BRABANTLAAN 1 ETTEN-LEUR

Bopa-onderbouwing

8 oktober 2026

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	8 oktober 2026
KENMERK	20250845/265557/
PROJECT	Brabantlaan 1 Etten-Leur
PROJECTLEIDER	HM
OPDRACHTGEVER	Brabantlaan 1 B.V.
PROJECTNUMMER	20250845
AUTEUR	SvD



DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

INHOUD

1. Inleiding 8

1.1 Aanleiding 8
1.2 Projectgebied 8
1.3 Huidige planologische regeling 9
1.4 Leeswijzer 10

2. huidige en toekomstige situatie 11

2.1 Beschrijving huidige situatie 11
2.2 Beschrijving toekomstige situatie 13
2.3 Beschrijving strijdigheid 16

3. Participatie en advies 17

3.1 Omgevingsdialoog 17
3.2 Advies gemeenteraad 18
3.3 Advies gedeputeerde staten 18
3.4 Bestuurlijk vooroverleg 18

4. Beleid en instructieregels 20

4.1 Inleiding 20
4.2 Rijksbeleid en instructieregels rijk 20
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 20
4.2.2 Nationale Woon- en Bouwagenda 21
4.2.3 Instructieregels rijk 21

4.3 Provinciaal beleid en instructieregels provincie 25
4.3.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’ 25
4.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant 26

4.4 Regionaal beleid 28
4.5 Beleid waterschap 28
4.6 Gemeentelijk beleid 28
4.6.1 Omgevingsvisie Etten-Leur 28
4.6.2 Woonzorgvisie 2024-2029 30
4.6.3 Groenplan Etten-Leur 2024-2033 31

5. Aspecten fysieke leefomgeving 33

5.1 Algemeen 33
5.1.1 Beoordelingskader 33
5.1.2 Afweging instructieregels Bkl 33
5.1.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 34

5.2 M.e.r-beoordeling 35
5.2.1 Toetsingskader 35
5.2.2 Toetsing 35
5.2.3 Conclusie 36

5.3 Omgevingsveiligheid 36
5.3.1 Toetsingskader 36
5.3.2 Toetsing 37
5.3.3 Conclusie 38

5.4 Ontplofbare oorlogsresten 38
5.4.1 Toetsingskader 38
5.4.2 Toetsing 38
5.4.3 Conclusie 39

5.5 Weging van het waterbelang 39
5.5.1 Toetsingskader 39
5.5.2 Toetsing 40
5.5.3 Conclusie 41

5.6 Luchtkwaliteit 42
5.6.1 Toetsingskader 42
5.6.2 Toetsing 42
5.6.3 Conclusie 43

5.7 Geluid door activiteiten 43
5.7.1 Toetsingskader 43
5.7.2 Toetsing 43
5.7.3 Conclusie 43

5.8 Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen 43
5.8.1 Toetsingskader 43
5.8.2 Toetsing 44
5.8.3 Conclusie 45

5.9 Bodem 45
5.9.1 Toetsingskader 45
5.9.2 Toetsing 46
5.9.3 Conclusie 47

5.10 Geur 47
5.10.1 Toetsingskader 47
5.10.2 Toetsing 47
5.10.3 Conclusie 48

5.11 Cultureel erfgoed 48
5.11.1 Toetsingskader 48
5.11.2 Toetsing 49
5.11.3 Conclusie 50

5.12 Gezondheid 50
5.12.1 Toetsingskader 50
5.12.2 Toetsing 50
5.12.3 Conclusie 51

5.13 Mobiliteit en parkeren 51
5.13.1 Toetsingskader 51
5.13.2 Toetsing 52
5.13.3 Conclusie 54

5.14 Ecologie: gebiedsbescherming 54
5.14.1 Toetsingskader 54
5.14.2 Toetsing 54
5.14.3 Conclusie 56

5.15 Ecologie: soortenbescherming 56
5.15.1 Toetsingskader 56
5.15.2 Toetsing 57
5.15.3 Conclusie 57

5.16 Ecologie: houtopstanden 58
5.16.1 Toetsingskader 58
5.16.2 Toetsing 58
5.16.3 Conclusie 58

5.17 Bezonning 59
5.17.1 Toetsingskader 59
5.17.2 Toetsing 59
5.17.3 Conclusie 59

5.18 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 59
5.18.1 Toetsingskader 59
5.18.2 Toetsing 59
5.18.3 Conclusie 60

6. Economische uitvoerbaarheid 61

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 62

Bijlagen 63

Bijlage 1 Verslagen participatiebijeenkomsten 1 en 2 63

Bijlage 2 Verslag participatiebijeenkomst 3 64

Bijlage 3 M.e.r.-beoordelingsnotitie 65

Bijlage 4 Weging van het waterbelang 66

Bijlage 5 K-waarde onderzoek 67

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 68

Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek 69

Bijlage 8 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek 70

Bijlage 9 Parkeerberekeningen 71

Bijlage 10 Stikstofmemo en berekeningen 72

Bijlage 11 **Quickscan flora en fauna** **73**

Bijlage 12 **Bezonningsstudie** **74**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Brabantlaan 1 in Etten-Leur staat momenteel een verouderd bedrijfspand. Initiatiefnemer Brabantlaan 1 B.V. is voornemens om deze locatie te herontwikkelen met woningbouw. Hierbij wordt uitgegaan van de sloop van het bestaande bedrijfspand en de realisatie van 14 beneden-bovenwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen.

De ontwikkeling bevat omgevingsplanactiviteiten die in strijd zijn met het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan gemeente Etten-Leur waarvan (onder andere) het bestemmingsplan 'Kom Leur' deel uitmaakt. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (hierna: bopa). Deze aanvraag moet worden beoordeeld op basis van de beoordelingsregels die voor een bopa gelden, waaronder een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende onderbouwing voorziet hierin. Ook aan geldend beleid en beleidsregels wordt getoetst. In dit document wordt onderbouwd of aan deze beoordelingsregels en beleid(sregels) wordt voldaan.

1.2 Projectgebied

De projectlocatie waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bopa betrekking heeft, ligt aan de Brabantlaan 1 te Etten-Leur. De projectlocatie bevindt zich in het zuidwesten van het woongebied 'Kom Leur' in de wijk 'Baai' en wordt begrensd door de Brabantlaan in het westen, de Concordialaan in het noorden, een rij woningen aan de straat Baai in het oosten en de Luikstraat in het zuiden.

Het projectgebied wordt kadastraal aangeduid als gemeente Etten-Leur, sectie K, nummer 3018 en heeft een oppervlakte van circa 1.758 m^2. De ligging en begrenzing is weergegeven in de figuren 1.1 en 1.2.



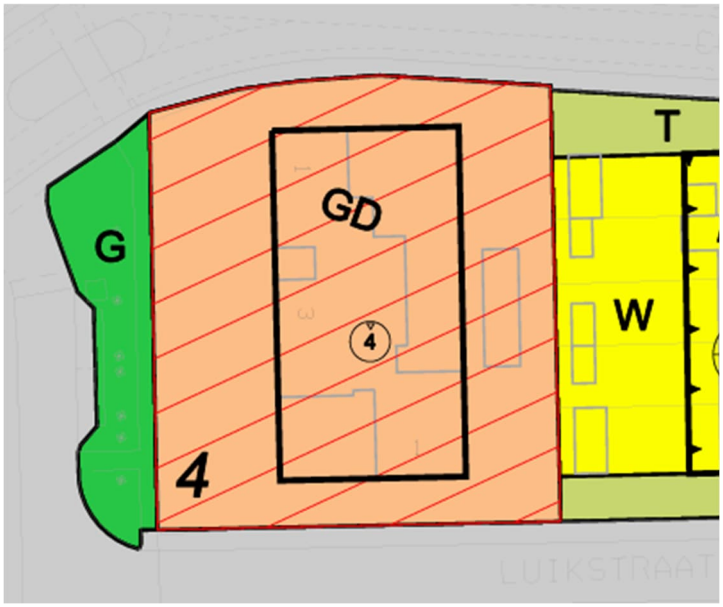
Figuur 1.1 Ligging projectgebied (roze vlak) in de kern Etten-Leur (Bron: LVBeeldmateriaal)



Figuur 1.2 Begrenzing projectgebied (Bron: Kadastrale Kaart)

1.3 Huidige planologische regeling

Zoals reeds in paragraaf 1.1 vermeld past de voorgenomen herontwikkeling niet binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Etten-Leur, waar het bestemmingsplan 'Kom Leur' (vastgesteld op 20 augustus 2009) onderdeel van uitmaakt. In dit bestemmingsplan hebben de gronden ter plaatse van het projectgebied de bestemming 'Gemengd'. Verder ligt er een bouwvlak en de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter. Ook is de projectlocatie aangeduid als 'Wro-zone-Wijzigingsgebied 4', welke is gerelateerd aan een wijzigingsbevoegdheid met het oog op een woonfunctie. Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.3.



Figuur 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Leur' (Bron: Regels op de Kaart)

De op de kaart voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, wegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Binnen de geldende bestemming is de realisatie van woningen niet toegestaan. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Daarnaast is in het omgevingsplan van de gemeente Etten-Leur de gebiedsaanduiding ‘archeologische verwachtingswaarde 2’ opgenomen. Het projectgebied ligt binnen deze aanduiding, zoals zichtbaar in figuur 1.4. Het beleid voor deze zone schrijft voor dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 40 cm -mv een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Op het aspect archeologie wordt in paragraaf 5.11 nader ingegaan.



Figuur 1.4 Uitsnede omgevingsplan gemeente Etten-Leur met aanduiding projectgebied (Bron: Regels op de Kaart)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in en rond het projectgebied en geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op welke manier participatie heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Etten-Leur. Hoofdstuk 5 omvat de toets aan de sectorale milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van het initiatief. In hoofdstuk 7 worden alle afwegingen bij elkaar gezet en afgewogen om uiteindelijk te concluderen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied is gelegen op de hoek van de Concordialaan en de Brabantlaan, in het zuidwesten van de wijk 'Baai'. Ter plaatse van het projectgebied staat een bedrijfspand bestaande uit één bouwlaag met parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Groen

Het projectgebied is aan alle zijden groen omzoomd. Aan de westrand bevinden zich lage heggen en struiken (figuur 2.3). De oostrand en delen van de noord- en zuidrand zijn omzoomd door een hoge heg met binnen de grenzen van het projectgebied meerdere bomen (figuur 2.4). In de zuidwestelijke hoek staan ook nog vier bomen (figuur 2.5).

Omgeving projectgebied

De omgeving van het projectgebied bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen met twee bouwlagen en een kap. Het overgrote deel van de wijk kent conform huidige planologische regeling dan ook een woonbestemming. Er komen met name veel rijwoningen voor waarvan het grootste gedeelte gebouwd is in de periode 1966 - 1980. Ten noordwesten bevinden zich twee supermarkten, een cafetaria en een afhaalrestaurant met een bij deze voorzieningen behorend (openbaar) parkeerterrein (figuur 2.6).

Navolgende figuur 2.1 geeft de huidige situatie van het projectgebied en de nabije omgeving weer. In de figuren 2.2 tot en met 2.6 zijn een aantal afbeeldingen van het projectgebied weergegeven.



Figuur 2.1 Huidige situatie projectgebied (roze kader) en nabije omgeving (Bron: LVBeeldmateriaal)



Figuur 2.2 Zicht op projectgebied vanuit westen (Bron: Google Maps, april 2024)



Figuur 2.3 Zicht op projectgebied vanuit noorden (Bron: Google Maps, april 2024)



Figuur 2.4 Zicht op projectgebied vanuit noordoosten (Bron: Google Maps, april 2024)



Figuur 2.5 Zicht op projectgebied vanuit zuidwesten (Bron: Google Maps, april 2024)



Figuur 2.6 Zicht op de twee supermarkten, cafetaria en afhaalrestaurant met een bij deze voorzieningen behorend parkeerterrein gezien vanaf de Concordialaan (Bron: Google Maps, april 2024)

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het bestaande bedrijfspand is technisch en energetisch sterk verouderd. De initiatiefnemer is van plan om het bestaande bedrijfspand te slopen en daarvoor in de plaats 14 beneden-bovenwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen (hierna: patiowoningen) te realiseren. De beneden-bovenwoningen vallen in de categorie middel dure huurappartementen waarbij voor de 7 benedenwoningen de 'Verordening sociale woningbouw en middel dure huur gemeente Etten-Leur' (Doelgroepenverordening) van toepassing is. Voor de 7 bovenwoningen is bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek ingediend om, met toepassing van de hardheidsclausule, af te wijken van de doelgroepenverordening. Het college heeft vervolgens ingestemd met dit verzoek. De 2 patiowoningen vallen in de categorie vrije sector koopwoningen.

De beneden-bovenwoningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap en sluiten daarmee qua hoofdvorm aan bij de omliggende bebouwing. De benedenwoningen bestaan uit één bouwlaag en beschikken over een tuin. De bovenwoningen omvatten twee verdiepingen, waarvan één onder een kap, met een balkon aan de achterzijde. Alle 14 beneden-bovenwoningen krijgen een berging. De patiowoningen bestaan uit één bouwlaag en een kap met beide een tuin en berging. De patiowoningen beschikken over een volledig woonprogramma op de begane grond waardoor ze geschikt zijn als levensloopbestendige woningen voor senioren.

De ontwikkeling voorziet in de zuidoosthoek van het projectgebied daarnaast in 18 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze worden (met uitzondering van de rijbaan) uitgevoerd in halfverharding via toepassing van grasbetontegels. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de parkeerplaatsen water kunnen doorlaten naar de bodem, bovendien geeft dit een groene uitstraling. Tevens worden de parkeerplaatsen door middel van heggen groen omzoomd (figuur 2.9). De bergingen worden voorzien van een sedumdak. De bestaande haag langs de oostzijde van het projectgebied blijft behouden.

De inrichtingstekening met daarbij enkele gevel impressies zijn weergegeven in navolgende figuren.



Figuur 2.7 Inrichtingstekening beoogde ontwikkeling (Bron: geWOON architecten)



Figuur 2.8 Gevel impressies toekomstige situatie (Bron: geWOON architecten, juni 2026)



Figuur 2.9 Boven: aanzicht parkeerplaats met groene omzoom gezien vanaf maaiveld, onder: tekeningen van de toekomstige situatie, gezien vanuit vogelperspectief (Bron: geWOON architecten, juni 2026)

2.3 Beschrijving strijdigheid

Conform beschreven in paragraaf 1.3 is op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Etten-Leur de realisatie van woningen niet toegestaan.

De activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan en die door middel van een omgevingsvergunning voor de bopa zijn aangevraagd, worden onderzocht en onderbouwd in deze onderbouwing. In dit geval gaat het om de volgende omgevingsplanactiviteiten:

- Gebruik in strijd met het omgevingsplan:
  - de functie ‘wonen’ is niet toegestaan binnen de functie ‘gemengd’;
- Bouwen in strijd met het omgevingsplan:
  - woongebouwen zijn niet toegestaan binnen de functie ‘gemengd’.
  - de woningen worden (deels) buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd;
  - de maximale bouwhoogte van 4 meter wordt overschreden;
  - de wijzigingsbevoegdheid (gebied 4) bevat een wijzigingsbevoegdheid naar ‘wonen’, waarbij geldt dat gestapelde woningen (zoals beneden-bovenwoningen) zijn uitgesloten.

Voor deze omgevingsplanactiviteiten wordt een omgevingsvergunning voor een bopa aangevraagd.

3. PARTICIPATIE EN ADVIES

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. In dit hoofdstuk wordt daarom aandacht besteed aan dit onderdeel van het besluitvormingsproces.

3.1 Omgevingsdialoog

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de voorgenomen herontwikkeling aan de Brabantlaan 1 te Etten-Leur is een participatietraject doorlopen, waarbij de omgeving in meerdere stappen is betrokken.

Op 23 september 2025 heeft een eerste participatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over het initiatief tot transformatie van het bestaande kantoorpand naar een woongebouw met appartementen. Tijdens deze bijeenkomst zijn de uitgangspunten van het plan toegelicht en is ruimte geboden voor vragen, reacties en aandachtspunten vanuit de omgeving. De opgehaalde reacties zijn vervolgens geanalyseerd en verwerkt in een aangepaste planuitwerking. Deze aangepaste plannen zijn op 19 november 2025 in een kleinschalige omgevingsdialoog besproken met direct omwonenden, gezien de relatief grootste impact voor deze groep.

De verslagen van participatiebijeenkomsten 1 en 2 zijn bijgevoegd als bijlage 1. Daarnaast is er nog een derde bijeenkomst georganiseerd, waarvan het verslag is opgenomen als bijlage 2. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderwerpen uit de bijeenkomsten.

Bijeenkomst 1

Tijdens de eerste participatiebijeenkomst is het toenmalige plan getoond waarbij werd voorzien in 19 appartementen in een L-vormig gebouw met parkeergelegenheid op eigen terrein. Tijdens de avond zijn door de aanwezigen diverse opmerkingen en aanbevelingen geplaatst op de gepresenteerde plannen. De belangrijkste onderwerpen kunnen als volgt worden samengevat:

- Het bouwvolume van in totaal 3 bouwlagen wordt als te hoog omschreven. Hierbij worden zorgen geuit over vermindering van privacy, inkijk in de (achter)tuinen en schaduwwerking.
- Zorgen over de bestaande parkeerdruk en het aanbod aan parkeervoorzieningen in deze planopzet.
- Aandacht voor het behoud van aanwezige groenstructuren, waaronder hagen en bomen.

Bijeenkomst 2

De initiatiefnemer heeft de ingebrachte aandachtpunten meegenomen bij de nadere planuitwerking. Dit heeft geleid tot een aantal concrete aanpassingen en optimalisaties in het plan, welke zijn gepresenteerd tijdens een tweede bijeenkomst op 19 november 2025. De belangrijkste doorgevoerde aanpassingen zijn hierna opgesomd.

- Ten aanzien van het bouwvolume en de privacy is het plan aangepast door het laten vervallen van een woning op de tweede bouwlaag aan de zijde van de Concordialaan, waardoor lokaal een beëindiging van het bouwvolume naar twee bouwlagen ontstaat. Daarnaast zijn ramen in de kopgevel vervallen en is de galerij verkort en deels afsluitbaar gemaakt om inkijk te beperken. Tevens is de opzet van het gebouw aangepast, waardoor het aantal buitenruimten gericht op de Concordialaan is verminderd.
- Met betrekking tot parkeren is het plan geoptimaliseerd door het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te verhogen van 20 naar 21, terwijl het aantal woningen is teruggebracht van 19 naar 18. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, gebaseerd op de CROW-systematiek.
- Voor het aspect groen is het plan aangepast door het behoud van de bestaande haagstructuren, zowel aan de achterzijde als (gedeeltelijk) langs de Concordialaan. Tevens is een groene buffer toegevoegd tussen het parkeerterrein en de omliggende woningen, inclusief aanplant van bomen met als doel de ruimtelijke kwaliteit en privacy te versterken.

In navolging van de twee georganiseerde participatiebijeenkomsten in september en november in 2025 heeft initiatiefnemer, vanwege het ontbreken van voldoende draagkracht in de buurt, onderzocht of een alternatieve ontwikkeling op de locatie mogelijk is.

Bijeenkomst 3
Tijdens de inloopavond van 26 maart 2026 is het alternatieve plan door initiatiefnemer en architect toegelicht. Het verslag van deze participatieavond is opgenomen in bijlage 2. In de nieuwe planopzet worden 14 beneden-bovenwoningen gerealiseerd bestaande uit twee bouwlagen met een kap waardoor het volume van het gebouw minder groot is. Daarnaast is er ruimte voor 2 levensloopbestendige woningen die bestaan uit één bouwlaag met kap. In navolging van de overwegend positieve reacties tijdens de inloopavond heeft de initiatiefnemer de plannen verder uitgewerkt tot het plan zoals beschreven in paragraaf 2.2 van deze onderbouwing.

Conclusie
Op basis van het doorlopen participatietraject kan worden geconcludeerd dat de inbreng vanuit de omgeving aantoonbaar heeft geleid tot aanpassingen in het plan, met name op de onderdelen bouwmassa, privacy, parkeren en groeninpassing. Tegelijkertijd blijkt dat niet alle wensen vanuit de omgeving volledig kunnen worden verwerkt. Dit hangt samen met de beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente, waaronder de doelstellingen ten aanzien van woningbouw en het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod. Per saldo is sprake van een participatietraject waarbij de belangen van omwonenden zorgvuldig zijn betrokken en, waar mogelijk, zijn vertaald in de planuitwerking.

3.2 Advies gemeenteraad

Volgens het besluit van de gemeenteraad van 26 februari 2025 maakt de raad van haar adviesrecht gebruik bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten voor woningbouwplannen binnen de bebouwde kom vanaf 3 woningen. Bij voorliggend plan, waarbij beoogd wordt binnen de bebouwde kom in totaal 16 woningen te realiseren, is adviesrecht van de gemeenteraad daarmee aan de orde. Dit is ook zo aan de raad gecommuniceerd in de raadsinformatie brief d.d. 17 maart 2026.

Voor deze aanvraag om omgevingsvergunning wordt de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd. De gemeenteraad wordt pas om advies gevraagd nadat de definitieve aanvraag is ingediend.

3.3 Advies gedeputeerde staten

Gedeputeerde Staten (GS) van provincie Noord-Brabant heeft een lijst van gevallen vastgesteld waarbij GS van haar adviesrecht gebruik wil maken voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Advies van GS is nodig als instructieregels van toepassing zijn die voorkomen in de vastgestelde lijst. Het gaat dan om bepaalde artikelen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er zijn geen instructieregels uit de vastgestelde lijst van toepassing op deze ontwikkeling, waardoor geen advies van GS benodigd is. De provincie zal op gebruikelijke wijze in de planologische procedure worden betrokken. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.4 Bestuurlijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van deze omgevingsvergunning voor de bopa worden verschillende overlegpartners op gebruikelijke wijze geconsulteerd. Het gaat in dit geval om de provincie, het Waterschap en de Veiligheidsregio (WRMWB). Hierna worden de reacties op het project samengevat en aangegeven of dit tot aanpassingen heeft geleid.

Veiligheidsregio

Onder zaaknummer VRMWB2026-006406 heeft Veiligheidsregio d.d. 8 juli 2026 een reactie gegeven op de bopa-onderbouwing. Uit de beoordeling volgt een akkoord op de onderdelen omgevingsveiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd brandweer. Er zijn geen zwaarwegende bezwaren tegen voorgenomen ontwikkeling.

Provincie

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat voor de beoogde ontwikkeling uitsluitend artikel 5.55 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant relevant is. De ontwikkeling is hieraan getoetst in paragraaf 4.3.2 van deze onderbouwing. Voor het overige heeft de provincie geen opmerkingen gemaakt. Vanuit het provinciale vooroverleg zijn dan ook geen belemmeringen naar voren gekomen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Waterschap

Het Waterschap Brabantse Delta heeft de weging van het waterbelang beoordeeld en een positief wateradvies uitgebracht. Het waterschap geeft aan dat de belangrijkste uitgangspunten naar wens zijn opgenomen en heeft geen opmerkingen op de toepasbare regels. Daarnaast heeft het waterschap enkele algemene aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van het initiatief. De reactie van het waterschap geeft geen aanleiding tot aanpassing van het initiatief.

4. BELEID EN INSTRUCTIEREGELS

4.1 Inleiding

De verschillende overheden hebben beleidskaders die relevant zijn voor ontwikkelingen. Daarmee geven zij aan welke doelen zij willen bereiken, welke middelen zij daarvoor willen gebruiken en binnen welke tijd ze de doelen willen bereiken. In de paragrafen hierna wordt de ontwikkeling aan deze beleidskaders getoetst.

Daarnaast zijn er instructieregels waarmee het Rijk of een provincie aan een ander bestuursorgaan aangeeft (veelal de gemeente) hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Een instructieregel is onderdeel van het beoordelingskader voor het wijzigen van het omgevingsplan en gaat over de inhoud of motivering van een instrument uit de Omgevingswet.

Het beleidskader en de instructieregels voor het wijzigen van het omgevingsplan zijn dus niet hetzelfde en verschillen ook in juridisch opzicht van elkaar. In dit hoofdstuk wordt op beide ingegaan. Veel instructieregels betreffen aspecten van de fysieke leefomgeving. Voor de inhoudelijke toetsing aan deze aspecten is in deze motivering een apart hoofdstuk opgenomen, namelijk hoofdstuk 5.

4.2 Rijksbeleid en instructieregels rijk

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de NOVI wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in 4 prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI 3 afwegingsprincipes:

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

Toetsing en conclusie

Net zoals in grote delen van Nederland is er op dit moment in de regio en in de gemeente Etten-Leur sprake van een schaarste aan woningen, met als gevolg een overspannen woningmarkt. Er is behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties, te beginnen in het bestaand bebouwd gebied. De locatie aan Brabantlaan 1 biedt hiervoor nadrukkelijk kansen en sluit daarom aan bij de doelen uit het rijksbeleid.

Voor het overige is de NOVI van een dusdanig schaal- en abstractieniveau, dat er geen specifieke uitspraken uit volgen die voor deze ontwikkeling relevant zijn.

4.2.2 Nationale Woon- en Bouwagenda

Er is in Nederland sprake van een groot woningtekort. In 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er provinciale woningbouwafspraken moeten komen die worden vertaald in regionale woondeals. Alle provincies en regio's moeten bijdragen om het woningtekort op te lossen.

Toetsing en conclusie

Het voorliggende initiatief voor de ontwikkeling van 16 woningen aan de Brabantlaan 1 te Etten-Leur draagt in beperkte mate bij aan het realiseren van deze nationale doelstellingen. De ontwikkeling voorziet in een toevoeging aan de woningvoorraad en levert daarmee een bijdragen aan het terugdringen van het woningtekort. Daarnaast wordt binnen het plan ingezet op een evenwichtige verdeling van woningcategorieën, waarbij wordt aangesloten bij de landelijke en regionale afspraken over betaalbaarheid.

De nadere onderbouwing van de regionale woningbouwopgave, de gemaakte afspraken binnen de regionale woondeal en de wijze waarop het plan aansluit bij de afgesproken verdeling van betaalbare woningen is opgenomen in paragraaf 3.2.3. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwafspraken en bijdraagt aan de uitvoering van de doelstellingen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda.

4.2.3 Instructieregels rijk

Bij ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving zoals dit project worden 3 besluiten van het Rijk in acht genomen:

- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Besluit Bouwwerken leefomgeving;
- Besluit activiteiten leefomgeving.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl stelt de inhoudelijke normen en instructieregels voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het daarbij om:

Instructieregels omgevingsplannen (hoofdstuk 5 Bkl) en Instructieregels verordeningen (hoofdstuk 6 en 7 Bkl)

Met een instructie wordt aangegeven hoe taken of bevoegdheden moeten worden uitgevoerd en binnen welke termijn. De regels worden onder andere gesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet worden gedacht aan het:

- waarborgen van de veiligheid;
- beschermen van de waterbelangen;
- beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- waarborgen van ruimte voor toekomstige functies van nationaal belang;
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Voor zover instructieregels uit het Bkl betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en van belang zijn voor dit project, vindt een afweging van deze instructieregels plaats in hoofdstuk 4 van deze motivering. Alleen de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking (onderdeel van de instructieregels "beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed"), het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten en bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen is hierna opgenomen omdat dit vooral een afweging is die voortkomt uit ruimtelijk beleid.

Overige instructieregels uit het Bkl zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

I. Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Toetsing

Het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Voor de gronden binnen het projectgebied gelden de bestemmingen ‘Gemengd’. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 16 woningen. Door het toevoegen van meer dan 12 woningen is op deze locatie sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Daarom moet (volgens Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving) de behoefte worden beschreven.

Beschrijving woningbehoefte

De woningbehoefte blijkt uit diverse bronnen die hierna zijn samengevat.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2023) en Monitor bevolking en wonen (juni 2026)

In de provinciale *Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023* is de woningbehoefte voor Etten-Leur verder opwaarts bijgesteld ten opzichte van eerdere prognoses. De prognose laat zien dat ook voor Etten-Leur in de periode tot 2035 sprake blijft van een substantiële groei van huishoudens en een daarmee samenhangende toename van de benodigde woningvoorraad. Daarmee bevestigt de prognose dat ook in Etten-Leur sprake is van een aanhoudende kwantitatieve woningbehoefte. Versnelling van de woningbouw en het vasthouden van het bouwtempo zijn daarbij expliciete provinciale aandachtspunten.

Uit de provinciale monitor bevolking en wonen (Provincie Noord-Brabant, juni 2026) blijkt dat de actuele capaciteit in de gemeente Etten-Leur in de periode 2025 tot en met 2034 2.660 woningen is (prognose + vervangingsopgave). Er is per 1 januari 2025 harde plancapaciteit voor 345 woningen. Dit betekent dat er nog zachte plannen omgezet moet worden in harde plancapaciteit. Deze ontwikkeling geeft daar mede invulling aan.

Regionale woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT)
De provinciale en regionale ambities zijn uitgewerkt in de *Regionale woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg 2022-2030*, die op 9 maart 2023 is ondertekend. Begin 2026 is regionaal ingestemd met het addendum op deze woondel. In de woondeal is voor de SRBT-regio afgesproken dat tot en met 2030 circa 39.000 netto woningen worden toegevoegd. Daarnaast is afgesproken dat bij nieuwbouw wordt toegewerkt naar 30% sociale huur, twee derde betaalbare huur- een koopwoningen, en 40% middelhoge huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Etten-Leur maakt binnen de SRBT-deel uit van de regio Baronie. Voor deze regio is in de woondeal een substantiële woningbouwopgave opgenomen van netto 17.090 woningen t/m 2030. In deze periode is de minimale opgave voor Etten-Leur om circa 1.050 woningen toe te voegen. Wat gelet op de harde plancapaciteit vraagt om het (versneld) opharden van diverse plannen. Zoals de kleinschalige inbreidingslocatie Brabantlaan 1. Tegelijkertijd volgt uit de provinciale monitor dat in Etten-Leur nog aanvullende planvorming en het omzetten van zachte plannen naar harde plancapaciteit noodzakelijk is om in de behoefte te kunnen voorzien. Tegen die achtergrond is een kleinschalige inbreidingslocatie als Brabantlaan 1 ook relevant, omdat hiermee binnen bestaand stedelijk gebied woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

De woondeal benoemt naast de kwantitatieve opgave ook een kwalitatieve opgave, waaronder aandacht voor betaalbaarheid, ouderenhuisvesting en andere aandachtsgroepen. Voor Etten-Leur volgt uit regionaal en lokaal woningmarktonderzoek dat met name behoefte bestaat aan woningen voor starters, doorstromers en ouderen. Het voorliggende plan bevat de ontwikkeling van 14 beneden-bovenwoningen en 2 patiowoningen. Een deel van het programma valt binnen het betaalbare segment en het plan voorziet daarnaast in woningtypen die aansluiten bij de regionale kwalitatieve opgave voor starters en senioren. De patiowoningen zijn vanwege het woonprogramma op de begane grond geschikt als levensloopbestendige woningen, terwijl de beneden-bovenwoningen mede voorzien in de behoefte aan compacte woningen voor kleinere huishoudens.

Tot slot zet de woondeal mede in op herstructurering, transformatie en toekomstbestendige woningbouw. Het initiatief past binnen deze lijn, omdat sprake is van de sloop van een verouderd bedrijfspand en de transformatie naar een woonfunctie op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt de ruimte efficiënter benut en wordt bijgedragen aan vernieuwing van de woningvoorraad.

Regionaal woningmarktonderzoek 2022 en lokaal woningmarktonderzoek 2025
Beschikbaar woningbehoefteonderzoek geeft in lijn met het actuele rijksbeleid en landelijke (prestatie)afspraken aan dat er een duidelijke opgave ligt voor diverse groepen doorstromers en (semi)starters. Dit vertaalt zich voor Etten-Leur nadrukkelijk in een urgentie voor het realiseren van huisvesting van ouderen en starters. De beoogde ontwikkeling voorziet hierin.

Verordening sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur (Doelgroepenverordening)
In 2018 heeft de gemeenteraad de Doelgroepenverordening vastgesteld. Een onlosmakelijk onderdeel van deze verordening wordt gevormd door de criteria prijs-kwaliteit, die meest recent in mei 2026 zijn vastgesteld. De verordening biedt het gemeentelijke kader voor het realiseren en in stand houden van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen. Daarnaast bevat de verordening onder meer regels over doelgroepen, maximale prijs- en huurgrenzen en instandhoudingstermijnen. Per woningbouwcategorie geldt een instandhoudingstermijn waarin deze beschikbaar moet blijven voor de doelgroep. Voor middenhuurwoningen geldt dat deze gedurende de in de verordening opgenomen instandhoudingstermijn beschikbaar moeten blijven voor de aangewezen doelgroep en moeten voldoen aan de daarbij behorende huurprijs- en inkomensvoorwaarden. Toepassing van de hardheidsclausule is specifiek bedoeld om aan de wens van initiatiefnemer tegemoet te komen om een hogere huurprijs te mogen hanteren. De prijs staat los van de instandhoudingstermijn.

Voor het initiatief aan de Brabantlaan 1 betekent dit dat de 7 benedenwoningen als middenhuurwoningen binnen de reikwijdte van de verordening vallen. Deze woningen moeten gedurende de daarvoor geldende instandhoudingstermijn voor de betreffende doelgroep beschikbaar blijven. Uit de projectbeschrijving in paragraaf 2.2 volgt daarnaast dat voor de 7 bovenwoningen bij het college een verzoek is gedaan en is gehonoreerd om met toepassing van de hardheidsclausule af te wijken van de doelgroepenverordening. Voor dit deel van het programma geldt daarom niet het reguliere uitgangspunt van instandhouding binnen het middenhuursegment. De Doelgroepenverordening is niet van toepassing op de 2 patiowoningen.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Gelet op de provinciale prognose, de regionale woondeal en het regionaal woningmarktonderzoek is in Etten-Leur sprake van een actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Het initiatief voorziet met 16 woningen op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied in een passende bijdrage aan die behoefte. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

II. Paragraaf 5.1.6 van het Bkl: Behoud van ruimte voor toekomstige functies

- *Autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen;*
  Het projectgebied is niet gelegen binnen een zone die is gereserveerd voor aanleg of uitbreiding van een autoweg, autosnelweg, hoofdspoorweg.
- *Buisleidingen van nationaal belang;*
  Het projectgebied is niet gelegen binnen een zone die is gereserveerd voor aanleg of instandhouding van een buisleiding van nationaal belang.
- *Project Mainportontwikkeling Rotterdam;*
  Het projectgebied ligt niet binnen of nabij de aangewezen aanleggebieden voor Maasvlakte 2 en compensatie.

III. Paragraaf 5.1.7 van het Bkl: Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

- *Landsverdediging en nationale veiligheid;*
  Het projectgebied ligt niet binnen of nabij een militair terrein of terrein met militaire objecten, oefen- en schietgebieden, militaire zend- en ontvangstinstallaties, en laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van een militaire radar. Het projectgebied ligt namelijk binnen het radarverstoringsgebied van Radarstation Herwijnen, waarbinnen windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Daarom geldt hier een bouwbeperking voor windturbines hoger dan 90 meter boven NAP. Dit project maakt echter geen windturbines of andere bouwwerken met een dergelijke bouwhoogte mogelijk.
- *Elektriciteitsvoorziening;*
  Het project heeft geen betrekking op een locatie voor/nabij een grootschalige elektriciteitsopwekking, kernenergiecentrale of hoogspanningsverbinding met een spanning van ten minste 220 kV.
- *Rijksvaarwegen;*
  Het projectgebied heeft geen betrekking op een locatie voor/nabij rijksvaarwegen.
- *Communicatie-, navigatie- en radarapparatuur voor de burgerluchtvaart;*
  Het projectgebied is niet gelegen binnen een gebied waar voor bouwwerken beperkingen gelden vanwege mogelijke verstoring van communicatie-, navigatie- en radarapparatuur voor burgerluchtvaart. De projectlocatie is wel gelegen binnen meerdere radarverstoringsgebieden voor windturbines (zie tekst hierboven).
- *Landelijke fiets- en wandelroutes;*
  Binnen het projectgebied of over de direct aangrenzende wegen of paden lopen geen landelijke fiets- of wandelroutes.
- *Hyperscale datacentra;*
  Het projectgebied heeft geen betrekking op een locatie voor/nabij hyperscale datacentra. Bovendien heeft elke gemeente voorbeschermingsregels voor datacentra.

IV. Paragraaf 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

Als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, dan moet in dat omgevingsplan rekening worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking;
Dit project gaat gepaard met aanleg van openbare ruimte. Bij de inrichting daarvan wordt met deze instructieregel rekening gehouden.

- *Doorwerking voorbereidingsbesluiten*
  Dit is voor de beoordeling van aanvragen van omgevingsvergunningen van belang.
- *Projectbesluiten*
  Het projectbesluit is een instrument voor waterschappen, provincies en het Rijk voor het mogelijk maken van vaak complexe projecten met een publiek belang.
- *Maatwerkregels*
  In een aanvraag voor een omgevingsvergunning kunnen maatwerkregels worden opgenomen.

Conclusie
De aanvraag voor een bopa voldoet aan de vereisten uit het Bkl.

4.3 Provinciaal beleid en instructieregels provincie

4.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. De basisopgave is "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet hieraan bijdragen. Er zijn 4 hoofdopgaven te onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie:
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Toetsing
Als wordt gekeken naar de 4 hoofdopgaven, dan kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Werken aan de *Brabantse energietransitie*:
   De nieuwe woongebouwen voldoen aan de geldende wettelijke eisen ten aanzien van duurzaamheid, waaronder het uitgangspunt van aardgasvrij bouwen.
1. Werken aan *een klimaatproof Brabant*: Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. In paragraaf 4.5 wordt hierop ingegaan.
2. Werken aan een *slimme netwerkstad*: een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad.
   Het projectgebied is conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'stedelijk gebied'. De benadering vanuit deze aanduiding in relatie tot de aspecten zorgplicht, goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik wordt nader onderbouwd in paragraaf 3.3.2. Realisatie van de woningen, is wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en een concrete marktvraag, hetgeen reeds onderbouwd is in paragraaf 3.2.3.
3. Werken aan een *concurrerende, duurzame economie*: Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 16 nieuwe woningen.

In de stedelijke structuur streeft de provincie naar concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur, inspelen op demografische ontwikkelingen en versterking van economische clusters. Herbestemmen en herstructureren wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren.
De beoogde ontwikkeling voorziet in de herstructurering van gronden ten behoeve van woningbouw op een binnenstedelijke locatie. Daarmee wordt ingespeeld op het streven naar concentratie van verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Middels onderhavige ontwikkeling wordt een nieuw woonmilieu gerealiseerd met diverse woningtypologieën. Een dergelijk gebied bezit kwaliteiten die voornamelijk te vinden zijn in het stedelijk gebied. Etten-Leur kan worden aangemerkt als kern waarbij het als buurgemeente van Breda een rol vervult als gebied waar bovenlokale verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen. Gelet daarop is het logisch dat Etten-Leur uitbreidt in de kwantitatieve woonvoorraad. Dit draagt bij aan het onderscheid tussen steden en kernen in het landelijk gebied.

4.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening (Ov) is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan ontwikkelingen en vormt een direct toetsingskader voor ontwikkelingen. In de Ov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Ov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie.

In de Omgevingsverordening staan regels voor:

1. Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
2. Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten, zijn algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving opgenomen. De regels richten zich rechtstreeks tot degene die de activiteit uitvoert. Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. De beoordelingsregels voor de vergunningverlening zijn opgenomen in Hoofdstuk 4, Instructieregels omgevingsvergunning. Er zijn in de omgevingsverordening voor thema's rechtstreekse regels opgenomen, waaronder voor grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw.

Binnen het projectgebied zijn de volgende werkingsgebieden voor rechtstreeks werkende regels van toepassing:

- Diep grondwaterlichaam

Instructieregels

Instructieregels voor het omgevingsplan, zijn regels opgenomen vanwege een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in deze gebieden. Voor het projectgebied gaat het om de volgende thema's:

- Stedelijk gebied
- Beperking grootschalige logistiek

Toetsing en conclusie
De volgende artikelen uit deze omgevingsverordening zijn van belang:

- Diep grondwaterlichaam:

Artikel 3.12 Verbod milieubelastende activiteit Diep grondwaterlichaam
Er wordt geen milieubelastende activiteit mogelijk gemaakt middels de omgevingsvergunning voor deze bopa.

- Beperking grootschalige logistiek:

Artikel 5.56a Grootschalige logistiek
Er wordt geen grootschalige logistiek mogelijk gemaakt middels de omgevingsvergunning voor bopa.

- Stedelijk gebied

Artikel 5.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant
Dit artikel bepaalt dat een nieuwe ontwikkeling die binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en die de aantasting van de ecologische waarde en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant geeft, de negatieve effecten waar mogelijk moet beperken en de overblijvende, negatieve effecten moet compenseren. Deze bepaling is niet van toepassing op aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In paragraaf 5.14 is gemotiveerd dat dit project gelet op de afstand ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben. Compensatie is dan ook niet aan de orde. De ontwikkeling veroorzaakt geen aantasting van ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling
De ontwikkeling betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat het woningen toevoegt aan het woningbestand van Etten-Leur binnen bestaand stedelijk gebied. Een verouderd bedrijfspand maakt plaats voor woningbouw. Dit is een voorbeeld van de transformatie van verouderde stedelijke gebieden. Het overgrote deel van de wijk waarin de projectlocatie ligt bestaat uit woningen. Het bedrijfspand is nu enigszins een vreemde eend in de bijt. Woningen zijn dan ook beter passend in de omgeving.
Met betrekking tot duurzaamheid worden de woningen gebouwd conform de hedendaagse duurzaamheidseisen en hemelwater wordt op eigen gronden geïnfiltreerd, onder andere door grasbetontegels te gebruiken op de parkeerplaatsen.

Artikel 5.62 Veehouderij in Stedelijk gebied
Er wordt geen veehouderij mogelijk gemaakt middels de omgevingsvergunning voor bopa.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Voor elke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van de Ov. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

In paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is bepaald dat bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling maakt gebruik van een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat om de sloop van een verouderd bedrijfspand om plaats te maken voor 16 nieuwe woningen. Ruimtelijk gezien past de voorgestelde uitbreiding goed in de omgeving. De locatie kan worden gezien als inbreidingslocatie. Het is wenselijk om in het kader van efficiënt ruimtegebruik mogelijke inbreidingslocaties in de verschillende kernen te benutten. Ook de bouwvolumes zijn passend voor deze locatie.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;

- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Al deze aspecten komen terug in deze onderbouwing. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende thema's binnen de lagen (zie hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving).

De meerwaardecreatie op deze locatie zit in het feit dat op een duurzame wijze verdichting plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Diverse belangen krijgen een plekje in het plan. Ten eerste wordt een bijdrage geleverd aan het grote woningtekort dat heerst. De nieuwe woningen worden ontwikkeld volgens de hedendaagse duurzaamheidseisen en in een groene setting gepositioneerd binnen het projectgebied. Daarbij is aandacht besteed aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Diverse bomen zorgen voor schaduw en het tegengaan van hittestress en met grasbetontegels wordt ervoor gezorgd dat de parkeerplaatsen water kunnen doorlaten naar bodem.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor dit plan zijn en dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

4.4 Regionaal beleid

In paragraaf 3.2.3 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking waarin tevens is ingegaan op het regionale beleid. Overig regionaal beleid is voor dit initiatief niet van toepassing.

4.5 Beleid waterschap

Het beleid van het waterschap wordt getoetst in paragraaf 5.5.

4.6 Gemeentelijk beleid

4.6.1 Omgevingsvisie Etten-Leur

De Omgevingsvisie 'Etten-Leur doet het gewoon!' is op 11 juli 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. In de omgevingsvisie is een koers voor een prettige, veilige en gezonde leefomgeving van Etten-Leur bepaald. Deze koers vormt de rode draad voor het beleid en de realisatie van het beleid. De koers bestaat uit 5 ambities:

1. Iedereen kan meedoen
2. Behoud en versterking (basis)kwaliteit leefomgeving;
3. Zorg voor leefbaarheid en gezondheid;
4. Bevorderen van een goede (ook digitale) bereikbaarheid;
5. Duurzame economische ontwikkeling met haalbare en betaalbare doelen en oog voor innovatie.

Buiten deze vijf ambities zijn er gebiedsvisies geformuleerd voor verschillende gebieden binnen de gemeente. De situering van het projectgebied binnen bestaand stedelijk gebied binnen een woonwijk geeft aanleiding voor het toedelen van het gebied 'woongebieden'.

Voor het gebied 'woongebieden' zijn acht speerpunten geformuleerd:

- Beschermen en behouden groen stedelijk karakter;
- Behoud, versterken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad;
- Verbreden woningaanbod in bestaande wijken;
- Wijk- en buurtwinkelcentra zijn plek voor ontmoeting;
- Onderwijs, spel, sport en andere maatschappelijke voorzieningen;
- Zorgvriendelijke wijken;
- Gezonde wijken met een goede omgevingskwaliteit;
- Uitbreiding van en ruimte voor nieuwe woongebieden.

De omgevingsvisievisie formuleert tevens een aantal ambities, doelstellingen en uitgangspunten met betrekking tot milieu en duurzame ontwikkeling, geïntegreerd vanuit de voormalige Milieuvisie 2010 - 2020. 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 en conclusie

De beoogde planontwikkeling betreft de herontwikkeling van een verouderd bedrijfspand naar 16 woningen op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Op de visiekaart (figuur 4.1) ligt het projectgebied binnen de aanduiding 'woongebied'. De ontwikkeling sluit aan bij de gebiedsgerichte koers voor woongebieden, waarin wordt ingezet op behoud van het groene stedelijke karakter, versterking van de woningvoorraad en het realiseren van gezonde, leefbare wijken met een goede omgevingskwaliteit.



Figuur 4.1 Uitsnede visiekaart omgevingsplan Etten-Leur met aanduiding projectgebied (Bron: gemeente Etten-Leur)

Het initiatief geeft concreet invulling aan meerdere speerpunten uit de omgevingsvisie. Door de transformatie naar wonen wordt het woningaanbod in de bestaande wijk verbreed en wordt een verouderde locatie herontwikkeld, waarmee wordt bijgedragen aan het versterken en verduurzamen van de woningvoorraad. De toevoeging van verschillende woningtypen, waaronder levensloopbestendige patiowoningen, ondersteunt tevens het realiseren van zorgvriendelijke wijken en een meer gedifferentieerd woningaanbod. De inrichting met behoud van bestaande groene randen, groene omzoming van de parkeerplaatsen, waterdoorlatende verharding en sedumdaken draagt bij aan het beschermen van het groene stedelijke karakter en aan een gezonde leefomgeving.

Het initiatief sluit daarnaast aan bij de vijf hoofdambities uit de Omgevingsvisie Etten-Leur. Met de toevoeging van woningen voor starters, kleinere huishoudens en senioren wordt bijgedragen aan de ambitie 'iedereen kan meedoen'. De herstructurering van een verouderde locatie, gecombineerd met een groene en klimaatadaptieve inrichting, draagt bij aan het behoud en de versterking van de omgevingskwaliteit en aan leefbaarheid en gezondheid. De ontwikkeling maakt gebruik van de bestaande infrastructuur en past binnen de bestaande stedelijke structuur, waarmee wordt aangesloten bij de ambitie van een goede bereikbaarheid. Tot slot wordt de ontwikkeling gerealiseerd conform de geldende duurzaamheidseisen en draagt daarmee bij aan de ambities op het gebied van duurzame ontwikkeling.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met zowel de gebiedsgerichte koers voor woongebieden als de ambities en speerpunten uit de Omgevingsvisie Etten-Leur.

4.6.2 Woonzorgvisie 2024-2029

Op 22 april 2024 is de Woonzorgvisie Etten-Leur door de gemeenteraad van de gemeente Etten-Leur vastgesteld. Een woonzorgvisie die vooral gericht is op de kwalitatieve invulling van het woonbeleid in relatie met de bestaande woningvoorraad en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Etten-Leur.

Uit de Woonzorgvisie blijkt o.a. dat Etten-Leur een hoge instroom van gezinnen kent. Het (blijven) aantrekken van gezinnen past binnen de gemeentelijke ambitie om gelaagdheid in de bevolkingsopbouw te behouden. In de visie is aangegeven dat een dak boven je hoofd een basisbehoefte is. De gemeente vindt het belangrijk dat de woonwensen en behoeften van Etten-Leurenaren zoveel mogelijk binnen de gemeente kunnen worden vervuld. In de visie staat de koers hoe de gemeente de komende 5 jaar deze uitdagingen het hoofd wil bieden. Nieuwbouw is een kwalitatieve aanvulling. Uitgangspunten zijn:

- Betaalbare woningen voor iedereen, ten minste 2/3 van wat er nog wordt gebouwd;
- Nieuwbouw huur en koop om doorstroming te realiseren, zeker voor eigen inwoners;
- Vernieuwende woonvormen, vooral bouwen wat er nog niet is;
- Woningen voor (urgente) aandachtsgroepen, vooral betaalbare huurwoningen.

Met een divers programma wordt invulling gegeven aan deze uitgangspunten.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling sluit in meerdere opzichten aan bij de uitgangspunten van de Woonzorgvisie 2024-2029. Met 16 woningen wordt op een binnenstedelijke locatie een kwalitatieve aanvulling op de woningvoorraad gerealiseerd. Het programma bestaat uit 14 beneden-bovenwoningen en 2 patiowoningen. Daarmee wordt voorzien in een meer gedifferentieerd aanbod binnen de bestaande woonwijk.

Het plan draagt bovendien bij aan de ambitie om betaalbare woningen toe te voegen, omdat de 7 benedenwoningen als middeldure huur worden gerealiseerd. De 14 huurwoningen dragen bij aan een optimalere mix van woningtypen en -prijzen. Ze bieden kansen voor diverse groepen woningzoekenden.

Het plan ondersteunt daarnaast de in de woonzorgvisie benoemde doorstroming en het langer zelfstandig wonen. De patiowoningen beschikken over een volledig woonprogramma op de begane grond en zijn daarmee geschikt voor senioren en andere huishoudens die levensloopbestendig willen wonen. De beneden-bovenwoningen voorzien juist in compacte woningen voor kleinere huishoudens en starters. Daarmee bedient het initiatief meerdere doelgroepen uit de woonzorgvisie en wordt invulling gegeven aan de wens om vooral te bouwen wat nog niet of onvoldoende aanwezig is. Het plan draagt bij aan een gevarieerder woningaanbod, aan de huisvesting van eigen inwoners en aan een meer toekomstbestendige woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling in hoofdzaak binnen de Woonzorgvisie 2024-2029 van de gemeente Etten-Leur. Het initiatief draagt bij aan doorstroming, verbreding van het woningaanbod en de toevoeging van levensloopbestendige woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Ook wordt deels invulling gegeven aan de ambitie om betaalbare woningen toe te voegen. Het plan als geheel past binnen de kwalitatieve koers van de woonzorgvisie.

4.6.3 Groenplan Etten-Leur 2024-2033

De gemeente Etten-Leur heeft in 2024 het Groenplan vastgesteld voor de periode 2024-2033. Met dit Groenplan wil de gemeente Etten-Leur werken aan meer en beter groen, met aandacht voor klimaat, biodiversiteit en een prettige leefomgeving. Het plan richt zich onder meer op het vergroenen van woonwijken, bedrijventerreinen en het centrumgebied, het versterken van de biodiversiteit, het klimaatbestendig inrichten van de woonomgeving en het verbeteren van de kwaliteit van het groen door middel van groennormen. Het Groenplan vervangt de eerdere groenbeleidsnota 2013-2018 en het groenbeleid uit Beheren op Niveau.

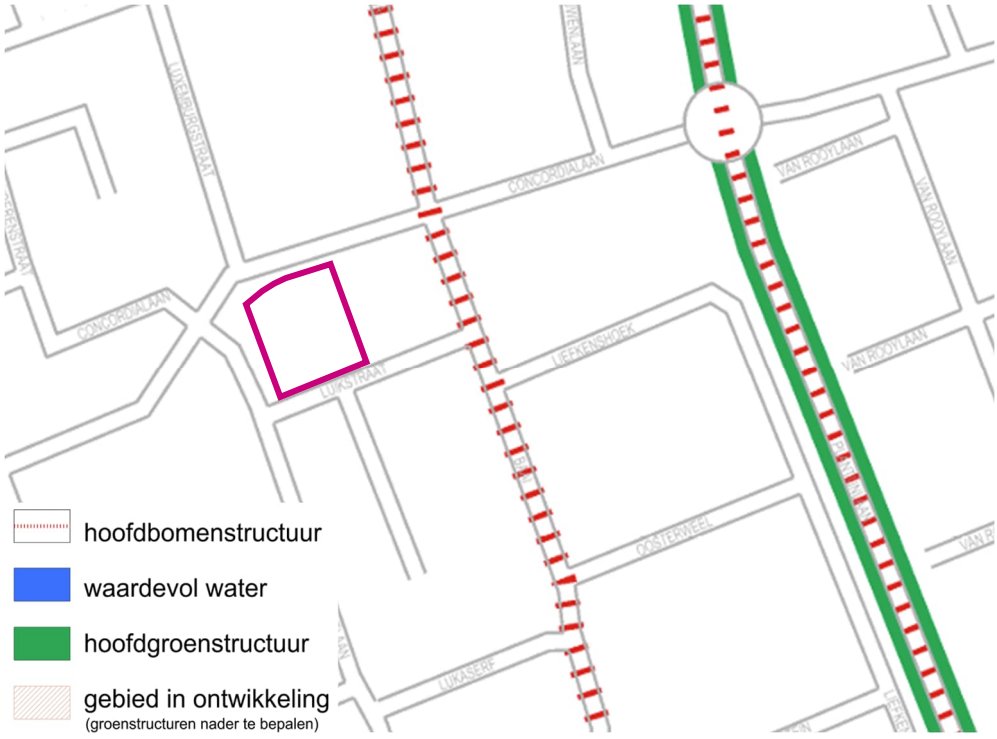
De hoofddoelen van het Groenplan zijn: meer biodiversiteit, klimaatbestendigheid, kwaliteit van het groen en samenwerking met inwoners, ondernemers en organisaties. Voor woonwijken wordt ingezet op meer bomen en beplanting, het verminderen van hittestress en wateroverlast en het creëren van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Toetsing

De beoogde herontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en binnen een bestaande woonwijk. In de huidige situatie is sprake van een bedrijfspand met verharding, waarbij het perceel aan meerdere zijden groen is omzoomd.
De ontwikkeling voorziet in de sloop van het bedrijfspand en de realisatie van 16 woningen. Daarmee neemt de druk op de beschikbare ruimte toe, waardoor een zorgvuldige groene inrichting van belang is.

Het Groenplan gaat hoofdzakelijk in op het openbaar groen. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op openbaar groen. Ook wordt er geen gebied overgedragen naar het openbaar gebied. Het openbaar groen blijft behouden en hoeft niet te wijken voor toegangspaden en opritten. Daarom kan de groennorm, op aangeven van de gemeente Etten-Leur, niet als harde eis worden opgenomen.

Daarnaast bevat het gemeentelijk groenplan een kaart van de hoofdgroen- en hoofdbomenstructuur. Figuur 4.2 geeft een relevante uitsnede van de kaart weer. Dit kaartbeeld laat zien dat binnen het projectgebied geen groenstructuren voorkomen die zijn aangeduid als behorende tot de hoofdgroenstructuur. Het planvoornemen heeft geen invloed op de in de nabijheid gelegen hoofdgroen- en hoofdbomenstructuren. Ook blijven overige groenstructuren die niet zijn aangeduid als hoofdgroenstructuur, waaronder diverse bomenrijen, rondom het projectgebied behouden.



Figuur 4.2 Uitsnede kaart hoofdgroen- en hoofdbomenstructuur met aanduiding projectgebied (Bron: Gemeente Etten-Leur)

Binnen de grenzen van het plangebied worden verschillende groenstructuren aangelegd die aansluiten bij de doelen uit het groenplan. De bestaande haag langs de oostzijde van het projectgebied blijft behouden. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met waterpasserende grasbetontegels, waardoor hemelwater beter kan infiltreren en het parkeerhof een groener karakter krijgt. Daarnaast wordt de parkeerplaats groen omzoomd met hagen en worden de bergingen voorzien van sedumdaken. Deze maatregelen dragen bij aan een groener straat- en woonbeeld, beperken de mate van verharding en ondersteunen de opvang en infiltratie van hemelwater.

Bij nadere planuitwerking wordt een inrichtingsplan opgesteld voor de aanplant van hagen en groen in de voor- en achtertuinen. Zo wordt er een tuininrichtingsplan voor de tuinen gemaakt waarbij het terras en paden worden voorzien en borders beschikbaar zijn voor aanplant. Op deze manier worden de tuinen ‘plantklaar’ gemaakt zodat het voor de bewoners aantrekkelijker is om beplanting aan te brengen.

Ook vanuit klimaatadaptatie past het plan in hoofdzaak binnen de richting van het Groenplan. De toepassing van halfverharding, behoud van bestaande groene randen, hagen en sedumdaken draagt bij aan het verminderen van hittestress en het beperken van versnelde hemelwaterafvoer. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om groen te benutten als middel tegen hitte en wateroverlast.

Voor biodiversiteit is de bijdrage positief, maar beperkt. Het behoud van de bestaande haag, de aanleg van hagen en de toepassing van sedumdaken kunnen bijdragen aan schuil-, foerageer- en verblijfsmogelijkheden voor insecten en kleine fauna. De mate waarin daadwerkelijk sprake is van biodiversiteitswinst hangt echter af van de nadere uitwerking van het beplantingsplan, waaronder de keuze voor inheemse, bloeiende en klimaatbestendige soorten, de variatie in beplantingslagen en het beheer. Het verdient aanbeveling om in de verdere planuitwerking expliciet te kiezen voor soortenrijke beplanting, nest- en schuilgelegenheden en een beheerwijze die aansluit bij ecologisch groenbeheer.

Conclusie
De ontwikkeling past in hoofdzaak binnen de doelstellingen van het Groenplan Etten-Leur 2024-2033. Het initiatief voorziet in behoud van bestaande groene randen, toepassing van groen ingerichte parkeeroplossingen, waterdoorlatende verharding en sedumdaken. Daarmee wordt bijgedragen aan een klimaatbestendige, groene en aantrekkelijke woonomgeving.

5. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

5.1 Algemeen

5.1.1 Beoordelingskader

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een wijziging van het omgevingsplan gelden instructieregels en beoordelingsregels. Een besluit tot wijzigen van met omgevingsplan kan niet worden genomen als de omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van een instructieregel tenzij ontheffing is verkregen van de instructieregel.

In paragraaf 3.1, 3.2 en 3.3 is ingegaan op de instructieregels van het Rijk en de provincie. Voor zover de instructieregels betrekking hebben op een thema van de fysieke leefomgeving, wordt in voorliggend hoofdstuk aan deze instructieregels getoetst.

Daarnaast zijn er thema's die met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) relevant zijn om bij de belangenafweging te betrekken. Ook die thema's met de gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden in voorliggend hoofdstuk afgewogen.

5.1.2 Afweging instructieregels Bkl

Hierna wordt de toetsing van het project aan de instructieregels beschreven. Op de relevante onderdelen van het beoordelingskader wordt uitgebreider ingegaan.

Tabel 5.1 Instructieregels Bkl

Thema	Afdelingen en paragrafen Bkl	Relevant voor de ontwikkeling
Dienstenrichtlijn	§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a.	Nee, het project voorziet niet in (de huisvesting van) diensten anders dan diensten die als beroep of bedrijf aan huis worden uitgevoerd en binnen iedere reguliere woning zijn toegestaan.
Omgevingsveiligheid	§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Ja, zie paragraaf 5.3
Water	§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Ja, zie paragraaf 5.5
Luchtkwaliteit	§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Ja, zie paragraaf 5.6
Geluid door activiteiten	§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Ja, zie paragraaf 5.7
Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen	§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Ja, zie paragraaf 5.8
Geluid rond luchthavens	§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen de geluidcontour van een luchthaven.
Trillingen	§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee, het projectgebied ligt op meer dan 100 meter (circa 300 meter) afstand van het spoor. Het projectgebied ligt hierdoor niet in de nabijheid van activiteiten waarbij structureel trillingen vrijkomen en voorziet hier in beginsel zelf ook niet in.
Slagschaduw van windturbines	§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee, in de omgeving van de projectlocatie komen geen windturbines voor.
Bodemkwaliteit	§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Ja, zie paragraaf 5.9
Geur	§ 5.1.4.6. Geur	Ja, zie paragraaf 5.10

Cultureel erfgoed (aardkunde, archeologie en cultuurhistorie)	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ja, zie paragraaf 5.11
Landschappelijke kwaliteiten Kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen of nabij de kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Ja, zie paragraaf 3.2.3
Nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving	§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies; § 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Ja, zie paragraaf 3.2.3
Aanwijzing woningbouwcategorieën	§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Ja, zie paragraaf 3.2.3
Toegankelijkheid openbare buitenruimte	§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Ja, zie paragraaf 3.2.3

5.1.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Daarnaast zijn er thema's die vanuit het oogpunt van ETFAL relevant zijn om bij de belangenafweging te betrekken. Deze thema's komen terug in tabel 5.2.

Tabel 5.2 Thema's in het kader van ETFAL

Thema	Wettelijk kader	Relevant voor de ontwikkeling
Gezondheid	§ 5.1.4. Bkl behandelt enkele thema's in het kader van gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering volgt uit provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In het kader van ETFAL is een integrale benadering nodig.	Ja, paragraaf 5.12
Gezondheidsrisico's vanwege veehouderijen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen 2 km van een geitenhouderij of endotoxine invloedssfeer van een varkens- of pluimveehouderij. Zie paragraaf 5.12
Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van gronden waar (mogelijk) sprake is van een spuitzone. Zie paragraaf 5.12
Mobiliteit en parkeren	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.13
Natuurbescherming NNN	Afdeling 7.3 van het Bal.	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen Natuur Netwerk Nederland, zie paragraaf 5.14
Ecologie: gebiedsbescherming	Afdeling 11.1 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.14

Ecologie: soortenbescherming	Afdeling 11.2 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.15
Ecologie: houtopstanden	Afdeling 11.3 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.16
Bezonning / schaduwhinder (niet zijnde slagschaduw windturbines)	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.17
Windhinder	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, gezien de aard en omvang van het project is windhinder of windgevaar niet te verwachten
Lichthinder	In het kader van ETFAL wel in de belangenafweging betrokken.	Nee, binnen de projectlocatie worden geen activiteiten of bouwwerken mogelijk gemaakt met enige vorm van lichtuitstraling), anders dan reguliere straat- en erfverlichting. Hinder van dergelijke activiteiten is niet te verwachten omdat deze niet in de omgeving voorkomen.
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, paragraaf 5.18

5.2 M.e.r-beoordeling

5.2.1 Toetsingskader

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een wijziging van het omgevingsplan project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de m.e.r.(beoordelings)-plicht geldt.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

Ook de noodzaak tot een passende beoordeling kan een grond zijn om een milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling uit te voeren, afhankelijk of er sprake is van een klein gebied op lokaal niveau, zoals bedoeld in artikel 16.36 van de Omgevingswet.

5.2.2 Toetsing

De realisatie van woningen betreft een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit en valt onder categorie J11 Stedelijk ontwikkelingsproject. In kolom 2 is aangegeven dat geen direct mer-plicht geldt. Uit kolom 3 blijkt dat wel een mer-beoordelingsplicht geldt.

Uit het stikstofonderzoek komt naar voren dat geen passende beoordeling nodig is. Ook is er geen sprake van andere aanzienlijke milieueffecten. Vanuit artikel 16.36 van de Omgevingswet gelden dus geen verdere vereisten.

In bijlage 3 bij deze onderbouwing is deze mer-beoordelingsnotitie opgenomen. Uit de mer-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure.

5.2.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen aanzienlijke milieuregels optreden.

5.3 Omgevingsveiligheid

5.3.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving in § 5.1.2. Deze paragraaf gaat in de eerste plaats over de veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises (artikel 5.2).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10-6). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar, op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

Kwetsbare functies

Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of

onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdag- verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

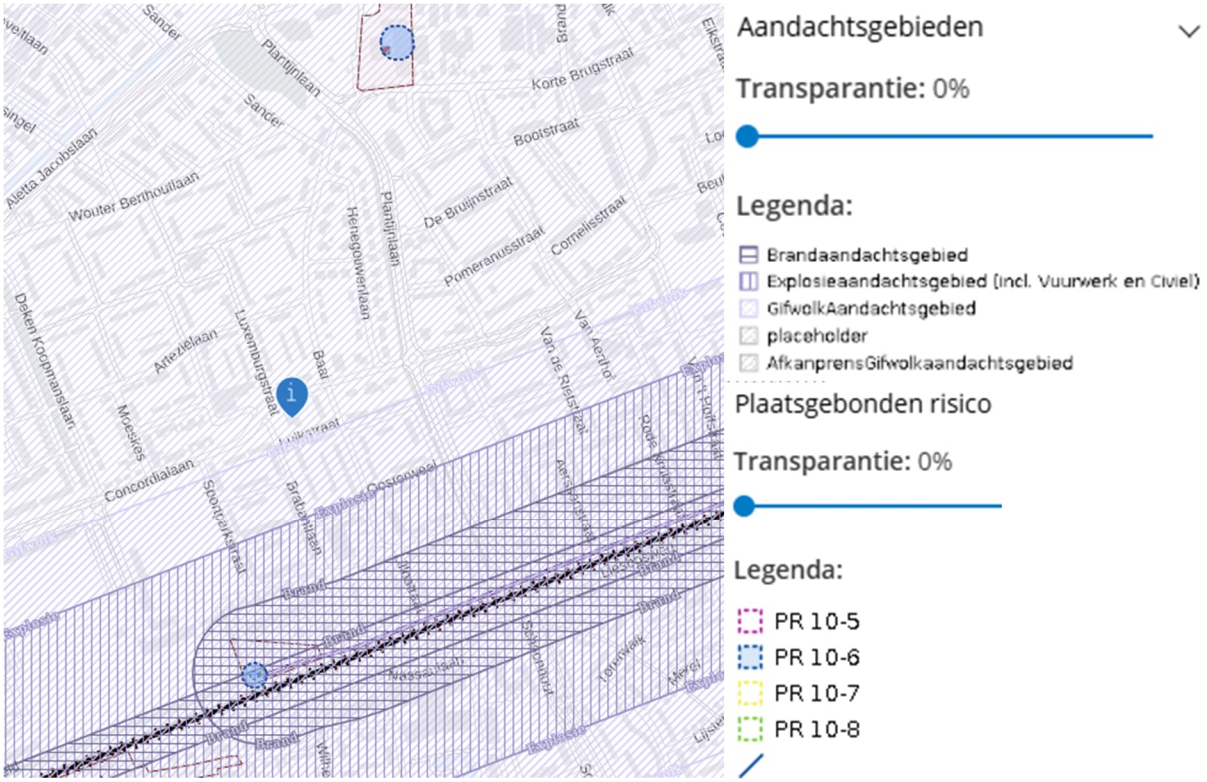
- Hoeveel personen zijn in dat gebouw c.q. op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- Wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- In hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident?

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan. In de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn uit oogpunt van veiligheid instructieregels opgenomen voor regionale waterkeringen.

5.3.2 Toetsing

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare functies mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van de nieuwe woningen een voldoende veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's.

Met behulp van de kaart 'Externe veiligheid' van Atlas Leefomgeving (figuur 5.1) kan in beeld worden gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleiding voor vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur 5.1 Kaart Externe Veiligheid met aanduiding projectlocatie (blauwe marker) (bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de kaart blijkt dat het projectgebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour ligt. Ook ligt het plangebied buiten het aandachtsgebied van de spoorlijn. Wel ligt heel Etten-Leur binnen een gifwolkaandachtsgebied van de Afvalstoffen Terminal Moerdijk B.V. op het haven- en industrieterrein Moerdijk.

Dit is een Seveso-inrichting waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Bij ongevallen met toxische stoffen is het van belang, dat de alarmering snel verloopt en dat er snel voor wordt gekozen om de bevolking te waarschuwen. De afsluitbare mechanische ventilatie moet stopgezet worden en ramen en deuren moeten gesloten worden. Personen die zich buiten bevinden moeten naar binnen gaan. Aangenomen kan worden dat de aanwezige personen zelfredzaam zijn en in staat om, indien nodig, te vluchten (haaks op de wind) of te schuilen (ramen en deuren sluiten). De te treffen bouwkundige maatregel tegen een gifwolk is het handmatig kunnen uitschakelen van mechanische ventilatie. Dit is een standaard bouwkundige eis in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het is daarmee niet nodig aanvullende bouwmaatregelen te treffen tegen de effecten van een gifwolk. Daarbij is het ook van belang dat de brandweer snel ter plaatse van het ongeval is om een inschatting te maken van de situatie.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is over het aspect omgevingsveiligheid advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio. De uitkomsten daarvan zijn verwerkt in paragraaf 3.4. De Veiligheidsregio ziet geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling, waarmee het aspect omgevingsveiligheid de uitvoering van het initiatief niet in de weg staat.

5.3.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt omgevingsveiligheid aanvaardbaar de betreffende functies aan de projectlocatie toe te delen.

5.4 Ontplofbare oorlogsresten

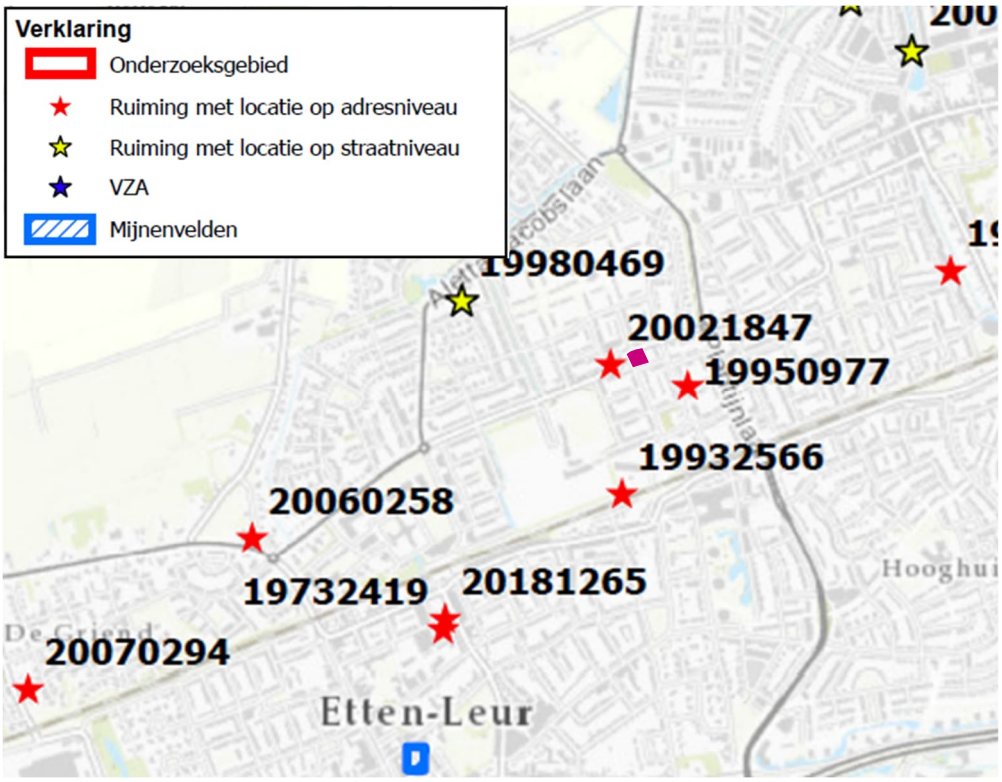
5.4.1 Toetsingskader

In de Tweede Wereldoorlog hebben vele gevechtshandelingen in de gemeente Etten-Leur plaatsgevonden. Tijdens de meidagen van 1940 werd het centrum van Etten en delen van Leur zwaar gebombardeerd door Duitse vliegtuigen. In aanloop naar de bevrijding werden diverse strategische doelen door geallieerde jachtbommenwerpers beschoten of gebombardeerd met vliegtuigbommen en raketten.

Tijdens de bevrijding vonden diverse beschietingen plaats. Deze waren voornamelijk rondom de rivier De Mark gelokaliseerd, waarachter de Duitse bezetter een verdedigingslinie had geformeerd. Om die reden is de gemeente een risicogemeente voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (OO). Een deel van de hierbij gebruikte munitie is niet gedetoneerd en mogelijk in de bodem achtergebleven. De gemeente blijft nu en in de toekomst te maken houden met het onschadelijk maken van deze explosieven.

5.4.2 Toetsing

Voor de gehele gemeente Etten-Leur is in 2021 een vooronderzoek uitgevoerd naar OO (rapportage met kenmerk 210125_H0018_VO_01). Delen van het grondgebied zijn daarin op basis van het geanalyseerde feitenmateriaal gekwalificeerd als verdacht op de aanwezigheid van OO (zie figuur 5.2). Voor de locaties waar OO kunnen worden aangetroffen wordt verwezen naar de Bodembelastingkaart. Daaruit blijkt dat er voor de ontwikkeling vanwege OO geen belemmering is te verwachten.



Figuur 5.2 Fragment kaart ruimingen en mijnen met aanduiding projectgebied (roze vlakje) (Bron: Bodac, 2021)

5.4.3 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Weging van het waterbelang

5.5.1 Toetsingskader

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Daarom moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen (weging van het waterbelang).

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer) in het plangebied. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. In dit waterbeheerprogramma richt het waterschap die koers vooral op duurzaamheid en het beperken van de gevolgen van de klimaatverandering.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. Voorkomen moet worden dat regenwater snel verdwijnt in het riool of in de sloot.

Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt stellen de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden/ infiltreren;
3. bergen en afvoeren;
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. afvoeren naar de riolering.

In de waterschapsverordening van het waterschap is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 2.2). De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel 'Hydrologische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Het verbod uit artikel 2.2 van de waterschapsverordening is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van het bestaand verhard oppervlak maximaal 10.000 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

benodigde compensatie (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer mag niet meer bedragen dan 2/l/s/ha;
- de afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

De gemeente Etten-Leur eist middels de Hemelwaterverordening dat bij nieuwe gebouwen of bestaande gebouwen met een ingrijpende renovatie een hemelwaterberging van 60 mm wordt gerealiseerd.

5.5.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een 'weging van het waterbelang' uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 4. Hierbij zijn de waterhuishoudkundige gevolgen van de ontwikkeling onderzocht en beoordeeld. De beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de geldende beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta en de gemeente Etten-Leur. Daarnaast zijn de bestaande bodem- en watersysteemkenmerken, de grondwatersituatie, de infiltratiemogelijkheden en de klimaatbestendigheid van het projectgebied beschouwd, waarbij gebruik is gemaakt van de informatie zoals opgenomen in het verkennend bodemonderzoek (bijlage 7) en een uitgevoerd k-waarde onderzoek (bijlage 5). Op basis hiervan zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden vastgesteld en is een mogelijke inrichting van het toekomstige watersysteem uitgewerkt. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

Gebiedsanalyse en waterhuishoudkundige kenmerken

Uit de uitgevoerde gebiedsanalyse blijkt dat het maaiveld binnen het projectgebied op circa 4,40 tot 4,50 m +NAP ligt. De bodem bestaat vanaf het maaiveld tot circa 2,0 meter beneden maaiveld hoofdzakelijk uit matig fijn, matig siltig zand. Vanaf circa 1,5 à 2,0 meter beneden maaiveld is een slecht doorlatend leempakket aanwezig. Uit het uitgevoerde doorlatendheidsonderzoek volgen k-waarden van 0,24 tot 1,16 meter per dag. Hoewel de bovenste zandlaag daarmee als matig doorlatend wordt aangemerkt, wordt de verticale infiltratie sterk beperkt door het onderliggende leempakket. De lokale infiltratiemogelijkheden worden daarom als zeer beperkt beschouwd.

De representatieve hoogste grondwaterstand (RHG) is ingeschat op circa 3,50 m +NAP en bevindt zich daarmee op circa 0,90 tot 1,00 meter beneden maaiveld.

Het projectgebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied, grondwaterwingebied, attentiegebied, boringsvrije zone of beschermingszone van een waterkering. Ook is in de directe omgeving geen oppervlaktewater aanwezig. Uit de klimaatstresstest blijkt wel dat het projectgebied bij een bui van 70 mm in één uur gevoelig is voor wateroverlast. Bij de

inrichting wordt hiermee rekening gehouden door voldoende waterberging te realiseren en de vloerpeilen van de woningen op 4,70 m +NAP aan te leggen. Vanwege de bodemopbouw en grondwatersituatie wordt infiltratie niet als primaire verwerkingsmethode toegepast. Hemelwater wordt primair geborgen en vervolgens gecontroleerd vertraagd afgevoerd.

Kaders en richtlijnen planuitvoering

Op basis van de toekomstige inrichting is het verharde oppervlak vastgesteld op circa 1.339 m². Op grond van de gemeentelijke Hemelwaterverordening geldt een minimale waterbergingsopgave van 60 liter per m² verhard oppervlak. Uitgaande van een verhard oppervlak van 1.339 m² bedraagt de benodigde waterbergingscapaciteit 80,30 m³. Deze waterbergingsopgave wordt volledig binnen het projectgebied ingevuld.

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal wordt uitgevoerd en niet leidt tot een versnelde afvoer van hemelwater naar de openbare ruimte of een extra belasting van het gemeentelijke rioolstelsel. Daarbij wordt de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren gehanteerd. Voor de vertraagde afvoer geldt een maximaal toegestane capaciteit van 2 liter per m² verhard oppervlak per uur.

Toekomstige waterhuishouding

Schoon hemelwater afkomstig van daken en verhardingen wordt gescheiden van het huishoudelijke afvalwater ingezameld. De benodigde waterberging wordt gerealiseerd door toepassing van sedumdaken op de bergingen en een ondergronds krattenveld onder het parkeerterrein. De sedumdaken bieden een bergingscapaciteit van 1,70 m³. Het krattenveld bestaat uit 270 infiltratiekratten van het type Dyka Rainbox en heeft een gezamenlijke bergingscapaciteit van 78,60 m³. De totale waterbergingscapaciteit bedraagt daarmee afgerond 80,30 m³, waarmee in de berekende waterbergingsopgave wordt voorzien.

De onderzijde van het krattenveld ligt op 3,49 m +NAP en daarmee nagenoeg op het niveau van de ingeschatte RHG van 3,50 m +NAP. Gelet op deze ligging, de matige doorlatendheid van de bovenste zandlagen en het onderliggende slecht doorlatende leempakket wordt het systeem primair beschouwd als een tijdelijke bergingsvoorziening met een gecontroleerde, vertraagde afvoer. Eventuele infiltratie geldt uitsluitend als aanvullende werking en is niet als uitgangspunt bij de dimensionering gehanteerd.

Het geborgen hemelwater wordt via een geknepen afvoerconstructie vertraagd naar het gemeentelijke rioolstelsel afgevoerd. Uitgaande van het toekomstige verharde oppervlak bedraagt de maximaal toegestane afvoer 2,68 m³ per uur, overeenkomend met 0,74 liter per seconde. De theoretische ledigingstijd bedraagt bij een constante maximale afvoer circa 30 uur. Daarnaast wordt het systeem voorzien van een overstortvoorziening en een terugslagklep. De definitieve hydraulische werking van de afvoerconstructie en de aansluiting op het gemeentelijke rioolstelsel worden bij de verdere civieltechnische uitwerking gecontroleerd en afgestemd met de gemeente. Het huishoudelijke afvalwater wordt afzonderlijk aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel.

5.5.3 Conclusie

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zijn de waterhuishoudkundige consequenties in beeld gebracht, waarbij de waterbelangen ten aanzien van waterveiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, grondwater en klimaatadaptatie integraal zijn gewogen. Bij deze beoordeling zijn de gemeentelijke regels uit het Omgevingsplan, de Waterschapsverordening van waterschap Brabantse Delta en het overige relevante waterbeleid als uitgangspunt gehanteerd.

Uit de uitgevoerde gebiedsanalyse blijkt dat de bodemopbouw wordt gekenmerkt door een slecht doorlatend leempakket, waardoor infiltratie van hemelwater slechts beperkt mogelijk is. In combinatie met de aanwezige grondwaterstand is daarom gekozen voor een hemelwatersysteem waarbij hemelwater primair wordt geborgen en gecontroleerd vertraagd wordt afgevoerd. Hiermee wordt aangesloten bij de lokale bodem- en watersysteemkenmerken en wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Met het uitvoeren van de weging van het waterbelang is invulling gegeven aan de verplichting uit de Omgevingswet om waterbelangen volwaardig te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Mits de voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden, wordt binnen de ontwikkeling voldoende rekening gehouden met de aanwezige waterbelangen en wordt een robuust en toekomstbestendig watersysteem gerealiseerd.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Toetsingskader

Onder de Omgevingswet is het niet meer in alle gevallen nodig om te toetsen aan luchtkwaliteit. Wel moet bij het toelaten van specifiek aangewezen activiteiten (te weten de aanleg of wijziging van een wegtunnelbuis en de aanleg van een autoweg of autosnelweg) de bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) altijd worden beoordeeld. In het geval wanneer een ontwikkeling in of nabij een aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof plaatsvindt kan in de volgende gevallen onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig zijn:

- de aanleg of wijziging van wegen, vaarwegen en spoorwegen;
- activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen;
- milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht.

Onderzoek is in deze gevallen in beginsel niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg;
- woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen.

Er zijn geen provinciale instructieregels met betrekking tot luchtkwaliteit die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden onderzocht wat de (indicatieve) luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie is.

5.6.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de aanleg of wijziging van een autoweg, autosnelweg of tunnel voor het wegverkeer. Dit project voorziet in de realisatie van 16 woningen aan een bestaande ontsluitingsweg. In paragraaf 5.13 is berekend dat de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag maximaal 57 mvt/etmaal bedraagt. Vanwege de omvang van het planvoornemen kan deze worden aangemerkt als ‘niet in betekende mate bijdragend’. De gemeente Etten-Leur is aangewezen als aandachtsgebied voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) vanwege wegverkeer.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) onderzocht wat de (indicatieve) luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie is. Maatgevend is het toetspunt aan de Plantijnlaan (receptor wegverkeer 50601628_5573). Uit de viewer blijkt dat in 2025 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de omgevingswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen op het maatgevende toetspunt in 2025 is weergegeven in de navolgende tabel. Daarbij zijn de huidige omgevingswaarden vermeld, maar is daarnaast ook rekening gehouden met de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit, waarin aangescherpte luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen.

Tabel 5.3 Maximale waarde toetspunt Plantijnlaan, Etten-leur (Bron: CIMLK)

	Omgevingswaarde (Kalenderjaargemiddelde)	Europese norm vanaf 2030	Maximale waarden toetspunt CIMLK 2025
Stikstof (NO_2)	40 µg/m³	20 µg/m³	15,5 µg/m³
Fijn stof (PM_{10})	40 µg/m³	20 µg/m³	16,2 µg/m³
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	25 µg/m³	10 µg/m³	8,9 µg/m³

5.6.3 Conclusie

Het project levert niet in betekenende mate een bijdrage aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit in de omgeving is bovendien aanvaardbaar voor de nieuwe functies. Het project is niet in strijd met instructieregels voor luchtkwaliteit en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

5.7 Geluid door activiteiten

5.7.1 Toetsingskader

Geluid door activiteiten speelt in twee spiegelbeeldige situaties een rol:

1. de situatie waarin een nieuwe activiteit mogelijk gemaakt wordt die geluid veroorzaakt op een geluidgevoelig gebouw; het kan hierbij gaan om het geluid door meerdere activiteiten;
2. de situatie waarin met de activiteit een geluidgevoelig gebouw wordt gerealiseerd waarop geluid wordt veroorzaakt door een bestaande activiteit die geluid veroorzaakt.

Daarnaast zal de omgevingsvergunning moeten waarborgen dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is. Dit kan door de standaardwaarden voor het toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw (zie tabel 5.65.1 van het Bkl) en grenswaarden voor het toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen (tabel 5.65.2 van het Bkl) in de omgevingsvergunning op te nemen.

5.7.2 Toetsing

Ten noordwesten van het projectgebied, aan de noordzijde van de Concordialaan bevinden zich twee supermarkten, een cafetaria en afhaalrestaurant met een bij deze voorzieningen behorend parkeerterrein. De afstand van de voorgevel van de woningen tot aan het parkeerterrein bedraagt circa 30 meter. Gezien deze afstand en de tussengelegen weg zullen de woningen geen hinder ondervinden van deze bedrijfsactiviteiten. Omgekeerd staan er bestaande woningen op een kortere afstand van de supermark dan de woningen die met dit project worden gebouwd. Die bestaande woningen zijn daardoor maatgevend. De supermarkt en andere bedrijfsactiviteiten worden niet nadelig beïnvloed door de komst van de nieuwe woningen.

5.7.3 Conclusie

Het project maakt geen nieuwe activiteit met mogelijke geluiduitstraling mogelijk. De akoestische situatie vanwege activiteiten in de omgeving wordt aanvaardbaar geacht voor de nieuwe woningen. Het project is niet in strijd met instructieregels voor geluid door activiteiten en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

5.8 Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

5.8.1 Toetsingskader

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2a instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierin wordt beschreven dat een omgevingsplan rekening moet houden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op nieuwe geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied en erin voorziet dat het geluid aanvaardbaar is. Het geluid is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden volgens tabel 5.4. In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht:

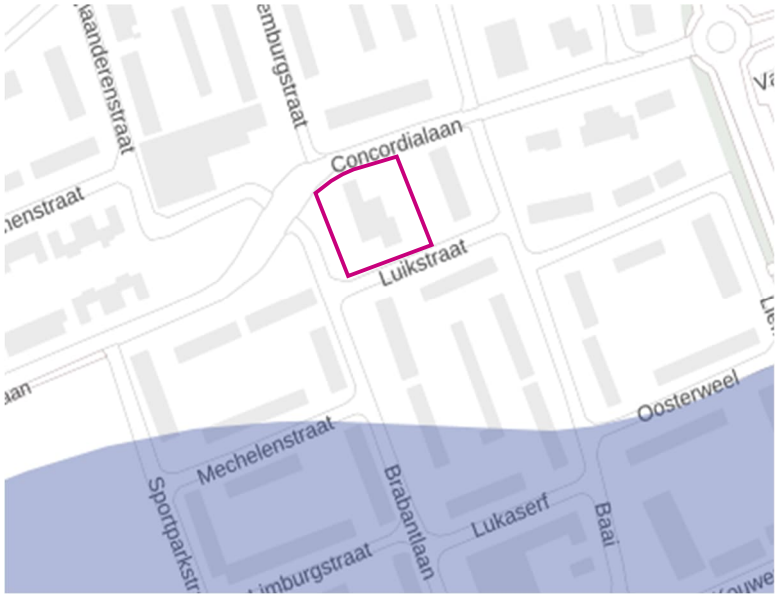
Tabel 5.4: Standaardwaarden en grenswaarden geluid per geluidbronsoort

Geluidbronsoort	Standaardwaarde L_{den} [dB]	Grenswaarde L_{den}[dB]
Provinciale wegen Rijkswegen	50	60
Gemeentewegen Waterschapswegen	53	70
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55	65
Industrieterreinen	50 L_{den}/40 L_{night}	55 L_{den}/45 L_{nigh}

In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht. Dat is alleen mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarden te voldoen en de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Verder wordt rekening gehouden met het belang van een geluidluwe gevel.
Bij het overschrijden van de standaard- of grenswaarden wordt het gecumuleerde geluid beoordeeld en het gezamenlijk geluid bepaald en vastgelegd in het omgevingsplan.

5.8.2 Toetsing

De projectlocatie maakt zelf geen nieuwe weg, spoorweg of industrieterrein mogelijk. Het project maakt wel geluidgevoelige gebouwen mogelijk in een geluidaandachtsgebied van de geluidbronsoort gemeentewegen Concordialaan, Brabantlaan en de Luikstraat. Volgens het CVGG (Centrale Voorzienig Geluidgegevens) ligt de projectlocatie niet binnen een geluidaandachtsgebied van een spoorweg, rijksweg, provinciale weg of industrieterrein (zie figuur 5.3).



Figuur 5.3 Ligging projectgebied buiten geluidaandachtsgebied van hoofdspoorwegen (Bron: CVGG)

Voor het aspect wegverkeerslawaai is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6.
In het onderzoek zijn de volgende gemeentewegen meegenomen: Concordialaan, Plantijnlaan, Baai, Brabantlaan, Arteziëlaan, Luikstraat en Henegouwenlaan.

Op figuur 5.4 is het berekende geluid weergegeven afkomstig van de gemeentewegen.



Figuur 5.4 Geluid L_{den} gemeentewegen. Berekend geluid op een hoogte van 2,0; 5,0 en 8,0 meter (Bron: De Roever)

Het geluid bedraagt op zijn hoogst 55 dB ter plaatse van de noordgevels van de meest noordelijke appartementen en woningen (begane grond en 1e verdieping). De standaardwaarde van 53 dB wordt op 3 toetspunten overschreden. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden. Alle woningen en appartementen beschikken over ten minste één geluidluwe gevel met een geluidbelasting onder de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentewegen. Ook zullen de woningen en appartementen beschikken over een geluidluwe buitenruimte grenzend aan de geluidluwe gevel. Daarnaast voldoet nieuwbouw over het algemeen aan hoge eisen voor de gevelwering en kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Zoals in het rapport is toegelicht is hierdoor alsnog sprake van een aanvaardbare situatie, waardoor wegverkeerslawaai geen knelpunt zal vormen.

5.8.3 Conclusie

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van een aanvaardbare situatie voor geluid afkomstig van wegverkeer. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering. Het project is niet in strijd met instructieregels voor geluid door wegen en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

5.9 Bodem

5.9.1 Toetsingskader

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);

- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

5.9.2 Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bouwactiviteit voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie mogelijk gemaakt. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bijgehorende rapportage is opgenomen als bijlage 7. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

Uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie in het verleden agrarisch in gebruik was en vanaf circa 1980 bebouwd is geweest. De locatie is gebruikt als kleuterschool en later als praktijkruimte en kantoor. Ter plaatse zijn geen bekende potentieel bodembedreigende activiteiten, ondergrondse tanks, calamiteiten of asbestverdachte bronnen bekend.

Wel is bekend dat in de jaren vijftig en zestig een sloot over het perceel heeft gelopen, die later is gedempt. De locatie is op basis van het vooronderzoek als onverdacht aangemerkt. Ter plaatse van de gedempte sloot zijn in het veld geen aanwijzingen aangetroffen dat de demping met ander materiaal dan gebiedseigen grond heeft plaatsgevonden.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn plaatselijk sporen baksteen in de bovengrond waargenomen. Verder zijn bij de zintuiglijke beoordeling van de grond en het grondwater geen relevante bijzonderheden of afwijkingen vastgesteld. De bovengrond van het onverharde terreindeel voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. De bovengrond onder het verharde terreindeel voldoet aan de kwaliteitsklasse industrie, vanwege een verhoogd gehalte PCB. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen ten opzichte van de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Het grondwater is niet verontreinigd; de onderzochte parameters blijven beneden de signaleringsparameters en voorkeurswaarden.

Hoewel de hypothese 'niet verdachte locatie' formeel gezien wordt verworpen vanwege de aangetroffen zeer licht verhoogde gehalten, geven de onderzoeksresultaten geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek of het treffen van sanerende dan wel andere beschermende maatregelen.

Voor het formeel beoordelen van de toepassingsmogelijkheden van eventueel vrijkomende grond bij hergebruik moet worden voldaan aan de Regeling bodemkwaliteit 2022 en het binnen de gemeente geldende beleid. Indien grond wordt afgevoerd of toegepast, dient daarmee in de uitvoeringsfase rekening te worden gehouden.

5.9.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit voldoende inzichtelijk gemaakt. De aangetroffen bodemkwaliteit vormt, met inachtneming van de regels voor eventueel grondverzet en hergebruik van vrijkomende grond, geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling naar woningbouw. Nader bodemonderzoek of het treffen van sanerende maatregelen is niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.10 Geur

5.10.1 Toetsingskader

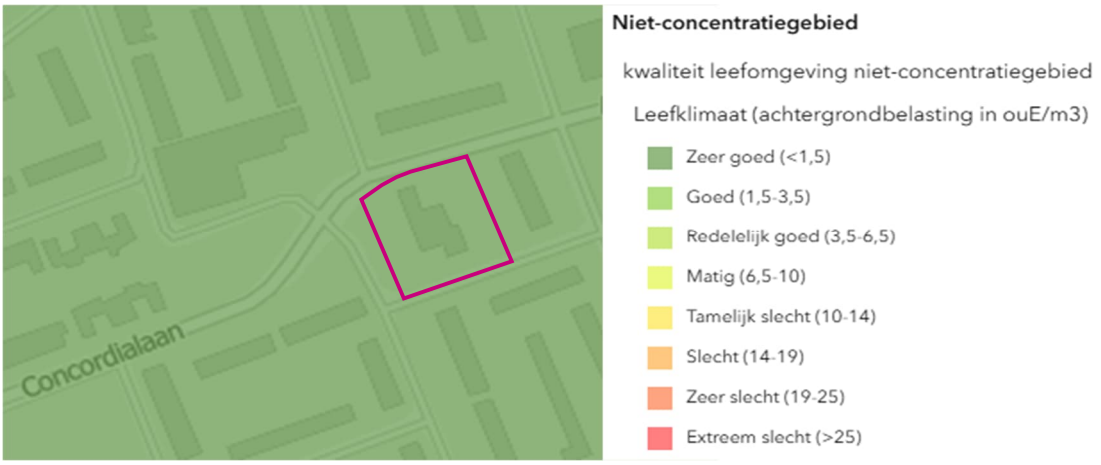
In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur opgenomen (§ 5.1.4.6 van het Bkl). De algemene regels met betrekking tot geur zijn op grond van artikel 5.90 van het Bkl van toepassing op het toelaten:

- op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die geur veroorzaakt op een geurgevoelig gebouw; of
- van een geurgevoelig gebouw waarop geur wordt veroorzaakt door een (bestaande) activiteit, anders dan het wonen.

In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies).

5.10.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. Wel maakt het project woningen mogelijk, die volgens het Bkl geurgevoelig zijn. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en/of geurbelastende activiteiten met gebruiksruimte eventueel in hun belangen worden geschaad.



Figuur 5.5 Kaart ODZOB achtergrondbelasting in ouE/m^3 (Bron: ODZOB)

Er zijn geen agrarische bedrijven gelegen nabij de nieuwe woningen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het relevant om de achtergrondbelasting geur van veehouderijen te beschouwen. Dit kan aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). Uit figuur 5.5 blijkt dat ter plaatse van het projectgebied een ‘zeer goed’ leefklimaat geldt.

Andere niet-agrarische geurbronnen liggen dusdanig ver van de projectlocatie dat deze niet van invloed zullen zijn op de voorgenomen ontwikkeling en andersom.

5.10.3 Conclusie

Het project maakt geen nieuwe geurbron mogelijk. Wel maakt het project volgens het Bkl een geurgevoelig gebouw mogelijk. De geursituatie is ter plaatse van de projectlocatie aanvaardbaar voor de nieuwe functies. Het project is niet in strijd met instructieregels voor geur en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

5.11 Cultureel erfgoed

5.11.1 Toetsingskader

Cultureel erfgoed en werelderfgoed is onderdeel van de fysieke leefomgeving. Voor het behoud van cultureel erfgoed zijn er internationaalrechtelijke verplichtingen die nopen tot toetsing vooraf van activiteiten die cultureel erfgoed kunnen aantasten. Onder cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving wordt verstaan: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet". Dat andere cultureel erfgoed is roerend cultureel erfgoed (in de Erfgoedwet gedefinieerd als 'cultuurgoederen'), zoals historische schepen in een historische haven, of immaterieel cultureel erfgoed dat aan een specifieke plek gebonden is, zoals het molenaarsambacht. De instructieregels van het Rijk staan in artikel 5.130 Bkl. In dit artikel is bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Hierbij wordt rekening gehouden met bepaalde aspecten van cultureel erfgoed die zien op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging, sloop of verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde gemeentelijke monumenten en beeldbepalende of karakteristieke panden en het bevorderen van het gebruik hiervan;
- het voorkomen van aantasting van:
    - de omgeving van rijksmonumenten en op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten;
    - het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Voor cultureel erfgoed zijn in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant instructieregels opgenomen, maar die zijn niet van belang voor dit project (zie paragraaf 3.3.2).

De gemeenteraad van Etten-Leur heeft op 11 oktober 2010 het beleid ter bescherming van het archeologisch erfgoed vastgesteld, inclusief een gemeentelijke archeologische beleidskaart. De gemeenteraad heeft vervolgens op 22 april 2024 een nieuwe archeologische beleidskaart vastgesteld en ook besloten om die kaart te verwerken in het omgevingsplan.

5.11.2 Toetsing

Cultuurhistorie

Uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat binnen het plangebied geen beschermde monumenten en beeldbepalende of karakteristieke panden aanwezig zijn. Ook is er geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht, noch van een beschermd cultuurlandschap. Binnen het projectgebied bevindt zich dan ook geen cultureel erfgoed.

Archeologie

Voor het projectgebied is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van woningen met bijbehorende parkeerplaatsen.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Etten-Leur (figuur 6 in bijlage 8) ligt het projectgebied in zone 3a: een gebied met een hoge kans op vindplaatsen van jager-verzamelaars en/of een kans op door stuifzand afgedekte vindplaatsen. Voor deze zone geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm -mv. Deze voorschriften zijn verankerd in het omgevingsplan van de Gemeente Etten-Leur van 25 februari 2026 (zie figuur 1.4). De omvang van de bodemingrepen bedraagt ca. 1500 m2 en de diepte van de ingrepen bedraagt ca. 50-100 cm –mv. Omdat de voorgenomen ingrepen deze vrijstellingsgrenzen overschrijden, is archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in of rondom het projectgebied geen archeologische monumenten of bekende vindplaatsen aanwezig zijn. Wel ligt het projectgebied landschappelijk in een zone waar een archeologische verwachting bestaat. Het gebied bevindt zich tussen een dekzandrug in het noorden en terrasafzettingswelvingen in het zuiden. Op historische kaarten is te zien dat het projectgebied lange tijd agrarisch in gebruik was en dat pas in de tweede helft van de twintigste eeuw bebouwing is gerealiseerd. Uit de bouwdossiers blijkt dat de bestaande bebouwing is gefundeerd op poeren die tot circa 1,30 m -mv reiken. Ter plaatse van de huidige bebouwing wordt de bodem daarom als sterk verstoord beschouwd. Tijdens het verkennend booronderzoek zijn rondom de bestaande bebouwing vijf boringen gezet. Daaruit blijkt dat sprake is van een bodemopbouw met onderin fluviatiel zand als C-horizont, daarboven een verstoorde lage enkeerdgrond of Aa-horizont en daarboven een recente ophooglaag met klinkers. In het veld zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat onder de huidige bebouwing nauwelijks tot geen archeologische resten meer worden verwacht, omdat de bodem daar door de bestaande funderingen tot circa 1,30 m -mv is verstoord. Buiten de huidige bebouwing kunnen archeologische resten echter nog aanwezig zijn. Het archeologisch relevante niveau bevindt zich daar naar verwachting op circa 50 tot 60 cm -mv. Gezien het natte milieu kunnen met name resten in een natte context worden verwacht, zoals afvaldumps die samenhangen met bewoning op hogere en drogere zones, of eventueel rituele deposities. De toekomstige funderingen reiken tot circa 105 cm -mv en kunnen daarmee eventuele archeologische resten buiten de bestaande bebouwing verstoren.

Voor het gebied buiten het huidige gebouw wordt daarom archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Omdat het om een relatief klein oppervlak gaat, wordt archeologische begeleiding van de geplande werkzaamheden aanbevolen bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv. Een alternatief is het voorafgaand aan de werkzaamheden uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek. Zowel archeologische begeleiding als proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Etten-Leur goedgekeurd Programma van Eisen. Het rapport bevat een selectieadvies; het is aan de bevoegde overheid om dit advies al dan niet over te nemen in een selectiebesluit.

5.11.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Voor archeologie geldt dat ter plaatse van de huidige bebouwing nauwelijks tot geen archeologische resten meer worden verwacht. Buiten de bestaande bebouwing kunnen archeologische resten echter niet worden uitgesloten. Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv buiten de huidige bebouwing dient daarom archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden, bij voorkeur in de vorm van archeologische begeleiding van de werkzaamheden of, als alternatief, door middel van proefsleuvenonderzoek. Dit vervolgonderzoek moet plaatsvinden op basis van een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen. Met inachtneming hiervan vormt het aspect cultureel erfgoed geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

5.12 Gezondheid

5.12.1 Toetsingskader

Een doel van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 van dit artikel wordt benadrukt dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Daarbij gaat het volgens paragraaf 5.1.4 van het Bkl in ieder geval om:

- kwaliteit buitenlucht;
- geluid door activiteiten;
- geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen;
- trillingen;
- slagschaduw van windturbines;
- bodem;
- geur.

In paragraaf 4.1 is in tabel 4.1 al aangegeven of deze thema's voor dit project relevant zijn. De thema's die relevant zijn, worden in de verschillende paragrafen in dit hoofdstuk behandeld.

Naast het beschermen van de gezondheid kunnen ruimtelijke ontwikkelingen ook bijdragen aan het bevorderen ervan. Dit kan bijvoorbeeld door ruimte te creëren voor groen, beweging, ontmoetingsplekken, gezonde mobiliteit en aanpassingen aan het klimaat. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn hierover geen instructieregels opgenomen. Gemeenten hebben de vrijheid om zelf beleid te maken dat gericht is op het bevorderen van gezondheid bij nieuwe ontwikkelingen.

5.12.2 Toetsing

Gezondheidsbescherming

Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meest gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Op deze plaats volstaat de conclusie dat er gelet op de gestelde normen voor geen enkel omgevingsaspect (bijv. bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder) belemmeringen zijn voor woningbouw op de projectlocatie.

Aanvullend is het goed om kort in te gaan op de volgende gezondheidsrisico's:

- *Geitenhouderijen:*
  Het projectgebied ligt niet binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het project of andersom.
- *Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen:*
  Binnen 1 kilometer van het projectgebied zijn geen varkens- of pluimveehouderijen aanwezig. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het project of andersom.
- *Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen:*
  In de directe omgeving van het projectgebied liggen geen gronden waar (mogelijk) sprake is van een spuitzone. Hierdoor zijn er ter plaatse ook geen belemmeringen door spuitzones te verwachten.

Gezondheidsbevordering

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen, zoals een groene leefomgeving, ruimte voor ontmoeting en beweging, de nabijheid van voorzieningen en sociale cohesie.

Hoewel de voorgenomen ontwikkeling met 16 woningen kleinschalig is, draagt de inrichting van het projectgebied op meerdere manieren bij aan gezondheidsbevordering. De herontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en vervangt een verouderd bedrijfspand door woningen. Daarmee ontstaat een functie die beter aansluit bij het overwegend woonkarakter van de omgeving en bijdraagt aan een prettig en sociaal samenhangend woonmilieu. De projectlocatie ligt aan bestaande erftoegangswegen met voetpaden en bevindt zich op loop- en fietsafstand van dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer. Hiermee worden actieve mobiliteit en zelfstandig functioneren ondersteund. Daarnaast wordt het plan groen ingericht, onder meer door het behoud van bestaande groene randen, de groene omzoming van de parkeerplaatsen en de toepassing van waterdoorlatende verharding en sedumdaken. Deze maatregelen dragen bij aan een aangename leefomgeving en beperken hittestress.
De patiowoningen beschikken over een volledig woonprogramma op de begane grond en zijn daarmee geschikt voor levensloopbestendig wonen. Dit ondersteunt langer zelfstandig wonen en sluit aan bij een zorgvriendelijke woonomgeving.

5.12.3 Conclusie

Gelet op de kleinschalige aard van het project, de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en de goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer, is sprake van een ontwikkeling die niet alleen gezondheidsrisico's beperkt, maar ook in beperkte mate bijdraagt aan gezondheidsbevordering.

5.13 Mobiliteit en parkeren

5.13.1 Toetsingskader

Het Bkl stelt geen instructieregels op dit gebied. In de provinciale omgevingsverordening is duurzame mobiliteit een onderdeel van de instructieregel duurzame stedelijke ontwikkeling. Die instructieregel is al beoordeeld in paragraaf 3.3.2.

Mobiliteit en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het kader van ETFAL (zie paragraaf 4.1) worden beoordeeld. In de beoordeling van het project op deze aspecten zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerswijzen bezien (langzaam verkeer, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer).

Voor de beoordeling van het aspect mobiliteit beschikt de gemeente Etten-Leur over een Mobiliteitsvisie Etten-Leur 2040 (vastgesteld op 4 maart 2024). De in paragraaf 3.6.1 genoemde omgevingsvisie fungeert daarvoor als kompas. In de mobiliteitsvisie zijn 4 ambities geformuleerd:

1. Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in balans
    a. Ruimte voor lopen, fietsen, groen en klimaat
    b. Autoluwe stad en randwegen
    c. Etten-Leur als knooppunt in de regio
2. Iedereen kan meedoen
    a. Iedereen toegang tot mobiliteit
    b. Benutten van kansen die bestaande netwerken bieden
3. Duurzame mobiliteit
    a. Duidelijke routes voor fietsers en voetgangers
    b. Stimuleren duurzame mobiliteit
    c. Inzetten op schone, gezonde leefomgeving en duurzaamheid
4. Veilige mobiliteit
    a. Verkeersveilige wegen en kruispunten
    b. Verkeersveiligheid kwetsbare doelgroepen
    c. Tegengaan afleiding in het verkeer

5.13.2 Toetsing

Ontsluiting

Langzaam verkeer: De projectlocatie is gelegen aan de Concordialaan, Brabantlaan en Luikstraat. Dit zijn erftoegangswegen die beschikken over vrijliggende voetpaden aan weerszijden van de rijbaan. De beneden-bovenwoningen worden aan de voorzijde ontsloten via de Brabantlaan. De twee patiowoningen worden ontsloten via de Concordialaan, zie rode driehoeken in figuur 5.6. Voor fietsers zijn er geen aparte voorzieningen aanwezig, waardoor fietsers de rijbaan delen met het gemotoriseerd verkeer. Dit is in overeenstemming met de inrichtingskenmerken van een erftoegangsweg zoals die door het CROW zijn gepubliceerd.

Openbaar vervoer: De dichtstbijzijnde OV-halte vanaf de projectlocatie is de bushalte 'Etten-Leur Plantijnlaan', gelegen op circa 350 meter loopafstand ten oosten van de projectlocatie. Het treinstation Etten-Leur ligt op een afstand van circa 1 kilometer ten zuidwesten van de projectlocatie.

Gemotoriseerd verkeer: De beoogde ontwikkeling wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Luikstraat. Deze weg is ingericht als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De Luikstraat leidt via de Brabantlaan of de Baai straat naar de Concordialaan. De Concordialaan gaat in westelijke richting over in een gebiedsontsluitingsweg. In oostelijke richting ontsluit de Concordialaan aan op de gebiedsontsluitingsweg Plantijnlaan.

Verkeer

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 14 huur appartementen en 2 twee-onder-een-kap woningen met bijbehorende parkeerplaatsen. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is berekend met behulp van kencijfers uit CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers wordt op basis van CBS-data voor de gemeente Etten-Leur een stedelijkheidsgraad van sterk stedelijk aangehouden. De ligging van de projectlocatie is gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. Ten slotte wordt per kencijfer het gemiddelde van de bandbreedte aangehouden. Met behulp van de CROW-kencijfers wordt de verkeersgeneratie gedurende een gemiddelde weekdag berekend. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling is echter de gemiddelde werkdag maatgevend. Voor het omrekenen van weekdag naar werkdag wordt conform CROW-744 voor woonfuncties een omrekenfactor van 1,11 toegepast en voor een kantoorfunctie een omrekenfactor van 1,33. De netto verkeersgeneratie is berekend door het aantal verkeersbewegingen dat de beoogde ontwikkeling veroorzaakt te verminderen met de verkeersgeneratie van de op te heffen functie.

Tabel 5.5 Verkeersgeneratie beoogde situatie

Functie	Programma	In	Kengetal	Per	Verkeersgeneratie mvt/weekdag	Verkeersgeneratie mvt/werkdag
koop, twee-onder-een-kap	2	Woningen	7,8	Woning	15,6	17,3
huur, appartement, vrije sector <75 m2	6	Woningen	3	Woning	18	20
huur, appartement, vrije sector 75-100 m2	1	Woningen	3,3	Woning	3	3,7
huur, appartement, vrije sector > 100 m2	7	Woningen	5	Woning	35	38,9
Kantoor (zonder baliefunctie)	-3,61	M^2 bvo	5,6	100 m2 bvo	-20,2	-26,9
Totaal					**51,4**	**53**

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename van circa 53 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag en werkdag.

Parkeren

De beoordeling van het project op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn. Voor het bepalen van de nodige parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen gemeentes beschikken over een nota parkeernormen. Op dit moment is de gemeente Etten-Leur bezig met het vastleggen van een Nota Parkeernormen. De uitwerking van deze nota is opgenomen in het Meerjarig Uitvoeringsprogramma van het Mobiliteitsplan. De Nota Parkeernormen wordt in het vierde kwartaal van 2026 voorgelegd aan de raad. Omdat de gemeente Etten-Leur op dit moment nog geen eigen parkeernormenbeleid heeft, wordt voor het bepalen van de parkeerbehoefte aangesloten bij de parkeerkencijfers uit het CROW-publicatie 744. Hierbij wordt net als voor het bepalen van de verkeersgeneratie aangesloten bij de gemiddelde kencijfers voor schil rest bebouwde kom van een sterk stedelijke gemeente. Een berekening van de parkeervraag voor zowel auto parkeren als fiets parkeren is opgenomen in bijlage 9.

Parkeren fiets

De beoogde ontwikkeling heeft een fietsparkeerbehoefte van 73 stallingsplaatsen. Elke woning beschikt over een berging waarin de fietsen van de bewoners gestald kunnen worden.

Parkeren auto

De beoogde ontwikkeling heeft een normatieve parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen. Bij het bepalen van een wijziging in de parkeersituatie dient echter gekeken te worden naar de wijzigingen in de parkeerbehoefte per weekmoment. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte per weekmoment in de beoogde situatie is gebruikgemaakt van aanwezigheidspercentages per doelgroep uit CROW-publicatie 744. Op het moment dat er gekeken wordt naar aanwezigheidspercentages is de werkdag nacht het maatgevende moment. Gedurende deze periode heeft de ontwikkeling een parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte wordt in de toekomstige situatie ingevuld op het binnenterrein binnen het projectgebied waar 18 parkeerplaatsen worden aangelegd (zie figuur 5.6). Deze parkeerplaatsen worden ontsloten via de Luikstraat.



Figuur 5.6 Toekomstige indeling plangebied met 18 parkeerplaatsen

5.13.3 Conclusie

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is dit aspect beoordeeld en geconcludeerd kan worden dat het project niet tot problemen met de verkeersontsluiting, -afwikkeling en -veiligheid zal leiden. Daarnaast wordt als onderdeel van de beoogde ontwikkeling voorzien in de realisatie van voldoende parkeergelegenheid voor het opvangen van de parkeerbehoefte. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.14 Ecologie: gebiedsbescherming

5.14.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels, niet zijnde instructieregels, komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast bevat het Bkl regels over het Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

Een ontwikkeling kan gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Denk hierbij aan de depositie van stikstof in een Natura 2000-gebied maar ook aan andere gevolgen, bijvoorbeeld door geluid en licht die door de activiteit worden veroorzaakt. Als een ontwikkeling plaatsvindt in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied, dan moet onderzoek uitwijzen of de ontwikkeling significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

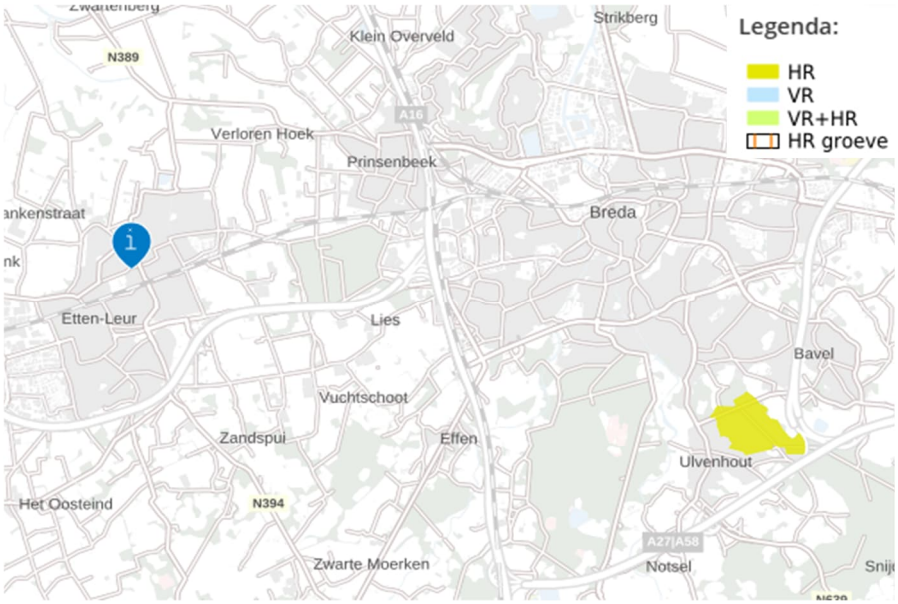
Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een ontwikkeling kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld worden. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

5.14.2 Toetsing

Natura 2000-gebieden

De projectlocatie ligt niet binnen een natuurgebied dat is aangewezen als Natura2000-gebied. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is het gebied 'Ulvenhoutse Bos' op circa 11 kilometer ten oosten van het projectgebied (figuur 5.7). Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De gevolgen voor verzuring en vermesting zijn niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie, voor zowel de aanleg- als gebruiksfase.



Figuur 5.7 Ligging projectgebied (blauwe marker) ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

Om de eventuele toename van stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden te bepalen is met het programma AERIUS Calculator een berekening voor de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen. Bijbehorende onderzoeksmemo en rekenbladen zijn opgenomen als bijlage 10 van deze bopa-onderbouwing. Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het projectgebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), zie figuur 5.8. De dichtstbijzijnde strook ligt op ongeveer 1,3 kilometer ten noorden van het projectgebied. De geplande activiteit ligt op voldoende afstand van deze gebieden en heeft geen negatief effect op de natuurwaarden van de gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Brabant.



Figuur 5.8 Ligging projectgebied (blauwe marker) ten opzichte van het dichtstbijzijnde stuk NNB (Bron: Atlas Leefomgeving)

5.14.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project geen (significant) negatieve effecten voor beschermde gebieden met zich meebrengt.

5.15 Ecologie: soortenbescherming

5.15.1 Toetsingskader

Een ontwikkeling die mogelijke gevolgen heeft voor beschermde dieren of planten, is een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten.

Door de brede definitie van een flora- en fauna-activiteit is het eigenlijk altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Er zijn immers nauwelijks aanleg-, sloop- en bouwactiviteiten denkbaar waarbij vooraf is uitgesloten dat deze mogelijke gevolgen hebben voor beschermde soorten. Zo kan een herontwikkeling waarbij oude gebouwen worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw, gevolgen hebben voor vleermuizen die in die oude gebouwen nestelen.

Ten aanzien van de ontwikkeling is het nodig om te onderzoeken of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van beschermde soorten op de locatie waar de ontwikkeling zal worden verricht of in de directe nabijheid van die locatie. Dit is de quickscan flora en fauna. Is het resultaat van de quickscan dat er aanwijzingen zijn dat specifieke beschermde soorten voorkomen, dan is aanvullend onderzoek nodig.

Voor sommige flora- en fauna-activiteiten is een omgevingsvergunning nodig. De vergunningplicht is geregeld in § 11.2.2 (omgevingsvergunning soorten vogelrichtlijn), § 11.2.3 (omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn), § 11.2.4 (omgevingsvergunning andere soorten) en § 11.2.5 (overige bepalingen omgevingsvergunning) van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In deze paragrafen worden vergunningplichtige en vergunningvrije activiteiten aangewezen.

Er geldt een specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit waarbij maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 11.27 Bal).

5.15.2 Toetsing

Voor de ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 11. De quickscan is gebaseerd op bronnenonderzoek, waaronder gegevens uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) over de periode 2021-2026, en een veldbezoek op 12 juni 2026. Tijdens het veldbezoek is beoordeeld of het projectgebied geschikt is als leefgebied, foerageergebied, vliegroute of verblijfplaats voor beschermde soorten.

Uit de quickscan blijkt dat binnen het projectgebied geen beschermde flora of geschikt biotoop voor beschermde plantensoorten is aangetroffen. Ook voor beschermde ongewervelden, vissen, reptielen en amfibieën ontbreken geschikte biotopen, onder meer vanwege het grotendeels verharde karakter van het terrein en het ontbreken van waterhoudende elementen. Negatieve effecten op deze soortgroepen zijn daarom uitgesloten en nader onderzoek of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is voor deze soortgroepen niet noodzakelijk.

Voor grondgebonden zoogdieren geldt dat het projectgebied door de beperkte omvang, de aanwezige verharding en het beperkte voedselaanbod niet geschikt is als essentieel leefgebied of verblijfplaats voor beschermde soorten. Wel kunnen algemene soorten zich incidenteel door het gebied verplaatsen. Voor de egel geldt dat de aanwezige heggen en struiken theoretisch als verblijfplaats kunnen dienen. In het kader van de zorgplicht wordt daarom geadviseerd om heggen en struiken buiten de kwetsbare periode van de egel te verwijderen. Dit betekent dat verwijdering bij voorkeur plaatsvindt tussen april en oktober.

Ten aanzien van vleermuizen zijn geen geschikte verblijfplaatsen in de aanwezige bebouwing of bomen aangetroffen. Het bestaande gebouw bevat geen geschikte kieren, spleten of openingen en de aanwezige bomen bevatten geen relevante holten, spleten of loszittende schors. Ook is het projectgebied niet van essentieel belang als vliegroute of foerageergebied, mede omdat in de omgeving voldoende alternatieve structuren aanwezig zijn. Om eventuele verstoring van passerende vleermuizen te voorkomen, dient breed uitstralende bouwverlichting tussen zonsondergang en zonsopkomst te worden uitgeschakeld.

Voor vogels geldt dat geen jaarrond beschermde nestplaatsen zijn aangetroffen. Voor soorten zoals huismus, gierzwaluw, roofvogels en uilen ontbreken geschikte nestplaatsen of essentieel leefgebied binnen het projectgebied. Wel zijn in de aanwezige bomen twee nesten van algemeen voorkomende broedvogels aangetroffen of mogelijk aanwezig. Alle bewoonde vogelnesten zijn onder de Omgevingswet beschermd. Om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen, dienen kap-, sloop- en bouwwerkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen te starten. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli, maar is niet wettelijk vastgelegd. Indien werkzaamheden binnen deze periode starten, dient vooraf door een deskundige te worden vastgesteld dat geen bewoonde vogelnesten aanwezig zijn, of moet worden gewerkt volgens een door een deskundige opgesteld en door het bevoegd gezag goedgekeurd werkprotocol.

De specifieke zorgplicht uit artikel 11.27 van het Bal blijft onverkort van toepassing. Dat betekent dat tijdens de uitvoering redelijkerwijs mogelijke maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor dieren te voorkomen of te beperken. Daarbij moet onder meer stapvoets en zoveel mogelijk in één richting worden gewerkt. Indien tijdens de werkzaamheden een dier wordt aangetroffen, moeten de werkzaamheden tijdelijk worden gestaakt totdat het dier zelfstandig het werkgebied heeft verlaten.

5.15.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna kan worden geconcludeerd dat negatieve effecten op beschermde soorten, met inachtneming van de genoemde uitvoeringsmaatregelen en de zorgplicht, zijn uitgesloten. Nader soortgericht onderzoek of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is niet noodzakelijk. Wel moeten werkzaamheden zorgvuldig worden uitgevoerd, waarbij breed uitstralende bouwverlichting tussen zonsondergang en zonsopkomst wordt voorkomen, heggen en struiken buiten de kwetsbare periode van de egel worden verwijderd en rekening wordt gehouden met broedende vogels. Verder is van belang dat er iets voor natuurinclusief bouwen voor de gebouwbewonende soorten geregeld wordt. Dit in aansluiting op het gemeentelijk SMP en de generieke ontheffing van de provincie.

5.16 Ecologie: houtopstanden

5.16.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en het Bkl diverse regels (niet zijnde instructieregels) opgenomen ter bescherming van houtopstanden. De gemeente wijst een bebouwingscontour houtkap aan die aansluit op het stedelijk gebied. Als de gemeente de bebouwingscontour houtkap heeft aangewezen, wordt deze zichtbaar in het omgevingsplan van de gemeente. Mochten de aangevraagde bopa-activiteiten gevolgen hebben voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap (dat wil zeggen: er moeten bomen worden geveld buiten stedelijk gebied), gelden rijksregels uit het Bal. Bij vellen hoort een herplantingsplicht maar hierop bestaan uitzonderingen (zie artikel 11.111 Bal). Als de rijksregels voor vellen van toepassing zijn, is het vellen van houtopstanden verboden zonder eerst een melding te doen.

De gemeente Etten-Leur beschikt over een beschermde bomenlijst waar waardevolle houtopstanden, laanstructuren en losse bomen op staan. Ook beschikt de gemeente over een bijbehorende 'kaart beschermde bomenlijst bebouwde kom'.

5.16.2 Toetsing

Binnen de grenzen van het projectgebied zijn geen bomen aanwezig die vermeld worden op de Beschermde bomenlijst 2014. Wel staan er twee bomen aan de Brabantlaan, direct ten westen van het plangebied op de Beschermde bomenlijst, zie figuur 5.9. Deze bomen zullen met de ontwikkeling behouden blijven.

De gemeente Etten-Leur heeft nog geen bebouwingscontour houtkap opgenomen in het omgevingsplan. Totdat gemeenten dit hebben gedaan gelden de bestaande grenzen van de bebouwde kom als bebouwingscontour. Dit zijn de grenzen zoals vastgesteld met de Wet natuurbescherming of de Boswet (Artikel IV, Aanvullingsbesluit natuur van de Omgevingswet). Het projectgebied ligt buiten deze bebouwingscontour.

Bij de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van het kappen van meerdere bomen (houtopstanden). Deze bomen staan binnen de grenzen van het projectgebied en hebben geen beschermde status. Hiermee gelden geen restricties voor het kappen van de bomen.



Figuur 5.9 Kaart beschermde bomenlijst bebouwde kom (Bron: Gemeente Etten-Leur)

5.16.3 Conclusie

Bij de ontwikkeling is geen sprake van kap van gemeentelijk beschermde bomen. Ten behoeve van de ontwikkeling zullen binnen de grenzen van het projectgebied meerdere bomen worden gekapt. Hiervoor geldt geen meldingsplicht voor het vellen van houtopstanden bij de provincie Noord-Brabant. Het aspect houtopstanden vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

5.17 Bezonning

5.17.1 Toetsingskader

Nieuwbouw kan zorgen voor toename van schaduw op omliggende panden, wat kan zorgen voor een negatieve impact op het woongenot. Het Bkl bevat geen instructieregels voor bezonning dan wel schaduwhinder. Gemeenten kunnen hier beleid voor vaststellen. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden onderbouwd dat er bij een nieuwe ontwikkeling geen sprake is van onevenredige gevolgen voor de bezonningssituatie ter plaatse van omliggende woningen.

In de jurisprudentie is het gebruikelijk dat voor de beoordeling van de gevolgen van een voorziene ontwikkeling voor de mate van bezonning en schaduwwerking voor omliggende woningen aansluiting wordt gezocht bij de zogenoemde lichte TNO-norm. De 'lichte' TNO-norm betekent tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Deze norm is alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen en dus niet van toepassing op noordgevels.

5.17.2 Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling is een bezonningstudie opgesteld waarbij door middel van een 3D-model de effecten van de nieuwe bebouwing op de bezonning van de bestaande omliggende bebouwing overzichtelijk zijn gemaakt. Om een goede vergelijking te maken is zowel de bestaande situatie (2025) als de gewijzigde situatie (ontwerp dd. 2025-09-23) in beeld gebracht. Voor deze bezonningsstudie wordt uitgegaan van de lichte TNO-norm bezonning zoals beschreven in het toetsingskader. De resultaten van de bezonningstudie zijn opgenomen in bijlage 12.

De lichte TNO-norm stelt dat ontvangende partijen tenminste 2 uur zonlicht per etmaal dienen te ontvangen gedurende de periode van 19 februari tot 21 oktober. De toets hiervoor vindt plaats op 19 februari/ (21 oktober) omdat op deze dag de zon binnen de gestelde periode van 19 februari t/m 21 oktober het laagst staat. Op de bezonningsdiagrammen (zie bijlage) is te zien dat voor een langere periode dan 2 uur zonlicht wordt ontvangen door de omliggende bestaande bebouwing. Hiermee wordt dus aangetoond dat wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.

5.17.3 Conclusie

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie bij omliggende woningen. Gelet hierop vormt het aspect bezonning geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

5.18 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

5.18.1 Toetsingskader

Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening moet worden gehouden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid. Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden bezien. Op het niveau van gebiedsontwikkeling gaat het naast technische maatregelen bij gebouwen om het functioneren van het gehele gebied. De kracht zit in het zoeken naar goede combinaties voor een specifieke locatie waardoor een prettige leefomgeving kan worden ontwikkeld. Bepaalde randvoorwaarden en/of de ruimtelijke omgeving van een plan kunnen kansen voor duurzaamheid opleveren.

5.18.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een verouderd bedrijfspand naar 16 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt een bestaande stedelijke locatie opnieuw benut en wordt onnodig ruimtebeslag buiten bestaand stedelijk gebied voorkomen. In het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie is vooral van belang dat de nieuwe woningen voldoen aan de wettelijke energieprestatie-eisen, dat het terrein klimaatbestendig wordt ingericht en dat bij de verdere uitwerking aandacht wordt besteed aan materiaalgebruik en circulariteit.

Energie

Voor nieuwbouw gelden op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving eisen aan energiezuinigheid en duurzaamheid. De woningen worden opgericht conform de geldende BENG-eisen. De woningen worden daarnaast zonder aardgasaansluiting gerealiseerd. Daarmee sluit het initiatief aan bij de landelijke energietransitie en bij de gemeentelijke koers om het energiegebruik en de CO_2-uitstoot van de gebouwde omgeving terug te dringen. Bij de voorbereiding van de ontwikkeling worden Enexis en Brabantwater tijdig betrokken. Er zal worden aangesloten op gereserveerde capaciteit.

Openbare ruimte en klimaatadaptatie

Bij de inrichting van het terrein wordt aandacht besteed aan groen en klimaatadaptatie. De bestaande haag aan de oostzijde blijft behouden, de parkeerplaatsen worden uitgevoerd met waterdoorlatende grasbetontegels en groen omzoomd en de bergingen worden voorzien van sedumdaken. Deze maatregelen dragen bij aan een groene uitstraling, beperken hittestress en ondersteunen de opvang en infiltratie van hemelwater. Groen in de directe woonomgeving kan daarnaast bijdragen aan verblijfskwaliteit, ontspanning en een aantrekkelijker straatbeeld.

Circulaire economie

De ontwikkeling gaat gepaard met de sloop van het bestaande bedrijfspand. Bij de verdere uitwerking en uitvoering van het project wordt aandacht besteed aan zorgvuldig materiaalgebruik en het beperken van afvalstromen. Waar mogelijk worden vrijkomende materialen gescheiden afgevoerd en geschikt gemaakt voor hergebruik. Voor de nieuwbouw geldt dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen voor de milieuprestatie van gebouwen. Daarmee wordt de milieubelasting van toegepaste bouwmaterialen betrokken bij de bouwtechnische uitwerking van het plan.

Het Nieuwe Normaal Slopen

Voor de nieuwbouw wordt zoveel mogelijk geconformeerd aan Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw, door bijvoorbeeld te kijken naar de CO2 uitstoot van de productie van bouwmaterialen en -onderdelen, of de herkomst van materialen (hergebruikt, gerecycled, biobased).

5.18.3 Conclusie

Gelet op de aard en omvang van het initiatief is geen sprake van een grootschalige duurzaamheidsontwikkeling, maar de combinatie van hergebruik van een binnenstedelijke locatie, energiezuinige en aardgasvrije nieuwbouw, waterpasserende verharding, sedumdaken en behoud en toevoeging van groen maakt dat het plan in voldoende mate bijdraagt aan duurzaamheid en klimaatadaptatie. Vanuit dat oogpunt is het aanvaardbaar de betreffende functies aan de projectlocatie toe te kennen.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:
1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het verhalen van kosten verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de bouw van 16 woningen door de ontwikkelaar.
De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

Kostenverhaal

De realisatie van de beoogde ontwikkeling is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Dit betekent dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat.

Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
In dit geval is sprake van “de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie” en daarmee van een kostenverhaalplichtige bouwactiviteit en gebruikswijziging. Via een anterieure overeenkomst kan geborgd worden dat alle kosten en risico's voor rekening van initiatiefnemer komen. Gemeente Etten-Leur heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalsvoorschriften bij de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar is.

7. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij de wijziging van het omgevingsplan sprake is van een ETFAL. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd. Voor de beoordeling van de ETFAL zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de activiteiten, zowel kwalitatief als kwantitatief nader onderzocht in deze motivering.

Afweging
De ontwikkeling voorziet in de herstructurering van een verouderd bedrijfspand naar 16 woningen op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt enerzijds een bijdrage geleverd aan de actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Etten-Leur en anderzijds invulling gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik door herontwikkeling binnen de bestaande stedelijke structuur.

Uit de toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid volgt dat het initiatief in lijn is met de relevante beleidskaders en bijdraagt aan de daarin opgenomen ambities, waaronder het versterken van de woningvoorraad, het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod en het bevorderen van een gezonde en kwalitatief goede leefomgeving. Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat de ontwikkeling uitvoerbaar is vanuit de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

De ontwikkeling leidt bovendien tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat een verouderde en niet-passende functie in de woonomgeving wordt vervangen door een woonprogramma dat aansluit bij de omgeving, met aandacht voor groeninpassing, klimaatadaptatie en een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. Hiermee wordt niet alleen voorzien in een passende functietoedeling, maar ook in een versterking van de leefbaarheid en gebruikskwaliteit van het gebied.

Gelet op het voorgaande is sprake van een ontwikkeling die zorgvuldig is ingepast in de fysieke leefomgeving, die in overeenstemming is met het geldende beleid en die geen onevenredige nadelige gevolgen met zich brengt voor de omgeving. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

BIJLAGEN

Bijlage 1 Verslagen participatiebijeenkomsten 1 en 2

Bijlage 2 Verslag participatiebijeenkomst 3

Bijlage 3 M.e.r.-beoordelingsnotitie

Bijlage 4 Weging van het waterbelang

Bijlage 5 K-waarde onderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 9 Parkeerberekeningen

Bijlage 10 Stikstofmemo en berekeningen

Bijlage 11 Quickscan flora en fauna

Bijlage 12 Bezonningsstudie