruimte (aangekochte intensieve veehouderij en landbouwgrond) mag inzetten voor een nieuw initiatief. Voor intern salderen geldt echter een vergunningplicht sinds de uitspraak van de Raad van State in december 2024. Vergunningen worden door de provincie Noord-Brabant op dit moment niet of nauwelijks verleend. Het is nog onduidelijk wanneer vergunningverlening opnieuw zal worden opgepakt.

Kanttekeningen:

Wet- en regelgeving zijn bepalend om van wensen naar realisering te komen. Hierbij speelt in ieder geval de wetgeving m.b.t. aanbesteden en inkopen van diensten. De maatschappelijke, technologische en economische ontwikkelingen volgen elkaar in een hoog tempo op. We zitten constant in een transitie. Uitgangspunten zijn nu benoemd om houvast te hebben maar kunnen aan de hand van ontwikkelingen en ervaringen altijd bij worden gesteld.

Toelichting

Financieel

Op 13 maart 2023 en 17 februari 2025 heeft uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor o.a. de grondaankopen binnen het plangebied. De totale baten en lasten van de gebiedsontwikkeling zijn opgenomen in een separaat aangeboden raadsvoorstel met de grondexploitatieopzet die vertrouwelijk is. Hieruit blijkt dat de gebiedsontwikkeling economisch haalbaar is.

Personele toelichting

De uitvoering van het Masterplan is belegd in de ambtelijke organisatie.

Juridische toelichting

De besluiten zijn conform de Omgevingswet.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is als een van de onderdelen beschreven in het Masterplan. Ten behoeve van het plan zijn de noodzakelijke milieuonderzoeken uitgevoerd. Met het resultaat van de onderzoeken moet bij de uitvoering van het plan rekening worden gehouden, met name de daarin genoemde mitigerende maatregelen zijn daarbij relevant.

Planning

Met de vaststelling van 'Masterplan Haansberg' als opmaat worden in 2026 diverse planonderdelen in procedure gebracht. Voor Haansberg-Oost wordt een wijziging omgevingsplan voorbereid. Het ontwerp van dit wijzigingsplan wordt begin 2026 ter inzage gelegd. Op dat moment kunnen door belanghebbenden zienswijzen worden ingediend. Vaststelling is voorzien in mei 2026 zodat in het voorjaar van 2026 kan worden gestart met het bouwrijp maken van het terrein. De omgevingsvergunning voor de tijdelijke ontsluitingsweg wordt kort na vaststelling van het masterplan aangevraagd. Dan starten ook de voorbereidingen voor het opstellen van het wijzigingsplan voor Haansberg-Zuid. Ter inzagelegging van het ontwerp staat gepland voor eind 2026.

In 2026 werken we ook richting het wijziging omgevingsplan procedure waarbij ook het stedelijk uitloopegebied verder wordt uitgewerkt zie Masterplan.

Communicatie en participatie

Sinds de vaststelling van de startnotitie Masterplan Haansberg heeft er een uitgebreid participatie proces plaatsgevonden.

Intern

De voorstellen zijn integraal besproken in de projectorganisatie Haansberg.

Extern

U heeft eerder bij de vaststelling van de 95%versie van het Masterplan het hoofdstuk over de voortzetting van de communicatie en participatie vastgesteld. Na vaststelling van het Masterplan zullen we de gemeenteraad steeds gelijktijdig met PenC cyclus/kadernota schriftelijk integraal informeren over de voortgang van deze gebiedsontwikkeling.

Toezeggingen:

Er zijn afgelopen maanden diverse toezeggingen gedaan, die mee zijn genomen in het Masterplan, te weten:

1. De wethouder zegt toe te onderzoeken of Haansberg met andere vervoermodaliteiten aangesloten kan worden op het bestaande openbaar vervoer. *Dit vormt onderdeel van van het Masterplan Haansberg.*

2 De wethouder zegt toe over het MEC dat bedoeld is dat er ruimte moet zijn om een MEC te kunnen realiseren. *In het kader van Haansberg Zuid, wijziging omgevingsplan zullen we ook in 2026*

het stedelijk uitloopegebied een stap verder gaan uitwerken. We zijn in gesprek met de initiatiefnemers van het MEC en zullen ze betrekken bij deze stap

3 De wethouder zegt toe dat de wensen ten aanzien van intergenerationele woonvormen terug kunnen komen bij de behandeling van het Masterplan; *In het masterplan staan op pagina's 8 en 9 de hoofdlijnen van de woonzorgvisie. In die visie staat onder andere dat we ruimte willen bieden voor vernieuwende en bijzondere woonvormen, waaronder intergenerationeel wonen. We onderzoeken het de komende jaren en nemen het mee in de planvorming. Onder andere op de eerst volgende Haansbergdag gaan we nader in op de actuele en lokale behoefte. Aangezien er steeds meer potentiële lokale geïnteresseerde kopers zich nu melden.*

De toezeggingen zijn hiermee nagekomen.

Bijlagen

- Masterplan Haansberg
- Aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling
- bijlage bij aanmeldnotitie: akoestisch onderzoek
- bijlage bij aanmeldnotitie: onderzoek luchtkwaliteit
- beslissing aanmeldnotitie mer-beoordeling Masterplan Haansberg

Etten-Leur, 6 november 2025
burgemeester en wethouders,

N.J. (René) Reijngoudt
gemeentesecretaris

drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
burgemeester