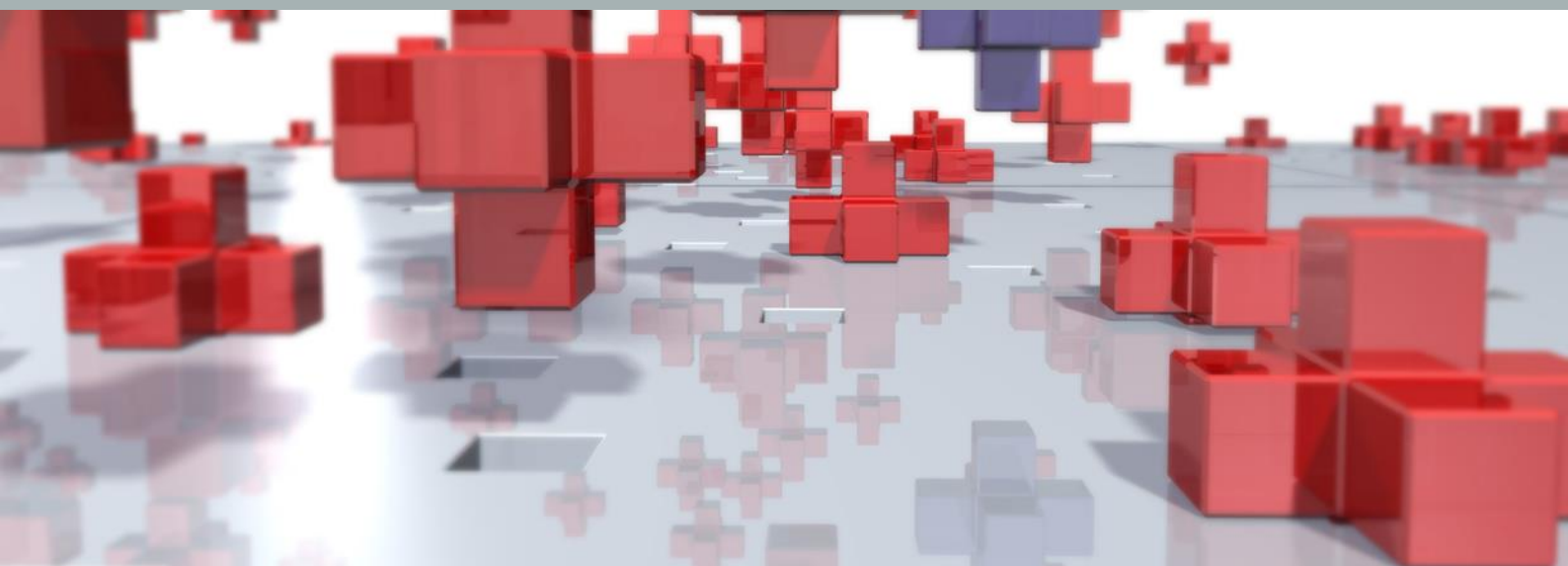


Bestemmingsplan Herontwikkeling
Stationsplein 21-25 Etten-Leur

Gemeente Etten-Leur

Vastgesteld



**Bestemmingsplan Herontwikkeling
Stationsplein 21-25 Etten-Leur
Gemeente Etten-Leur
Vastgesteld**

Rapportnummer:	P01444_5
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO. 0777.0141STATIONSPL2125-3001
Datum:	december 2019
Opdrachtgever:	Alwel
Projectteam BRO:	JR, AD, TA
Concept:	mei 2019
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	juli 2019
Vaststelling:	16 december 2019
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van het gebouw De 4 Leeuwen aan het Stationsplein 21-25 te Etten-Leur naar woningbouw.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1Aanleiding	4
1.2Plangebied	4
1.3Vigerend bestemmingsplan	5
1.4Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	6
2.1Achtergrond	7
2.2Planvoornemen	8
2.3Verkeer en parkeren	11
3.BELEIDSKADER	13
3.1Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)	16
3.2.2 Verordening Ruimte	17
3.3Regionaal beleid	17
3.3.1 Regionale afspraken woningbouw	17
3.4Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 StructuurvisiePlus 2020, Etten-Leur in Bloei	18
3.4.2 Woonbeleid	18
4.OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1Geluid	19
4.1.1 Toetsingskader	19
4.1.2 Onderzoek	19
4.1.3 Conclusie	21
4.2Luchtkwaliteit	22
4.2.1 Toetsingskader	22
4.2.2 Onderzoek	22
4.2.3 Conclusie	24
4.3Trillingen	24
4.3.1 Toetsingskader	24
4.3.2 Onderzoek	24

4.3.3 Conclusie	25
4.4Bedrijven en milieuzonering	25
4.4.1 Toetsingskader	25
4.4.2 Onderzoek	26
4.4.3 Conclusie	26
4.5 Externe veiligheid	26
4.5.1 Toetsingskader	26
4.5.2 Onderzoek	27
4.5.3 Conclusie	29
4.6Ecologie	29
4.6.1 Toetsingskader	29
4.6.2 Quickscan flora en fauna	29
4.6.3 Stikstof	30
4.6.4 Conclusie	30
4.7Bodem	30
4.7.1 Toetsingskader	30
4.7.2 Onderzoek	31
4.7.3 Conclusie	31
4.8Water	31
4.8.1 Toetsingskader	31
4.8.2 Onderzoek	33
4.8.3 Conclusie	33
4.9Archeologie	34
4.9.1 Toetsingskader	34
4.9.2 Onderzoek	34
4.9.3 Conclusie	34
4.10Cultuurhistorie	34
4.10.1 Toetsingskader	34
4.10.2 Onderzoek	35
4.10.3 Conclusie	35
4.11Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
4.12Duurzaamheid	36
4.13Bezonning	37
 5.JURIDISCHE PLANOPZET	 38
5.1Inleiding	38
5.2Plansystematiek	38
5.3Bestemmingen	40

6.UITVOERBAARHEID	41
6.1Economische uitvoerbaarheid	41
6.2Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2.1 Omgevingsdialoog	41
6.2.2 Inspraak	42
6.2.3 Vooroverleg	42
6.2.4 Vaststellingsprocedure	42

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Advies parkeren
- Bijlage 2: Ladderonderbouwing
- Bijlage 3: Akoestisch advies
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 5: Notitie externe veiligheid
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 8: Onderzoek bezonning en schaduwwerking
- Bijlage 9: Stikstofberekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer (Woningcorporatie Alwel) is voornemens het kantoorpand 'De 4 Leeuwen' op het adres Stationsplein 21-25 te Etten-Leur te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw dat ruimte biedt aan jongerenhuisvesting. Het initiatief betreft de bouw van maximaal 75 kleine sociale huur appartementen van 30 en 50 m² voor jongeren. Daarnaast voorziet het pand in 250 m² gemeenschappelijke ruimten voor wassen en drogen, ondersteunende diensten, ontmoetingsruimte, sporten, etc.

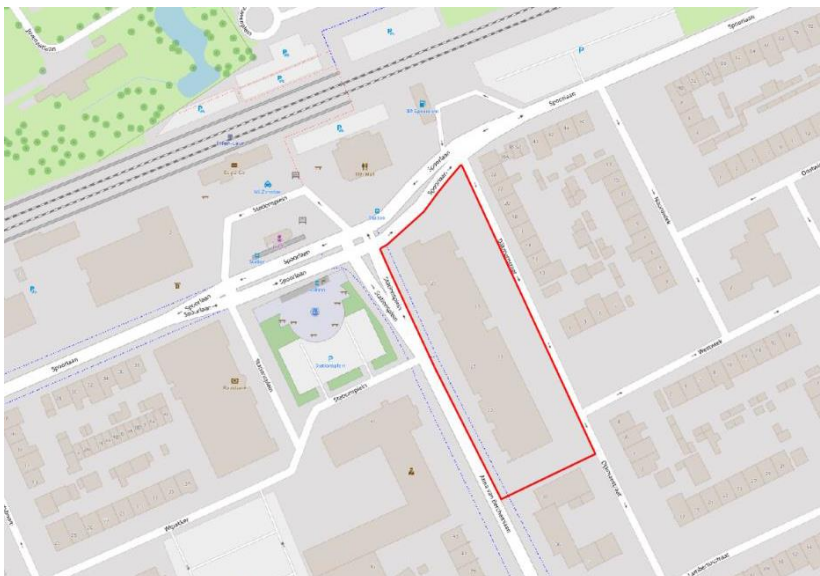
De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het adres Stationsplein 21-25 in Etten-Leur. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.773 m². Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Spoorlaan, aan de westzijde door het Stationsplein/Anna van Berchemlaan, aan de oostzijde door de Dijkmanstraat en aan de zuidzijde door het pand Anna van Berchemlaan nummer 36.

Het plangebied kent in de huidige situatie een tweetal geschakelde kantoorpanden van twee bouwlagen met kap. De nabije stationsomgeving kenmerkt zich voornamelijk als gemengd gebied, waar diverse functies zoals wonen, werken en vervoer samenkomen.

Figuur 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.

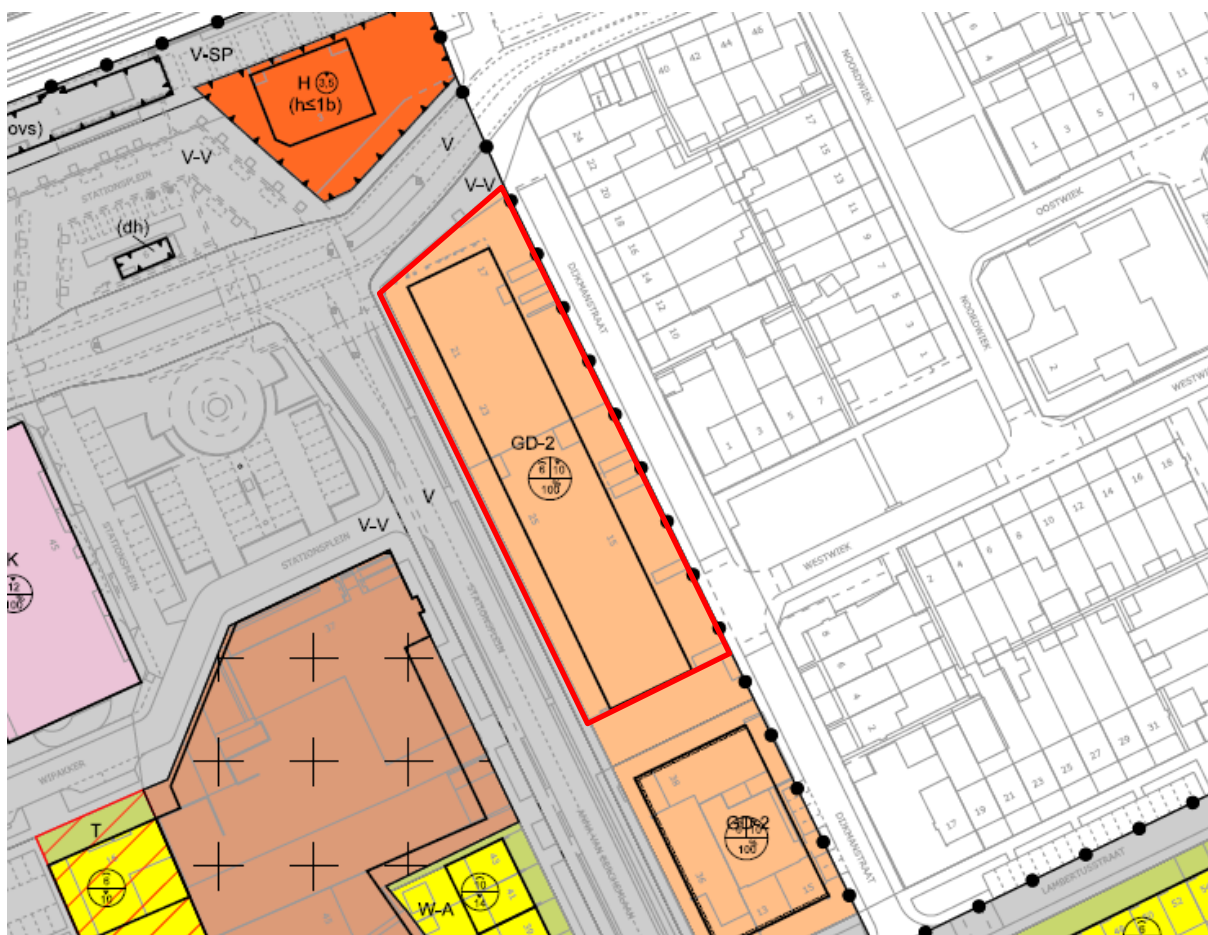


Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Markt-Centrum e.o.'. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld op 11 juni 2013. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Gemengd-2' met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Binnen de bestemming 'Gemengd-2' zijn woningen, ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke dienstverlening en kantoren toegestaan. Woningen dienen een inhoud van minimaal 200 m³ te hebben.

Het beoogde initiatief betreft kleinere woningen. Tevens past het nieuwe gebouw niet binnen het opgenomen bouwvlak en de maximale hoogtematen. De beoogde ontwikkeling is daarom niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied

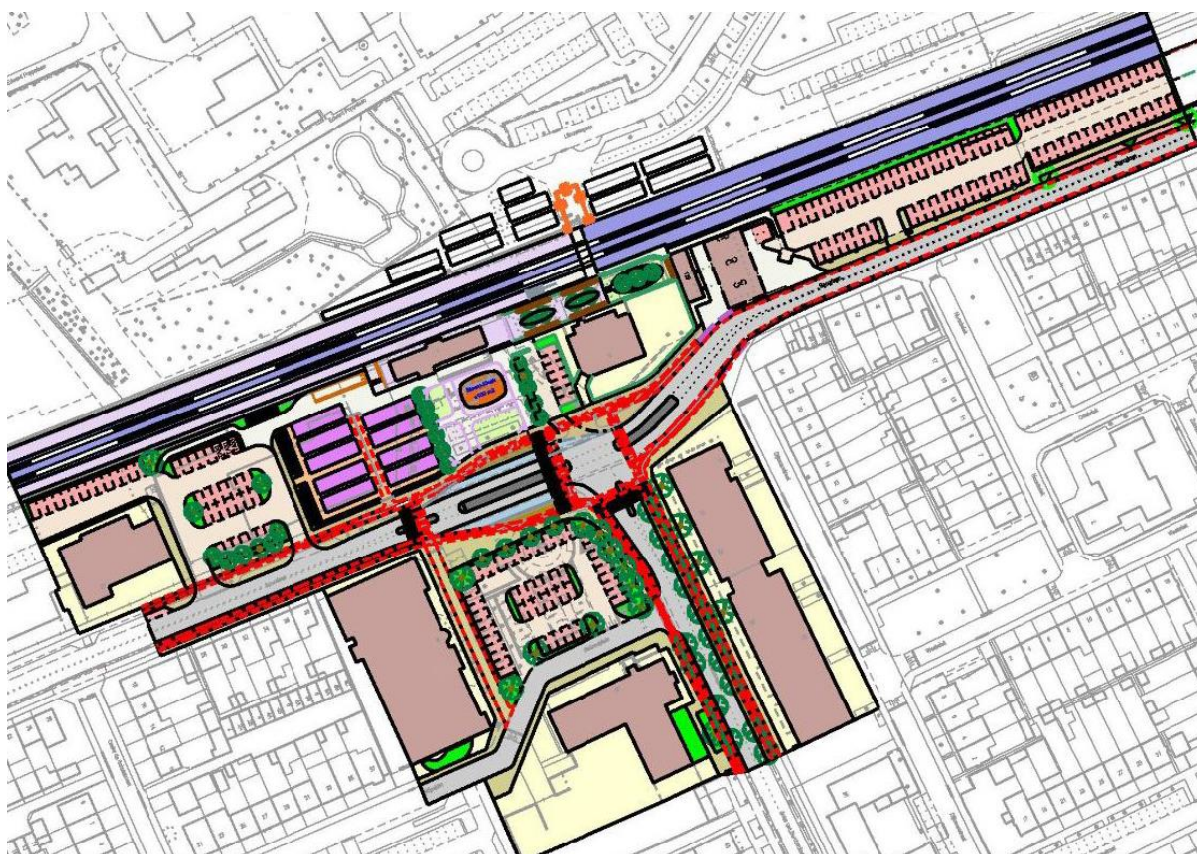
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Achtergrond

De locatie kent gezien de situering een sterke samenhang met de opwaardering van de stationsomgeving van Etten-Leur. Voor het stationsgebied is een visie opgesteld, zie onderstaande figuur. De visie heeft tot doel om de komende jaren in samenspraak met de gemeente, diverse vastgoedeigenaren en partners een nieuwe toekomstbestendige, veilige en fraai ingerichte stationsomgeving te realiseren.



Figuur 2.1: Visiebeeld stationsgebied

In 2014 zijn door de projectgroep voor de stationsomgeving reeds drie subdoelen benoemd, te weten:

- 1) Een veilige en volwaardige wijkverbinding voor fietsers en voetgangers tussen de noord- en zuidkant van het station.
- 2) Mogelijkheden voor een nieuwe functionele invulling van de bebouwing rondom het Stationsplein teneinde structurele leegstand te voorkomen.
- 3) Een fraaie, functionele en eigentijdse uitstraling van de openbare ruimte.

Het beoogde initiatief draagt bij aan met name punt 2. Voor kantoorruimte is onvoldoende markt voor handen. Door Alwel is een enquête gehouden onder de doelgroep jongeren in Etten-Leur. Gebleken is dat er grote behoefte is aan specifiek jongerenhuisvesting. Ook de openbare ruimte (punt 3) wordt verbeterd.

2.2 Planvoornemen

Het initiatief betreft de bouw van maximaal 75 kleine sociale huur appartementen van 30 en 50 m² voor jongeren. Daarnaast voorziet het pand in 250 m² gemeenschappelijke ruimten voor wassen en drogen, ondersteunende diensten, ontmoetingsruimte, sporten, etc. Tevens is er ruimte voor een binnentuin of binnengang, bergingen en 35 parkeerplaatsen.

Alwel gaat voor de woningen een leeftijdsgrens hanteren van 30 jaar. Tevens wordt in de servicekosten verplicht een abonnement op deelauto's opgenomen.

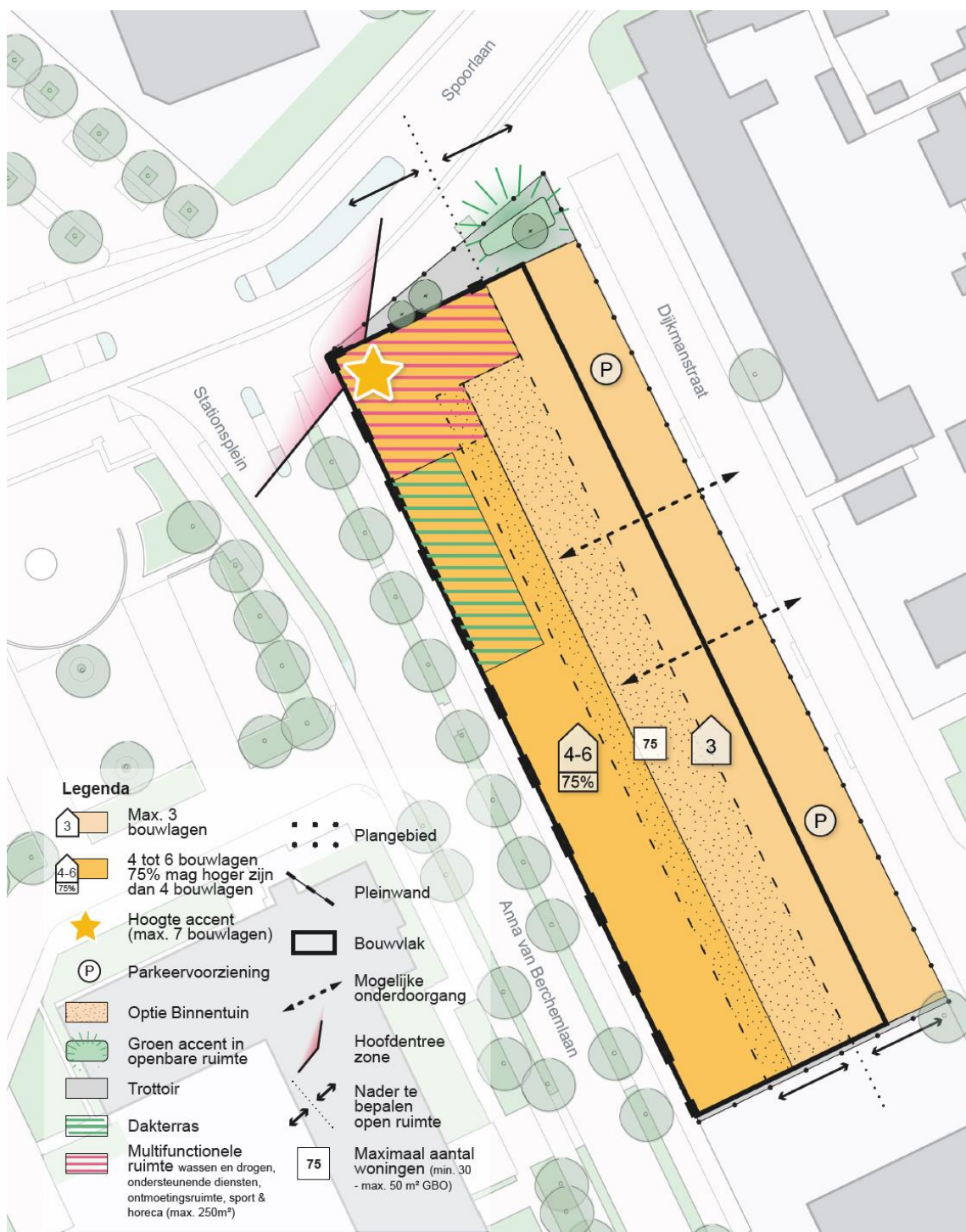
Regiekaart

Er is een regiekaart opgesteld met hierin de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling in het gebied zodat een zorgvuldige en verantwoorde inpassing in de omgeving wordt beoogd. Deze regiekaart vormt de basis voor de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan en de verdere uitwerking van het bouwplan.

Uitgangspunten

- 4 tot 6 bouwlagen aan de Anna van Berchemlaan (75% mag hoger zijn dan 4 bouwlagen) met een hoogteaccent van maximaal 7 bouwlagen op de hoek Stationsplein-Spoorlaan. Aan de zijde van de Dijkmanstraat maximaal 3 bouwlagen richting de omliggende woningen.
- Open ruimte (atrium) tussen de twee bouwdelen in aan de noordzijde, aan de zuidzijde een binnengang met aan weerszijden appartementen.
- Parkeervoorziening aan de Dijkmanstraat.
- Gemeenschappelijke ruimte voor wassen en drogen, ondersteunende diensten, ontmoetingsruimte, sporten en bij deze activiteiten en functies behorende ondersteunende horeca. Het is niet de bedoeling dat hier zelfstandige horeca in de vorm van restaurant/café, dan wel discotheek/dancing gevestigd worden. Met hoofdentree op de hoek Stationsplein-Spoorlaan.
- Dakterras aan de zijde van het Stationsplein.
- Groen accent in de openbare ruimte ten noorden gebouw op de hoek van de Spoorlaan-Dijkmanstraat.
- Maximaal 75 woningen (min. 30 - max. 50 m²).

Er is in dit plan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor maximaal 4 woonwerkwoningen van maximaal 75 m², uitsluitend op de begane grond en de entree van de woonwerkwoningen aan de Anna van Berghemlaan. Bedrijven categorie 1 en 2, dienstverlening, maatschappelijk en kantoor zijn toegestaan, altijd in combinatie met de woonfunctie. Uitsluitend mits er geen onevenredige effecten op parkeren zijn en voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van derden.



Figuur 2.2: Regiekaart

De locatie Stationsplein 21-25 is een belangrijke, in het oog springende locatie. Het is dan ook van belang dat aandacht wordt besteed aan een goede entree van Etten-Leur in de nabijheid van het station. De verspringende hoogte alsmede een speelse gevel leveren een aantrekkelijk bouwplan op, op een zeer centrale locatie in Etten-Leur. Een hoogte accent tegenover het station is stedenbouwkundig passend in de omgeving. Tevens wordt het plangebied ontsteend en vergroend: er wordt meer groen in een versteende omgeving gebracht.

Concept

Etten-Leur heeft zowel een stads karakter als de charme van een dorp. Bovendien heeft het een goede ligging nabij de grotere stad Breda. Jongeren die op zoek zijn naar de levendigheid maar tevens ook naar de gemoedelijkheid van een dorp, waar zij vertrouwd mee zijn, zitten goed in Etten-Leur. Om het karakter van Etten-Leur door te trekken en jongeren te behouden, zijn nieuwe woonconcepten nodig. Het gebouw van 'De 4 Leeuwen' biedt deze mogelijkheid. De doelgroep jongeren, ofwel young professionals, wil graag het heft in eigen handen nemen en zelf bepalen hoe hun leefomgeving eruit komt te zien. Daarom is op deze plek voorzien in een gemeenschappelijke ruimte. Deze doelgroep streeft naar een leven vol levendigheid en spanning. Ze willen dit graag samen doen en delen met anderen. Iedereen is anders, maar toch gelijkgestemd. Gemeenschappelijke ruimtes zijn daarom erg belangrijk binnen dit concept. Deze gemeenschappelijke ruimtes bestaan uit een multifunctionele ruimte voor ondersteunende diensten, dakterrassen en een binnentuin. Ofwel een boundary-blurring concept.

Groene oase

De 4 Leeuwen is een groene oase met haar binnentuin, dakterrassen en groene gevels. Bovendien wordt het circulair gebouwd en worden natuurlijke materialen gebruikt. Deze groene, toch stedelijk oase biedt zowel de nabijheid van stedelijke levendigheid, als de rust van de groene omgeving. Op deze plek vindt de doelgroep het beste van twee werelden. Zowel in een stad leven met al haar voorzieningen, als genieten van het groen in de binnentuin. Dit geeft de bewoners een vertrouwd thuisgevoel van het dorpse karakter wat Etten-Leur bezit. Hier ervaren zij rust in een dynamische omgeving.

Sharing

Naast het circulair bouwen heeft dit concept nog meer duurzame eigenschappen. Wie zo dicht bij het station woont heeft namelijk geen eigen auto nodig. Met het openbaar vervoer ben je overal zo. Als er toch een auto nodig is, zijn er deelauto's die bij het complex horen. Via een app kunnen deze gereserveerd en tegen een kleine vergoeding gebruik van gemaakt worden door de bewoners van het complex, maar ook de buurt.

Levendigheid in de gezamenlijke woonkamer

De jongeren die hier komen te wonen zijn in de bloei van hun leven; net begonnen met werken of volop bezig met hun studie. Ze hebben het dus erg druk, maar zijn wel op zoek naar korte ontspanningsmomenten die niet alledaags zijn. Een plek die wel als thuis voelt, maar ook een plek biedt waar veel te beleven valt: een drankje, lekker eten en sporten. En dat alles in een bijzonder jasje. Om dit te kunnen realiseren komt er ook een bij deze activiteiten en functies behorende ondersteunende horeca. Deze ondersteunende horeca is bedoeld voor de bewoners en de buurt, als een gezamenlijke woonkamer of buurthuis. Hier willen we synergie creëren met de buurt: jong en oud komen bijeen om na het werk of in het weekend te kunnen ontspannen. Door de plek van het gebouw zou hier veel levendigheid kunnen ontstaan. Kunnen de young professionals, die een druk sociaal leven hebben, hun vrienden of studiegenoten uitnodigen om in de "gezamenlijke woonkamer" elkaar te ontmoeten.

Blurring boundaries

Grenzen tussen wonen, werken en leven vervagen steeds meer. Thuis werken wordt steeds vaker gedaan en young professionals vinden het daarbij ook prettig om samenwerking aan te gaan met andere disciplines. Het mengen van studenten, jonge werkers of misschien zelfs werkende mensen uit de buurt geeft daarom nog wat extra dynamiek aan deze plek. Deze multifunctionele ruimte zorgt daardoor ook overdag doordeweeks voor reuring.



Figuur 2.3: Sfeerimpressies ontwikkeling (Bron: Alwel)

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Op basis van CROW-normen is de verkeersgeneratie voor het plangebied bepaald. Hierbij is uitgegaan van de ligging 'schil centrum' en de hoofdgroep 'wonen', type 'kamerverhuur'. Er is uitgegaan van de gemiddelde normen, aangezien er geen aanleiding is om juist voor de minimale of maximale normen te kiezen. Op basis van de normen zal het plan 121 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag.

In de huidige situatie heeft het plangebied een kantoorfunctie. De huidige verkeersgeneratie is ook berekend op basis van de CROW-normen. Hierbij is uitgegaan van de hoofdgroep 'werken', type 'kantoor (zonder baliefunctie)' en de oppervlakte van de bestaande bebouwing (3.771 m² bvo). Op basis van de normen zal de huidige situatie 199 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag.

Deze bestaande verplaatsingen mogen afgetrokken worden van de toekomstige verkeersgeneratie. Per saldo komt dit neer op een vermindering van het aantal verkeersbewegingen. Aangezien het aantal verkeersbewegingen vermindert, worden er geen belemmeringen verwacht vanuit het aspect verkeer.

Parkeren

Er is door BRO een advies parkeren¹ opgesteld voor de beoogde ontwikkeling. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Parkeernormen Etten-Leur

De gemeente Etten-Leur hanteert de 'notitie parkeernormen' en de publicatie CROW 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' als toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven. Blijkens de notitie van de gemeente ligt het plangebied in de zone 'schil centrum' binnen een 'sterk stedelijk' gebied. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat onderhavige appartementen onder de hoofdgroep 'kamerverhuur, niet student (zelfstandig)' valt. Op basis van de huidige kencijfers is er in deze gevallen sprake van een parkeernorm tussen de 0,5-0,6 parkeerplaatsen per woning. Op grond van de CROW publicatie nummer 381 geldt voor deze categorie een (gemiddelde) parkeernorm van 0,55 parkeerplaats per woning (uitgaande van een schil centrumgebied, inclusief 0,2 parkeerplaatsen toe te rekenen als 'aandeel bezoekers').

Parkeerbehoefte

Indien het dubbelgebruik/aanwezigheidspercentage wordt toegepast, is op de drukste moment van de dag in theorie een berekend aantal van 36 parkeerplaatsen nodig. Er het plan zijn 35 parkeerplaatsen voorzien. Ervan uitgaande dat bewoners op eigen terrein parkeren, ontstaat er een maximaal berekend theoretisch tekort van 1 parkeerplaats.

Onderbouwing aanvaardbaarheid reductie parkeerbehoefte

Gelet op het gebruik van andere mobiliteitsvarianten voor de bewoners is er naar verwachting een overschatting van het benodigd aantal parkeerplaatsen en daarmee sprake van een (theoretisch) tekort. Met toepassing van het gebruik van deelauto's is er geen sprake van een tekort. Wel is het verstandig om in een worst-case scenario te onderbouwen dat een eventuele extra parkeerdruk goed kan worden afgewikkeld op- en nabijgelegen parkeerterreinen, zonder dat dit tot onevenredige verhoging van de parkeerdruk met zich meebrengt. Door het uitvoeren van een parkeerdrukmeting kunnen deze eventuele problemen inzichtelijk worden gemaakt.

Daarnaast kunnen bezoekers worden opgevangen op omliggende parkeerterreinen of kan er in nieuwe parkeergelegenheid worden voorzien.

Gelet op de aanwezigheidspercentages voor bezoekers van woningen ligt het zwaartepunt niet gelijk aan dat voor de stedelijke voorzieningen in de omgeving. Met andere woorden op de momenten dat de parkeervraag vanuit de bezoekers van de woningen het grootst is, is de behoefte aan parkeerplaatsen voor de andere voorzieningen niet maximaal. We verwachten daarmee in de praktijk dan ook tekort te verwachten.

Op basis van bovenstaande bevindingen en conclusies kan worden beargumenteerd dat het toepassen van een lagere parkeernorm, in deze specifieke situatie, aanvaardbaar is.

Conclusie

De gemeente Etten-Leur heeft ingestemd met het advies parkeren en de reductie van de parkeerbehoefte. In het plan zijn 35 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Vanuit het aspect parkeren zijn er geen belemmeringen.

¹ BRO, Advies parkeren project Stationsplein, Etten-Leur, d.d. 28 maart 2019

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;

- ruimte voor het hoofdneta voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdneta voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdneta van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het in stand houden van het hoofdneta van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De woningbouwontwikkeling kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Het plan draagt bij aan de instandhouding van een gezonde woningmarkt en reduceert daarnaast oertollige plancapaciteit voor kantoorfuncties. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de doelstelling van intensief ruimtegebruik.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van maximaal 75 kleine sociale huurwoningen. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Er is door BRO een Ladderonderbouwing³ opgesteld. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor het onderzoek naar de woonbehoefte is gekeken naar de behoefte in de relevante regio. Aangezien 66% van alle verhuisstromingen van en naar Etten-Leur binnen de eigen gemeente en binnen de regio Breda e.o. plaats hebben gevonden, kan gesteld worden dat de relevante woningmarktregio in dit geval de gemeente Etten-Leur (primaire) en regio Breda e.o. (secundaire) is.

Behoefte

- Als gevolg van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Etten-Leur is er tot aan 2030 een woningbehoefte van ongeveer 1.746 woningen en in de regio circa 12.650 woningen. De totale harde plancapaciteit voor de gemeente telt circa 625 woningen. Dat betekent dat er nog ruimte is voor circa 1.120 woningen in de gemeente zelf. De harde plancapaciteit voor de gehele regio bedraagt 5.655. Dat betekent dat er nog ruimte is voor circa 6.995 woningen voor de regio Breda e.o.. Met deze bevindingen kan geconcludeerd worden dat het planinitiatief voorziet in de kwantitatieve behoefte voor zowel het primaire gebied als het secundaire gebied.
- In Etten-Leur moet ruimte zijn voor een stedelijk programma als alternatief voor Breda. Het stationsgebied leent zich hier goed voor. Rondom het station kan Etten-Leur optimaal inspelen op de consument die zich richt op de stad (Breda), maar niet kiest voor de binnenstad of het hoogstedelijk woonmilieu van Breda. Het beoogde planinitiatief speelt hierop in, het is namelijk gelegen in het stationsgebied van Etten-Leur.
- De gemeente ziet de druk op de sociale sector verder oplopen. Met name is er een sterke vraag naar kleinere huurwoningen, veelal appartementen bij zowel ouderen als jongeren. Daarom is er een versnelling in de realisatie van het programma gewenst. Het beoogde planinitiatief speelt hierop in door 75 kleine sociale huurwoningen toe te voegen.
- Vanuit de verschillende analyses blijkt dat er in kwalitatieve zin in Etten-Leur behoefte is aan huurappartementen voor jongeren. Het beleid van de gemeente en de woningcorporatie is er ook gericht om hier meer in te voorzien. Het initiatief sluit goed aan op de behoefte vanuit een grote groep woningzoekenden.
- De realisatie van appartementen voor een bijzondere doelgroep draagt mede bij aan het handhaven van diversiteit in woonmilieus in Etten-Leur. In de woonmilieus van Etten-Leur is er bovendien

³ BRO, Ladderonderbouwing initiatief woningbouw Stationsplein 21-25, d.d. 3 mei 2019

een tekort aan meergezins(huur)woningen, het initiatief speelt hierop in door extra woningen toe te voegen in deze categorie.

- Aangezien het planinitiatief een inbreidingslocatie betreft, sluit het in ruimtelijke zin aan bij de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie als de gemeente. Op een beeldbepalende locatie wordt een verouderd kantoorgebouw vervangen door een modern vormgegeven wooncomplex.
- Met het project wordt voorkomen dat (meer) jongeren Etten-Leur verlaten wegens gebrek aan woonmogelijkheden. Het behoud van deze groep draagt bij aan het functioneren van de voorzieningen en het verenigingsleven.

Samenvattend kan gesteld worden dat het initiatief zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin voorziet in een behoefte. Enerzijds omdat rechtstreeks ingespeeld wordt op een latente vraag naar goedkope huurappartementen voor jongeren, anderzijds omdat met het project indirect doorstroming gestimuleerd wordt (als jongeren het ouderlijke huis verlaten zal een deel van de ouders een kleinere woning gaan zoeken, waardoor de te verlaten woning weer vrijkomt voor andere groepen woningzoekenden).

Conclusie

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee de behoefte aan de woningen is aangetoond en is aangetoond dat er sprake is van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overige stedelijke gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte.

Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt in principe 'bouwen voor migratiesaldo -nul'.

Bij verstedelijking wordt het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten door in te zetten op herstructurering en onderhoud.

Conclusie

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. De ruimtevraag wordt binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de SVRO.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en is op 1 januari 2018 op enkele onderdelen gewijzigd. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen gronden die volgens de Verordening Ruimte zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied: stedelijk concentratiegebied'. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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

Onderhavig bestemmingsplan sluit aan bij de regionale afspraken woningbouw.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 StructuurvisiePlus 2020, Etten-Leur in Bloei

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad van Etten-Leur de StructuurvisiePlus vastgesteld. In de StructuurvisiePlus 2020 is de ambitie uitgesproken om in 2030 45.000 tot 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 tegemoetkomen aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. In deze visie is met betrekking tot de woningbouw bepaald dat een deel binnenstedelijk moet worden gerealiseerd, door het benutten van binnenstedelijke bouwlocaties. Een meerlaags grondgebruik moet voor zover stedenbouwkundig verantwoord worden bevorderd.

Binnen Etten-Leur krijgt in ieder geval de huisvesting van senioren en starters de komende jaren extra aandacht. Bij de herontwikkeling van locaties in en nabij het centrum van Etten-Leur kan vooral voor de huisvesting van ouderen resultaat worden geboekt.

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van jongerenhuisvesting en past daarmee binnen de uitgangspunten van de StructuurvisiePlus 2020.

3.4.2 Woonbeleid

Prestatieafspraken 2019

Op 27 juni 2017 ondertekenden bestuurders van Alwel, HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) en gemeente het 'Kader prestatieafspraken 2018-2022'. Partijen spraken af via jaarschijven uitwerking te geven aan de diverse onderwerpen. In december 2018 zijn de Prestatieafspraken 2019 tussen HuurdersBelangenVereniging (HBV) Etten-Leur, Alwel Etten-Leur en de gemeente Etten-Leur vastgelegd.

Er is volgens eerder uitgevoerd onderzoek sprake van een tekort aan sociale huurwoningen en kleine betaalbare huurwoningen in het bijzonder. We zien de druk op de sociale sector verder oplopen. Een eerder afgesproken versnelling in de realisatie van het programma is nu meer dan gewenst. In de jaarschijf 2019 zijn daarom diverse plannen, zeker als het gaat om te doorlopen procedures en de beoogde programma's concreter gemaakt. In 2019 worden daardoor belangrijke stappen gezet naar reguliere nieuwbouw op 't Withof en versnelde nieuwbouw op de locaties Vier Leeuwen, Van 't Hoffstraat en voormalige school het Kompas.

Voorliggend initiatief maakt onderdeel uit de genoemde nieuwbouw uit de Prestatieafspraken 2019 en past daarmee binnen dit beleid.

Enquête

Door Alwel is in 2018 onder 800 jongeren een enquête gehouden in Etten-Leur. Gebleken is dat er grote behoefte is aan specifiek jongerenhuisvesting.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Geluid

4.1.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

Figuur 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.1.2 Onderzoek

Akoestisch advies

Voorafgaand aan het uitgevoerde onderzoek is door Greten raadgevende ingenieurs een akoestisch advies⁴ opgesteld over hoe omgegaan kan worden met de toe te passen maatregelen, de eis van een geluidsluwe gevel in het kader van de gemeentelijke ontheffingsbeleid. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

⁴ Greten raadgevende ingenieurs, Voorlopig advies m.b.t. de realisatie van woningen op een geluidbelaste locatie Stationsplein te Eetten Leur, d.d. 17 januari 2019

De beschouwing omtrent de randvoorwaarden (gebaseerd op de Wet geluidhinder/ Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Etten-Leur/ Bouwbesluit 2012) met betrekking tot de realisatie van woningen op de locatie Stationsplein Etten-Leur is gebaseerd op de volgende stukken:

- Akoestisch rekenmodel verstrekt door de Omgevingsdienst;
- Massastudie;
- Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder, gemeente Etten-Leur.

Met betrekking tot de toetsing aan de Wet geluidhinder geldt het volgende:

Uit de berekening van de geluidbelasting blijkt dat de maximale grenswaarden met betrekking tot wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï, zijnde respectievelijk 63 en 68 dB Lden, op geen enkele gevel wordt overschreden. Dit betekent dat kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Tevens geldt dat dove gevels niet noodzakelijk zijn.

Met betrekking tot de Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder van de gemeente Etten-Leur geldt het volgende:

Conform de beleidsregels dient elke woning/ appartement waarvoor de gevelbelasting groter is dan 53 dB Lden (wegverkeerslawaaï) en 58 dB Lden (spoorweglawaaï) te beschikken over minimaal één geluidsluwe zijde. Concreet betekent dit dat minimaal één buitenruimte (tuin/balkon) en één verblijfsruimte is gesitueerd aan zo'n geluidluwe gevel. Volgens de beleidsregels wordt onder geluidluw een situatie verstaan waarbij de geluidbelasting kleiner is dan voorkeurgrenswaarde¹ voor respectievelijk wegverkeerslawaaï (zijnde 48 dB Lden) en spoorweglawaaï (zijnde 55 dB).

In het advies zijn een aantal principe oplossingen opgenomen om alsnog aan het geluidluw criterium te kunnen voldoen.

Akoestisch onderzoek

Er is door Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Wegverkeerslawaaï

Uit de berekeningsresultaten bij de appartementen blijkt dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB bij 44 van de 75 appartementen vanwege het Stationsplein/Anna van Berchemlaan en bij 28 van de 75 appartementen vanwege de Spoorlaan wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden. De Spoorlaan maakt onderdeel uit van de door de gemeente vastgestelde verkeerscirculatiestructuur de Kleine Ring en is een belangrijke ontsluitingsweg. Daarnaast is het Stationsplein/Anna van Berchemlaan een belangrijke verbindingsweg naar het spoorstation. Iedere maatregel die beperkingen oplegt aan de mobiliteit is vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook ongewenst. Het wegdek van de Spoorlaan vanaf de Markt tot aan het pand Stationsplein 45 is reeds voorzien van een stille dunne deklaag (Microflex SMA). De gemeente Etten-Leur is voornemens met uitzondering van het kruispunt het overig gedeelte van de Spoorlaan en het Stationsplein/Anna van Berchemlaan ook te voorzien van een stille dunne deklaag (Microflex SMA). In dit onderzoek is derhalve rekening gehouden met dit type stille dunne deklaag, zodat verdere maatregelen niet meer mogelijk zijn.

Railverkeerslawaaï

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB bij 35 van de 75 appartementen wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt nergens overschreden. Nader onderzoek naar te treffen maatregelen is in dit geval noodzakelijk.

Bij het toepassen van maatregelen gaat de voorkeur uit naar bronmaatregelen. In de huidige situatie geldt dat er reeds betonnen dwarsliggers aanwezig zijn. In onderhavige situatie zouden er nog raildempers toegepast kunnen worden op beide sporen. Deze dienen toegepast te worden op beide sporen in beide richtingen over een afstand van minimaal 2 maal de afstand tot aan het plangebied. De reductie van raildempers bedraagt gemiddeld 3 dB. Totaal komt de te behalen reductie met deze bronmaatregelen op maximaal 4 dB. Met deze reductie kan nog niet voor alle locaties worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat raildempers bij lagere snelheden (zoals bij een spoorstation) minder rendement hebben. Het toepassen van raildempers wordt derhalve als niet doelmatig aangemerkt. De kosten van de raildempers bedragen circa € 300,- per meter enkel spoor. De kosten die gemaakt moeten worden om een geluidreductie van circa 8 dB te behalen, staan niet in verhouding tot de te behalen geluidreductie. Daarnaast behoren maatregelen aan de bron door het aanbrengen van raildempers, beperking van de intensiteit of het veranderen van het snelheidsregime niet tot de mogelijkheden van de ontwikkelaar dan wel het bevoegd gezag.

Door middel van het oprichten van een geluidscherm kan de geluidbelasting vanwege het spoorverkeer gereduceerd worden. Het oprichten van een scherm ontmoet vanwege de benodigde afmetingen, overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Daarnaast is het niet wenselijk om nabij het spoorstation geluidschermen te plaatsen. Openheid is hier wenselijk. Zonder gedetailleerde berekeningen uit te voeren kan worden geconcludeerd dat de te behalen geluidreductie zich niet zal verhouden tot enerzijds, de hoogte en lengte van het op te richten scherm, en anderzijds, de kosten. Daarnaast is de realisatie van een dergelijk scherm in een bebouwd binnenstedelijk gebied vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

4.1.3 Conclusie

Blijkens het akoestisch onderzoek dient er een hogere waarde te worden verleend. Er dient derhalve een hogere waarde procedure te worden doorlopen. In deze separate procedure is aangetoond dat wordt voldaan aan het beleidskader 'Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder' van de gemeente Etten-Leur. Aandachtspunt hierbij is hoe omgegaan wordt de verplichting van de realisatie van een geluidsluwe gevel. In de planregels is daarom de realisatie van een geluidsluwe gevel voorwaardelijk verplichtend opgenomen, indien de voorkeursgrenswaarde met minimaal 5 dB wordt overschreden of indien er sprake is van een dove gevel, tenzij het bevoegd gezag besluit om gemotiveerd af te wijken van het ontheffingsbeleid. In dit geval kan bij 14 appartementen niet worden voldaan aan de ontheffingsvoorwaarden dat bij geluidbelastingen boven de 53 dB vanwege wegverkeerslawaaï een geluidsluwe zijde (gevel) aanwezig is en dat ten minste één verblijfsruimte alsmede de bij de woningen behorende buitenruimte (tuin, balkon) aan deze geluidsluwe zijde moeten worden gesitueerd. In het ontheffingenbeleid is wel opgenomen dat deze aanvullende eisen met betrekking tot het aanwezig zijn van een geluidsluwe zijde en een geluidsluwe buitenruimte niet van toepassing zijn bij woningen die worden gesitueerd ter vervanging van bestaande woningen. De toelaatbaarheid in dit geval is hiervan sprake en is toelaatbaarheid van de geluidsbelastingen nader gemotiveerd.

Als argumentatie is aangevoerd dat:

- Ter bestrijding van leegstand het wenselijk is het kantoorpand te vervangen door een appartementengebouw;
- De appartementen worden gerealiseerd voor jongeren in de leeftijdsgroep tussen 18 en 30 jaar die daar een kortere periode verblijven;
- Het pand beschikt over een gemeenschappelijke buitenruimte, multifunctionele ruimte en dakterras waarbij de te verwachte geluidbelastingen vanwege het wegverkeer- en spoorweglawaaï in deze ruimten minder dan de afzonderlijke voorkeursgrenswaarden bedragen.

Deze overwegingen zijn betrokken bij het besluit hogere waarden.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Woningen zijn geen gevoelige bestemmingen met betrekking tot luchtkwaliteit. Zodoende levert dit geen probleem op.

4.2.2 Onderzoek

Onderzoek NIBM toets

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Desondanks is in het kader van dit bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 121 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op de berekende verkeersgeneratie);
- aandeel vrachtverkeer van 2%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2018 (worst case scenario):

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

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	121
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2: NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,11 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,02 µg/m³ bijdragen. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2018

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2018. De beschouwde rekenpunten zijn 5431, 5434, 5436 en 5437 en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2017 bedraagt de hoogste totale concentratie NO₂ 24,4 µg/m³ en voor PM₁₀ 18,7 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een hoogste totale concentratie van 11,2 µg/m³.

	Id	NO2 µg/m ³	PM10 µg/m ³	PM10 overschrij- dingsdagen	PM2.5 µg/m ³	Jaar
Rekenpunt	5431	24.4	18.7	6.6	11.2	2017
Rekenpunt	5434	22.6	18.2	6.4	11.1	2017
Rekenpunt	5436	22.9	18.3	6.4	11.1	2017
Rekenpunt	5437	23.9	18.5	6.5	11.2	2017
Norm		40	40	35	25	

Figuur 4.3: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 24,5 µg/m³ en 18,7 µg/m³. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM₁₀ (fijn stof) en PM_{2,5} (fijn stof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM_{2,5} de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden.

4.2.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.3 Trillingen

4.3.1 Toetsingskader

Treinpassages kunnen resulteren in trillinghinder voor bewoners van gebouwen nabij een spoorlijn. Op basis van trillingmetingen en berekeningen van de trillingsoverdracht kan worden bepaald of er een noodzaak tot beperkingsmaatregelen van trillingen is. Het onderzoeksgebied voor trillingen als gevolg van spoorwegen ligt vrijwel altijd binnen een afstand van circa 100 meter vanaf de bron. Buiten dit gebied treden vrijwel nooit voelbare trillingen op.

In Nederland bestaan geen wettelijke normen voor het voorkomen van trillinghinder. In de praktijk wordt echter veelal gebruik gemaakt van de 'Meet- en beoordelingsrichtlijn B: hinder voor personen in gebouwen' van de Stichting Bouwresearch (SBR). Deze richtlijn bevat een paragraaf die bepalingen bevat ten aanzien van trillingen van spoorverkeer. Zo zijn er specifieke richt- en streefwaarden opgenomen voor de beoordeling van trillinghinder.

4.3.2 Onderzoek

Het plangebied ligt op een afstand van circa 50 meter van de spoorlijn Breda-Roosendaal. Langs de spoorlijn bevinden zich woningen en andere gebouwen op kortere afstand van het spoor dan onderhavig plangebied. De klachten over trillinghinder zijn beperkt. Het overschrijden van de richt- en streefwaarden is derhalve niet aannemelijk.

Desalniettemin is in de regels van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het aspect trillingen opgenomen. Daarin is geregeld dat een dynamische berekening van de trillinghinder dient te worden uitgevoerd, om aan te tonen dat wordt voldaan aan de streefwaarden, zoals bedoeld in de SBR-richtlijn. Idealiter wordt voldaan aan de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie', maar de mogelijkheid wordt geboden om in stemmen met een situatie waarin met extra inspanningen de trillingsniveaus zo laag mogelijk worden maar waarbij ten minste voldaan kan worden aan de streefwaarden voor 'Wonen bestaande situatie'. Op basis van de voorwaardelijke verplichting kunnen maatregelen worden opgelegd.

4.3.3 Conclusie

Het aspect trillingshinder is gewogen en aan de hand daarvan wordt het niet aannemelijk geacht dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Ter borging daarvan is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voorafgaand aan de vergunningverlening voor het bouwen een onderzoek naar mogelijke trillingshinder heeft plaatsgevonden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁵. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.4.2 Onderzoek

Het plangebied valt onder het omgevingstype 'gemengd gebied' vanwege de ligging aan de rand van het centrumgebied van Etten-Leur en de verschillende omliggende functies. Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. De gedachtegang hierachter is dat er sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Dit betekent dat voor de activiteiten met een milieucategorie 1 en 2 sprake is van een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter.

De omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand van de beoogde woningen.

Binnen voorliggend bestemmingsplan worden activiteiten tot maximaal milieucategorie 1 toegestaan op de begane grond. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter in 'gemengd gebied'. Verder bevat het onderhavige plan zelf geen milieucategorieën die mogelijk andere gevoelige objecten kunnen belemmeren.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde en een verantwoording van het groepsrisico. De oriëntatiewaarde is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is

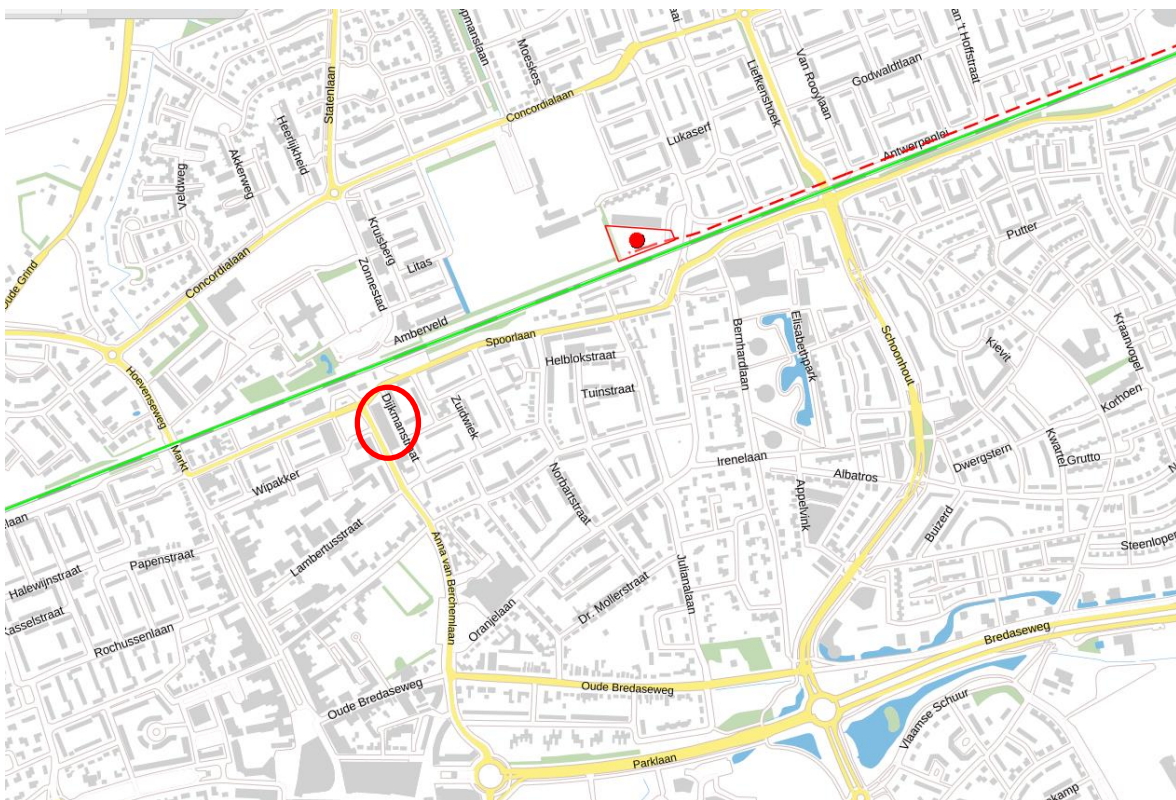
een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermde individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.5.2 Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die aangewezen zijn in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen. Hierbij is gebruik gemaakt van de risicokaart. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 4.4: uitsnede risicokaart met aanduiding van het plangebied

Risicovolle inrichtingen

Ten noorden van het spoor ligt een gasdrukregel- en meetstation op een afstand van circa 500 meter van het plangebied. Volgens de risicokaart geldt voor het gasdrukregel- en meetstation geen PR 10-6 risicocontour. Volgens het Barim geldt voor het gasdrukregel- en meetstation een veiligheidsafstand van 15 meter. Het gasdrukregel- en meetstation ligt op voldoende afstand en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Buisleidingen

Ten noorden van het spoor ligt een aardgasleiding op een afstand van circa 500 meter van het plangebied. De aardgasleiding betreft buisleiding Z-527-15 van de Gasunie met een diameter van 8,62 inch (219 mm) en een werkdruk van 40 bar. De 1% letaliteitsgrens bedraagt 100 meter en de 100% letaliteitsgrens bedraagt 50 meter. De aardgasleiding ligt op voldoende afstand en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transportroutes

Het plangebied ligt op circa 50 meter van het spoor. Aangezien het plangebied gelegen is binnen 200 meter van een spoor waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn er conform het Bevt risicoberekeningen nodig voor de bepaling van het groepsrisico. Tevens dient het plaatsgevonden risico en het plasbrandaandachtsgebied beschouwd te worden.

Er is door Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant een notitie externe veiligheid⁶ opgesteld. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. In deze notitie zijn meerdere ontwikkelingen rondom het Stationsplein meegenomen, waaronder ook de locatie van voorliggend bestemmingsplan, het kantoorpand 'De 4 Leeuwen'. In de notitie is voor deze locatie uitgegaan van 40 appartementen. Dit betreffen echter 'normale' appartementen waarbij uitgegaan wordt van 2 personen per huishouden. In voorliggend plan worden 75 kleine appartementen van 30 – 50 m² mogelijk gemaakt waarbij uitgegaan wordt van 1 persoon per huishouden. Dit komt dus neer op hetzelfde personen-aantal. Dit zullen zelfredzame personen zijn.

Plaatsgebonden risico

Bijlage II tabel Basisnet spoor uit de Regeling basisnet geeft aan dat de veiligheidszone (komt overeen met het maximale plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar) voor het spoorvak gelegen langs het plangebied 0 meter bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de veiligheidsafstand uit de Regeling basisnet.

Plasbrandaandachtsgebied

Voor het spoorvak gelegen langs het plangebied hoeft geen rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Bij een ongeval kan zo'n stof uit een tankwagon vrijkomen en in brand vliegen (plasbrand). Dat kan in een zone tot zo'n 30 meter langs het spoor tot slachtoffers leiden. Deze zone is daarom aangeduid als plasbrandaandachtsgebied (PAG). Over het spoorvak gelegen langs het plangebied worden wel brandbare vloeistoffen vervoerd (o.a. benzine, diesel) maar niet in een zodanige hoeveelheid dat er een plasbrandaandachtsgebied is vastgesteld. Het plangebied ligt zodoende buiten het plasbrandaandachtsgebied van het spoor. Aan de eisen met betrekking tot het plasbrandaandachtsgebied wordt zodoende voldaan.

Groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico is berekend met het rekenprogramma RBM-II. Uit de berekeningen blijkt dat door de ontwikkelingen de hoogte van het groepsrisico niet significant wijzigt. In alle doorberekende varianten is geconstateerd dat het groepsrisico circa 0,24 * de oriënterende waarde bedraagt. Een uitgebreide toelichting op de doorberekende varianten is te vinden in de RBMII rapporten die opgenomen zijn in de bijlagen.

Voor het onderdeel transport moet, omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn, een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd. Omdat het groepsrisico is gelegen onder de oriënterende waarde en met niet meer dan 10% toeneemt, mag er worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In het kader van de verantwoording is advies

⁶ Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, Notitie externe veiligheid bestemmingsplan Stationsplein, d.d. 4 juli 2016

gevraagd aan de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Ook is rekening gehouden met het standaardadvies dat door de Brandweer Midden- en West-Brabant jaarlijks wordt uitgebracht.

Verantwoording groepsrisico

Een beperkte verantwoording van het groepsrisico houdt rekening met de effecten van een calamiteit en vindt plaats indien de planlocatie binnen het invloedsgebied van transportassen is gelegen. Bij een ongeval met een trein die gevaarlijke stoffen vervoert kunnen er zich in principe drie rampscenario's voordoen, te weten brand, een toxische wolk en/of een explosie. Vervolgens is het van belang om deze scenario's af te zetten tegen de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding. Over het algemeen wordt geconcludeerd dat de zelfredzaamheid van de aanwezige personen redelijk tot goed is. Tevens wordt voldaan aan zowel de brandweezorgnorm, als de opkomsttijden zoals vastgesteld in het dekkings- en spreidingsplan van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Daarnaast zijn er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig en is de bereikbaarheid van het plangebied goed. Het gebouw moet voldoen aan de bouwregelgeving hetgeen inhoudt dat de ventilatie tijdelijk uitgezet kan worden.

Op basis van bovenstaande beschouwde scenario's, de zelfredzaamheid van de aanwezigen en de mogelijkheden van de hulpdiensten om een ramp te bestrijden, acht de gemeente het groepsrisico verantwoord.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

4.6.2 Quickscan flora en fauna

Er is door Ecodat een quickscan flora en fauna⁷ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

⁷ Ecodat, Quickscan flora en fauna, d.d. 3 september 2018

Het projectgebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Europees Natura 2000-gebied. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

Het projectgebied bestaat uit een kantorencomplex en een tweetal rijen met laanbomen. De potenties voor beschermde natuurwaarden beperken zich tot vleermuizen.

Middels de geplande ingreep zullen er mogelijk negatieve effecten kunnen ontstaan voor diverse soorten vleermuizen. Het pand kent mogelijkerwijze verblijfplaatsen (zomer-, kraam- of paarverblijfplaatsen). De bomen dienen mogelijk als lijnvormig element voor vliegroutes en zijn wellicht foerageergelegenheid voor vleermuizen.

Andere beschermde soorten zijn niet te verwachten in het projectgebied en derhalve zijn voor deze soorten dan ook geen negatieve effecten te verwachten.

Omdat er negatieve effecten te verwachten zijn voor flora en/of fauna, zal er een aanvullend onderzoek naar de daadwerkelijk aanwezigheid van verblijfplaatsen, foerageergelegenheid en vliegroutes van vleermuizen, als mede op de mogelijke effecten op deze bij doorgang van de ingreep, noodzakelijk zijn.

4.6.3 Stikstof

Om op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een Aerius-berekening⁸ uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. In de bijlage is de complete rapportage met bijlage voor deze fases opgenomen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase uitgesloten worden.

4.6.4 Conclusie

Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. In het najaar van 2019 zal er zicht zijn op een eventueel benodigde ontheffing en eventueel te treffen mitigerende maatregelen. Vanuit gebiedsbescherming (inclusief stikstofdepositie) zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op

⁸ BRO, Aerius-berekening woningbouw kamerverhuur Stationsplein 21-25, Etten-Leur, 29 oktober 2019 (kenmerk: P01444)

schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.7.2 Onderzoek

Er is door Moerdijk Bodesanering een verkennend bodemonderzoek⁹ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de locatie-inspectie zijn geen bijzonderheden aangetroffen.
- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.
- Er zijn visueel op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.
- In de bovengrond ter plaatse van mengmonster 1 zijn licht verhoogde gehalten aan koper en lood aangetroffen. De nader onderzoekswaarden worden niet benaderd.
- In de bovengrond ter plaatse van mengmonster 2 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In de ondergrond ter plaatse van mengmonster 3 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink aangetroffen. Aangenomen wordt dat de licht verhoogde concentraties aan zware metalen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden betreffen.

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

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta en de gemeente Etten-Leur.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP

⁹ Moerdijk Bodemsanering, Verkennend bodemonderzoek Stationsplein 21-25 Etten-Leur, d.d. 27 oktober 2017

de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.

- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² 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 retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.
Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening 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;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

4.8.2 Onderzoek

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de locatie niet is gelegen binnen de beschermde gebieden. Er is derhalve geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing. Binnen het plangebied liggen geen watergangen.

Etten-Leur ligt op de tijdens het holoceen gevormde gronden, welke worden gerekend tot de formatie van Singraven. De bodem ter plaatse bestaat uit zand, klei en veen in beekdalen. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van het plangebied tot een diepte van 3 meter bestaat uit matig fijn zand onderbroken door een kleilaag. Het plangebied ligt op een hoogte van circa 6,1 meter +NAP. Het grondwater bevindt zich op een diepte van 1,6 meter beneden maaiveld.

Bestaande situatie

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 2.773 m². Het plangebied bestaat reeds uit omvangrijke verharding vanwege het kantoorpand en de omliggende verharding. In de bestaande situatie betreft het bebouwd oppervlak 1.469 m² en is het plangebied bijna volledig verhard.

Toekomstige situatie

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het plangebied geherstructureerd. Het plangebied wordt ontsteend en vergroend waardoor het verhard oppervlak afneemt. In de toekomstige situatie bedraagt het bebouwd oppervlak circa 1.430 m² en wordt circa 930 m² aan bestrating/verharding gerealiseerd. De overige circa 410 m² betreft groen.

Het bouwplan blijft daarmee ruim onder de norm van 2.000 m² extra verharding (het verhard oppervlak neemt zelfs af) ten opzichte van de bestaande situatie, zodat geen sprake is van een retentievereiste als verplicht door het waterschap. Er hoeven geen aanvullende maatregelen ten aanzien van water getroffen te worden.

4.8.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling brengt geen nadelige effecten voor het aspect water met zich mee.

4.9 Archeologie

4.9.1 Toetsingskader

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit wordt samen met de andere onderdelen rond de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving overgeheveld naar de toekomstige Omgevingswet.

Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. De gemeente Etten-Leur heeft in 2010 archeologisch beleid vastgesteld onder de noemer 'Archeologiebeleid 2010'. Gelijktijdig is een archeologische beleidskaart vastgesteld. Aan de hand van deze kaart kan nauwkeurig worden bepaald of al dan niet archeologisch onderzoek noodzakelijk is

4.9.2 Onderzoek

De verschillende archeologische beleidsgebieden zijn op basis van de het geldende beleid ten aanzien van bodemingrepen in het vigerend bestemmingsplan vertaald naar de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" waarden met het bijbehorende beschermingsregime. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

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

4.10.2 Onderzoek

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de locatie is gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de 'West-Brabantse Venen'. Dit is de regio die zich uitstrekt van Oud Gastel tot Nispen en van Etten-Leur tot Heerle. De winning en het transport van turf heeft het landschap eeuwenlang beheerst. Hieraan herinneren de (relicten van) turfvaarten en de turfhoofden. De ontginning van het veen heeft de ontwikkeling van het gebied mogelijk gemaakt. Op de afgeveende gronden werden nieuwe dorpen gesticht, landgoederen, landbouwgronden en productiebossen aangelegd. Er is een provinciale strategie opgesteld voor de volledige regio. Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Deze ligging heeft derhalve geen invloed op het initiatief.

Voor het overige liggen geen relevante cultuurhistorische waarden in de directe omgeving van het plangebied. Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling¹⁰ opgesteld. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

In de notitie wordt het college van burgemeester en wethouders geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

flora & fauna

dakterrass

binnentuin

fauna verblijf

groene gevels

Er wordt gasloos gebouwd. Bovendien komen er zonnepanelen op het dak die onder andere stroom opwekken voor de elektrische deellauto's. Het plangebied ontsteent en vergroent. Tot slot wordt er nog rekening gehouden met flora en fauna. In de gevels komen nestkasten voor beschermde diersoorten, zoals huismussen en vleermuizen. De ambitie is om de parkeerplaatsen waterdoorlatend uit te voeren. Hiermee, en met groene klimplanten op de gevels wordt bijgedragen aan de biodiversiteit en een aangename leefklimaat in de omgeving.

В|ЯО



Figuur 4.5: Sfeerimpressies duurzaamheid (Bron: Alwel)

4.13 Bezonning

Er is door Alwel een onderzoek uitgevoerd naar de effecten qua bezonning en schaduwwerking van de geprojecteerde bouw op de belendende panden en percelen¹¹. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In het onderzoek zijn twee verschillende situaties met elkaar vergeleken:

1. bestaande bebouwing voormalig kantoorpand De Vier Leeuwen, hierna te noemen bestaande situatie.
2. nieuwe bebouwing conform het ontwerpidee, hierna te noemen nieuwe situatie.

Van de meeste onderzochte percelen blijft de situatie in het onderzoeksgebied ongewijzigd, wanneer de bestaande bebouwing op het perceel wordt vergeleken met het nieuwe voorstel conform het ontwerpidee. Een aantal woningen aan de Dijkmanstraat ondervinden extra schaduwwerking in de voortuinen, deze delen bevinden zich niet binnen het onderzoeksgebied, daarnaast is deze schaduwwerking slechts van beperkte duur. Bij twee percelen is een zeer gering afname geconstateerd op het peilmoment van 22 december, 15:00, maar met een bezonning van 49% (Spoorlaan 46) en 88% (Noordwiek 11) van het onderzoeksgebied voldoen beide percelen aan de norm van 20% voor een 'voldoende' bezonning.

Met betrekking tot de bezonning op de gevels kan geconcludeerd worden dat de nieuwe ontwikkeling beperkt tot geen invloed heeft op de bezonning van de gevels van de woningen rondom het plangebied. De woningen blijven in de nieuwe situatie voldoen aan de eisen voor een voldoende bezonning.

¹¹ Alwel, Onderzoek bezonning en schaduwwerking

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het vigerend bestemmingsplan. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Etten-Leur nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van overschrijding van de bouwgrenzen en ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Verkeer – Verblijf

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn onder andere wegen, woonstraten, erven, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de bestemming.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen toegestaan binnen het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 3,50 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5,00 meter met dien verstande dat de bouwhoogte van overkappingen en kunstobjecten respectievelijk 3,50 meter en 15,00 meter mag bedragen.

Wonen - Gestapeld

Binnen de bestemming 'Wonen - Gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan met daarbij behorende voorzieningen. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte en het maximumaantal wooneenheden is aangeduid op de verbeelding. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Voor de aan de leggen parkeervoorzieningen en geluidswerende voorzieningen, voor zover benodigd, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

De woningen dienen te worden gebouwd en gebruikt als sociale huurwoningen, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Om dit te waarborgen is in de specifieke gebruiksregels een bepaling opgenomen.

Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - dakterras' en 'gemengd' eveneens een dakterras en een gemeenschappelijke ruimte toegestaan ten behoeve van de woningen. De maximale oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte mag niet meer bedragen dan 250 m².

Er is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor maximaal 4 woonwerkwoningen van maximaal 75 m², uitsluitend op de begane grond en de entree van de woonwerkwoningen aan de Anna van Berghemlaan.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Inspraak;
- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Over het plan is diverse malen gecommuniceerd met de omgeving door de initiatiefnemer. Op de volgende datums heeft er een infobijeenkomst plaatsgevonden:

- inspiratietour placemaking 15/12/2017 (stakeholders informeren over Placemaking);
- infobijeenkomst placemaking 18/1/2018 (vervolgbijeenkomst op inspiratietour met stakeholders);

- infobijeenkomst nieuwbouw 7/2/2018 (informereren omwonenden: nieuwbouw voor jongeren op 4 Leeuwen locatie);
- werkgroepsessie placemaking 12/4/2018 (meedenken over de invulling van Placemaking);
- focusgroep nieuwbouw 8/5/2018 (napraten met jongeren over het woononderzoek, hoe willen jongeren wonen?);
- open dag X EL expositie nieuwbouw 30/9/2018 (informereren van- en in gesprek met omwonenden over nieuwbouwthema's c.q. uitgangspunten);
- infobijeenkomst Stationsplein 2/10/2018 (gemeente informeert inwoners Etten-Leur over nieuwe Stationsplein, Alwel licht nieuwbouwthema's/uitgangspunten toe);
- ophaalbijeenkomst 6/12/2018 (in gesprek met omwonenden om reacties op te halen);
- infobijeenkomst nieuwbouw 1/4/2019 (presentatie van planidee om reacties van omwonenden op te halen).

Op 1 april 2019 hebben twee informatiebijeenkomsten plaatsgevonden over de uiteindelijke planvorm. In totaal zijn er 50 personen langsgekomen. Van beide bijeenkomsten is een verslag gemaakt. Hieruit blijkt dat tijdens deze bijeenkomst draagvlak is verkregen voor de plannen. Er zijn evenwel aanpassingen voorgesteld. Deze aanpassingen zijn verwerkt in de plannen.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Aangezien het plan in eerdere fases al diverse malen gecommuniceerd is met de omgeving in het kader van de Omgevingsdialoog wordt direct een bestemmingsplan uitgewerkt.

6.2.3 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de terinzagelegging en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

