

A | a

BA

# **Bestemmingsplan Guido Gezellelaan - Couperuslaan**

Toelichting

*Gemeente Etten-Leur*

## Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Guido Gezellelaan - Couperuslaan
Auteur(s):	Frank van der Putten, Fré Hamans en Roel Mennen
Opdrachtgever:	iDea Compact
Gemeente:	Etten-Leur
Projectnaam:	BP Guido Gezellelaan - Couperuslaan Etten-Leur
Projectnummer:	17144
Datum:	2 september 2019
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 <sup>E</sup> 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E <a href="mailto:contact@accentadviseurs.nl">contact@accentadviseurs.nl</a> I <a href="http://www.accentadviseurs.nl">www.accentadviseurs.nl</a>

Niets gebeurt zomaar.  
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
2.1	Nationaal beleid	7
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Regionaal beleid	14
2.4	Gemeentelijk beleid	14
<b>3</b>	<b>Planvoornemen</b>	<b>17</b>
3.1	Bestaande situatie	17
3.2	Ruimtelijke kaders & toekomstige situatie	18
<b>4</b>	<b>Omgevingstoets</b>	<b>20</b>
4.1	Bodem	20
4.2	Geluid	21
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Verkeer en parkeren	25
4.7	Watertoets	25
4.8	Flora en fauna	27
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.10	Economische uitvoerbaarheid	28
<b>5</b>	<b>Juridische opzet</b>	<b>30</b>
5.1	Algemeen	30
5.2	Bestemmingen	30
<b>6</b>	<b>Procedure</b>	<b>31</b>
6.1	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	31

## Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

Bijlage 3: Quicksan flora en fauna

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

# 1 Inleiding

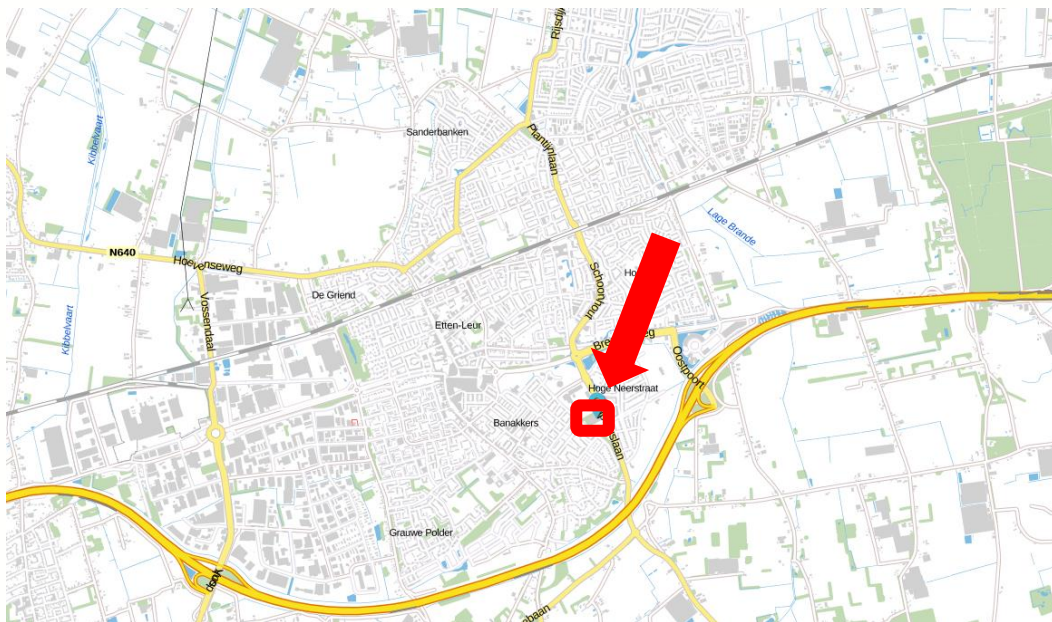
## 1.1 Aanleiding

Een initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan de Couperuslaan 18 in Etten-Leur in zijn geheel tot herontwikkeling te brengen. Op deze locatie bevinden zich momenteel diverse functies, zoals onder meer een tenniscentrum en een kinderdagopvang. De gemeenteraad van Etten-Leur heeft op 17 december 2018 de ruimtelijke kaders voor deze ontwikkeling vastgesteld. Op basis van die ruimtelijke kaders is het conceptplan verder uitgewerkt en is er voor gekozen om vier woonblokken met in totaal maximaal 100 woningen en bijbehorende parkeervoorzieningen te realiseren. In hoofdstuk 3.2 wordt nader ingegaan op de vastgestelde ruimtelijke kaders.

Het planvoornemen is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toelaatbaar. Om die reden wordt met voorliggend bestemmingsplan een nieuw juridisch kader gecreëerd, waarmee de voorgenomen ontwikkeling in planologische zin mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Ligging en begrenzing

De planlocatie bevindt zich tussen de Couperuslaan en de Guido Gezellelaan in het zuidoosten van Etten-Leur (zie figuur 1 en 2). De nabije omgeving kenmerkt zich voornamelijk als woongebied. Direct ten noorden bevindt zich een instelling voor voortgezet onderwijs.



Figuur 1: globale ligging planlocatie (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



Figuur 2: situering planlocatie (bron: Quadrant architecten BNA)



## 2 Beleidskader

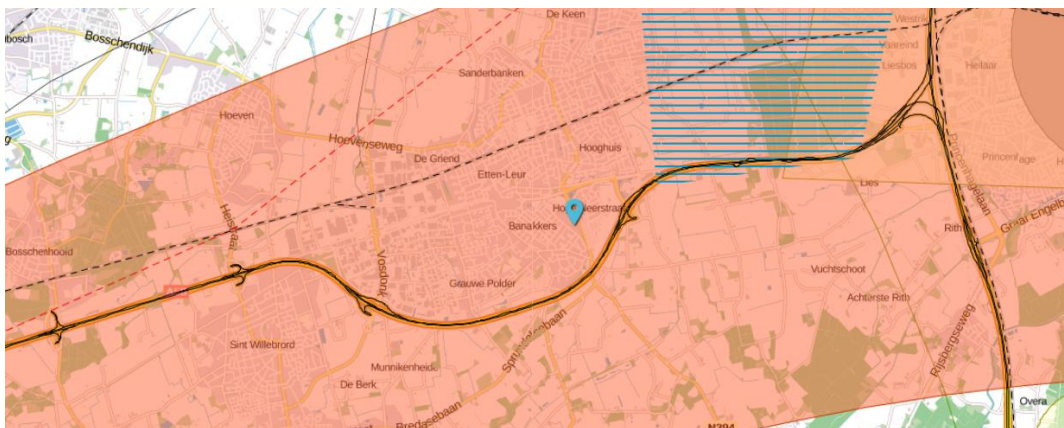
Binnen dit hoofdstuk vindt een beschrijving plaats van het relevante beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt de vertaalslag gemaakt hoe dit beleid zich verhoudt tot onderhavig planvoornemen.

### 2.1 Nationaal beleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en de bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven (zie figuur 3). De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk zich verantwoordelijk acht. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid, alsmede leefbaarheid en veiligheid.



Figuur 3: situering planlocatie op de nationale ruimtelijke hoofdstructuurkaart (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

De gegeven planlocatie bevindt zich volgens de nationale hoofdstructuur binnen een stedelijke regio met een concentratie van topsectoren (Maintenance Valley). Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in deze gebieden is het nodig om over een voldoende kwalitatieve en kwantitatieve voorraad woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen te beschikken. Onderhavig planvoornemen draagt op bescheiden wijze bij aan de instandhouding van een gezonde woningmarkt en past daarmee binnen de kaders van het de SVIR.

Verder is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten in de SVIR als nationaal belang opgenomen. Om dit te motiveren is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verankerd. De laddertoets is in paragraaf 2.1.3 opgenomen.

#### Conclusie:

Voor de beoogde bestemmingswijziging zijn geen nationale belangen uit de SVIR in het geding.

### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn ter bescherming van de nationale belangen, bepalingen opgenomen die bij het opstellen van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen in acht genomen moeten worden.

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Barro. Ingevolge een bij de Rarro behorende kaart (radarstations) bevindt het plangebied zich binnen twee radarverstoringengebieden met bouwhoogtebeperkingen. Los van het gegeven dat deze in dit geval enkel voor windturbines gelden, wordt de maximale bouwhoogte ook niet overschreden. Verder zijn er ten aanzien van de planlocatie ook geen andere regels uit het Barro of Rarro van toepassing.

#### Conclusie:

Het planvoornemen is in overeenstemming met het bepaalde in het Barro en de Rarro.

### 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op grond van een overzichtsuitspraak (**ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724**) komt naar voren dat indien een ruimtelijk besluit voorziet in meer dan elf woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie aan te merken zijn, de ontwikkeling in beginsel als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren is. Onderhavig planvoornemen kan dus als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt worden.

Dit brengt met zich mee dat de behoefte aan het planvoornemen beschreven dient te worden. Het kan hierbij zowel om een kwantitatieve, als kwalitatieve behoefte gaan. Ter motivering van de kwantitatieve behoefte wordt gebruik gemaakt van de cijfers die voortkomen uit de afspraken die de provincie en de gemeenten met elkaar maken binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze afspraken worden vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen en zijn gebaseerd op de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant'. In 2017 heeft de provincie deze prognose geactualiseerd. In vergelijking met de vorige prognose van 2014, valt de verwachte groei van de Noord-Brabantse bevolking hoger uit. Dit hangt vooral samen met hogere buitenlandse migratiesaldi en een ietwat sterkere natuurlijke aanwas.

De hogere bevolkingsgroei leidt tezamen met de vergrijzing en de individualisering tot een sterke groei van het aantal huishoudens. Hiermee groeit ook de behoefte aan woningen. In de periode 2017 tot 2030 zal de woningvoorraad in Noord-Brabant met ruim 120.000 woningen toe moeten nemen, om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en de bestaande woningtekorten terug te dringen.

Specifiek voor de regio West-Brabant zijn in de Regionale Agenda Wonen West-Brabant 2017 relevante ontwikkelingen ten aanzien van de woningmarkt benoemd. Zo bestaat de woningvoorraad op 1 januari 2016 in de gemeente Etten-Leur uit 17.918 woningen. De geprognoseerde toename tot 1 januari 2026 bedraagt 1.375, waarmee de woningvoorraad uitkomt op 19.295 woningen. De gemeente verwacht hiervan in de periode 2016 tot en met 2019 netto 835 woningen toe te voegen. Voor de jaren 2020 tot en met 2025 kunnen vervolgens nog netto 540 woningen gebouwd worden.

De gemeente Etten-Leur beschikt in de periode 2016 tot en met 2025 over een totale plancapaciteit van 1.500 woningen. Hiervan kunnen 921 woningen tot de harde plancapaciteit gerekend worden. Als uitgangspunt wordt er omwille van de flexibiliteit binnen de woningbouwopgave naar gestreefd om de harde bestemmingsplan capaciteit te beperken tot niet meer dan 70% van de totale woningbouwopgave. Met circa 67% voldoet de gemeente Etten-Leur hieraan. Ondanks dat de totale plancapaciteit (1.500) groter is dan de gemaakte afspraken binnen het regionaal overleg (1.375), is er nog voldoende ruimte om onderhavig planvoornemen binnen de overeengekomen kaders tot realisatie te brengen. Er zijn dus geen bezwaren ten aanzien van de regionale woningbouwafspraken.

Kwantitatief bezien is er op basis van bovenstaande ruimte voor onderhavige ontwikkeling. In kwalitatief opzicht hangt de opnamecapaciteit van appartementen samen met het huidige aandeel appartementen in de woningvoorraad, alsmede met de prijs, de locatie en de omvang van het plan. Vooral de stedelijke kernen hebben appartementen in hun nieuwbouwprogramma opgenomen. Etten-Leur beschikt relatief gezien over een klein aandeel appartementen binnen de totale woningvoorraad (16% per 1 januari 2017). Op basis van het rapport 'Woningmarktonderzoek Etten-Leur 2014' blijkt dat er weinig appartementen voor starters beschikbaar zijn. Daarnaast is in de in ontwikkeling zijnde 'Omgevingsvisie Etten-Leur: kompas voor 2030' bij de verkenning van het thema wonen onderkend dat de bestaande woningvoorraad niet altijd aansluit bij de behoeften. Het huidige aanbod voor één- en tweepersoonshuishoudens is te beperkt om de groeiende vraag op te vangen. Woningtypen zoals appartementen en tweekappers zijn onvoldoende beschikbaar. De oplossingen voor dit woonvraagstuk worden vooral in stedelijk gebied gezocht.

Reflecterend op bovenstaande wordt met onderhavig planvoornemen zowel op kwantitatief, als kwalitatief vlak tegemoet gekomen aan de ontwikkeling van een duurzame woningvoorraad in Etten-Leur. De appartementen worden in diverse prijs categorieën in zowel de huur-, als koopsector aangeboden en zijn om die reden voor verschillende doelgroepen interessant. Tevens is er sprake van een herontwikkelingslocatie, waarbij een gedateerd sportcentrum aan de hand van de betreffende ontwikkeling gesaneerd wordt. Tot slot draagt de nabijheid van het centrum en de autosnelweg A58 bij aan de afzetbaarheid van de appartementen.

### Conclusie:

Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

#### 2.1.4 Wet milieubeheer / Milieueffectrapportage

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de (mogelijke) milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese wet- en regelgeving. In Nederland is het juridische kader rondom de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat met name in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is vastgelegd in welke gevallen een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden. Daarnaast kan er ook een m.e.r.-plicht ontstaan in het geval een passende beoordeling, als bedoeld in art. 7.2a, lid 1, van de Wm aan de orde is of via eventueel in de provinciale milieuverordening opgenomen aanvullende m.e.r.-plichtige activiteiten. Onderstaand worden de drie aanvliegroutes doorlopen die bepalen of er sprake is van een eventuele m.e.r.-plicht.

##### Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- Kolom 1: de activiteiten
- Kolom 2: de gevallen (drempelwaarden)
- Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan)
- Kolom 4: de besluiten

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit in onderdeel D wordt genoemd, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, dient een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, als voor besluiten.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van circa 100 appartementen. Deze activiteit kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkelingsproject, in de zin van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. De omvang van de activiteit bevindt zich echter ruimschoots onder de opgenomen drempelwaarden in kolom 2. Om die reden kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is in de vorm van een aanmeldingsnotitie aangeleverd bij de gemeente Etten-Leur. In de aanmeldingsnotitie is geconcludeerd dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) ofwel een formele m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk wordt geacht. Het bevoegd gezag heeft deze conclusie middels een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit bekrachtigd.

### Passende beoordeling

Artikel 2.8, lid 1, van de Wet natuurbescherming regelt wanneer het maken van een passende beoordeling voor plannen verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). Middels de zogenaamde voortoets kan worden bepaald of de voorgenomen activiteiten een significant verstorend of verslechterend effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van (een) nabijgelegen Natura 2000-gebied(en). Indien dit op voorhand niet kan worden uitgesloten, is een passende beoordeling noodzakelijk.

#### *Voortoets*

Een voortoets verschaft op basis van objectieve gegevens inzicht in de (mogelijke) significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het natuurgebied 'Ulvenhoutse Bos' is op ruim 10 kilometer afstand het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied. Gezien de aard, de beperkte omvang en de binnenstedelijke locatie kan worden uitgesloten dat het planvoornemen een significant verstorend of verslechterend effect uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen. Dit houdt in dat er via deze aanvliegroute geen m.e.r.-plicht ontstaat.

### Provinciale milieuverordening

Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant hebben geen aanvullende m.e.r.-plichtige activiteiten aangewezen in de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Een m.e.r.-plicht op grond van de provinciale milieuverordening is derhalve niet aan de orde.

### Conclusie

Voorafgaand aan het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is nagegaan of de voorgenomen activiteit m.e.r.-(beoordelings)plichtig is. Hieruit is gebleken dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op basis van deze beoordeling is geconcludeerd dat het opstellen van een (MER) ofwel formele m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk wordt geacht. Deze conclusie is middels een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit bekrachtigd door het bevoegd gezag.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen.

Onderhavige planlocatie valt volledig binnen de stedelijke structuur. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijk uitbreidingen. Het planvoornemen voorziet in een herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie en voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de SVRO.

#### Conclusie:

De ontwikkeling is in overeenstemming met de SVRO.

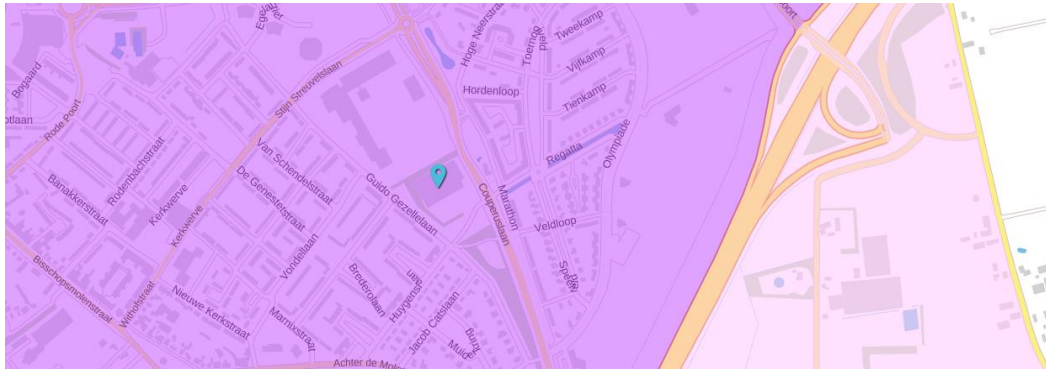
### 2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte (Vr) Noord-Brabant zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De verordening onderscheidt vier structuren, gekoppeld aan de Structuurvisie ruimtelijke ordening: het bestaand stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Deze Noord-Brabant dekkende structuren zijn aanvullend op elkaar en sluiten elkaar uit. Per structuur is uitgewerkt welke functies, onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden.

De planlocatie valt volledig binnen het bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied (zie figuur 4). Dit houdt in dat er geen strijdigheden optreden met betrekking tot artikel 4.2 van de Vr, waarmee geregeld wordt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. Indien een dergelijk bestemmingsplan vervolgens voorziet in de nieuwbouw van woningen, bevat de toelichting van dat bestemmingsplan een verantwoording over de wijze waarop:

- a) de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijke overleg, zoals bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
- b) de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken, zoals bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De desbetreffende verantwoording is reeds in paragraaf 2.1.3 aan bod gekomen. Verder zijn er ook geen andere provinciale belangen in het geding.



Figuur 4: Verordening ruimte - themakaart stedelijke ontwikkeling (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### Conclusie:

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Regionale afspraken woningbouw

In samenspraak met de regiogemeenten van West-Brabant en de provincie Noord-Brabant, zijn binnen de regionale agenda wonen 2017 afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Op grond van deze afspraken mag de gemeente Etten-Leur in de periode 2016 tot en met 2025 netto 1.375 nieuwe woningen toevoegen aan de woningvoorraad.

#### Conclusie:

De regionale woningbouwafspraken bieden de ruimte om het planvoornemen te realiseren.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie Plus 2020, Etten-Leur in Bloei

In de Structuurvisie Plus 2020 is de ambitie uitgesproken om in 2030 45.000 – 50.000 inwoners te huisvesten. Om dit te bereiken zullen er nog de nodige woningen gebouwd dienen te worden. In dat verband wil Etten-Leur zoveel mogelijk tegemoet komen aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Het accent komt dan ook te liggen op de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties.



De geplande woningbouwproductie in Etten-Leur moet daarnaast passen binnen het streven naar een kwalitatief goed en gedifferentieerd aanbod aan woningen en woonmilieus binnen duurzame wijken. De gemeente zal tot 2030 geconfronteerd worden met een forse toename van het aantal ouderen. Ouderen of mensen met een functionele beperking moeten zoveel mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen en hun woon-, zorg- en welzijnsdiensten ontvangen in de eigen woonsituatie. Door de verwachte vergrijzing en de extramuralisering van de zorg, is er dus behoefte aan woningen voor mensen met een beperking die langer zelfstandig willen (blijven) wonen. De verwachting is dat de zogenaamde levensloopbestendige woningen zullen voldoen aan deze vraag. Appartementen bieden in dat verband een geschikte woonsituatie.

#### Conclusie:

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Plus 2020, Etten-Leur in Bloei.

### 2.4.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gehele planlocatie is het bestemmingsplan 'Etten Zuid' van kracht (zie figuur 5). Ter plaatse van de voorgenoemde appartementen vigeert de enkelbestemming 'Sport'. voor een deel van de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing.



Figuur 5: uitsnede bestemmingsplan 'Etten Zuid' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



### Conclusie:

Het planvoornemen is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Om die reden wordt aan de hand van onderhavig bestemmingsplan een nieuw juridisch-planologisch kader gecreëerd, waarmee de gewenste ontwikkeling alsnog mogelijk wordt gemaakt.

## 3 Planvoornemen

### 3.1 Bestaande situatie

Ter plaatse van de locatie Couperuslaan 18 te Etten-Leur zijn momenteel diverse functies, zoals een tenniscentrum met binnen- en buitenbanen, een fysiotherapie, een kinderdagverblijf c.q. peuterspeelzaal en een parkeerplaats gevestigd. Tevens zijn er squashbanen en bowlingbanen gelegen. In figuur 6 is een luchtfoto van de planlocatie weergegeven.



Figuur 6: luchtfoto planlocatie bron: [www.cyclomedia.nl](http://www.cyclomedia.nl))

In de figuren 7 en 8 wordt vervolgens zowel het zijaanzicht vanuit de Guido Gezellelaan, als vanuit de Couperuslaan getoond. De huidige functies verhuizen naar een grotere locatie in Etten-Leur, waardoor deze plek ingezet kan worden voor woningbouw. Deze functie zal een positieve bijdrage leveren aan de beleving van de plek.



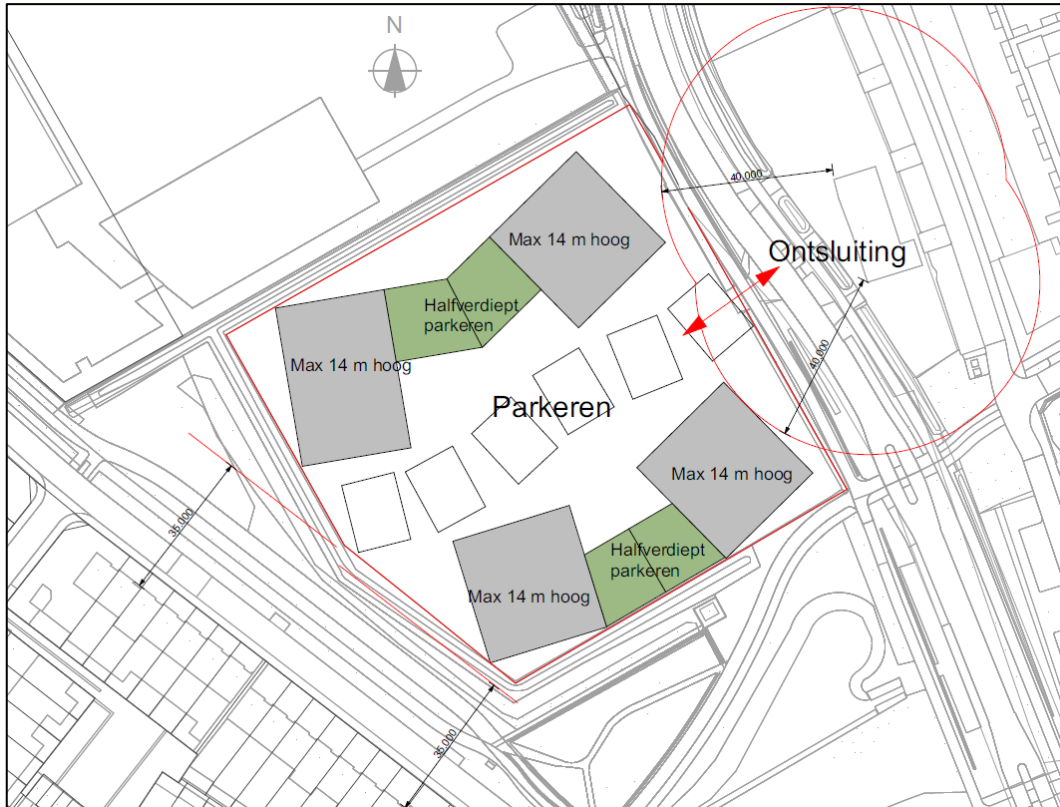
Figuur 7: aanzicht vanuit de Guido Gezellelaan (bron: www.cyclomedia.nl)



Figuur 8: aanzicht vanuit de Couperuslaan (bron: www.cyclomedia.nl)

### 3.2 Ruimtelijke kaders & toekomstige situatie

Zoals onder 1.1 onder Aanleiding is gesteld, heeft de raad van de gemeente Etten-Leur op 17 december 2018 ruimtelijke kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van de planlocatie. Op basis van die ruimtelijke kaders is het conceptplan verder uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een woningbouwontwikkeling van maximaal 100 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen. De woningen worden gerealiseerd in vier woonblokken van elk maximaal 14 meter hoog. Daarbij is gezorgd voor een in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht, logisch samenhangend ensemble. In figuur 9 is een situatietekening van het planvoornemen opgenomen.



Figuur 9: situatietekening planvoornemen (bron: Quadrant architecten BNA)

De situering van de woonblokken is conform de door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders, zodanig, dat op het gebied van bezonning en zichtlijnen naar de omgeving toe een zorgvuldige inpassing plaatsvindt. Er zal ruimschoots voldoende groen aanwezig zijn in verband met de uitstraling van het gebied. Tussen de woongebouwen blijft een groene doorkijk bestaan tussen de Guido Gezellelaan en de Couperuslaan. De aanwezige groenstrook en waterloop worden gehandhaafd. Het parkeren wordt daarnaast grotendeels ondergronds in half verdiepte parkeergarages gerealiseerd. Ook zal een deel van de parkeerplaatsen op maaiveldniveau aangelegd worden. De ontsluiting van het gebied dient plaats te vinden via de Couperuslaan, via maximaal één ontsluiting.

Zoals in de ruimtelijke kaders vastgelegd, worden minimaal 15% van de appartementen uitgevoerd in middelhoge huur conform de kaders van de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Etten-Leur" en de "notitie doelgroepenverordening sociale woningbouw en middeldure huur".

## 4 Omgevingstoets

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk heeft om die reden een verdieping plaatsgevonden ten aanzien van de navolgende omgevingsaspecten.

### 4.1 Bodem

Voor iedere functiewijziging dient in principe een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodemkwaliteit kan immers van invloed zijn op de beoogde functie en/of de financiële haalbaarheid van het planvoornemen. Derhalve is middels een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 1) nagegaan of er grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is in onderhavig plangebied.

In de bovengrond en in het grondwater zijn ter plaatse van het onderzochte deel van de onderzoekslocatie (het onbebouwde deel, met uitzondering van de nog in gebruik zijnde tennisbaan) alleen licht verhoogde gehalten aangetoond. In de ondergrond ter plaatse van het terreingedeelte ten westen van de tennisbaan is echter op een diepte van 1,2 m-mv. een koolhoudende laag aangetroffen. Deze laag bevat een sterk verhoogd gehalte aan PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen). Ter plaatse zal een nader onderzoek nodig zijn om de omvang van deze verontreiniging vast te stellen.

Dit nader onderzoek wordt pas na de sloop van de tennishal uitgevoerd, zodat ook over dit terreingedeelte een uitspraak over de bodemkwaliteit kan worden gedaan. Hiervoor zal het nader bodemonderzoek als voorwaarde worden verbonden aan de verlening van de omgevingsvergunning voor de appartementen. Dit wordt gewaarborgd middels artikel 3.2.4 van de planregels.

#### Conclusie:

Het omgevingsaspect bodem vormt op voorhand geen belemmering voor het planvoornemen. Mocht er als gevolg van het nader onderzoek blijken dat de omvang van de bodemverontreiniging de toegestane waarden overstijgt, dan zal deze verontreiniging nader afgeperkt dan wel gesaneerd worden.

## 4.2 Geluid

In Nederland zijn ter bescherming tegen geluidhinder normen vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer en bedrijven. Er gelden voorkeurswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting aan de gevel van woningen, ziekenhuizen en scholen (de zogenaamde geluidgevoelige bestemmingen).

Aan de hand van een akoestisch onderzoek zijn de optredende gevelbelastingen als gevolg van wegverkeer inzichtelijk gemaakt (zie bijlage 2). De planlocatie bevindt zich immers in de geluidzone van de Couperuslaan (snelheidsregime van 50 km/uur). Alhoewel de Guido Gezellelaan (snelheidsregime van 30 km/uur) geen gezoneerde weg betreft, is deze in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Als gevolg van de Couperuslaan wordt de voorkeursgrenswaarde, doch niet de maximale ontheffingswaarde, bij een deel van de waarneempunten overschreden. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 54 dB (inclusief aftrek art. 110g Wet geluidhinder). Dit leidt er toe dat een maatregelenafweging vereist is. De resultaten hiervan zijn onderstaand weergegeven.

### Maatregelenafweging

Het treffen van stedenbouwkundige maatregelen zoals het anders positioneren van de appartementencomplexen, blijkt geen uitkomst te bieden voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden. Uit een eerder onderzoek dat uitging van anders gepositioneerde appartementencomplexen is immers gebleken dat dezelfde geluidsbelasting van 54 dB op de gevels op zou treden. Met het treffen van bronmaatregelen in de vorm van een andere wegverharding zou verder een geluidsreductie van maximaal 5 dB gerealiseerd kunnen worden. De geluidsbelasting kan hiermee niet terug worden gebracht tot de voorkeursgrenswaarde, waardoor alsnog een hogere waarde aangevraagd zou moeten worden. Daarnaast is het vanuit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk om kleine stukken asfalt te voorzien van een ander soort wegdek. Tot slot stuit het realiseren van een geluidscherm of geluidswal in een stedelijk gebied op bezwaren van verkeerskundige- en stedenbouwkundige aard.

Bovenstaande leidt er toe dat de voorkeur uitgaat naar gevelmaatregelen. De gevelgeluidwering dient te voldoen aan Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. Als gevolg van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient alsnog een hogere waarde aangevraagd te worden. De procedure tot vaststelling van een hogere waarde zal parallel lopen met onderhavige bestemmingsplanprocedure.

Voorts wordt de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de Guido Gezellelaan nergens overschreden, indien getoetst zou worden aan de systematiek van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting als gevolg van deze weg bedraagt ten hoogste 48 dB, wat inhoudt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### Conclusie:

Wat betreft het omgevingsaspect geluid dient een hogere grenswaarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels vastgesteld te worden. Indien de hogere waarde wordt toegekend, zijn er geen bezwaren ten aanzien van het akoestisch klimaat.

### 4.3 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen leidt en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De belangrijkste regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit is opgenomen in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer. In de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitsnormen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

#### 4.3.1 Niet in betekenende mate

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Op basis van voornoemde Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen, bestaande uit een functiewijziging van sport naar maximaal 100 wooneenheden, tot de betreffende categorieën behoort en om die reden niet in betekenende mate bijdraagt.

#### 4.3.2 Goed woon- en leefklimaat

Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit zijn met name kinderen, ouderen en zieken. De planlocatie valt buiten de in het Besluit gevoelige bestemmingen opgenomen onderzoekszones (300 meter aan weerszijden bij rijkswegen en 50 meter aan weerszijden bij provinciale wegen), waardoor een luchtkwaliteitsonderzoek in principe niet nodig is.



Desalniettemin heeft er in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een luchtkwaliteitscheck plaatsgevonden via de Grootschalige Concentratie en Depositiekaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Deze kaarten maken de luchtkwaliteit in Nederland in zowel de bestaande, als de toekomstige situatie inzichtelijk en zijn samengesteld op basis van metingen en modelberekeningen. In tabel 1 zijn de resultaten voor de planlocatie opgenomen.

	Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	Fijn stof (PM <sub>10</sub> )
2015	20,60 µg/m <sup>3</sup>	11,32 µg/m <sup>3</sup>	18,46 µg/m <sup>3</sup>
2020	19,28 µg/m <sup>3</sup>	11,45 µg/m <sup>3</sup>	18,75 µg/m <sup>3</sup>
2025	16,17 µg/m <sup>3</sup>	10,14 µg/m <sup>3</sup>	17,19 µg/m <sup>3</sup>
2030	12,97 µg/m <sup>3</sup>	8,845 µg/m <sup>3</sup>	15,66 µg/m <sup>3</sup>

tabel 1: luchtkwaliteit bestaande en toekomstige situatie o.b.v. de gegevens uit 2018 en de x-y coördinaten 104000-397650  
(bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen van 40 µg/m<sup>3</sup> blijven. Op basis van de grootschalige concentratiekaarten kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied sprake is van een afname van zowel stikstof, als fijnstof op de middellange termijn. Door de beoogde ontwikkeling wordt de grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden in de omgeving van het planlocatie.

#### Conclusie:

Gelet op de lage achtergrondconcentraties is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het project zelf is aan te merken als 'niet in betekende mate' ten aanzien van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat nader onderzoek niet benodigd is en er geen belemmeringen zijn ten aanzien van luchtkwaliteit.

## 4.4 Externe veiligheid

De opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen kan de nodige risico's met zich meebrengen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden dergelijke risicobronnen zoveel als mogelijk ruimtelijk gescheiden van de zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten, waaronder woningen. Om dit te duiden is de risicokaart geraadpleegd, zie hiervoor figuur 10.

In de directe nabijheid van de planlocatie bevinden zich echter geen risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Activiteitenbesluit. Tevens zijn er ook geen strijdigheden ten aanzien van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De planlocatie bevindt zich immers niet binnen de invloedgebieden van aangewezen transportroutes/buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Om die reden is een verantwoording van het plaatsgebonden en/of het groepsrisico niet aan de orde.



Figuur 10: uitsnede risicokaart met de planlocatie blauw omlijnd (bron: Risicokaart.nl)

#### Conclusie:

Het omgevingsaspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening, als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit, is derhalve noodzakelijk. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, maar tegelijkertijd bedrijven voldoende ruimte te bieden voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies dient te gebeuren door voldoende afstand in acht te houden. Het is gebruikelijk om hiervoor de richtafstanden van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' in acht te nemen. Op de direct ten noorden gelegen maatschappelijke bestemming bevindt zich momenteel een onderwijsinstelling met milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan zodat geen belemmeringen met zich mee brengt. Verder bevinden er zich ook geen andere milieubelastende functies in de directe nabijheid.

**Conclusie:**

Aan de hand van de richtlijnen voor het aspect 'bedrijven en milieuzonering' kan gesteld worden dat er in het kader van het planvoornemen, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

## 4.6 Verkeer en parkeren

In de ruimtelijke kaders is vastgelegd dat het gebied ontsloten dient te worden via de Couperuslaan, met maximaal één ontsluiting. Ook is bepaald dat voldaan dient te worden aan de parkeernorm van het gemeentelijke parkeerbeleid. Bij de uitwerking van het plan is ook gevraagd om er voor zorg te dragen dat er ruimte is voor de opstelling van tenminste één auto tussen het te fietspad en de Couperuslaan. Dit is in de verbeelding doorvertaald.

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid bedraagt de parkeernorm 1,8 parkeerplaats per woning. Dit houdt in dat in totaal 180 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Binnen het plangebied is voldoende ruimte, zowel ondergronds als op maaiveldniveau, om de vereiste 180 parkeerplaatsen te realiseren. Het planvoornemen voorziet in ondergrondse parkeerplaatsen en parkeerplaatsen op maaiveldniveau op eigen terrein. In de regels is juridisch geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand gehouden.

**Conclusie:**

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.7 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om zodoende een veilig, gezond en duurzaam watersysteem te realiseren.

## Beleidskader

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. De hoofdlijnen van het beheer van het water- en zuiveringssysteem voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend'. Aansluitend op dit waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. In deze Brabant Keur zijn de uitgangspunten opgenomen voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

## Locatiestudie

Het onderzoeksgebied is momenteel in gebruik als multifunctionele accommodatie. Het pand tezamen met de parkeervoorzieningen omvat het merendeel van het perceel. Het pand is 2.390 m<sup>2</sup> en de terreinverharding heeft een omvang van 2.930 m<sup>2</sup>. Er zijn daarnaast op deze locatie ook twee tennisbanen aanwezig. De graveltennisbanen zijn 1.280 m<sup>2</sup> en kunnen worden beschouwd als een halfverharding. In het kader van de watertoets wordt 50% van de omvang van deze tennisbanen daarom beschouwd als verhard oppervlak. In de bestaande situatie bedraagt het totaal verhard oppervlak derhalve 8.960 m<sup>2</sup>.

Pand	Terreinverharding	Tennisbaan	Totaal
5.390 m <sup>2</sup>	2.930 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup> (1.280 x 50%)	8.960 m <sup>2</sup>

Tabel: bestaand verhard oppervlak

Het planvoornemen voorziet in herbestemming van het perceel ten behoeve van woningbouw. In dit stadium is er nog geen concreet planvoornemen aanwezig. Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is daarom uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden die in het bestemmingsplan worden geboden. Dit door te hanteren dat de vier bouwvlakken en de gronden aangeduid als parkeergarage volledig worden bebouwd. Voor de resterende gronden is uitgegaan dat de 50% daarvan wordt verhard ten behoeve van parkeervoorzieningen, rijwegen of voetpaden. Dit vertaalt zich naar een maximum verhard oppervlak van 8.015 m<sup>2</sup>.

Bouwvlak	Parkeergarage	Terreinverharding	Totaal
3.460 m <sup>2</sup>	1.900 m <sup>2</sup>	2.655 m <sup>2</sup> (5.310 x 50%)	8.015 m <sup>2</sup>

Tabel: toekomstig verhard oppervlak

Het planvoornemen leidt naar verwachting tot vermindering van 945 m<sup>2</sup> van het verhard oppervlak. Op basis van de Algemene regels, behorend bij de Keur van de Brabantse waterschappen, is bij een afname van het verhard oppervlak geen compenserende waterberging vereist.

## Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

## 4.8 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van unieke natuurgebieden voor Nederland en Europa, alsmede de bescherming van planten, dieren, bossen en andere houtopstanden. In dat verband is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de daarmee mogelijk samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Aan de hand van een Quicksan natuurwetgeving (zie bijlage 3) is nagegaan welke effecten de ontwikkeling heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed het planvoornemen heeft op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

De quickscan wijst uit dat er in het plangebied mogelijk zoogdieren en amfibieën voorkomen die onder de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd zijn. Het betreft hier algemeen voorkomende soorten, waarvoor binnen de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in het geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Ingevolge artikel 1.11 Wnb, geldt er echter wel te allen tijde een algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden.

Verder fungeren de bomenrijen langs de Couperuslaan en de Guido Gezellelaan mogelijk als vaste vliegroute van vleermuizen. Om verstoring te voorkomen mag er tot een afstand van 10 meter van de bomenrijen enkel vleermuisvriendelijke buitenverlichting geplaatst worden, die van de bomen af en omlaag gericht is of uit amberkleurige UV-vrije led-armaturen bestaat.

Voorts komen ter plaatse in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor in de opgaande vegetaties. Het betreft hier vogels waarvan het nest niet jaarrond beschermd wordt en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Door het verwijderen van de opgaande vegetaties buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) uit te voeren, worden er geen overtredingen van de Wnb begaan.

Aangezien het planvoornemen naar alle waarschijnlijkheid geen effect heeft op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden, is verder geen vergunning op grond van de Wnb benodigd. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op Natuurnetwerk Brabant-gebieden te verwachten, waardoor er op dit punt ook geen bezwaren zijn vanuit het provinciale natuurbeleid.

**Conclusie:**

Het omgevingsaspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits enkele mitigerende maatregelen in acht worden genomen.

## 4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. In dat verband bevat De Erfgoedwet ook regels voor de omgang met archeologie.

Voor de planlocatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een booronderzoek op locatie. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens worden vervolgens adviezen opgesteld over de aanwezige archeologische resten. Hiervoor zijn verschillende boringen geplaatst binnen het onderzoeksgebied aan de Couperuslaan te Etten-Leur. Doordat de sporthal en de tennisvelden er nog staan konden hier geen boringen worden geplaatst. Uit het booronderzoek blijkt dat het plangebied aan de voet van een noord-zuid lopende hoge dekzandrug is gelegen, vermoedelijk in een oud beekdal. Dit beekdal is een zijgeul van het beekdal ten oosten van het plangebied, waarin de Turfvaart ligt. De boringen tonen een natte bodem, dit zijn ongunstige omstandigheden voor bewoning. De kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen wordt daarom gering geacht. Om deze reden is het advies dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is, hetgeen door de regio-archeoloog is bevestigd.

**Conclusie:**

Het omgevingsaspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.10 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Voor de ontwikkeling van onderhavige locatie heeft de gemeente Etten-Leur een overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Er is op deze wijze voldaan aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid.

## 5 Juridische opzet

### 5.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel om een juridisch-planologische regeling te scheppen die de voorgenomen ontwikkeling van vier appartementencomplexen mogelijk maakt.

Voorliggende toelichting onderbouwt dat het planvoornemen voldoet aan de vigerende beleidskaders en toont aan dat er geen bezwaren zijn ten aanzien van de diverse relevante omgevingsaspecten.

Wat betreft de bestemmingen en regels sluit het bestemmingsplan aan bij de meest actuele bestemmingsplannen in de gemeente Etten-Leur.

### 5.2 Bestemmingen

In het plan zijn twee bestemmingen opgenomen, te weten de bestemming Wonen - Gestapeld en de bestemming Verkeer - Verblijf.

De bestemming Wonen - Gestapeld ziet toe op de ontwikkeling van de locatie tot woongebied. De regels bieden in combinatie met de verbeelding voldoende waarborgen dat de locatie wordt ontwikkeld conform de gestelde ruimtelijke kaders. In de regels is opgenomen dat de maximum bouwhoogte 14 meter bedraagt en het aantal woningen is maximaal 100. In de regels zijn bepalingen opgenomen ter borging van het realiseren van voldoende sociale woningbouw en het realiseren en in stand houden van voldoende parkeerplaatsen.

De bestemming Verkeersdoeleinden is opgenomen voor het te verleggen fietspad. Dit is zodanig vormgegeven en opgenomen, dat er voldoende ruimte ontstaat voor de opstelruimte van één auto tussen het te verleggen fietspad en de Couperuslaan.



## 6 Procedure

### 6.1 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

De procedure die een bestemmingsplan doorloopt, is in de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimtelijke ordening bepaald. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. In de navolgende paragraaf wordt de doorlopen procedure voor het bestemmingsplan beschreven en de resultaten vermeld.

Op 7 juni 2018 is een inloopavond voor het project georganiseerd. Op deze manier zijn de omwonenden/belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het planvoornemen, hun visie kenbaar te maken en eventuele vragen te stellen. Naar aanleiding van de discussie in de gemeenteraad op 17 december 2018 is afgesproken dat nader overleg met een delegatie van omwonenden zal plaatsvinden. Er heeft een aantal vergaderingen plaats gevonden, waarbij een delegatie van omwonenden is betrokken bij de uitwerking van de plannen binnen de vastgestelde kaders.

#### 6.1.1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening voor eenieder gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan eenieder zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad van Etten-Leur.

## Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: Quicksan flora en fauna

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

# Bijlage 1

## Verkennend bodemonderzoek

## Bijlage 2

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

## Bijlage 3

Quickscan flora en fauna

## Bijlage 4

Archeologisch onderzoek





**ACCENT** adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095  
5657 EA Eindhoven I [accentadviseurs.nl](http://accentadviseurs.nl)