

## Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Vaststelling wijziging omgevingsplan 2025-WB01 (Haansberg-Oost)

Portefeuillehouder(s) Wethouder Schouw  
Wethouder De Weert

Van: Jaap Streppel

Telefoonnummer: 4452

Email: jaap.streppel@etten-leur.nl

---

Aan de leden van de raad.

### Voorstel

1. Alle ingediende zienswijzen over het ontwerp wijzigingsbesluit en het beeldkwaliteitsplan ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de bijlage 'Beantwoording zienswijzen ontwerp 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)' en het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost';
3. In te stemmen met de ten opzichte van het ontwerp wijzigingsbesluit voorgestelde wijzigingen, zoals verwoord in de 'Nota van wijzigingen 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)' en het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost';
4. Het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost' ongewijzigd vast te stellen;
5. De ontwerp wijziging 'omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)' gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in Bijlage A van het wijzigingsbesluit.

### Inleiding

De planvorming rond de gebiedsontwikkeling van Haansberg-Oost gaat tientallen jaren terug. In 2008 is al een bestemmingsplan voor woningbouw vastgesteld. De provincie heeft goedkeuring onthouden aan dit plan omdat de gemeente Etten-Leur al meer woningen had opgeleverd ten opzichte van het afgesproken contingent. Later is een geitenmoratorium op het gebied gelegd. Bijna 20 jaar later zitten

we juist met een groot woningtekort. Daarom is enkele jaren geleden gestart met de gebiedsontwikkeling Haansberg. Na Veldbloemenhof is Haansberg-Oost het tweede deelgebied van deze gebiedsontwikkeling dat gerealiseerd gaat worden.

In juni 2024 stelde u de startnotitie Haansberg-Oost vast, vooruitlopend op de vaststelling van het Masterplan Haansberg vanwege de behoefde aan betaalbare woningen. Kort daarna is gestart met de eerste bewonersavonden. De input op bewonersavonden, omgevingstafels, Haansbergdagen én een groot aantal persoonlijke 1-op-1-gesprekken met aangrenzende eigenaren heeft geleid tot diverse acties, nadere uitwerking en aanpassing van de stukken, waardoor het plan beter aansluit op de behoefte van belanghebbenden.

Op 6 januari 2025 zijn de kaders aan de raad gepresenteerd met een concept verkavelingsopzet. Ook toen hebben inspraakreacties, toezeggingen en technische vragen van fracties nog geleid tot aanpassingen in de verkavelingsopzet en de verdeling van het volkshuisvestelijk programma. Op 17 februari 2025 heeft de raad de definitieve kaders vastgesteld.

Om te borgen dat plannen zoals Haansberg-Oost ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden, moeten de kaders (bouwhoogte, gevellijnen, toegestane activiteiten enzovoort) worden vastgesteld in het omgevingsplan. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen van Etten-Leur samen met de 'Bruidsschat' (nationale regels die zijn overgedragen naar lokaal niveau) opgegaan in het 'tijdelijke omgevingsplan van rechtswege'. Dit omgevingsplan wordt nu gewijzigd met het vastleggen van regels voor de ontwikkeling van Haansberg-Oost.

Om te zorgen dat een architect uiteindelijk de juiste principes voor beeldkwaliteit (materiaalgebruik, kleurgebruik, kapvorm enzovoort) meekrijgt, dient een beeldkwaliteitsplan te worden vastgesteld. Dit plan geldt straks als vervanging van de Welstandsnota voor dit gebied, maar het is ook een gekoppelde beleidsregel aan het omgevingsplan. Het vormt het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij indiening van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Het ontwerp wijzigingsbesluit en het ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben de vaststellingsprocedure doorlopen. Over het ontwerp wijzigingsbesluit zijn 13 zienswijzen ingediend, over het ontwerp beeldkwaliteitsplan 3 zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben verschillende overlegmomenten plaatsgevonden met omwonenden, ontwikkelaars en overleginstanties. Dit heeft ertoe geleid dat de verkavelingsopzet op enkele punten is geoptimaliseerd, maar nog altijd binnen het vastgestelde ruimtelijk kader.

#### **Beoogd effect en evaluatie:**

Beschikken over een onherroepelijk wijzigingsbesluit en beeldkwaliteitsplan en daarmee een planologisch toetsingskader voor de te verlenen omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen.

## **Argumenten**

### *1.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend en gemotiveerd*

Een zienswijze komt voor behandeling in aanmerking als deze wordt verzonden binnen de periode van ter inzage ligging van het ontwerp wijzigingsbesluit. Daarnaast moet een zienswijze gemotiveerd zijn. Binnen de periode van ter inzage ligging zijn 13 gemotiveerde zienswijzen en één pro forma zienswijze ingediend. De indiener van de pro forma zienswijze is een extra termijn aangeboden om alsnog een gemotiveerde zienswijze in te dienen. Binnen deze termijn is een gemotiveerde zienswijze ingediend. Daarmee voldoen alle ingediende zienswijzen aan de voorwaarden om in behandeling te worden genomen.

### *2.1 De zienswijzen zijn beoordeeld*

De zienswijzen hebben onder andere betrekking op de stedenbouwkundige verkavelingsopzet (locatie parkeer- en afvalvoorzieningen, afstand tot bestaande woningen en verdeling van nieuwe woningen), op de bomenkap en de verkeersafwikkeling (tijdelijke ontsluitingsweg, knip en parkeren). De integrale zienswijze zijn (vertrouwelijk) als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarvan is terug te vinden in de bijlage 'Beantwoording zienswijzen ontwerp 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)' en het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost'.

### *3.1 De zienswijzen geven aanleiding tot een beperkte wijzigingen in het ontwerp wijzigingsbesluit*

Als gevolg van de zienswijzen wordt het ontwerp wijzigingsbesluit op enkele onderdelen in de ruimtelijke motivering en in de locatie-aanduidingen (voormalige planverbeelding) aangepast en aangevuld. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- In de ruimtelijke motivering is de straat Haansberg opgenomen als mogelijke ontsluiting omdat de procedures voor de tijdelijke ontsluitingsweg en de knip in de straat Haansberg niet tijdig zijn afgerond.
- Naar aanleiding van reacties van omwonenden is de maximale bouwhoogte van het eerste bouwblok van vier betaalbare koopwoningen achter het perceel Haansberg 54 met 1,5 meter verlaagd.

Alle aanpassingen zijn opgesomd in bijgevoegde 'Nota van wijzigingen 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)' en het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost'.

### *3.2 Enkele wijzigingen betreffen ambtshalve aanpassingen*

Het is wenselijk enkele ambtshalve aanpassingen in de planregels en de locatie-aanduidingen (voormalig verbeelding) aan te brengen. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- In de planregels en de locatie-aanduidingen is de mogelijkheid opgenomen tot de realisatie van een parkeerschuur bij het bouwblok achter woning Haansberg 52. Dit betreffen levensloopbestendige woningen waarvoor een parkeerplaats op eigen terrein gewenst is. Hiervoor zijn zes parkeerplaatsen uit het openbaar gebied onttrokken.

- Met uitzondering van de vrijstaande woningen in het noorden en de woningen langs de straat Haansberg is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor vrijstaande woningen en twee-aaneenwoningen vervallen. Dit sluit aan op de gekozen regelsystematiek waarin woningtypologieën onderling uitwisselbaar zijn.
- De afstand tussen de voorste perceelsgrens en de voorgevelrooilijn is aangepast van 1,5 meter naar 1 meter om meer ruimte aan de achterzijde van de woningen te creëren.

Alle aanpassingen zijn beschreven in bijgevoegde 'Nota van wijzigingen 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)' en het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost'. De aanpassingen hebben geen invloed op de percelen van omwonenden.

#### *4.1 Voor Haansberg-Oost zijn welstandscriteria nodig*

In de Welstandsnota 2010 is het plangebied 'Haansberg-Oost' opgenomen als een ontwikkelingsgebied. Voor zo'n gebied kan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit in het omgevingsplan te borgen. Het beeldkwaliteitsplan kan volgens artikel 4.19 Omgevingswet als beleidsregel worden vastgesteld.

#### *4.2 De vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is een bevoegdheid van uw raad*

Het beeldkwaliteitsplan bevat concrete (beleids-)regels over het uiterlijk van de gebouwen en de openbare ruimte in het plangebied. Er wordt in het omgevingsplan verwezen naar het beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

Volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet is de gemeenteraad bevoegd om deze beleidsregels vast te stellen. Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet had de raad deze bevoegdheid via de Welstandsnota die gekoppeld was aan de Woningwet.

#### *5.1 Ontwikkeling van Haansberg-Oost is in strijd met het geldende (tijdelijke) omgevingsplan*

De bouw van maximaal 150 woningen en inrichting van de openbare ruimte is in strijd met de geldende ruimtelijke regels zoals opgenomen in het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan Etten-Leur waar het bestemmingsplan 'Groot-Sander' onderdeel van is. Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden, kernrandzone klasse I'. Om medewerking aan de plannen te kunnen verlenen, moet deze oude bestemming gewijzigd worden. Dit heeft geresulteerd in het 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)'.

#### *5.2 De wijziging omgevingsplan voldoet aan de vastgestelde kaders*

Op 17 februari 2025 stelde de raad de kaders voor ontwikkeling van het plangebied Haansberg-Oost vast. Het 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)' voldoet aan deze kaders. Voor de toetsing wordt verwezen naar de bijlage 'Toetsing 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost)' aan vastgestelde kaders'.

#### *5.3 De vaststelling van een wijziging omgevingsplan is een bevoegdheid van uw raad*

Op basis van artikel 2.4 van de Omgevingswet is uw raad bevoegd het omgevingsplan van de gemeente Etten-Leur te wijzigen met een wijzigingsbesluit.

De aanlevering van deze wijziging omgevingsplan is anders dan voorheen onder de Wet ruimtelijke ordening. Er wordt geen 'boekje' uitgeprint of in PDF beschikbaar gesteld omdat het gaat om een complex digitaal raadpleegbaar pakket met 'klikbare' onderdelen. De plantoelichting heet inmiddels 'ruimtelijke motivering' en is straks raadpleegbaar via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en [www.etten-leurmakenwesamen.nl](http://www.etten-leurmakenwesamen.nl) (inclusief alle bijbehorende onderzoeken). De planregels en kaartmateriaal (locatie-aanduidingen) zijn straks eveneens raadpleegbaar via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), maar ook via het 'Omgevingsloket' en dan het onderdeel 'Regels op de kaart'. Het ontwerp wijzigingsbesluit is hier al zichtbaar geweest.

De bijgevoegde PDF-uitdraai van het wijzigingsbesluit zoals die er straks op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) uit zou komen te zien, is ook raadpleegbaar in onze software via [deze link](#). Deze weergave is moeilijk leesbaar zonder de bijbehorende geometrie (kaartmateriaal). Onze software biedt met de 'planviewer' de mogelijkheid om het wijzigingsbesluit meer inzichtelijk te maken. De 'planviewer' is beschikbaar via [deze link](#). De planviewer geeft weer wat de inwoner na vaststelling van het wijzigingsbesluit op 'Regels op de kaart' gaat zien.

#### *5.4 De wijziging omgevingsplan Haansberg-Oost draagt bij aan de uitvoering van het raadsprogramma 2022-2026*

In het raadsprogramma van de raadsperiode 2022-2026 was opgenomen dat de raad minimaal 300 woningen per jaar wilde opleveren zodat er een woning is voor elke Etten-Leurenaar passend bij diens inkomen met een diversiteit aan woningen voor jongeren, gezinnen en senioren. De gemeenteraad gaat voor een goede, duurzame en veilige verkeersafwikkeling door de verkeersstructuur daarop aan te passen. De ontwikkeling van Haansberg-Oost met maximaal 150 woningen gebaseerd op het STOMP-principe levert hieraan een belangrijke bijdrage.

#### **Alternatieven/varianten**

In de aanloopfase richting vaststelling van de kaders zijn twee alternatieven aangegeven:

1. Geen woningbouw realiseren. Dit is de wens van een aantal omwonenden.
2. Realiseren van het plan zoals in 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld en waaraan de provincie goedkeuring heeft onthouden. Dit was een plan met 80 dure woningen.

Met de vaststelling van de kaders zijn deze alternatieven/varianten niet langer aan de orde. Over varianten binnen de kaders is uitgebreid geparticipeerd met omwonenden, ontwikkelaars en belangenorganisaties. Het resultaat hiervan heeft een juridische vertaling gekregen in het wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost).

#### **Kanttekeningen en risico's**

Het vastgestelde wijzigingsbesluit wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden ingediend. Een beroepsprocedure kan leiden tot vertraging in de realisatie van het project.

## **Toelichting**

### *Financiële toelichting*

Op basis van de realisatie van het programma worden te maken kosten gedekt door de opbrengsten. Dit betekent dat de grondexploitatie de financieel-economische uitvoerbaarheid aantoont. Voor het plan is een exploitatieopzet opgesteld waaruit blijkt dat het plan economische uitvoerbaar is.

### *Juridische toelichting*

Na inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit en het beeldkwaliteitsplan is er een juridische basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

## **Duurzaamheid**

### *People*

In het totale proces vanaf vaststelling startnotitie, omgevingsdialoog tot vaststelling van het ruimtelijk kader en het opstellen van het wijzigingsbesluit is de balans gezocht tussen People, Planet en Profit. Dit blijft balanceren, omdat de dialoog is gevoerd met de bestaande omgeving en we doelen hebben die vooral gericht zijn op de toekomstige bewoners, een groen ruimtelijk plan met 55% betaalbare woningen.

### *Planet*

Ten opzichte van de planopzet uit 2008 is het uitgifbare percentage fors verkleind (43% versus 68%). Het gebied zal dus meer woningen hebben, maar ook veel meer openbaar gebied (water en groen). De gerooide bomen (96 bomen over een oppervlakte van 1.780m<sup>2</sup>) worden ruimschoots gecompenseerd met de herplant van 111 nieuwe bomen, 52 meerstammigen, 1.950m<sup>2</sup> haag, 2.005m<sup>2</sup> heesters, 7.412m<sup>2</sup> kruidenrijk grasland en 13.200m<sup>2</sup> gazon. Waar mogelijk zal een grotere maat bomen worden toegepast.

Bovendien worden de nieuwe woningen gasloos gebouwd, wordt gekeken naar het toepassen van bodemenergiesystemen en wordt een start gemaakt met het actief gebruiken van duurzame biobased materialen in de woningen en aanleg openbaar gebied. Ook wordt in het toekomstige openbaar gebied voldoende waterretentie aangelegd om te voldoen aan de Hemelwaterverordening. Ontwikkelaars worden daarnaast verplicht om ook op eigen terrein waterberging te realiseren.

### *Profit*

Ook financieel is een balans gezocht. Een hoger uitgiftepercentage en meer dure woningen zou een hogere opbrengst genereren voor de gemeente. Daar is niet voor gekozen. Er is nog steeds sprake van een sluitende exploitatieopzet.

## **Planning**

### Vaststelling wijzigingsbesluit

Het raadsbesluit tot vaststelling van de wijziging omgevingsplan Haansberg-Oost wordt zo spoedig mogelijk bekend gemaakt. Vervolgens ligt het wijzigingsbesluit 6 weken ter inzage met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### Vaststellingsbesluit beeldkwaliteitsplan

Tegen dit besluit staat geen beroep open, omdat het beeldkwaliteitsplan als beleidsregels wordt vastgesteld. Wanneer het plan wordt toegepast bij de omgevingsvergunning, kan bezwaar worden ingesteld tegen dat besluit.

## **Communicatie en participatie**

### Intern

Het voorstel is intern tot stand gekomen in de projectorganisatie Haansberg.

### Extern

De omgeving is intensief bij de kaderstelling betrokken tijdens bewonersavonden op 3 juli 2024 en 17 september 2024. Voor de laatste bijeenkomst op 3 december 2024 waren ook potentiële toekomstige bewoners uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen. Onder andere naar aanleiding van inspraakreacties tijdens de Raad luistert op 6 januari 2025 zijn de kaders uiteindelijk gewijzigd vastgesteld. De aanpassingen hadden ondermeer betrekking op de verkavelingsopzet en de verdeling van woningbouwcategorieën die binnen het ruimtelijk kader gerealiseerd kon worden.

Ook tijdens het opstellen van het ontwerp wijzigingsbesluit en ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsbesluit zijn belanghebbenden intensief betrokken tijdens Haansbergdagen (3 september 2025 en 10 december 2025), omgevingstafels, een inloopavond op 27 januari 2026 en diverse keukentafelgesprekken (met onder andere indieners van zienswijzen). De input heeft geleid tot diverse acties, nadere uitwerking en aanpassing van stukken, waardoor het plan beter aansluit op de behoefte van belanghebbenden. Verslagen van de diverse inspraakmomenten staan op de website [www.haansbergetten-leur.nl](http://www.haansbergetten-leur.nl).

Over het ontwerpbesluit is wettelijk vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta. De provincie heeft op 12 december 2025 aangegeven akkoord te gaan met de voorgestelde woningbouw. Het waterschap heeft een reactie ingediend tijdens de periode van ter inzagelegging. Na het verwerken van de aangegeven punten, heeft het waterschap op 17 februari 2026 aangegeven dat de reactie afdoende verwerkt is voor een positief wateradvies.

Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft gedurende de periode 8 januari 2026 tot en met 18 februari 2026 ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn per brief over de ter inzage legging geïnformeerd. Daarnaast hebben bekendmakingen plaatsgevonden in de Etten-Leurse Bode en het Gemeenteblad. Er zijn 14 zienswijzen ingediend. Deze liggen nu ter beoordeling bij u voor.

## Bijlagen

- Ontwerp-raadsbesluit
- Integrale zienswijzen (vertrouwelijk)
- Nota beantwoording zienswijzen Haansberg-Oost
- Nota van wijzigingen Haansberg-Oost
- Toetsing aan kaders
- Beeldkwaliteitsplan
- Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2025-WB01 (Haansberg-Oost) (weergave in concept publicatie)
- Ruimtelijke motivering
- Planverbeelding in PDF

Etten-Leur, 24 maart 2026  
burgemeester en wethouders,

N.J. (René) Reijngoudt  
gemeentesecretaris

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