



bestemmingsplan

Wijziging omgevingsplan Woongebied - Haansberg-Oost - motivering

Etten-Leur

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 23-12-2025
IMRO IDN NL.IMRO.0777.xxb-0001

PROJECT
PROJECTLEIDER D.J.E.M. Gooijers

OPDRACHTGEVER gemeente Etten-Leur
PROJECTNUMMER 20241522.002

AUTEUR
STATUS ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

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

AVG

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

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Haansberg: een nieuw woongebied	6
1.2	Plangebied Haansberg-Oost	8
1.3	Huidige planologische regeling en voorgenomen wijziging daarvan	8
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Huidige situatie en toekomstige situatie	11
2.1	Beschrijving huidige situatie	11
2.2	Beschrijving nieuwe situatie	13
2.3	Beschrijving strijdigheid	18
2.4	Toelichting op de juridische regeling	18
Hoofdstuk 3	Beleid en instructieregels	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Rijksbeleid en instructieregels Rijk	21
3.3	Provinciaal beleid en instructieregels provincie	28
3.4	Toetsing regionaal beleid	32
3.5	Toetsing beleid waterschap	33
3.6	Toetsing gemeentelijk beleid	33
Hoofdstuk 4	Aspecten fysieke leefomgeving	38
4.1	Algemeen	38
4.2	M.e.r.-beoordeling	40
4.3	Duurzaamheid	42
4.4	Gezondheid	43
4.5	Water	45
4.6	Mobiliteit, verkeer en parkeren	48
4.7	Openbare ruimte en ondergrond	50
4.8	Ecologie: gebiedsbescherming	53
4.9	Ecologie: soortenbescherming	56
4.10	Luchtkwaliteit	59
4.11	Geluid door activiteiten	60
4.12	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	61



4.13	Geur	65
4.14	Trillingen	67
4.15	Lichthinder	68
4.16	Bodemkwaliteit	70
4.17	Omgevingsveiligheid	71
4.18	Ontplobbare oorlogsresten	74
4.19	Cultureel erfgoed	75
Hoofdstuk 5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
5.1	Economische uitvoerbaarheid	79
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
Hoofdstuk 6	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	81



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

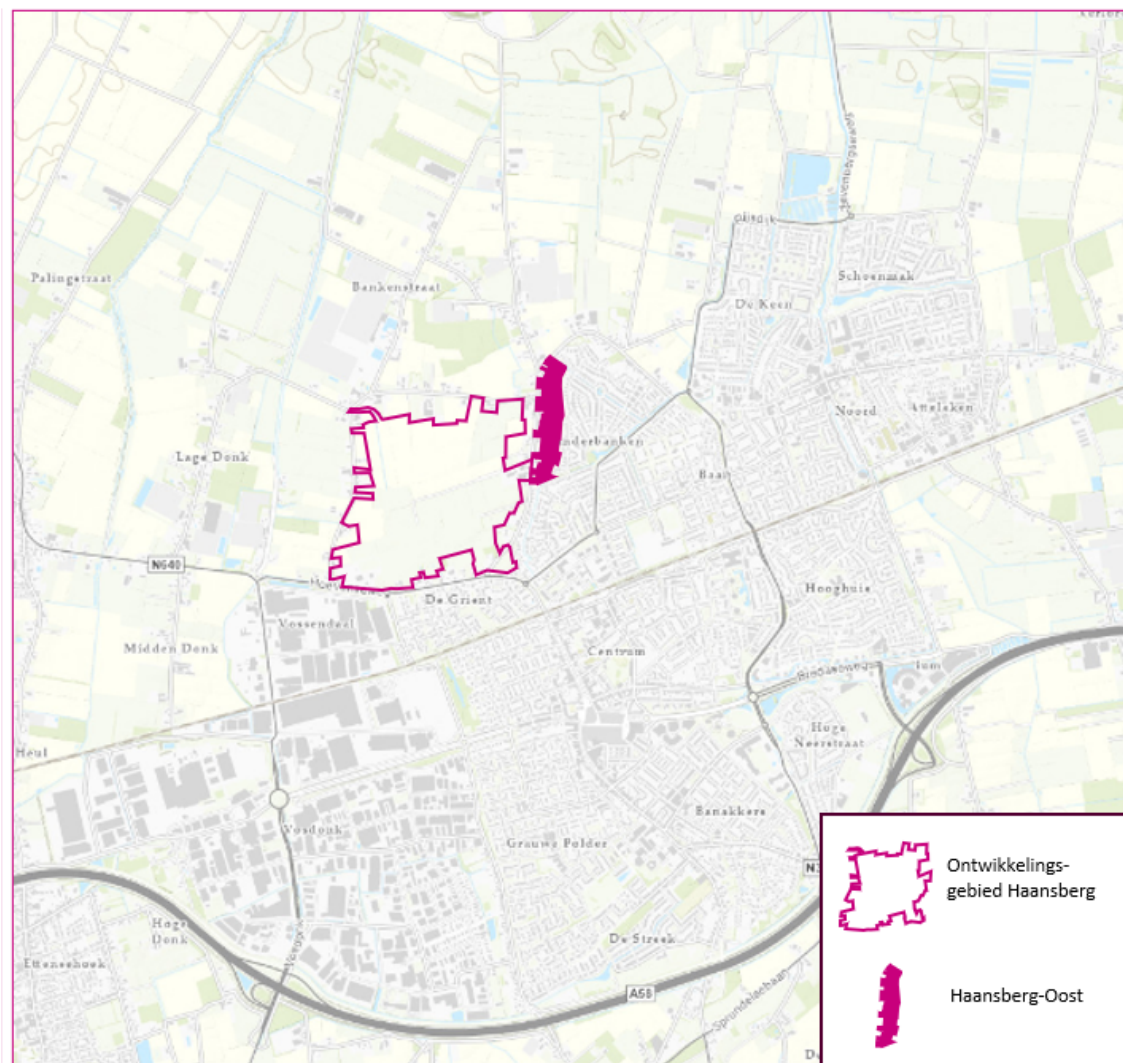
1.1 Haansberg: een nieuw woongebied

Aan de noordwestzijde van Etten-Leur wordt de woonwijk Haansberg ontwikkeld. Het is de grootste uitbreidingslocatie van de gemeente de komende jaren en beslaat een oppervlakte van één vierkante kilometer. De locatie van Haansberg is globaal aangeduid in figuur 1.1.

Voor de ontwikkeling van het gebied is het Masterplan Haansberg opgesteld. Hierin zijn de opgaven en ambities voor deze locatie in een voorlopig stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp verwoord en verbeeld. Op een uitdagende en creatieve wijze is gewerkt aan het vinden van een evenwicht tussen het bouwen van woningen en een nieuwe afronding van de rand van Etten-Leur en de overgang naar het buitengebied. Het masterplan is tot stand gekomen in een constructief proces tussen gemeente Etten-Leur en inwoners en andere partijen. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig-landschappelijk, programmatisch, milieutechnisch en economisch haalbaar plan. Het masterplan wordt toegelicht in paragraaf 3.6.2 en de bijbehorende kaart is opgenomen in bijlage 1.

De ontwikkeling van deze wijk bestaat uit meerdere projectonderdelen en deelgebieden met start en uitvoering over verschillende jaren. Inmiddels zijn in het zuidwesten van het gebied de eerste 100 woningen gerealiseerd (Veldbloemenhof). De eerstvolgende woonbuurt die wordt ontwikkeld, is deelgebied Haansberg-Oost (zie eveneens figuur 1.1). Het voornemen is om hier maximaal 150 woningen te bouwen. Op 17 februari 2025 heeft de gemeenteraad kaders voor de ontwikkeling van dit deelgebied vastgesteld (zie bijlage 2). Dit betreffen zowel getalsmatige kaders (maximaal aantal woningen en verdeling woningbouwcategorieën) als ruimtelijke kaders (bouwhoogte, verkeer en parkeren en energie).

Voor de ontsluiting van dit deelgebied wordt door het toekomstig woongebied Haansberg een tijdelijke alternatieve ontsluitingsweg richting de Floralaan-Hoeveneseweg aangelegd. De planologische procedure daarvoor wordt op korte termijn opgestart.



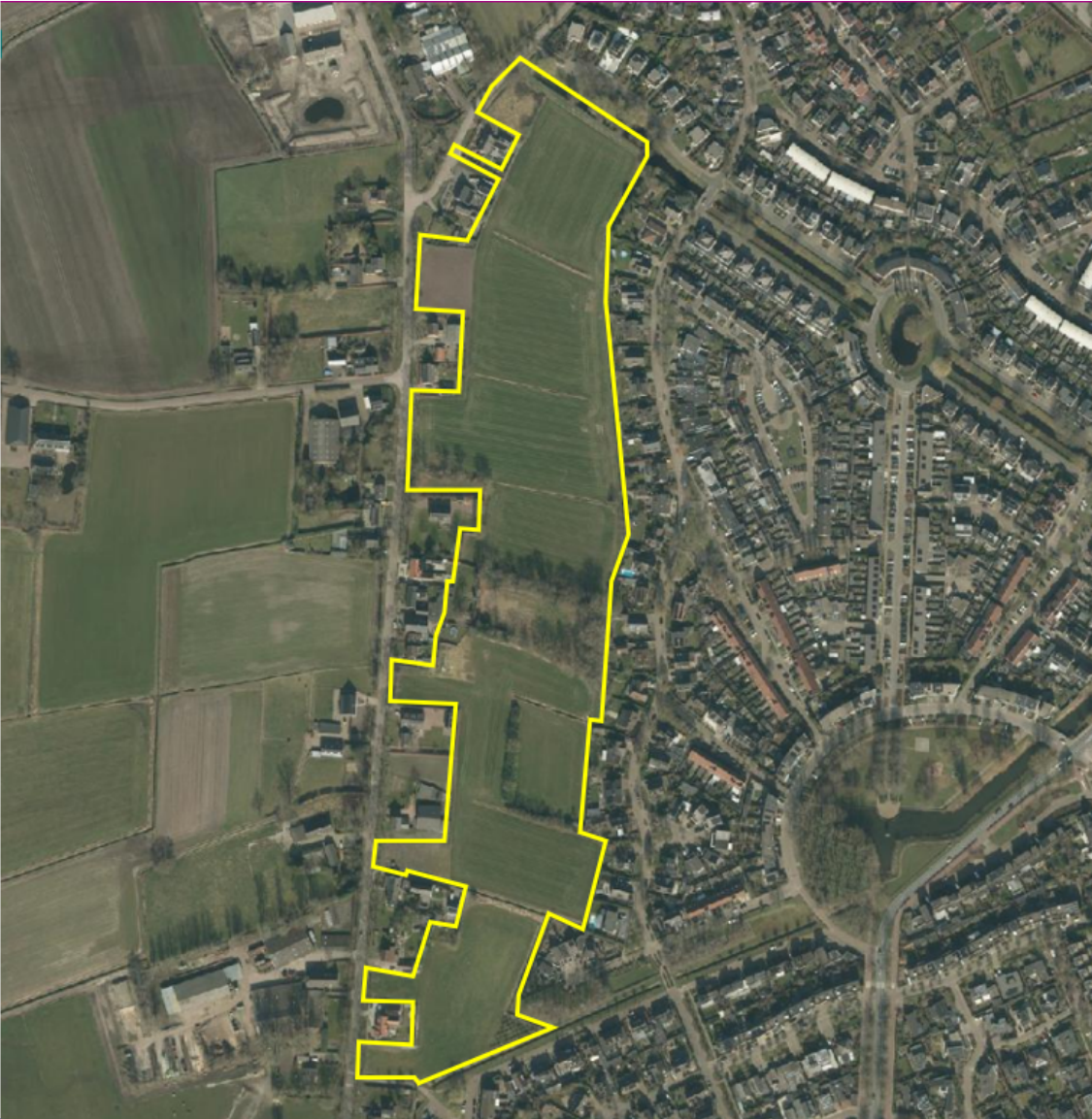
Figuur 1.1 Ligging ontwikkelingsgebied Haansberg en deelgebied Haansberg-Oost

De ontwikkeling van het deelgebied Haansberg-Oost is op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Etten-Leur niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan opgesteld. Een besluit tot wijziging vereist een motivering waaruit blijkt dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Voorliggend document bevat deze motivering.

In 2008 is al eerder een bestemmingsplan vastgesteld om het deelgebied in te richten als woongebied. Samen met een klankbordgroep van omwonenden is toen gekomen tot een stedenbouwkundig ontwerp bestaande uit 83 woningen waarvan 28 twee-aan-één gebouwde woningen en voor het overige vrijstaande woningen. Dit plan is echter nooit gerealiseerd omdat de provincie goedkeuring heeft onthouden aan het bestemmingsplan vanwege een te grote harde plancapaciteit en een onevenwichtige spreiding van de woningbouw.

1.2 Plangebied Haansberg-Oost

Ten noorden, oosten en zuiden van het deelgebied Haansberg-Oost bevindt zich de wijk Sanderbanken. Aan de westzijde van het plangebied ligt de straat Haansberg met aan beide zijden bebouwing (overwegend woningen). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 7,3 hectare. Figuur 1.2. geeft de ligging en de begrenzing van het plangebied weer. Het plangebied omvat het nieuwe woongebied. Een beperkt deel van de gronden aan de randen wordt toegevoegd aan de tuinen van bestaande woningen.



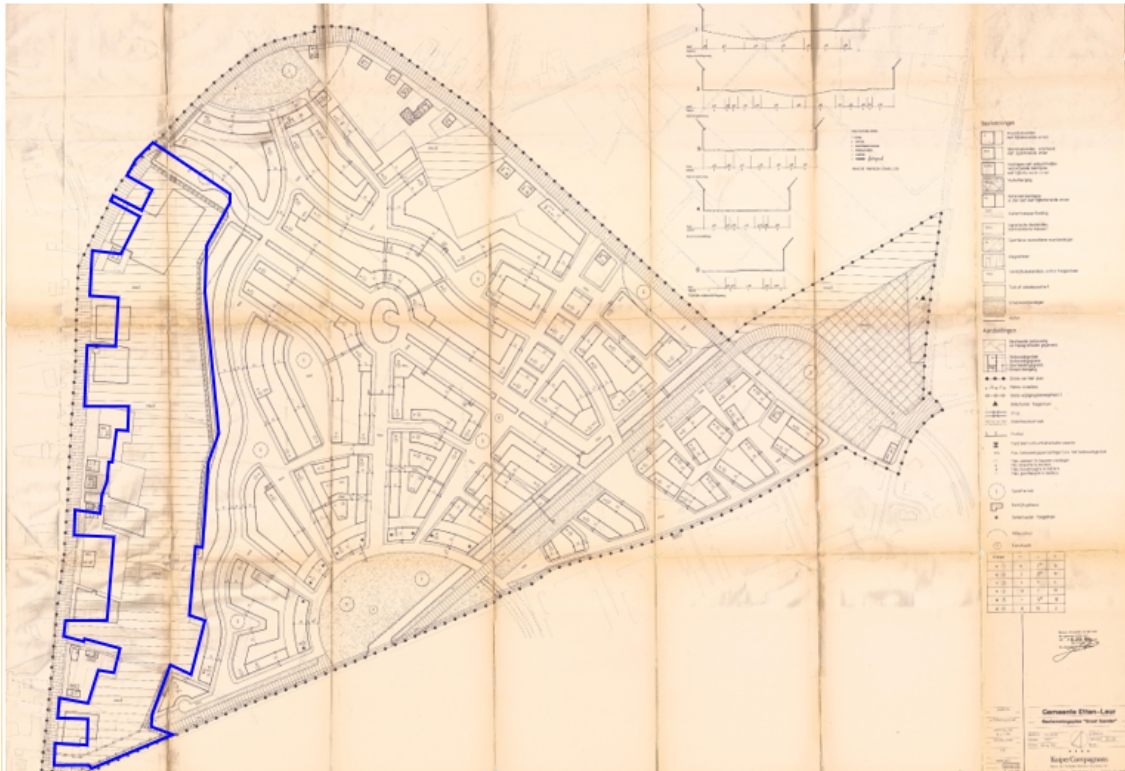
Figuur 1.2 Begrenzing plangebied, geel omkaderd (Bron: Rho Basisviewer)

1.3 Huidige planologische regeling en voorgenomen wijziging daarvan

Omgevingsplan

In paragraaf 1.1 is al vermeld dat de voorgenomen ontwikkeling van Haansberg-Oost niet past binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan Etten-Leur waar het 'Bestemmingsplan Groot-Sander' dat op 8 juli 1991 is vastgesteld onderdeel van is. Voor het plangebied geldt namelijk de bestemming 'Agrarische doeleinden, kernrandzone

klasse I'.



Figuur 1.3 Het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Bestemmingsplan Groot-Sander', het plangebied is daarbij blauw omkaderd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Rho adviseurs)

Er geldt voor het plangebied of de omgeving geen projectbesluit.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is gekozen voor een wijziging van het omgevingsplan. De aanvraag tot wijziging is door het college van burgemeester en wethouders voorbereid en de gemeenteraad stelt de wijziging vast. Net als een bestemmingsplan onder de voorheen geldende wetgeving is de wijziging bindend voor iedereen.

In de Omgevingsregeling staan geen speciale aanvraagvereisten voor een wijziging van het omgevingsplan. Bij het nemen van een besluit op een aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan gelden in ieder geval de volgende criteria:

- de doelen van de Omgevingswet (zie artikel 1.3 en 2.1, lid 1, Omgevingswet);
- de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zie artikel 4.2, Omgevingswet);
- de instructieregels over het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- de instructieregels over het omgevingsplan uit de Omgevingsverordening;
- de instructies (instructiebesluiten) van Rijk en provincies over het omgevingsplan.

Om het besluit tot wijziging te kunnen nemen, is een motivering nodig waaruit blijkt dat aan de voorgaande criteria is voldaan. Voorliggend document bevat deze motivering.



1.4 Leeswijzer

Deze motivering bevat 6 hoofdstukken.

- De lezer die alleen wil weten wat er wordt ontwikkeld, hoe het plan eruit gaat zien en hoe het plan planologisch-juridisch is geregeld, die kan volstaan met het lezen van hoofdstuk 2.
- Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders. De ontwikkelingen worden vanuit dit beleid nader onderbouwd.
- Hoofdstuk 4 bevat de toetsing aan diverse omgevingsaspecten, zoals bodem, water en lucht, maar bijvoorbeeld ook geluid en duurzaamheid.
- De financiële (vaak ook economische genoemd) en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsbesluit is een wettelijke eis. In hoofdstuk 5 wordt hierop ingegaan.
- In hoofdstuk 6 worden alle afwegingen bij elkaar gezet en afgewogen om uiteindelijk te concluderen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

Van oudsher was Haansberg een landbouwgebied met natte weiden en polders in het noorden. In de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw heeft in dit gebied ruilverkaveling plaatsgevonden, zoals in zoveel agrarische gebieden. Het doel was grotere landbouwkavels te creëren die efficiënter konden worden bewerkt met landbouwmachines. Dit veranderde de oorspronkelijke, natuurlijke structuur van kavels, slootjes en beplanting in een strakker, meer rationeel patroon.

Het gebied Haansberg-Oost heeft een besloten karakter. Het ligt namelijk ingeklemd tussen de woonwijk Sanderbanken en de weg Haansberg met daarlangs verspreid liggende woon- en (voormalige) bedrijfsbebouwing. In de zuidelijke helft van het plangebied bevinden zich enkele percelen met daarlangs bomen. Het gebied is verder hoofdzakelijk in gebruik als grasland.

De buitenrand van de woonwijk Sanderbanken wordt gevormd door aaneengesloten percelen met vrijstaande woningen. Het plangebied is daardoor alleen toegankelijk vanuit westelijke richting, namelijk vanaf de wegen Sander en de Haansberg. Ten noorden van de woning Haansberg 56 ligt de Pilsestraat, een smalle, doodlopende erftoegangsweg waarop één woning wordt ontsloten.

De Haansberg is een smalle uitvalsweg van Etten-Leur bestaande uit één rijbaan met daarlangs fietssuggestiestroken. Hier geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur.



Figuur 2.1 De Haansberg gezien in zuidelijke richting (Bron: Google Maps, d.d. augustus 2024)



Figuur 2.2 Het plangebied gezien vanaf de noordzijde (Bron: Google Maps, d.d. juli 2023)



Figuur 2.3 Het plangebied gezien vanaf de zuidzijde (Bron: Google Maps, d.d. juni 2023)

Binnen en rondom het plangebied bevinden zich verschillende watergangen. Daarnaast zijn in het gebied enkele houtwallen aanwezig.

2.2 Beschrijving nieuwe situatie


De ontwikkeling van de wijk Haansberg volgt uit het Masterplan Haansberg (zie paragraaf 3.6.2). Inmiddels zijn in het zuidwesten van het gebied de eerste woningen van het nieuwe woongebied gerealiseerd (Veldbloemenhof). De volgende ontwikkeling is Haansberg-Oost.

Stedenbouwkundige opzet en programmering

Voor heel Haansberg en dus ook voor deelgebied Haansberg-Oost, wordt ingezet op een autoluwe woonwijk. Er is voor dit deelgebied een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt die is weergegeven in figuur 2.4. In dat ontwerp zijn de uitgeefbare woonvelden nog niet concreet uitgewerkt. Voor de stedenbouwkundig opzet van Haansberg-Oost vormt het agrarisch landschap het fundament. De verkavelingsopzet, maar ook de beeldkwaliteit van de woningen en de openbare ruimte zijn geïnspireerd op dit agrarische landschap en de gebouwen.



Figuur 2.4 Stedenbouwkundig plan en voorlopig ontwerp openbare ruimte Haansberg-Oost¹ (Bron: gemeente Etten-Leur)



Er wordt uitgegaan van maximaal 150 grondgebonden woningen waarvan ten minste 20% sociale huur en ten minste 35% betaalbaar (sociale koopwoning of midden huurwoning) (zie figuur 2.5). Dit is overeenkomstig kaders die door de raad zijn vastgesteld (zie bijlage 2 en paragraaf 3.6).

Binnen de financieringscategorieën kunnen de woningen op verschillende wijze worden gebouwd: vrijstaand, twee-aaneen, geschakeld, als patiowoning of aaneengebouwd. In de verkavelingsopzet is met een diversiteit aan woningtypologieën rekening gehouden. Van het totaal aantal woningen zijn er 8 voorzien direct gelegen aan de Haansberg. De overige woningen bevinden zich in het binnengebied.

Het binnengebied is op te delen in 3 delen: een noordelijk deel, een middendeel en een zuidelijk deel. Binnen deze 3 deelgebieden zijn de woningaantallen verder onderverdeeld. In het noordelijk deel komen maximaal 15 woningen, in het middendeel maximaal 74 woningen en in het zuidelijk deel maximaal 53 woningen. De locatie van de sociale huurwoningen is vastgelegd, in het middendeel en het zuidelijk deel.



Figuur 2.5 Financieringscategorieën, programma en bouwhoogte Haansberg-Oost

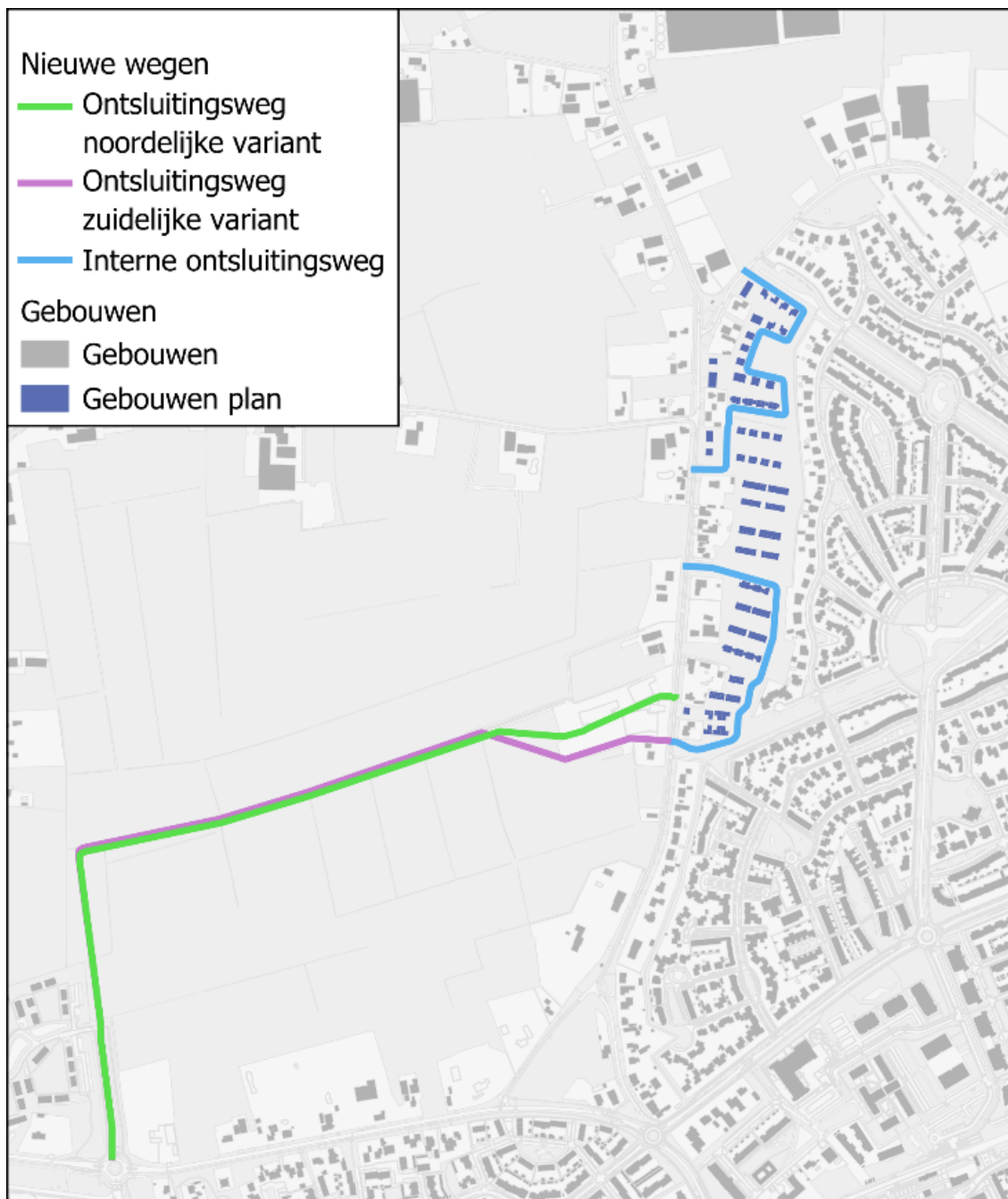
Samenleven

Naast het agrarisch landschap en het uitgangspunt van een autoluw woongebied als dragers van de stedenbouwkundige opzet staat het uitgangspunt van samenleven en het stimuleren van ontmoeting centraal. Aan verschillende binnengebieden liggen zogenaamde 'samenleven zones', een overgangszone tussen het openbaar gebied en de eigen percelen. Hier zijn dakoverstekken en pergola's toegestaan waaronder o.a. zitelementen kunnen worden geplaatst om met elkaar in contact te komen.

Ontsluiting en parkeren

Het noordelijk en het zuidelijk deel worden ontsloten met een lusvormige en meanderende woonstraat. Op elke lus wordt éénrichtingsverkeer ingesteld. Het middendeel is autoluw.

De meest zuidelijke aansluiting komt te liggen in het verlengde van de in paragraaf 1.1 vermelde tijdelijke alternatieve ontsluitingsweg. De meest noordelijke aansluiting komt uit op het Sander. In figuur 2.6 zijn de interne woonstraten in Haansberg-Oost en de tijdelijke alternatieve ontsluitingsweg aangeduid.



Figuur 2.6 Situering nieuwe wegen en woningen (bron: akoestisch onderzoek Haansberg-oost, zie bijlage 12)

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en in parkeercoffers. Dit ondersteunt het STOMP-principe (zie

paragraaf 4.6).

Beeldkwaliteit

Voor de verdere uitontwikkeling van Haansberg-Oost is een beeldkwaliteitsplan (afgekort BKP) opgesteld. Dat BKP is opgenomen in bijlage 3.

In het BKP is aangegeven dat de dorpse en landelijke architectuur van de bouwwerken in vorm, kleur en materialen aansluiten op de identiteit van het agrarisch landschap. Alle bouwwerken dragen bij aan deze gebiedsidentiteit. In vorm en tint zijn er verschillen, maar het is de bedoeling dat het gezamenlijk wordt beleefd als een homogeen 'landschap'.

Het plangebied is onderverdeeld in vier hoofdprincipes:

- de kavels als de ontwikkelvelden voor de woningen;
- de entree waar de auto de wijk binnenkomt en wordt geparkeerd;
- de akkers als groene openbare ruimte; en
- de watergangen.

Voor de woningen is er een onderscheid gemaakt in 5 agrarische hoofdgebouw-typen: 1) stal, 2) schuur, 3) boerderij, 4) herenboerderij en 5) landelijke woning. Deze typen worden in dit omgevingsplan als een hoofdgebouw gezien, geïnspireerd op agrarische percelen met boerderijen en nevengebouwen zoals boerschuren. Dakhellingen zijn verplicht met een hellingshoek tussen de 35 en 60 graden. Aan- en uitbouwen en losse bijgebouwen zijn onderdeel van het gekozen hoofdgebouwtype.

Bij de verdere criteria wordt onderscheid gemaakt op basis van de 4 thema's van Haansberg:


- Nieuwe wonen en werken;
- Gewoon groen;
- Verplaatsen en verblijven;
- Samenleven.

Deze thema's zijn vervolgens toegepast op o.a. de gewenste volumes en hoogtematen, rooilijnen en dakvormen (zie figuur 2.5). De maximale goothoogte ligt voor het grootste deel van de woningen op 4,5 meter (waarbij voor een verhoogd geveldeel de goothoogte voor 50% van de betreffende gevel met maximaal 1,5 meter mag worden overschreden), op sommige andere locaties op 6 meter (de duurdere woningen met uitzondering van het bouwblok aan het zuiden en het bouwblok in het noorden).

De maximale bouwhoogte van de woningen in het zuidelijkste blok, van de woningen langs de Haansberg en van de huurwoningen bedraagt maximaal 8,5 meter. Voor het overige is de maximale bouwhoogte in het plangebied 11 meter, met uitzondering van het eerste bouwvlak van vier betaalbare koopwoningen achter het perceel Haansberg 54. De maximale bouwhoogte voor deze woningen bedraagt 9,5 meter (zie ook kaderstelling gemeenteraad; bijlage 2).

Groen en duurzaamheid

Niet alleen in het openbaar gebied staat groen, water en biodiversiteit centraal, maar ook bij de gebouwen en op de eigen percelen. Het toepassen van groene gevels en daken wordt gestimuleerd, met de juiste beplanting



en het integreren van nestlocaties wordt een bijdrage geleverd aan biodiversiteit en qua materiaalkeuze wordt ingezet op biobased materialen. Aan de oostrand van de erven (woonvelden) gelden zogenaamde zijgevellijnen waarbinnen de bebouwing moet plaatsvinden. Hierdoor ontstaat er ruimte voor groene gevels in smalle zijtuinen in aansluiting op het groen van de openbare ruimte in een groot deel van het plangebied.

Openbaar gebied

Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden de uitgangspunten die in het Masterplan Haansberg zijn vastgelegd (zie voor een toelichting daarop paragraaf 3.6.2.). Eén daarvan is het zo lang mogelijk vasthouden van regenwater en het vertraagd afvoeren daarvan. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande waterstructuur, waarbij behoud, aanpassing en uitbreiding van watergangen plaatsvinden (zie ook paragraaf 4.5.2 en bijlage 4). Voor het overige wordt er veel groen en bomen aangeplant.

2.3 Beschrijving strijdigheid

De voorgenomen bouw van de woningen, de aanleg van verkeersinfrastructuur en van de overige openbare ruimte en het gebruik van het gebied voor wonen zijn in strijd met de geldende gebruiks- en bouwregels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

2.4 Toelichting op de juridische regeling

2.4.1 Algemene toelichting

De wijziging van dit omgevingsplan voldoet technisch aan de Omgevingswet standaarden STOP/TPOD en wordt gepubliceerd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden de bestaande juridisch planologische mogelijkheden en de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Etten-Leur vervangen door deze wijziging van het omgevingsplan voor zover het gaat om het gebied waarop dit besluit betrekking heeft. Deze wijziging voldoet aan de Omgevingswet, de instructies vanuit het Rijk en van de provincie Noord-Brabant.

Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt niet alle regels die deel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zoals dat geldt. De bruidsschat (hoofdstuk 22) en de gemeentelijke verordeningen die deel uitmaken van de het tijdelijk omgevingsplan worden niet gewijzigd. Wel heeft afstemming plaatsgevonden en zijn waar nodig aanvullende, voorrang- of afwijkingsregels opgenomen.

Gemeente Etten-Leur is momenteel bezig met de ontwikkeling van een structuur van het casco voor het omgevingsplan. De hoofdlijnen zijn hiervoor uitgezet, maar het omgevingsplan Etten-Leur zal verder worden ontwikkeld en uitgewerkt bij de volgende wijzigingen van het omgevingsplan. Voor ontwikkelingen is gekozen om deze in een apart hoofdstuk te verwerken. Deze ontwikkeling is met een eigen regeling opgenomen in hoofdstuk 8 van het omgevingsplan.

2.4.2 Begrippen

De begripsbepalingen uit de bijlagen van de Omgevingswet, uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling zijn van toepassing op deze wijziging van het omgevingsplan. Hiervoor wordt het toepassingsbereik van de begripsbepalingen uit het vigerend omgevingsplan uitgebreid met voorliggend hoofdstuk. Aanvullende begrippen worden waar nodig opgenomen in de bijlage bij het omgevingsplan. Om deze reden zijn er voor voorliggend hoofdstuk geen aanvullende begripsbepalingen geformuleerd in de regels.

2.4.3 Meet- en rekenregels

In afwijking van de bruidsschat zijn voor deze ontwikkeling meet- en rekenregels opgenomen. Deze sluiten in hoofdzaak aan bij de standaard voor woongebieden zoals ook bij bestemmingsplannen gehanteerd werd. 'Straatpeil' is onderdeel van de bruidsschat.

2.4.4 Thema's

In de structuur van het casco voor het omgevingsplan wordt gewerkt met thema's. Denk daarbij aan welstand en woningbouwcategory als onderdeel van ruimtelijke kwaliteit, parkeernormen als onderdeel van infrastructuur en mobiliteit en waterbergingsnormen voor duurzaamheid en klimaat. Per thema is een specifieke regeling voor voorliggend plangebied opgenomen.

2.4.5 Gebiedsaanwijzingen

Haansberg-Oost wordt ontwikkeld als woongebied en is daarom onderdeel gemaakt van de gebiedsaanwijzing hiervoor. Omdat de ontwikkeling in een apart hoofdstuk zit is zowel de gebiedsaanwijzing, maar zijn ook de namen van de locaties en omgevingsnormen aangevuld met 'Haasberg-Oost'. Vanuit het 'woongebied - Haansberg-Oost' is een uitsplitsing gemaakt in de locaties 'wonen in woongebied - Haansberg-Oost' en 'openbaar gebied in woongebied - Haansberg-Oost'. Vanuit deze locaties zijn gebruiksregels en bouwregels opgenomen.


2.4.6 Functies en gebruiksactiviteiten

De structuur van het omgevingsplan Etten-Leur gaat vanuit de gebieden over in een indeling op activiteiten per locatie. In de regels zijn de gebruiksactiviteiten opgenomen voor het wonen en voor het openbaar gebied. Hierbij zijn regelkwalificaties te onderscheiden zoals 'verbod', 'vergunningplicht', 'meldingsplicht' of 'toegestaan'. Bij een vergunningsplicht zijn er ook aanvullende beoordelingsregels en soms ook aanvraagvereisten opgenomen. Bij een meldingsplicht zijn de aanvullende regels geformuleerd als algemene regels.

2.4.7 Bouwregels

In de bouwregels zijn zowel voor wonen als voor het openbaar gebied regels opgesteld voor allerlei typen bouwwerken. Vanwege de gewenste beeldkwaliteit zijn alle vergunningvrije mogelijkheden op basis van de bruidsschat (artikel 22.27 en 22.36) uitgesloten. Dit betekent dat voor alle bouwwerken een vergunningplicht geldt op basis van artikel 22.26 van de bruidsschat. In deze afdeling van het hoofdstuk zit dan ook vaak een verwijzing naar dit artikel en zijn er aanvullende beoordelingsregels en soms ook aanvraagvereisten opgenomen. Aanvraagvereisten voor bouwwerken gelden in aanvulling op artikel 22.35 van de bruidsschat.

In dit deel van het hoofdstuk is het maximale aantal woningen binnen het hele plangebied geregeld en ook per



deelgebied. Per locatie is een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Er gelden geen bouwvlakken. Gewerkt is met voorgevel- en zijgevellijnen. Hierbinnen dienen de bouwwerken gerealiseerd te worden. Door te werken met deze lijnen is er de beoogde verspringsing conform het beeldkwaliteit mogelijk in de verdere uitwerking van de bouwplannen.

Alle bouwwerken (met uitzondering van tijdelijke bouwwerken en nutsvoorzieningen) zullen moeten voldoen aan de vereisten van welstand die opgenomen zijn onder de afdeling ruimtelijke kwaliteit. Hier is het BKP geborgd.

Ook voor de verschillende bouwwerken in de openbare ruimte zijn regelingen opgenomen. Binnen de locatie water gelden vaak andere regels. Deze locatie is opgenomen ter plaatse van de watergang aan de rand van het plangebied.

Hoofdstuk3 **Beleid en instructieregels**

3.1 Inleiding

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

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

Het beleidskader en de instructieregels voor het wijzigen van het omgevingsplan zijn dus niet hetzelfde en verschillen ook in juridisch opzicht van elkaar. In dit hoofdstuk wordt op beide ingegaan. Veel instructieregels betreffen aspecten van de fysieke leefomgeving. Voor de inhoudelijke toetsing aan deze aspecten is in deze motivering een apart hoofdstuk opgenomen, namelijk hoofdstuk 4.

3.2 Rijksbeleid en instructieregels Rijk

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Toetsing en conclusie

De bouw van (betaalbare) woningen past binnen de opgave van de NOVI om het woningaanbod tot 2030 uit te breiden met ongeveer 1 miljoen woningen.

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

De strekking, de omvang en de aard van de ontwikkeling staan de belangen uit de NOVI niet in de weg.

3.2.2 Nationale Woon- en Bouwagenda

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

Toetsing en conclusie

De bouw van (betaalbare) woningen past binnen de uitgangspunten van deze nationale agenda. In paragraaf 3.2.3. wordt nader ingegaan op de Woondeal SRBT.

3.2.3 Instructieregels rijk

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

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

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

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

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

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

Toetsing

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

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

I. Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

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

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

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

In het Masterplan Haansberg is aangegeven wat de gemeente de komende jaren wil bouwen aan deze zijde van de stad. Kort samengevat gaat het om:

- 100 verplaatsbare sociale huurwoningen op de tijdelijke woonbuurt Veldbloemenhof (deze staan er inmiddels);
- ongeveer 1.300 woningen te realiseren vanaf 2026 tot 2032 in Haansberg-Zuid;
- ongeveer 125-150 woningen in Haansberg-Oost;
- jaarlijks circa 200 woningen erbij;
- een volkshuisvestelijk programma met 30% sociale huur en 40% betaalbare huur/koopwoningen waarvan minimaal 25% gestapeld;
- 8 standplaatsen voor woonwagenbewoners in deelgebied 2 (Haansberg-Zuid);
- in 2025 een dialoog starten rondom nieuwe woonconcepten.

Haansberg-Oost is de eerste fase in deze grotere gebiedsontwikkeling. Uitgangspunt is maximaal 150 woningen.

Toetsing

Inleiding

Door het toevoegen van meer dan 12 woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Agrarische bestemmingen vallen namelijk niet binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarom moet (volgens Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving) de behoefte worden

beschreven en ook worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Beschrijving woningbehoefte

Op 9 maart 2023 is de Woondeal SRBT (de afkorting staat voor Stedelijke Regio Breda-Tilburg) vastgelegd door rijk, provincie, de gemeenten in de stedelijke regio Breda – Tilburg en de woningcorporaties die in dit gebied werkzaam zijn. In de Woondeal zijn afspraken opgenomen over de regionale woningbouwopgave (ruim 39.000 woningen), het versnellen van de woningbouw en de betaalbaarheid van woningen. Voor elke gemeente ligt de minimale bouwopgave vast tot en met 2026. De minimale opgave voor Etten-Leur in de periode 2022-2026 is 1.118 woningen.

Haansberg wordt door de regio gezien als een kansrijke locatie om snel woningen toe te voegen. Over deze locaties had bij de vaststelling van de Woondeal nog onvoldoende afstemming plaatsgevonden op het woonprogramma en/of de ruimtelijke puzzel, maar deze locaties kunnen naar verwachting wel snel tot ontwikkeling worden gebracht. Voor Haansberg-Zuid en Haansberg-Oost wordt in totaal uitgegaan van 1.450 woningen. Zodra de afstemming succesvol heeft plaatsgevonden, voegt de regio deze locaties toe aan het overzicht met sleutellocaties of sleutelgebieden.

Betaalbaarheid is belangrijk bij het toevoegen van woningen. Daarom is er afgesproken dat er bij nieuwe plannen een verdeling wordt aangehouden van 30% sociale huur, 40% middeldure huur of betaalbare koop en 30% vrije sector. Voor Haansberg wordt uitgegaan van 30% sociale huur en 40% betaalbare huur/koopwoningen waarvan minimaal 25% gestapeld. Voor Haansberg-Oost is de verdeling iets anders (zie paragraaf 2.2.). Er worden iets minder sociale huur en betaalbare huur- en koopwoningen gerealiseerd en er worden alleen grondgebonden woningen gebouwd.

De provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2023' is richtinggevend voor de gemeente Etten-Leur om te bepalen hoeveel woningen er bijgebouwd moeten worden. De actuele provinciale prognose gaat uit van een groei naar 22.690 woningen in 2035 (een toename van 2.925 ten opzichte van 2023). De groei van huishoudens zal oplopen naar 21.535 in 2035.

Dat er een groot woningtekort is, blijkt ook uit de provinciale monitor Bevolking en Wonen (september 2025). In de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT) zijn in de periode 2025 tot en met 2034 nog 50.030 woningen nodig. Er is slechts harde plancapaciteit voor 23.340 woningen. De gemeente Etten-Leur heeft volgens deze monitor per 1 september 2025 een benodigde capaciteit van 2.485 woningen (inclusief sloop) en slechts harde plancapaciteit voor 353 woningen.

In Etten-Leur is het fijn wonen en leven. Toch staat de tijd niet stil. Er komen naar de toekomst steeds meer ouderen, er is steeds minder beschikbaar personeel om bijvoorbeeld zorg en ondersteuning te leveren, er is een tekort aan (geschikte) woningen en de betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Genoeg uitdagingen voor de toekomst.

In de Woonzorgvisie 2024-2029 (zie paragraaf 3.6.3) is aangegeven dat de gemeente het belangrijk vindt dat binnen de gemeente woonwensen en behoeften van zoveel mogelijk inwoners kunnen worden vervuld. Met een divers woningbouwprogramma wordt hieraan invulling gegeven.

Motivering locatiekeuze (waarom niet binnenstedelijk)

De gemeente heeft volgens de provinciale monitor Bevolking en Wonen per september 2025 een benodigde capaciteit van 2.485 woningen en slechts harde plancapaciteit voor 353 woningen. Binnenstedelijk is harde capaciteit voor 352 woningen.

Er is te weinig harde plancapaciteit om in de behoefte te voorzien. Het is niet realistisch dat er voor de totale woningbehoefte alleen op binnenstedelijke locaties voldoende ruimte kan worden gevonden. Dit is ook geconstateerd in de Omgevingsvisie Etten-Leur (zie paragraaf 3.6.1).

In de Omgevingsvisie is tot 2040 de hoofdpoging het bouwen van circa 3.800 woningen. Inmiddels is, gelet op de actuele provinciale prognoses en regionaal woningmarktonderzoek, netto circa 4.100 woningen in de periode 2022 tot en met 2039 voor Etten-Leur het uitgangspunt.

De lijn van afgelopen tien à twintig jaar, om jaarlijks ongeveer 200 woningen toe te voegen, zet de gemeente daarmee onverminderd voort. De komende jaren bouwt Etten-Leur vooral woningen in bestaande wijken. Vanaf 2025 is er ook nieuw woongebied nodig. Een intensiever woonprogramma in het stedelijk gebied leidt namelijk onherroepelijk tot meer hoogbouw en minder openbare en groene ruimte. Dat zou juist afbreuk doen aan het zo gewaardeerde groenstedelijke karakter van de woonwijken. De gemeente ziet vanaf 2026 ruimte voor woningbouw aan de noordwestzijde (ontwikkelingsgebied Haansberg) en aan de oostzijde (ontwikkelingsgebied Lage Vaartkant) (zie figuur 3.3 in paragraaf 3.6.1). Voor die projecten zijn kaders vastgesteld:

- Lage Vaartkant: 300 woningen;
- Haansberg-Oost en Haansberg-Zuid: 1.450 woningen.

In beide nieuwe woongebieden gaat de gemeente uit van een groene groei. Een kwaliteit en kenmerk van Etten-Leur is namelijk een structuur van ruim opgezette wijken met relatief veel laagbouw en een (centrale) groene ruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.

De ligging in de buurt van het centrum, buitengebied en treinstation biedt in het gebied Hoge Haansberg kansen voor een aantrekkelijke en lokaal en regionaal goed verbonden woonwijk. Wijkontwikkeling met een toevoeging van dermate veel woningen levert een bijdrage aan Etten-Leur als geheel. Bijvoorbeeld door een algemene verbetering van de verkeersdoorstroming en waterhuishouding. Maar ook een toevoeging van bijzondere architectuur of woonvormen voor een specifieke doelgroep, zoals wonen in combinatie met zorg of ecologie en ook woonwagendplaatsen, dragen bij aan de ontwikkeling van de gemeente.

Het deelgebied Haansberg-Oost ligt in de dorpsrand. Het grenst aan stedelijk gebied (vanuit het provinciaal beleid bevindt het plangebied zich in het stedelijk gebied (zie figuur 3.1)). Uitbreiding is mogelijk als sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en een goede inpassing in het landschap. Ook moet sprake zijn van meerwaarde en kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is hier al rekening mee gehouden. Verder is de regionale afstemming een voorwaarde en moet sprake zijn van een duurzame klimaatadaptieve ontwikkeling.

De ontwikkelrichting van de SRBT is verwoord in 'Ontwikkelstrategie Stedelijke Regio Breda Tilburg, samen bouwen aan het goede nest'. Dit document beschrijft de regionale opgaves en welk soort oplossingen het

stedelijk systeem kunnen versterken. Deze ontwikkelprincipes komen op het volgende neer:

- bodem- en watersystemen zijn sturend bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- economische innovatie en verstedelijking gaan hand in hand;
- een woning moet dienen als een hefboom, dus ook andere doelen bereiken dan alleen de behoefte aan een woning;
- meer mobiliteitsgelijkheid door ruimte te bieden voor verandering in mobiliteitsgedrag;
- groen en voorzieningen groeien mee met verstedelijking.

Deze vijf ontwikkelprincipes zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De samenhang tussen deze principes vormt de basis voor de integrale uitwerking van deze ontwikkelstrategie en de opgaven in de regio.

Gebiedsontwikkeling Haansberg is een grote lokale ontwikkeling die het functioneren van het regionaal stedelijk systeem van de SRBT beïnvloedt. In het masterplan wordt daarom aangesloten op deze ontwikkelprincipes.

De uitgangspunten van het masterplan en specifiek de stedenbouwkundige opzet voor Haansberg zijn op 11 september 2024 toegelicht op de zogenaamde afwegingstafel van de SRBT. Deze tafel dient om als regio vinger aan de pols te houden bij de vraag of de gemeente de goede dingen doet vanuit regionaal perspectief en de ontwikkelprincipes.

Daarnaast gebruikt de gemeente deze tafel voor de regionale afstemming die nodig is bij ruimtelijke initiatieven waar de provincie om vraagt. Aan de afwegingstafel is geconstateerd dat Haansberg bijdraagt aan de opgave van de regio en ontwikkelprincipes hanteert die aansluiten bij de gemaakte afspraken.

Conclusie

Met het toevoegen van 150 woningen op deze locatie aan de noordwestrand van Etten-Leur wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een grote woningbehoefte en er is onvoldoende ruimte om geheel binnenstedelijk in de behoefte te voorzien.

Volgens paragraaf 5.1.7a Gebruik van bouwwerken, Artikel 5.161c (aanwijzing woningbouwcategorieën van het Bkl), lid 2 moeten in een omgevingsplan dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen respectievelijk geliberaliseerde woningen voor middenhuur bevat, regels worden opgenomen voor de instandhouding daarvan gedurende bepaalde termijn.

- a. voor sociale huurwoningen: ten minste tien jaar na ingebruikname;
- b. voor sociale koopwoningen: ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname; en
- c. voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur: ten minste tien jaar na ingebruikname.

Een instandhoudingstermijn is in de regels van het omgevingsplan vastgelegd.

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

- Autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen;
Het plangebied is niet gelegen binnen een zone die is gereserveerd voor aanleg of uitbreiding van een autoweg, autosnelweg, hoofdspoorweg.
- Buisleidingen van nationaal belang;
Het plangebied is niet gelegen binnen een zone die is gereserveerd voor aanleg of instandhouding van een buisleiding van nationaal belang.

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
Het plangebied ligt niet binnen of nabij de bij aangewezen aanleggebieden voor Maasvlakte 2 en compensatie.

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

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


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

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

Doorwerking voorbereidingsbesluiten

Dit is voor de beoordeling van aanvragen van omgevingsvergunningen van belang, niet voor de beoordeling van wijzigingen van het omgevingsplan

Projectbesluiten



Het projectbesluit is een instrument voor waterschappen, provincies en het Rijk voor het mogelijk maken van vaak complexe projecten met een publiek belang.

Maatwerkregels

In een plan of verordening kunnen maatregelen worden opgenomen.

Conclusie

De wijziging van het omgevingsplan voldoet aan de vereisten uit het Bkl.

Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Bbl bestaat uit algemene regels over activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Het Bbl bevat rechtstreeks werkende, algemene rijksregels over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, zoals gebruik, bouwen en slopen, maar ook over aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid.

Toetsing en conclusie

De regels in het Bbl zijn niet van directe doorwerking op een wijziging van het omgevingsplan.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Bal bestaat uit algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving en geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving - burgers, bedrijven en overheid. Het gaat hier om bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, landinrichtingsactiviteiten, natuuractiviteiten of activiteiten rond o.a. rijkswegen en spoorwegen.

Toetsing en conclusie

Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt met de wijziging van dit omgevingsplan die vragen om een nadere toets aan het Bal.

3.3 Provinciaal beleid en instructieregels provincie

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

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

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

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

Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven vindt de provincie Noord-Brabant het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- Een 'diepe' manier van kijken: de provincie kijkt niet alleen naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betreft hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijkt ze op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benut ze de factor tijd actief. Hierbij kijkt de provincie ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: de provincie kijkt niet sectoraal maar combineert opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken naar een balans tussen people, planet en profit,
- Een 'brede' manier van kijken: de provincie kijkt niet vanuit één gezichtspunt maar betreft daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

Toetsing

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

1. werken aan de **Brabantse energietransitie** : De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie.
De nieuwe woningen worden gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.
2. werken aan een **klimaatproof Brabant**: Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
In paragraaf 4.5 wordt hierop ingegaan.
3. werken aan een **slimme netwerkstad**: een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad.
Het plangebied is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Realisatie van de woningen is wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en een concrete marktvaart.
4. werken aan een **concurrerende, duurzame economie** : Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van maximaal 150 nieuwe woningen.

De intensiteit van 'diep, rond en breed kijken' verschilt per geval. Het is een hulpmiddel om aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren.

In het Masterplan, in het plan voor Haansberg-Oost en in het stedenbouwkundig plan als onderlegger daarvan is duidelijk oog voor de verschillende lagen die vanuit het verleden in het gebied en zijn omgeving aanwezig zijn: de historische landschappelijk structuur blijft als bomen- en groenstructuur in het gebied herkenbaar en is als groene laag leidend in de stedenbouwkundige opzet. Er is sprake van de ontwikkeling van een kleinschalig woongebied, gelegen direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van de kern van Etten-Leur.

In het plangebied wordt water vastgehouden en groen aangeplant. De biodiversiteit kan hierdoor sterk toenemen omdat er meer gevarieerd groen en water komt in plaats van het grasland dat er nu is.

In de verbinding tussen stad en land wordt rekenschap gegeven aan een integrale afweging van sectorale belangen, met het oog op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Mede in het kader van de omgevingsdialog worden verschillende partijen - denk aan omwonenden, belangengroepen, bedrijven - betrokken bij de ontwikkeling.

Conclusie

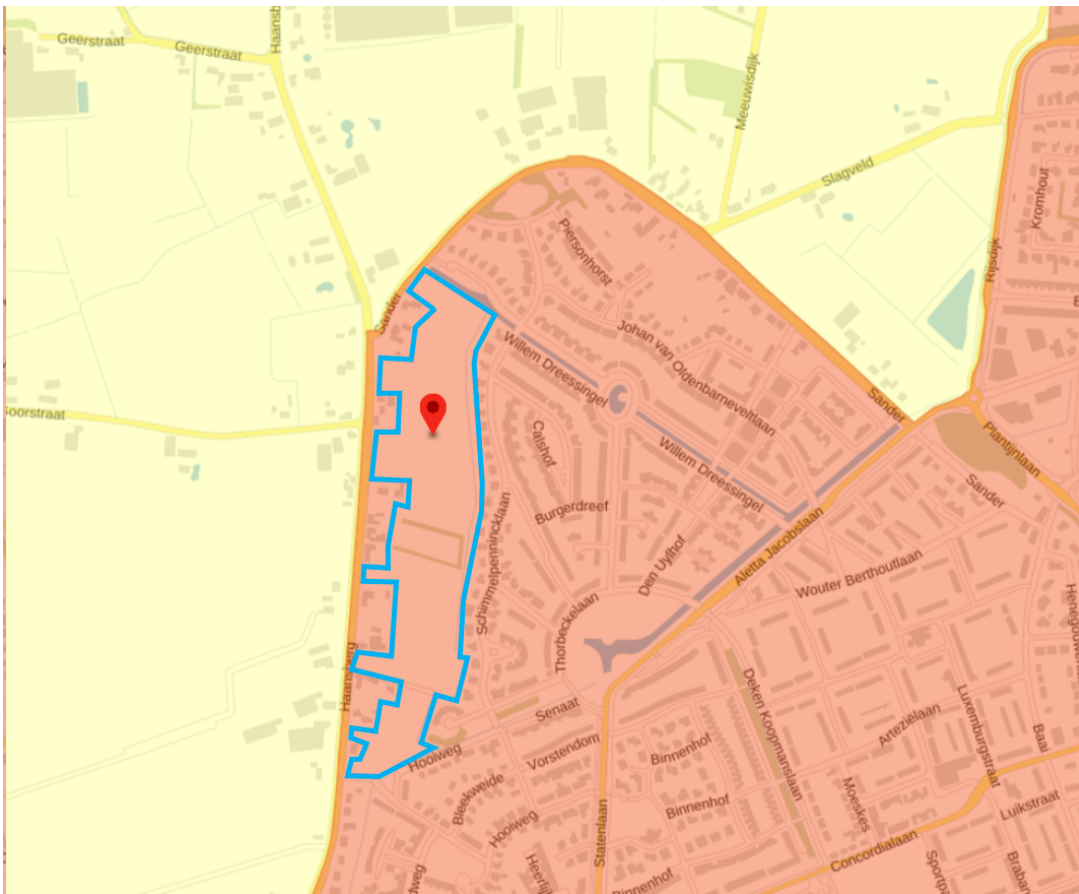
De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is op 5 december 2023 vastgesteld en op 1 januari 2024 in werking getreden. In deze omgevingsverordening vertaalt de provincie de Omgevingsvisie door naar regels in de omgevingsverordening die gaan over de fysieke leefomgeving. Een deel van deze regels zijn instructieregels. Deze instructieregels zijn onderdeel van het beoordelingskader en worden behandeld in paragraaf 3.2.3 en in hoofdstuk 4. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast richten de instructieregels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving.

Toetsing

Voor het plangebied ligt binnen stedelijk gebied. Hiervoor zijn enkele 'rechtstreeks werkende regels voor activiteiten' van toepassing.



Figuur 3.1 Uitsnede basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant, blauw omkaderd het

plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Rho adviseurs)

- **Artikel 5.7. Zorgplicht goede omgevingskwaliteit**

Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor het realiseren hiervan wordt toepassing gegeven aan de artikelen 5.8 tot en met 5.10.

- **Artikel 5.8. Zorgvuldig ruimtegebruik**

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwde locaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt.

Het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied (zie figuur 3.1). Dit zijn gebieden waar kan worden voorzien in nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als onder andere binnen stedelijk gebied niet voldoende ruimte is. De woningbouwopgave is te groot om geheel te kunnen plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Etten-Leur. Dit blijkt ook uit de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking die in paragraaf 3.2.3 is opgenomen. Met het toevoegen van woningen op deze locatie aansluitend aan de kern Etten-Leur wordt voldaan aan genoemde ladder.

- **Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering**

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Het plan heeft effecten op de ondergrond. Er vinden werkzaamheden in de bodem plaats. Om de kwaliteit van de bodem te bepalen is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.16). Ook is sprake van een toename van verharding, dit betekent dat moet worden voorzien in voldoende waterberging. Zie hiervoor paragraaf 4.5. Ten behoeve van de aanwezige archeologische waarden is archeologische onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.19).

In het stedenbouwkundig plan van de ontwikkelingen is de lagenbenadering toegepast. Er is rekening gehouden met de beperkingen en kansen vanuit de ondergrond, enkele zeer relevante netwerkragen en de landschappelijke waarden. De ontwikkeling in Haansberg-Oost wordt omgeven door bestaand stedelijk gebied waarbij aangesloten wordt bij het groen in de stedelijke omgeving.

De ontwikkelingen worden gekenmerkt door een groene woonkwaliteit met zo min mogelijk verharding.

- **Artikel 5.10 Meerwaardecreatie**

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken.

Het plangebied wordt getransformeerd naar een aantrekkelijke woongebied. Het gebied heeft van nature al een aantrekkelijkheid die verder zal worden versterkt. Met een integraal ontwerp is sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

- **Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling**

In dit artikel worden aspecten benoemd waarmee bij een stedelijke ontwikkeling specifiek rekening dient te worden gehouden. In het omgevingsplan moet daarvoor binnen stedelijk gebied een locatie worden aangewezen en een onderbouwing bevatten waaruit blijkt dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

De ontwikkeling is regionaal afgestemd en draagt bij aan het voorzien in de grote behoefte aan nieuwe harde plannen voor woningbouw in de regio, zoals onder andere geschetst in de Woondeal West-Brabant West. Voor meer uitleg hierover wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3 en 3.4.1.

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met aandacht voor een natuurinclusieve inrichting en een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang of infiltratie van water;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een circulaire economie door invulling te geven aan de toepassing van industrieel, demontabel bouwen en het gebruik van duurzame biobased materialen.

Als aan deze aspecten wordt getoetst, dan wordt het volgende geconcludeerd:

- a. Haansberg-Oost wordt een groene wijk met ruimte voor biodiversiteit, veilige en comfortabele langzaam verkeersverbindingen, veilige parkeermogelijkheden en een goede omgevingsveiligheid.
- b. De beoordeling of er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik is al opgenomen in de paragrafen 3.2.3 (ladder voor duurzame verstedelijking) en in deze paragraaf (toetsing Artikel 5.8. Zorgvuldig ruimtegebruik).
- c. In Haansberg-Oost zal worden voldaan aan de wettelijke vereisten (gasloos/BENG-eisen).
- d. In het ontwerp wordt rekening gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang of infiltratie van water. Verwezen wordt naar de toelichting in paragraaf 3.6.2 en 4.5.
- e. In paragraaf 2.2 is vermeld dat voor heel Haansberg, en dus ook voor deelgebied Haansberg-Oost, wordt ingezet op een autoluwe woonwijk. Voor langere ritten wordt gestimuleerd om te kiezen voor het openbaar vervoer of een (elektrische) deelauto. In de parkeerberekening en het stedenbouwkundig schetsontwerp is hiermee rekening gehouden.
- f. Bij Haansberg-Oost wordt ingezet op biobased materialen.

3.4 Toetsing regionaal beleid

3.4.1 SRBT-Woondeal

In voorgaande paragraaf is geschreven over regionale woningbouwafspraken. Binnen de kaders van de Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040 is de woningbouwopgave vertaald naar de regionale woondeal voor de 19 gemeenten in de SRBT, waar Etten-Leur deel van uitmaakt. In maart 2023 heeft Etten-Leur de regionale Woondeal met onder andere het rijk en de provincie ondertekend.

Toetsing en conclusie

Tijdens het bestuurlijk overleg wonen op 16 oktober 2024 en als onderdeel van de update van de regionale Woondeal, waar ook de provincie aan deelneemt, stond deze locatie op de agenda. Inmiddels zijn 1.450 woningen in de regio afgestemd.

3.5 Toetsing beleid waterschap

Het beleid van het waterschap is getoetst in paragraaf 3.3.1 en in bijlage 4.

3.6 Toetsing gemeentelijk beleid

3.6.1 Omgevingsvisie Etten-Leur

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

- 1. Iedereen kan meedoen:** de gemeente zet in op een passend woningaanbod, voldoende werkgelegenheid en een breed pakket aan voorzieningen. Dit stelt inwoners in staat om elkaar te ontmoeten en bevordert de sociale cohesie. Als hoofdpogave is geformuleerd om tot 2040 ongeveer 3.800 woningen te bouwen. De lijn van afgelopen tien à twintig jaar, om jaarlijks ongeveer 200 woningen toe te voegen, wordt daarmee onverminderd voortgezet.
- 2. Behoud en versterking (basis)kwaliteit leefomgeving:** Etten-Leur gaat voor het behoud en versterken van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen in het buitengebied en stedelijk gebied. Deze opgaven leiden tot nieuwe landschappen waarbij er rekening gehouden wordt met bestaande waarden.
- 3. Zorg voor leefbaarheid en gezondheid:** de gemeente streeft naar een dusdanige kwaliteit van bodem, (grond)water en lucht dat er een geschikte basis is voor de gezondheid, landbouw, natuur en recreatie. Voor een goede leefbaarheid en gezonde leefomgeving is ook belangrijk dat hinder en overlast ten gevolge van geluid, geur, licht en trillingen wordt beperkt. Etten-Leur kent geen grote knelpunten op deze gebieden, maar innovaties kunnen zorgen voor nog betere omstandigheden.
- 4. Bevorderen van een goede (ook digitale) bereikbaarheid:** de gemeente Etten-Leur wil inzetten op zowel doorstroming van autoverkeer als een goed fiets- en wandelnetwerk en openbaar vervoer. De huidige infrastructuur wordt samen met inwoners en ondernemers uitgebouwd naar een slim en duurzaam mobiliteitssysteem.
- 5. Duurzame economische ontwikkeling met haalbare en betaalbare doelen en oog voor innovatie:** de gemeente Etten-Leur wil duurzaam ontwikkelen. Initiatieven op alle fronten worden gestimuleerd mits de initiatieven leiden tot meerwaarde, bijdragen aan de duurzaamheidsopgave en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Op het gebied van energiestrategie wordt de koers gebaseerd op regionale afspraken voor 2030 waarbinnen elke gemeente haar bijdragen levert in het totaal.

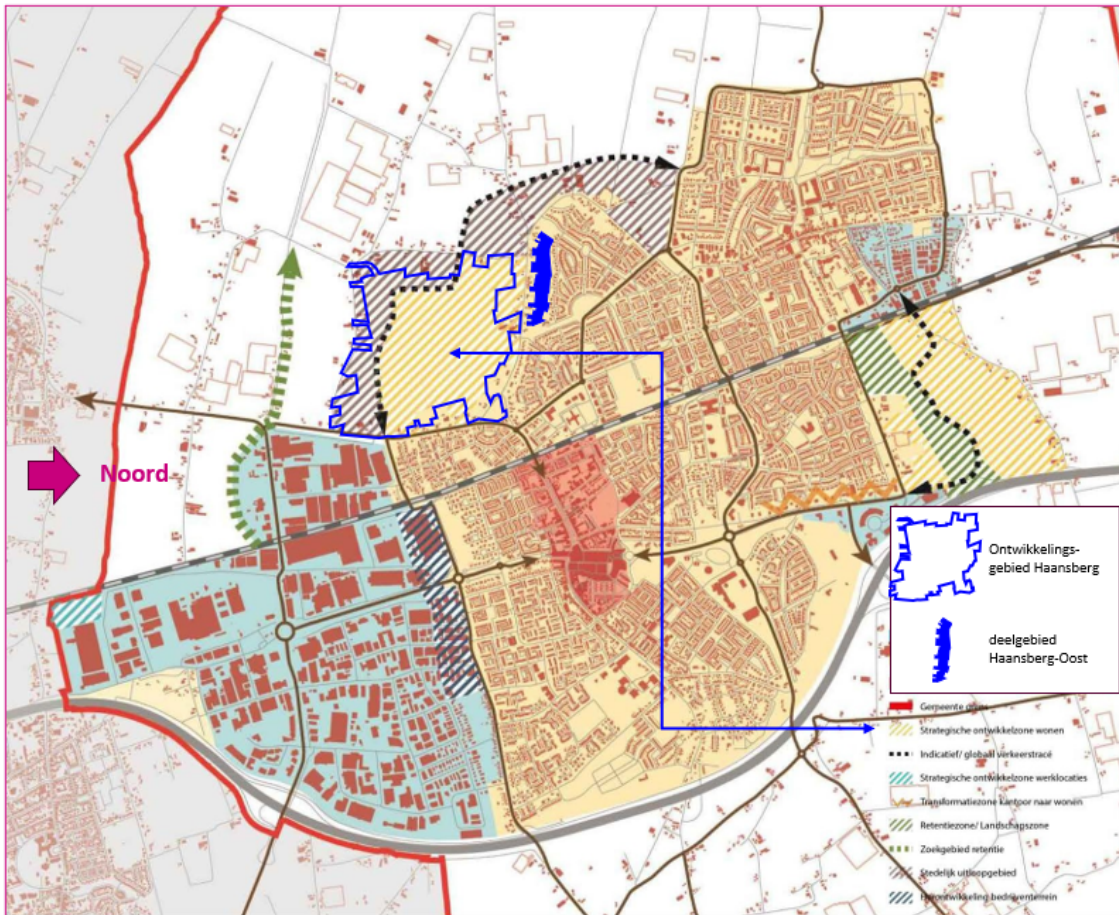
Binnen de koers zijn visies, ambities en doelen geformuleerd voor 4 deelgebieden: woongebieden, het buitengebied, de werkgebieden en het centrum.

Toetsing en conclusie

In de omgevingsvisie is uitgesproken dat vanaf 2025 nieuw woongebied nodig is. Daarom wordt ingezet op woningbouw:

- aan de noordwestzijde (Hoge Haansberg) en
- aan de oostzijde (Lage Vaartkant).

Haansberg-oost is al aangeduid als bestaand stedelijk gebied.



Figuur 3.2 Strategische ontwikkellocaties , met daarop aangeduid ontwikkelingsgebied Haansberg en deelgebied Haansberg-Oost (Bron: omgevingsvisie Etten-Leur, bewerkt Rho adviseurs)

3.6.2 Masterplan Haansberg

Globale visie en beeld als basis voor verdere planuitwerking

Het Masterplan Haansberg biedt een globale visie en beeld over hoe het gebied zich in de toekomst kan ontwikkelen. Het masterplan is opgesteld als startdocument en vooral bedoeld voor de marktpartijen waarmee de gemeente wil samenwerken. De 4 centrale thema's van het Masterplan zijn:

1. toekomstbestendige woningvoorraad;
2. nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling;
3. leefbare woonomgeving;
4. betekenisvol leven.

Verder beschrijft het de uitgangspunten voor de nieuwe woonwijk, de ontwikkelrichting en de stedenbouwkundige opzet waarop inmiddels de eerste besluiten zijn genomen en waarop ook de komende

jaren nog besluiten worden gebaseerd. Van waardevolle weilanden wordt een levendige woonwijk gemaakt.

Bodem en water spelen een belangrijke rol bij de verdere stedenbouwkundige uitwerkingen. Dit betekent dat natuurlijke waterstromen en bodemgesteldheid worden meegenomen in de inrichting. Dit is belangrijk voor een gezonde en duurzame leefomgeving. De ontwikkeling van dit gebied wordt uitgespreid over meerdere jaren.

Stedenbouwkundige opzet


Haansberg wordt een groene wijk, met behoud van cultuurhistorische waarden. Er komt ruimte voor biodiversiteit, er komen veel bomen en kinderen krijgen alle ruimte om buiten in het groen te spelen. De wijk krijgt een groenblauwe hoofdstructuur. Het hart van de wijk wordt gevormd door een robuuste parkzone, die loopt van zuidoost naar noordwest. Deze zone moet ruimte bieden voor groen, water, spelen, ontmoeten en verblijven en met brede, comfortabele paden voor voetgangers, hardlopers en fietsers. Voor het totale gebied worden nog een stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking gemaakt.



Figuur 3.3 Kaart Masterplan Haansberg (Bron: gemeente Etten-Leur)

Verkeer en parkeren

In Haansberg staan fietsers en voetgangers op 1, en is de auto is te gast. Woonstraten hebben een 30 km-inrichting, parkeren gebeurt op loopafstand, er komt een nieuwe bushalte en er komen hubs waar diverse voorzieningen gecentraliseerd zijn. De voet- en fietsstructuur zorgt voor een veilige en comfortabele verbinding met het centrum, het station, Vosdonk, het buitengebied en andere bestemmingen in Etten-Leur. Deze structuren nodigen de toekomstige bewoners uit om de auto te laten staan en te voet of met de fiets naar de bestemming te gaan.



De gemeentelijke wens is om het autobezit in deze wijk te beperken. Het aantal parkeerplaatsen in Haansberg moet passen bij het karakter en de behoeften van de afzonderlijke buurten. Geparkeerde auto's worden zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehouden. Bij enkele woningen kunnen mensen parkeren op een oprit op eigen terrein. Voor de overige woningen en bezoekers worden langs de interne ontsluiting centrale parkeerplaatsen aangelegd waardoor de auto op loopafstand (maximaal 150 meter) van de woning of aan de rand van de wijk kan worden geparkeerd. Daarnaast wordt gestimuleerd om voor langere ritten te kiezen voor het openbaar vervoer of een (elektrische) deelauto.

Waterhuishouding

In het ontwerp voor heel Haansberg is aandacht voor periodes van langdurige droogte en hevige en/of langdurige neerslag. Er wordt ingezet op een robuuste waterstructuur dat het overtollige water in het hele plangebied vasthoudt. Hierdoor zal de druk op het afvoersysteem (Laaksche Vaart) op de afvoerpieken afnemen. Verharding wordt beperkt tot het noodzakelijke, met voorkeur voor waterdoorlatende opties zolang dit niet leidt tot hinder (struikelgevaar). Waar verharding niet nodig is, wordt gekozen voor groen. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect water.

Toetsing en conclusie

Zoals in paragraaf 2.2 en de verschillende paragrafen in hoofdstuk 4 beschreven wordt met de ontwikkeling van Haansberg-Oost invulling gegeven aan de principes uit het masterplan.

3.6.3 Woonzorgvisie 2024-2029

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

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

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

Met een divers programma wordt invulling gegeven aan deze uitgangspunten.

Toetsing en conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Woonzorgvisie Etten-Leur. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van maximaal 150 woningen waarvan minimaal 20% sociale huurwoningen, minimaal 35% betaalbaar (middeldure huur/koop en goedkope koop) en circa 45% duur. Het beoogde woningbouwprogramma draagt tevens bij aan de diversiteit van de woningvoorraad. In totaliteit draagt het initiatief bij aan de levendigheid van Etten-Leur.



3.6.4 Groenplan

Openbaar groen draagt bij aan de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving. Etten-Leur wordt er een aantrekkelijkere plek door. Bij duurzaamheid, klimaat en biodiversiteit is groen een onmisbaar onderdeel. Ook is groen, vaak in combinatie met water, belangrijk bij ontmoeten, gezondheid, recreatie en herkenbaarheid van de leefomgeving. Om alle voordelen van groen in Etten-Leur te behouden en uit te breiden, beschikt de gemeente over een groenplan. Daarin zijn visies, beleid, uitgangspunten en afspraken vastgelegd over het beschermen, behouden, versterken en aanpassen van openbaar groen. De looptijd van het plan is van 2024 tot en met 2033.

De belangrijkste ambities in het groenplan gaan over het toevoegen van groen en vergroten van de biodiversiteit in de openbare ruimte. Dit wordt gedaan door verharding om te vormen naar groen en gras om te vormen naar meer biodiverse beplanting of bloemenmengsels. Bij binnenstedelijke herontwikkelingen met voldoende ruimte of uitbreidingen van het stedelijk gebied geldt de groene oppervlaktenorm en de bomennorm als ondergrens. Bij een bomennorm gaat het niet alleen om het aantal bomen maar meer ook om de omvang, oftewel het boomkroonvolume of boomkroonbedekkingsgraad.

Toetsing en conclusie

In het groenplan is rekening gehouden met de ontwikkeling van diverse groengebieden zoals in Haansberg. Verder zal bij de landschappelijke uitwerking invulling gegeven worden aan de vereisten van het groenplan.

3.6.5 Beschermd bomenlijst 2014

De bijzondere en waardevolle houtopstanden, laanstructuren en losse bomen staan op Beschermd bomenlijst.

Toetsing en conclusie

Bomen langs de Haansberg hebben op een hoogte van 1,3 meter een omtrek van 0,8 meter of meer. Daarom staan ze op de beschermd bomenlijst. Voor de kap van enkele bomen om de ontsluiting van Haansberg-Oost te realiseren, wordt afzonderlijk een vergunning aangevraagd. Bij het afgeven van deze vergunning wordt altijd een herplantplicht opgelegd.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving

4.1 Algemeen

4.1.1 Beoordelingskader

Een besluit tot wijzigen van met omgevingsplan kan niet worden genomen als de omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van een instructieregel tenzij ontheffing is verkregen van de instructieregel.

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

Daarnaast zijn er thema's die met het oog op een 'ETFAL' relevant zijn om bij de belangenafweging te betrekken (zie paragraaf 1.1). Ook die thema's met de gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden in voorliggend hoofdstuk afgewogen.

4.1.2 Afweging instructieregels Bkl

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

Tabel 4.1. Instructieregels Bkl

Thema	Afdelingen en paragrafen Bkl	Relevant voor de ontwikkeling
Dienstenrichtlijn	§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a.	Nee, het project voorziet niet in (de huisvesting van) diensten anders dan diensten die als beroep of bedrijf aan huis worden uitgevoerd en binnen iedere reguliere woning zijn toegestaan.
Omgevingsveiligheid	§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Ja, zie paragraaf 4.17.
Water	§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Ja, zie paragraaf 4.5.
Luchtkwaliteit	§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Ja, zie paragraaf 4.10.
Geluid door activiteiten	§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Ja, zie paragraaf 4.11.
Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen	§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Wel voor wegen, maar niet voor spoorwegen en industrieterreinen, zie paragraaf 4.12.
Geluid rond luchthavens	§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee, het plangebied ligt niet binnen de geluidcontour van een luchthaven.
Trillingen	§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee, zie paragraaf 4.14.
Slagschaduw van windturbines	§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee, in de omgeving van het plangebied komen geen windturbines voor.

Bodemkwaliteit	§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Ja, zie paragraaf 4.16.
Geur	§ 5.1.4.6. Geur	Ja, zie paragraaf 4.13.
Cultureel erfgoed (aardkunde, archeologie en cultuurhistorie)	§ 5.1.5. 5 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ja, zie paragraaf 4.19.
Landschappelijke kwaliteiten Kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee, het plangebied ligt niet binnen of nabij de genoemde gebieden.
Ladder voor duurzame verstedelijking	§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Ja, zie paragraaf 3.2.3.
Nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving	§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies; § 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Ja, zie paragraaf 3.2.3.
Aanwijzing woningbouwcategorieën	§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Ja, zie paragraaf 3.2.3 (onder kopje ladder voor duurzame verstedelijking)
Toegankelijkheid openbare buitenruimte	§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Ja, zie paragraaf 3.2.3.

4.1.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Daarnaast zijn er thema's die vanuit het oogpunt van ETFAL relevant zijn om bij de belangenafweging te betrekken. Deze thema's komen terug in tabel 4.2.

Tabel 4.2. Thema's in het kader van ETFAL

Thema	Wettelijk kader	Relevant voor de ontwikkeling
Gezondheid	§ 5.1.4. Bkl behandelt enkele thema's in het kader van gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering volgt uit provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In het kader van ETFAL is een integrale benadering nodig.	Ja, paragraaf 4.4.
Gezondheidsrisico's vanwege veehouderijen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, het plangebied ligt niet binnen 2 km van een geitenhouderij of endotoxine invloedssfeer van een varkens- of pluimveehouderij (zie ook paragraaf 4.13.2).

Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, zie paragraaf 4.4.
Mobiliteit en parkeren	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 4.6.
Natuurbescherming NNN	Afdeling 7.3 van het Bal.	Nee, het plangebied ligt niet binnen Natuur Netwerk Nederland, zie paragraaf 4.8.
Ecologie: gebiedsbescherming	Afdeling 11.1 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 4.8.
Ecologie: soortenbescherming	Afdeling 11.2 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 4.9.
Ecologie: houtopstanden	Afdeling 11.3 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 3.6.5.
Schaduw- en windhinder	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, gezien de aard en omvang van het project is schaduw- en windhinder of windgevaar niet te verwachten
Lichthinder	In het kader van ETFAL wel in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 4.15.
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 4.3.

4.2 M.e.r.-beoordeling

4.2.1 Toetsingskader

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

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

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

4.2.2 Toetsing

De ontwikkeling van maximaal 150 woningen in Haansberg-Oost betreft een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 Stedelijk ontwikkelingsproject (zie tabel 4.3). In kolom 2 is aangegeven dat geen directe mer-plicht geldt. Uit kolom 3 blijkt dat wel een mer-beoordelingsplicht geldt.

Tabel 4.3. Fragment Bijlage V. bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van dit besluit (aanwijzing projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt)

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Voor de ontwikkeling van 1.425 tot 1.450 woningen in Haansberg-Oost en Haansberg-Zuid, aangevuld met een centrale groenblauwe parkzone en bijbehorende voorzieningen is een aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling opgesteld (zie bijlage 5). Ook is een doorkijk gegeven naar de ontwikkeling van Haansberg-Noord (1.150 woningen). Deze aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling biedt een beoordeling van de milieuthema's op hoofdlijnen, passend bij het abstractieniveau van het gebiedsprogramma.

Uit de beoordeling blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen aanzienlijke negatieve milieugevolgen met zich meebrengt. Waar mogelijk aanzienlijk (negatieve) milieueffecten zijn gesignaleerd, kunnen deze met mitigerende en compenserende maatregelen afdoende worden beperkt of voorkomen. De noodzakelijke nadere onderzoeken en de (mogelijk) noodzakelijke mitigerende maatregelen moeten als voorwaarden in het gebiedsprogramma landen. De mogelijk aanvullende mitigerende maatregelen betreffen optionele aanbevelingen, waar de gemeente een keuze in kan maken.


Ook cumulatief is er geen sprake van aanzienlijk (negatieve) milieueffecten die het doorlopen van een plan-mer-procedure noodzakelijk maken.

4.2.3 Conclusie

De conclusie is dat er in deze fase van plan- en besluitvorming (het gebiedsprogramma) vanuit de resultaten van de mer-beoordeling geen noodzaak bestaat om een (volledige) plan-mer-procedure te doorlopen voor het Gebiedsprogramma Haansberg, waarin Haansberg-Oost is meegenomen.

Op basis van de ingediende aanmeldnotitie en deze plan-mer-beoordeling heeft het college dan ook op 4 november 2025 besloten dat:

- er geen sprake is van aanzienlijke (negatieve) gevolgen voor het milieu en waar deze wel zijn gesignaleerd, deze met mitigerende en compenserende maatregelen afdoende moeten worden beperkt of voorkomen, en
- geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden gemaakt.



Voor het besluit wordt verwezen naar bijlage 6.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Toetsingskader

Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening moet worden gehouden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

De gemeente Etten-Leur heeft op dit moment geen beleid op het gebied van duurzaamheid en in het Omgevingsplan gemeente Etten-Leur zijn dan ook geen regels over duurzaamheid opgenomen.

In afdeling 5.4 van de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant zijn instructieregels opgenomen voor duurzame energie. Deze regels hebben echter betrekking op windturbines, zonneparken. In artikel 5.55 van de verordening zijn regels opgenomen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 3.3.2 is hieraan al getoetst.

4.3.2 Toetsing

De insteek van de gemeente is om te streven naar Het Nieuwe Normaal (HNN) als ondergrens voor biobased bouwen. HNN is een eenduidige taal met haalbare én ambitieuze circulaire prestaties voor de bouwsector. Deze nieuwe, gedragen standaard draagt op twee manieren bij aan de versnelling van de transitie naar een circulaire bouwconomie:

- een eenduidige taal op circulair bouwen: wanneer we spreken over 'circulair bouwen', gaat het om de combinatie van de indicatoren;
- een haalbaar en ambitieus prestatieniveau op de verschillende indicatoren.

De gemeente kan echter geen strengere eisen stellen dan in het Bbl opgenomen. Niet aan alle eisen van HNN kan worden voldaan. Hier wordt wel langzaam naartoe gewerkt.

Energie

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen moet met verschillende energiebehoeftes rekening gehouden worden. Het betreft energie ten behoeve van het verwarmen en koelen van de woningen als ook voor het bereiden van warm water. Verder is er behoefte aan elektriciteit voor huishoudelijk gebruik en in toenemende mate ook voor mobiliteit.

Om te bepalen welk energieconcept in het plan het meest passende is, zullen verschillende opties worden overwogen, overeenkomstig de vastgestelde kaders (zie bijlage 2): warmtevoorziening via bodemgekoppelde warmtepompen en mogelijk in schaalbare, (klein-)collectieve systemen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de ambities van de gemeente Etten-Leur.

Openbare ruimte

De nieuw aan te leggen openbare ruimte en de te planten bomen vormen beleefbaar groen. Dit is groen wat bijdraagt aan de gezondheid van de nieuwe bewoners door er naar te kijken, maar ook door er doorheen te kunnen wandelen en elkaar te kunnen ontmoeten. Het nieuw aan te leggen groen zal de biodiversiteit in het



gebied sterk verbeteren.

Daarnaast levert een versterking van groen een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Door de aanleg van dit groen en het watersysteem kan daarnaast hemelwater worden vastgehouden bij drogere periodes en vertraagd worden afgevoerd bij natte periodes (piekbuien). Het plan geeft hiermee invulling aan meerdere klimaatvraagstukken en is daarmee klimaatadaptief.

Voor de verlichting in de openbare ruimten zal gebruik worden gemaakt van energiezuinige en afgeschermdde LED-armaturen en wordt ingezet op het vermijden van oververlichting (zie ook paragraaf 4.15).

Bouw

De woningen worden gebouwd volgens de eisen van 'Bijna Energieneutraal Gebouw' (BENG), die sinds 2021 als norm gelden. Waar het kan zullen groene daken ook bijdragen aan een effectief waterbeheer door regenwater op te vangen en te vertragen. Er zijn verschillende mogelijkheden om hemelwater op te vangen en af te voeren.

Bij de bouw worden lichte kleuren voor zonnige gevels toegepast om hittestress tegen te gaan. Met horizontale en verticale luiken kan het glasoppervlak, de warmtelast en het uitzicht worden gereguleerd. Luiken en deuren bieden een goede uitdaging om een oud kenmerk van de boerderij en schuurtype op een eigentijdse manier toe te passen.

Er worden natuurlijke materialen toegepast: biobased en circulair. Bij de oostelijke kopgevels wordt een groene gevel toegepast. De groene gevel bevordert de biodiversiteit door het gebruik van de juiste planten en het creëren van habitats voor lokale fauna.

4.3.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid is voldoende meegenomen in de planvorming.


4.4 Gezondheid

4.4.1 Toetsingskader

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

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

Naast het beschermen van de gezondheid kunnen ruimtelijke ontwikkelingen ook bijdragen aan het bevorderen



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

Op agrarische percelen kan sprake zijn van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van deze middelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies (zoals woningen) en agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Uit diezelfde jurisprudentie volgt dat het mogelijk is om deze afstand te verkleinen indien daaraan een deugdelijke, locatiespecifieke motivering ten grondslag ligt.

4.4.2 Toetsing

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

- Tijdens de bouwfase kunnen tijdelijke verstoringen optreden in onder meer luchtkwaliteit, geluid en trillingen. Deze gezondheidseffecten zijn minimaal gelet op de tijdelijkheid en de maatregelen die worden genomen om de hinder zoveel mogelijk te beperken.
- In paragraaf 4.10.3 is geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit in de omgeving is bovendien aanvaardbaar voor de nieuwe functies.
- De beoogde ontwikkeling heeft ook positieve effecten op de gezondheid. Er is ruimte voor bewegen en ontmoeting (samenleven zones).
- Tussen de woonvelden zijn groene ruimten voorzien. Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen. In dat groen wordt ook rekening gehouden met waterberging voor de opvang van overtollig regenwater. Deze groene ruimten met waterbergingen hebben een positief effect op hittestress en koele plekken.
- De geurbelasting ter plaatse vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
- De woningen worden op een grotere afstand dan 50 meter gebouwd zodat het aspect gewasbeschermingsmiddelen geen belemmering vormt.

4.4.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling. Het plan heeft ook positieve effecten op de gezondheid.

4.5 Water

4.5.1 Toetsingskader

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

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- bescherming van primaire waterkeringen (artikel 5.38 Bkl);
- behoud waterveiligheid kust (artikel 5.40 Bkl);
- behoud waterveiligheid grote rivieren (artikel 5.46 Bkl);
- IJsselmeergebied (artikel 5.49 Bkl).

Deze zijn voor het plangebied niet relevant.

Paragraaf 5.3.1., 5.3.2. en 5.3.3 van de provinciale verordening bevatten instructieregels over waterveiligheid en -waterberging, maar deze hebben geen betrekking op het toekomstig woongebied Haansberg.


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

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

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

- het afkoppelen van het bestaand verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 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 compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)



Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

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

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap compenserende maatregelen geëist.

Wanneer er sprake is van een plan met een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m² komt men in het vergunningetraject terecht en wordt er samen met initiatiefnemer en de gemeente bekeken hoe er compensatie kan plaatsvinden.

De gemeente Etten-Leur heeft bij nieuwe ontwikkelingen de ambitie dat waterbergingsvoorzieningen zodanig zijn ontworpen dat zij neerslag van een bui van minimaal 60 mm per m² kunnen opvangen. Dit is opgenomen in de Hemelwaterverordening.

4.5.2 Toetsing

In bijlage 4 is een uitgebreide rapportage opgenomen met de zogenoemde "waterparagraaf" waarin de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het project zijn gegeven. Die paragraaf vormt daarmee de basis voor het vastleggen van het wateraspect en de weging van het waterbelang zoals dat in de omgevingswet is opgenomen.

De gemeente hanteert in haar hemelwaterverordening een minimale bergingsnorm van 60 mm neerslag per m² verhard oppervlak. In het kader van klimaatadaptatie wordt voor dit plangebied een ambitieniveau van totaal 70 mm per m² gehanteerd.

Binnen het ontwerp wordt uitgegaan van een gedeelde verantwoordelijkheid tussen particulier en openbaar terrein. De particulieren met vrijstaande woningen dienen de bergingsopgave van 60mm op eigen terrein in te vullen via oplossingen zoals bergingsvoorzieningen, groene daken of verlaagde groenzones. De resterende opgave (10mm) van deze woningen en de overige particuliere woningen (70mm), inclusief de berging voor de verharding in de openbare ruimte, wordt gerealiseerd binnen het openbaar gebied.

Het waterschap ondersteunt het gemeentelijk beleid en is gericht op het lokaal vasthouden en verwerken van hemelwater. De beleidsregel van Waterschap Brabantse Delta is bij een toename van > 500 m² (in dit geval ruim 40.000m²) dat een compensatie van 60 mm per m² toename verhard oppervlak wordt gehanteerd. De compensatie in de vorm van een bergingsvoorziening dient boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) te liggen. Deze compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan.

De waterberging in het plan is schaalbaar ontworpen en afgestemd op een bui van 70 mm, conform de gemeentelijke ambitie voor Haansberg-Oost. Berekeningen tonen aan dat binnen het plan voldoende capaciteit

beschikbaar is, mits een deel van de bewoners ook hun eigen verantwoordelijkheid nemen voor het verwerken van hemelwater op eigen perceel.

De benodigde bergingscapaciteit is als volgt bepaald:

- 60 mm op verharding (eis) particulier terrein vrijstaande woningen Elke vrijstaande woning wordt geacht 60 mm neerslag per m² verhard oppervlak op eigen terrein te verwerken.
- 60 mm op verharding particulier terrein. De 60 mm neerslag per m² verhard oppervlak wordt bij de overige particuliere terreinen wordt opgevangen in de openbare ruimte.
- Aanvullend 10 mm (ambitie) op particulier terrein. Om te anticiperen op piekbuien wil de gemeente in het openbaar gebied rekening houden met een aanvullende 10mm vanaf de particuliere terreinen op te vangen in de openbare ruimte.
- 60 mm (eis) +10 mm (ambitie) =70 mm op openbaar oppervlak Voor de verharding in de openbare ruimte geldt een volledige opvangverplichting van 70 mm per m². Dit wordt vertaald naar bergingsvoorzieningen binnen het openbaar gebied.

Uit de rapportage blijkt dat de toename aan verharding ruim 40.000 m² bedraagt. Hiervoor zijn de beoogde woningen voor 100% meegerekend en de tuinen voor 75%. Totaal gaat dit om een netto verhardingsoppervlak van 3,1 hectare.

Van deze 3,1 hectare is 1,2 hectare particulier terrein voor vrijstaande woningen waar het water op eigen terrein geborgen dient te worden. Deze 1,2 hectare vraagt om 567 m³ waterberging op particulier terrein (60mm).

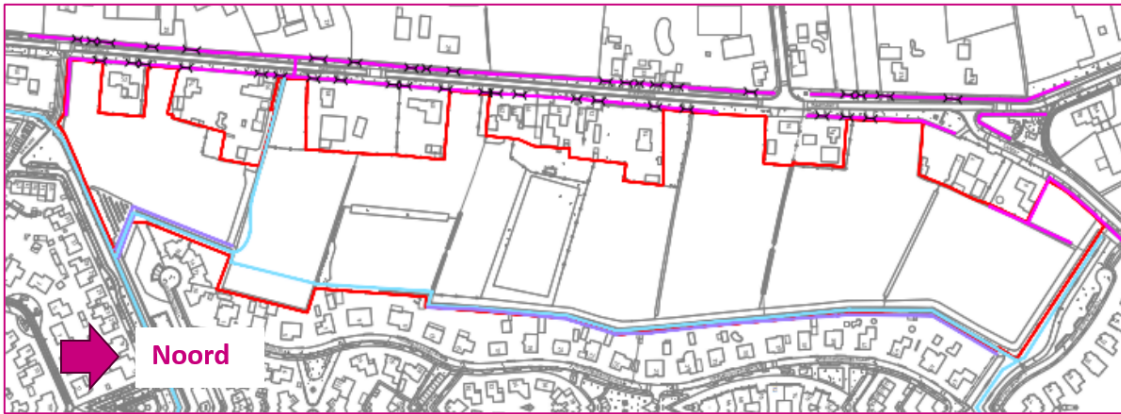
Het verhard oppervlak van de overige particuliere terreinen bedraagt 1,9 hectare. Om te anticiperen op piekbuien wil de gemeente in het openbaar gebied rekening houden met een aanvullende 10mm afkomstig van dit oppervlak. De verharding in de openbare ruimte bedraagt 1,3 hectare, dit wordt voor 100% meegerekend in de berekening. Daarmee komt de bergingsopgave in de openbare ruimte op ongeveer 2.159 m³.

Van de bestaande woningen/kavels is een analyse gemaakt welke kavels nabij een vervallen B-watergang aanwezig zijn. Van deze kavels is 4-19% van het totale areaal voor 60mm meegerekend in de benodigde bergingsopgave om te zorgen dat deze functioneel blijven. Dit resulteert in een opgave van bijna 67 m³. Het totaal te bergen volume in de openbare ruimte bedraagt daardoor bijna 2.220 m³.

In het plan wordt geen grootschalig nieuw open oppervlaktewater gerealiseerd. De watergangen in en rondom Haansberg-Oost worden functioneel verbonden en vanuit ecologisch oogpunt kan het meerwaarde bieden om bestaande (zogenoemde "A- en B"-) watergangen uit te voeren met flauwere taluds, mits de beschikbare ruimte dit toelaat. Dit wordt in het verdere ontwerp nader bekeken.

Het waterbergingssysteem is ingericht op tijdelijke buffering van hemelwater, niet op continue doorstroming of afvoer. Binnen het plan wordt rekening gehouden met fluctuerende grondwaterstanden, die in natte perioden kunnen oplopen tot circa 0,5 meter onder het maaiveld. Daarom worden de waterbergingen zodanig ontworpen dat de bodem van deze voorzieningen boven de GHG blijft. Hierdoor behouden ze hun bergingsfunctie, ook bij een tijdelijk hoge grondwaterstand. Indien op specifieke locaties de afstand tot de GHG onvoldoende is, wordt gekozen voor bovengrondse buffering of ondiepere voorzieningen.

Bij de uitwerking van het watersysteem wordt rekening gehouden met bestaande particuliere afwateringsstructuren. Concreet betekent dit dat afwatering van particuliere percelen die momenteel uitkomen op watergangen die komen te vervallen of worden vergraven, worden aangesloten op het nieuwe systeem van waterbergingen. In gevallen waarbij de afwatering van bestaande percelen rechtstreeks is aangesloten op een blijvende watergang – zoals bij de woningen aan de Pilsestraat – blijft deze aansluiting gehandhaafd.



Figuur 4.1. Toekomstig watersysteem (bron: bijlage 4)

Het waterschap is in het proces actief betrokken geweest en heeft aanvullende wensen geuit ten aanzien van profiel, ligging en onderhoud van waterbergingsvoorzieningen.

In de regels is aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in de gemeentelijke Hemelwaterverordening.

4.5.3 Conclusie

Provinciale instructieregels over waterveiligheid en -waterberging hebben geen betrekking op het toekomstig woongebied Haansberg-Oost. Het waterschap is in het proces actief betrokken geweest en met deze instantie zijn afspraken gemaakt.


4.6 Mobiliteit, verkeer en parkeren

4.6.1 Toetsingskader

Er zijn geen specifieke instructieregels vanuit het Bkl voor mobiliteit en parkeren. Wel is duurzame mobiliteit onderdeel van de provinciale instructieregel voor stedelijke ontwikkeling. De beoordeling vindt plaats binnen de kaders van de gemeentelijke mobiliteitsvisie en het mobiliteitsplan (zie ook paragraaf 3.3.2).

De ontwikkeling van Haansberg-Oost geeft invulling aan de ambities uit de Mobiliteitsvisie Etten-Leur 2040, het Mobiliteitsplan en het Masterplan Haansberg. Deze beleidsstukken zetten in op een bereikbare, veilige, duurzame en inclusieve gemeente, waarbij leefkwaliteit en mobiliteitsgelijkheid centraal staan. De ambities voor de openbare ruimte zijn een prettige groene omgeving waar veel ruimte is om te bewegen, te ontmoeten en te ontspannen, die bijdraagt aan onze gezondheid en uitnodigend is voor alle bewoners, jong en oud.

Voor verkeer en mobiliteit hanteert de gemeente het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, deelmobiliteit, Privéauto), waarin de auto niet langer de dominante rol heeft in de openbare ruimte, zodat ruimte ontstaat voor



de ambities. Daarnaast ondersteunt dit de ambitie voor mobiliteitsgelijkheid door ruimte te bieden voor verandering in mobiliteitsgedrag.

4.6.2 Toetsing

Hoofdpijnen van de aanpak

Autoluwe inrichting en prioriteit voor actieve mobiliteit

Haansberg-Oost wordt ingericht volgens het STOMP-principe: lopen, fietsen en openbaar vervoer krijgen voorrang. De wijk wordt ontworpen vanuit de menselijke maat, met aantrekkelijke, directe en veilige loop- en fietsroutes en voorzieningen zoals scholen, winkels en OV-haltes op loop- en fietsafstand. Dit voorkomt onnodige verplaatsingen en stimuleert een modal shift van auto naar duurzame vervoerswijzen. Parkeren vindt plaats op loopafstand van de woningen en aan de rand van Haansberg Oost.

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

In paragraaf 2.2 is de ontsluitingstructuur van Haansberg-Oost beschreven. Het woongebied is goed bereikbaar voor alle modaliteiten, met een maximumsnelheid van 30 km/uur in het woongebied. De verkeersstructuur ontmoedigt doorgaand autoverkeer. De verkeersstructuur ontmoedigt doorgaand autoverkeer. Autoverkeer kent toegankelijkheid, maar geen doorgankelijkheid, zodat verplaatsingen per voet en fiets over directe verbindingen de voorkeur krijgen. Dit versterkt leefbaarheid en veiligheid. Op de 2 lusvormige woonstraten wordt éénrichtingsverkeer ingesteld.

Parkeren afgestemd op werkelijke behoefte

Voor Haansberg-Oost is bewust gekozen voor een lagere parkeernorm van gemiddeld 1,2 parkeerplaats per woning, aangevuld met 0,15 voor bezoekers. Deze norm valt binnen de bandbreedte van kennisinstituut CROW en sluit aan bij het feitelijke autobezit in Etten-Leur (gemiddeld 1,18 auto per huishouden volgens CBS). Daarnaast is rekening gehouden met 6% extra voor lease- en bedrijfswagens.

De lagere norm is mogelijk dankzij het STOMP-principe en de inrichting van de wijk als autoluwe leefomgeving. Parkeren vindt plaats op maximaal 150 meter van de woning. Dit draagt bij aan de ambitie om alternatieve vervoerswijzen en behoefte naar deelmobiliteit te stimuleren. Een behoefte maakt levensvatbaarheid van deelmobiliteit mogelijk. De gemeente geeft ruimte voor aanbieders van deelmobiliteit.

Nadere uitwerking

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Autoverkeer van en naar Haansburg-Oost wordt in zuidelijke richting afgewikkeld via een tijdelijke alternatieve ontsluitingsweg tevens bouwstraat. In noordelijke richting wikkelt het autoverkeer af via de wegen Sander, Aletta Jacobslaan, Rijksdijk-Plantijnlaan. Door de knip in de Haansberg ter hoogte van de tijdelijke ontsluitingsweg, kan de Haansberg in zuidelijke richting alleen worden gebruikt door langzaam verkeer.

Omdat 'omdat op dit moment nog onduidelijk is wanneer de tijdelijke ontsluitingsweg wordt vergund (en daarmee ook het besluit om een knip aan te brengen kan worden uitgevoerd) wordt ontsluiting van Haansberg-Oost via de straat Haansberg als volwaardig alternatief gezien. De straat Haansberg heeft voldoende capaciteit om de verwachte verkeerstoename (circa 1.400 mvt/etmaal) op een verkeersveilige manier af te wikkelen.

Hoewel de gemeente het STOMP-principe hanteert, wordt voor de beoordeling van de verkeerseffecten in de fase dat de woonwijk volledig is ontwikkeld, gerekend met “worst-case” verkeersgeneratiecijfers van het CROW. Dat betekent met 8,6 verkeersbewegingen van personenwagens per woning per dag. ²

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat op de noordelijke lus 47 woningen worden ontsloten. Aangesloten bij de (koop-) categorieën wordt met gemiddeld aantal van 8,2 en respectievelijk 7,8 verkeersbewegingen, een toename van 188 voertuigen (376 bewegingen) voorzien.

Op de zuidelijke lus worden vooralsnog 103 woningen ontsloten, waarvan:

- 8 woningen vrijstaand;
- 35 woningen '2/3 of 4 woningen -onder-een kap';
- 60 rijwoningen.

Aangesloten bij de gelijknamige (koop-) categorieën wordt met gemiddeld aantal van respectievelijk 8,2 / 7,8 en 7,1 verkeersbewegingen, een toename van 382 voertuigen (764 bewegingen) voorzien.

Openbaar vervoer

Aan de rand van Haansberg, aan de Hoevenseweg, komen twee bushaltes. Er rijden verschillende buslijnen langs deze haltes. Regulier openbaar vervoer door de wijk is niet mogelijk (met een grote bus). Lijn 311, die nu over de Hoevenseweg rijdt, zal niet door Haansberg gaan rijden.

Parkeren

In onderstaande figuur zijn de locaties van het parkeren geduid.



Figuur 4.2 Parkeren in Haansberg Oost (bron: gemeente)

4.6.3 Conclusie

De mobiliteitsaanpak voor Haansberg-Oost is een concrete toepassing van de gemeentelijke ambities: een veilige, duurzame, leefbare en inclusieve woonomgeving waarin de auto niet centraal staat. Door het STOMP-principe, een lagere parkeernorm en aandacht voor actieve mobiliteit en OV vormt mobiliteit geen belemmering, maar juist een kans om de beleidsdoelen te realiseren.

4.7 Openbare ruimte en ondergrond

In deze paragraaf wordt ingegaan op kabels en leidingen, riolering en afvalvoorzieningen.

4.7.1 Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de volgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

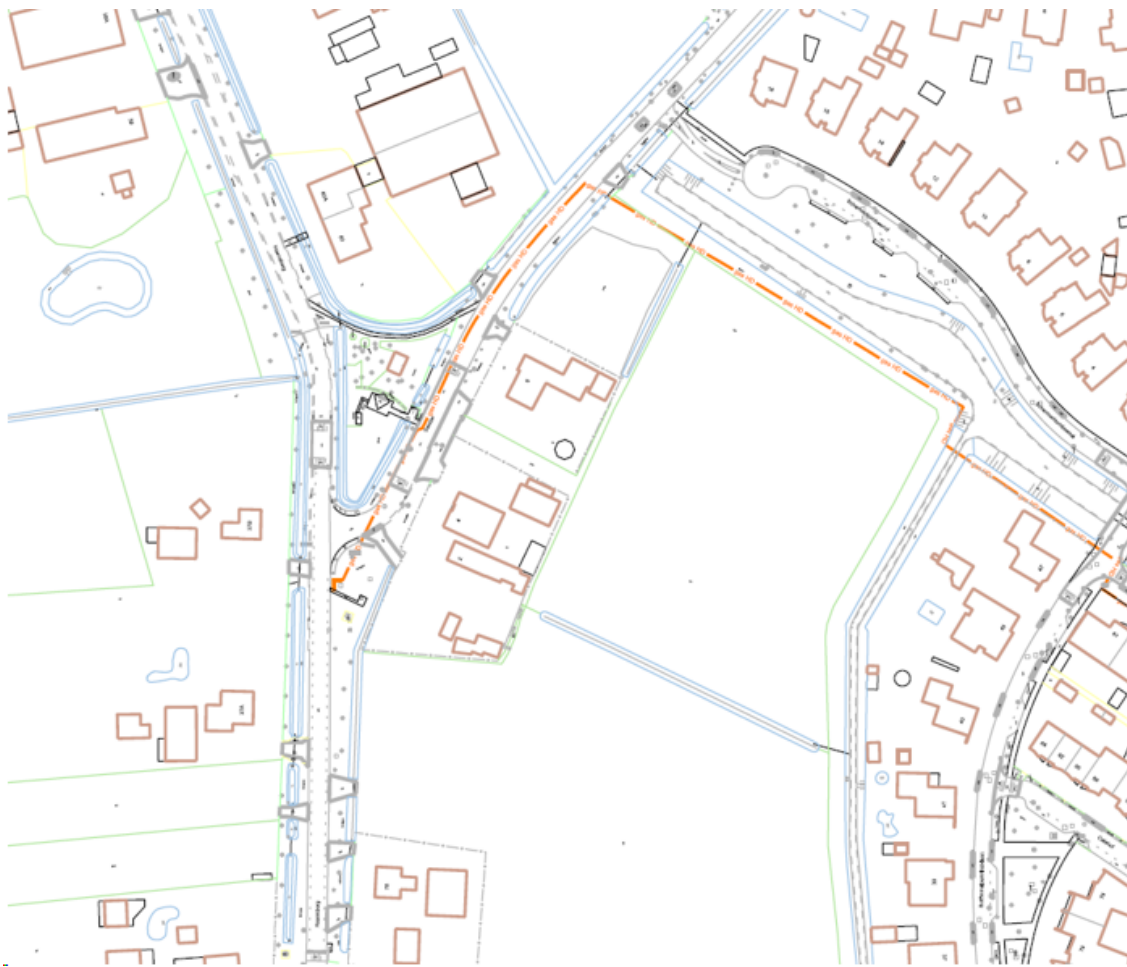
Grondroeringsregeling

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht graveurs (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

4.7.2 Toetsing

Planologisch relevante hoogspanningsverbindingen zijn niet in Haansberg-Oost aanwezig.

Uit raadpleging van het omgevingsloket blijkt dat in het plangebied geen planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen aanwezig zijn. Echter uit raadpleging van leidingenkaarten blijkt dat er aan de noordzijde van het nieuwe woongebied Haansberg-oost een 150mm stalen hogedruk gasleiding van Enexis ligt. Enexis heeft bevestigd dat een belemmeringstrook van 2 meter aan weerszijden van de leiding aangehouden moet worden. In deze strook mogen ook geen bomen worden geplant. Met deze vereisten is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden.



Figuur 4.3. Ligging hogedruk gasleiding (bron: gemeente Etten-Leur)

Aan de zuidwestzijde van het plangebied, aan de westzijde van de weg Haansberg, ligt sinds eind jaren '80 een hoofdtransportleiding voor drinkwater van Brabant Water. De leiding, van asbestcement met een diameter van 600 mm met bijbehorende beschermingszone van 5 meter aan beide zijden, vormt geen belemmering of aandachtspunt voor de ontwikkeling van het plangebied. Het omgekeerd is evenmin het geval.

Parallel aan de weg Haansberg, Sander en Pilsestraat liggen verschillende kabels en leidingen, zoals plaatselijke rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen. Deze zijn echter niet planologisch relevant. Het verplaatsen of kruisen van deze leidingen is relatief eenvoudig. Het vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het gebied.

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen hoogspanningsverbindingen en de aanwezige planologisch relevante leidingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie: gebiedsbescherming

4.8.1 Toetsingskader

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

Natura 2000-gebieden

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

4.8.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied (zie figuur 4.4). Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Hollands Diep' en het 'Ulvenhoutse Bos'. Hollands Diep bevindt zich op circa 12,5 kilometer ten noorden van het plangebied. Het Ulvenhoutse Bos bevindt zich op circa 12 kilometer ten oosten van het plangebied.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De gevolgen voor verzuring en vermisting zijn niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie, voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Er is alleen een projectberekening uitgevoerd, hetgeen wil zeggen dat er niet wordt gesaldeerd met de stikstofemissie in de referentiesituatie (gebruik landbouwgrond). Hierna zijn enkele belangrijke uitgangspunten vermeld die in het onderzoek zijn gehanteerd.

Aanlegfase

- Om de effecten als gevolg van de bouwwerkzaamheden inzichtelijk te maken is 'worst case' aangenomen dat

de werkzaamheden binnen een jaar (rekenjaar 2027) plaatsvinden gedurende 260 werkdagen.

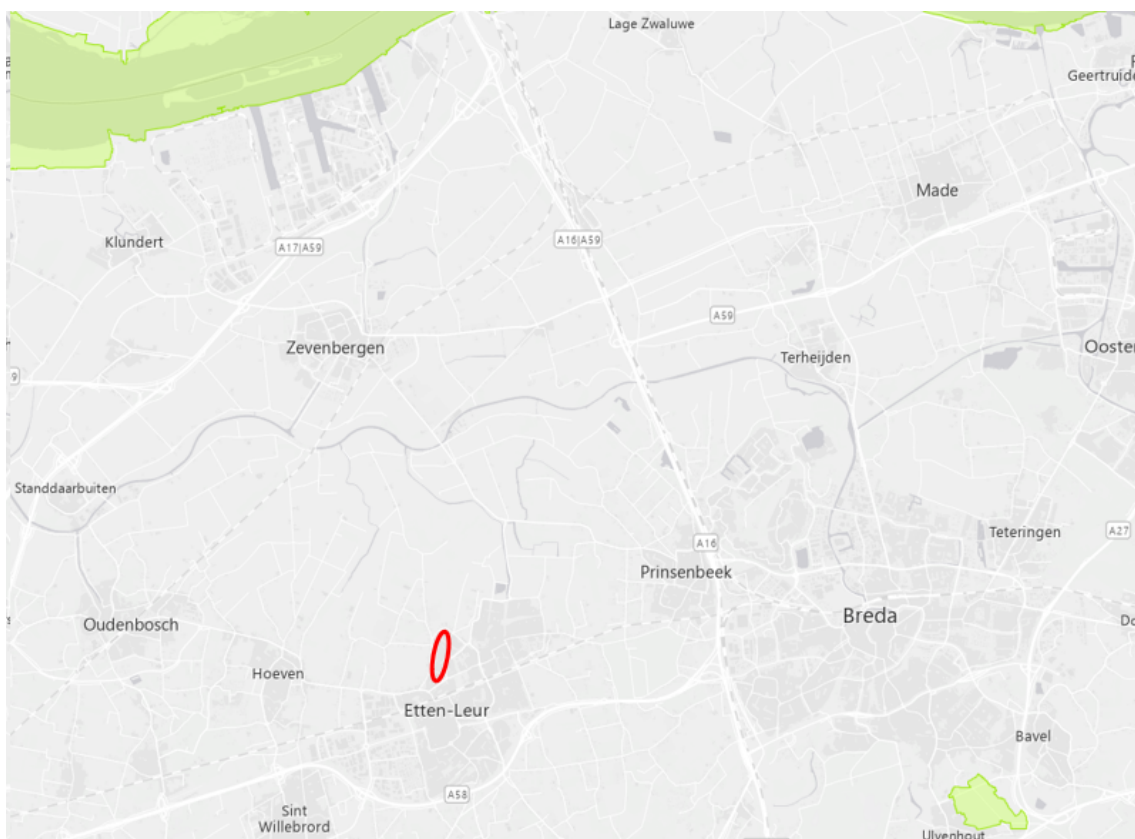
- Er rijden ongeveer 10 zware vrachtwagens (waaronder bijvoorbeeld betonmixers) per woning.
- Er komen 40 bestelbussen/personenwagens per dag.
- Het bouwverkeer komt uit of vertrekt via Haansberg over een tijdelijke bouwstraat in zuidwestelijke richting; zodra het verkeer de rotonde ter hoogte van de Hoevenseweg/Kattestraat heeft bereikt, gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld.
- Voor het stationair draaien van vrachtwagens op de bouwplaats wordt een emissiebijdrage opgenomen van 1 kg NO_x per woning.
- Gedurende 260 werkdagen per jaar zullen 3 vrachtwagenbewegingen per werkdag door het woongebied rijden.

Gebruiksfase

- De verkeersintensiteiten als genoemd in paragraaf 4.6.2 zijn gehanteerd.
- Omdat de beschikbaarheid van schoon, dan wel elektrisch bouwmaterieel op voorhand niet is in te schatten, is in het onderzoek gerekend met de inzet van zowel diesel- als elektrisch aangedreven bouwmaterieel.

Omdat de aanleg van Haansberg-Oost een volledig jaar in beslag zal nemen, wordt het gelijktijdig plaatsvinden van aanleg- met de gebruiksfase niet mogelijk geacht. Een cumulatieve berekening is daarom niet uitgevoerd.

Uit de berekeningen blijkt dat dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Op grond van de Omgevingswet voor het onderdeel Natura 2000-gebieden vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een Natura 2000 activiteit is voor onderhavig project niet aan de orde.



Figuur 4.4. Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebieden 'Hollands Diep' en het 'Ulvenhoutse Bos' (lichtgroen) (Bron: (Bron: Ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur, bewerking Rho adviseurs)

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) (zie 4.4). Het dichtstbijzijnde gebied ligt op ongeveer 700 meter ten noorden van het plangebied. Dit is natuurgebied N14.02 Hoog- en laagveenbos. De geplande activiteit ligt op voldoende afstand van deze gebieden en heeft geen negatief effect op de natuurwaarden van de gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Brabant.



Figuur 4.5. Ligging plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Natuurnetwerk Brabant (Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking Rho adviseurs)

4.8.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot directe effecten op Natura 2000-gebieden. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Brabant. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een Natura 2000 activiteit is voor onderhavig project niet aan de orde.

4.9 Ecologie: soortenbescherming

4.9.1 Toetsingskader

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

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

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

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

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

In 2019 is in opdracht van de gemeente ecologisch onderzoek uitgevoerd in het stedelijk gebied. Dit heeft geresulteerd in een Soortenmanagementplan (SMP). In april 2021 vorig jaar heeft de provincie op basis van het SMP aan de gemeente een generieke ontheffing voor de gebouwbewonende soorten verleend wanneer maatregelen voor de betreffende soorten worden genomen. Eén van deze maatregelen kan zijn dat nieuwbouw natuurinclusief wordt uitgevoerd. Dit is nodig om een plus te realiseren op verblijf- en nestplaatsen die door onder meer verduurzaming en renovatie van woningen verloren gaan. In het ontwerp kan rekening worden gehouden met de volgende voorwaarde: alle mogelijke geschikte ruimtes in het design van de nieuwbouw geschikt maken voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Zeker het open houden van de spouwmuur is belangrijk voor de borging van kraamverblijfplaatsen van vleermuizen.

Soort	Minimale taakstelling	Mogelijk extra
Huismus	Gebouwen geschikt maken Wanneer niet mogelijk: - minimaal 4 inbouwkasten	Kasten tegen dakgoten aan voor huismus
Gierzwaluw	Gebouwen geschikt maken Wanneer niet mogelijk: - minimaal 8 inbouwkasten	
vleermuis	Gebouwen geschikt maken Wanneer niet mogelijk: Minimaal 2 geschakelde kasten bestaande uit 4 delen of 4 geschakelde kasten bestaande uit 2 delen	Extra gelaagde kasten, meer schakelingen

4.9.2 Toetsing

Onderzoeken 2024 en 2025

Voor de ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek bestaat uit een bureaustudie en uit veldwerk dat op 24 juni 2024 heeft plaatsgevonden. Vervolgens is van 15 augustus 2024 tot en met 11 juli 2025 aanvullend onderzoek uitgevoerd. Beide onderzoeksrapporten zijn opgenomen in bijlage 8. De conclusies van deze onderzoeken zijn hierna kort weergegeven.

Quickscan flora en fauna 2024

Vogels

- Boomvalk: zal niet in het gebied broeden en er ook niet foerageren.
- Buizerd: zal in de bomen binnen het plangebied tot broeden kunnen komen en zal het plangebied gebruiken als foerageergebied. Inspectie wees uit dat er geen nesten aanwezig zijn binnen het plangebied.
- Gierzwaluw: zal in de huizen binnen het plangebied tot broeden komen en zal het plangebied gebruiken als foerageergebied. Gelet op het feit dat de gebouwen in het plangebied geen onderdeel zijn van de ingreep, zijn er geen gevolgen voor de soort.
- Grote gele kwikstaart: heeft stromend water nodig (beken, riviertjes e.d.), wat niet in het plangebied aanwezig is.
- Havik: kan in de bosjes binnen het plangebied tot broeden komen en zal het plangebied gebruiken als foerageergebied. Inspectie wees uit dat er geen nesten aanwezig zijn binnen het plangebied.
- Huismus: zal in de huizen binnen het plangebied tot broeden komen en zal het plangebied gebruiken als foerageergebied. Gelet op het feit dat de gebouwen in het plangebied geen onderdeel zijn van de ingreep, zijn er geen gevolgen voor de soort.
- Kerkuil: zal in de schuren binnen het plangebied tot broeden komen en zal het plangebied gebruiken als foerageergebied. Gelet op het feit dat de gebouwen in het plangebied geen onderdeel zijn van de ingreep, zijn er geen gevolgen voor de soort.
- Ransuil: zal in de bomen binnen het plangebied tot broeden komen en zal het plangebied gebruiken als foerageergebied. Aanvullend onderzoek zal uit moeten wijzen of de soort aanwezig is binnen het plangebied.
- Roek: zal in de bomen binnen het plangebied tot broeden komen en zal het plangebied gebruiken als foerageergebied. Broedt aan de rand van het plangebied rond Haansberg nr 27. Het aantal nesten is niet bekend en zal onderzocht moeten worden.
- Sperwer: zal in de bomen binnen het plangebied tot broeden komen en zal het plangebied gebruiken als

foerageergebied. Aanvullend onderzoek zal uit moeten wijzen of de soort aanwezig is binnen het plangebied.

- Steenuil: zal in de schuren en bomen binnen het plangebied tot broeden komen en zal het plangebied gebruiken als foerageergebied. Aanvullend onderzoek zal uit moeten wijzen of de soort aanwezig is binnen het plangebied.
- Wespandief: zal niet in het gebied broeden en er ook niet foerageren.
- Zwarte wouw: zal niet in het gebied broeden en er ook niet foerageren.

Broedvogels met jaarrond beschermd nest (categorie 5)

Daarnaast zijn er categorie 5-vogelsoorten, waarvan de nesten alleen jaarrond zijn beschermd, als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De directe omgeving kent voldoende alternatieven om deze soorten een alternatief te bieden.

Overige broedvogels

De beplanting op de onderzoekslocatie kan onderdak bieden aan algemene broedvogelsoorten. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de Ow zijn te voorkomen.

Vaatplanten

Er zijn geen soorten aangetroffen tijdens het veldwerk, noch biotoop dat deze soorten zou kunnen herbergen.

Reptielen

Er zijn geen soorten aangetroffen tijdens het veldwerk. Vervolgactie is dus niet noodzakelijk.

Amfibieën

Aangezien er mogelijk geschikt voortplantingswater in de woonwijk aanwezig is (in de vorm van vijvers in de tuinen of de vijverpartij aan de Thorbeckelaan), is er de noodzaak om aanvullend onderzoek te doen als de hakhoutwallen verdwijnen en hiermee het landhabitat van beide salamandersoorten (mogelijk) komt te vervallen. Het plangebied vormt ook wellicht geschikt landhabitat en voortplantingshabitat voor algemene amfibiesoorten als bruine kikker en gewone pad.

Vissen

In het terrein is gekeken naar de geschiktheid van de biotoop. Er zijn geen geschikte watergangen aanwezig. Vervolgactie is dus niet noodzakelijk.

Insecten

Het plangebied is (mogelijk) geschikt als leefomgeving voor de hiervoor genoemde beschermde grote vos en de teunisbloempijlstaart. Het kan op voorhand niet uitgesloten worden of de waardplanten van deze soorten aanwezig zijn. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om aan te tonen of uit te sluiten of deze soorten in het plangebied aanwezig zijn en wat de impact van de ingreep zal zijn. De overige soorten (bosbeekjuffer, gevlekte witsnuitlibel en grote weerschijnvlinder) zijn niet te verwachten in het plangebied en er kan derhalve volstaan worden met de algemene zorgplicht.

Houtopstanden

In algemene zin is het mogelijk dat bij een voorgenomen ontwikkeling sprake is van het verloren gaan van houtopstanden die beschermd zijn conform artikel 11.16 Bal. In een dergelijk geval kan er sprake zijn van een meldingsplicht en herplantplicht. Op de locatie zijn houtopstanden aanwezig die vallen onder artikel 11.16 Bal van de OW. Indien deze worden gekapt, zal er met de provincie overlegd moeten worden hoe deze te compenseren.

Aanvullend onderzoek 2025

Er zijn geen vleermuizen, broedvogelnesten, strikt beschermde amfibieën of overige zoogdieren zoals eekhoorns aangetroffen. De werkzaamheden kunnen daarom doorgang vinden zonder dat mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Voor marterachtigen geldt dat er geen sprake is van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van marterachtigen. Hierdoor zijn geen mitigerende maatregelen nodig en hoeft geen vergunning te worden aangevraagd.

Toevoegend worden negatieve effecten op de soort en beschermde functies voorkomen door het behoud van de aanwezige bomen. Volgens het Rapport Houtige opstanden, Haansberg Oost (EcoDat BV, 2024) blijkt uit de toekomstschets van de groen-blauwstructuur (bijlage 2) dat de meeste groenstructuren behouden blijven of worden teruggebracht. De uiteindelijke inrichting laat zien dat er groenstroken worden geïntegreerd binnen de nieuwe woonwijk. Gezien de toekomstige situatie en het feit dat de boomarter geen permanente rust- of verblijfplaats heeft in het gebied, maar het slechts gebruikt als doorgangsroute, is er geen sprake van een overtreding van de OW. De werkzaamheden kunnen daarom doorgang vinden zonder dat mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Wel blijft de zorgplicht van kracht.

4.9.3 Conclusie

Het aanvragen van een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit is niet aan de orde. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene grondgebonden zoogdieren.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

4.10.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de aanleg of wijziging van een autoweg, autosnelweg of tunnel voor het wegverkeer. De gemeente Etten-Leur is aangewezen als aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof vanwege wegverkeer.

Ten behoeve van de planontwikkeling Haansberg, inclusief Haansberg-Oost, is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd (ze bijlage 9). Hierbij is nagegaan of met de woningbouwontwikkeling wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Omgevingswet. Uit het onderzoek blijkt dat de aan de omgevingswaarden wordt voldaan. Daarnaast zijn de concentratiebijdragen van NO₂ en PM₁₀ ten gevolge van het project minder dan 1,2 ug/m³. Hiermee draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering om het plan in ontwikkeling te brengen.

4.11 Geluid door activiteiten

4.11.1 Toetsingskader

Geluid door activiteiten speelt in twee spiegelbeeldige situaties een rol:

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

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

4.11.2 Toetsing

Het perceel Haansberg 80 (ten noorden van het plangebied) is in het bestemmingsplan Buitengebied (2013) bestemd tot Bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kassen- en serrebouwbedrijf'. Ter plaatse is uitsluitend een kassen- en serrebouwbedrijf toegestaan. Het perceel waarop dit bedrijf was gevestigd, is recent gesplitst. Hoewel daardoor op het voorste perceel, dat gekeerd is naar de weg en naar het plangebied, geen bedrijfsmatige werkzaamheden meer (kunnen) worden uitgeoefend, zal nog steeds rekening moeten worden gehouden met de planologische mogelijkheid ervan.

Het bedrijf moet voldoen aan de geluidvoorschriften (van Hinderwetvergunning via Activiteitenbesluit nu in het tijdelijk omgevingsplan). De woning Sander 6 is hierbij bepalend, de afstand van deze woning (gevel) tot aan de uitrit bedraagt circa 20 meter. De activiteiten zijn beperkt van omvang en moeten binnen in het bedrijfsgebouw plaatsvinden. De afstand van de woning van Sander 6 tot aan de geprojecteerde woningen bedraagt ruim 40 meter. Er zijn geen klachten over geluidhinder ontvangen, gelet op de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten kan aan de geluidvoorschriften in het tijdelijk deel van het omgevingsplan worden voldaan. Het bedrijf wordt door de ontwikkeling dan ook niet verder beperkt in zijn activiteiten, voor de geprojecteerde woningen is een goed woon – en leefklimaat geborgd.

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone industrielawaai van het industrieterrein ‘Bedrijventerrein Vosdonk’. Wel zijn in de omgeving enkele bedrijven aanwezig op niet geluidgezoneerde bedrijfspercelen. Hiervoor geldt per bedrijf een standaardwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde, en is de grenswaarde afhankelijk van de geluidisolatie van de woning.

4.11.3 Conclusie

Geluid door activiteiten staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.12 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.12.1 Toetsingskader

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2a instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierin wordt beschreven dat een omgevingsplan rekening moet houden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op nieuwe geluidgevoelige gebouwen in een geluidaanachtsgebied en erin voorziet dat het geluid aanvaardbaar is. Het geluid is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden volgens tabel 4.5. In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht:

Tabel 4.5. Standaardwaarden en grenswaarden geluid per geluidbronsort

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

In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht. Dat is alleen mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarden te voldoen en de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van

stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Verder wordt rekening gehouden met het belang van een geluidluwe gevel.

Bij het overschrijden van de standaard- of grenswaarden wordt het gecumuleerde geluid beoordeeld en het gezamenlijk geluid bepaald en vastgelegd in het omgevingsplan.

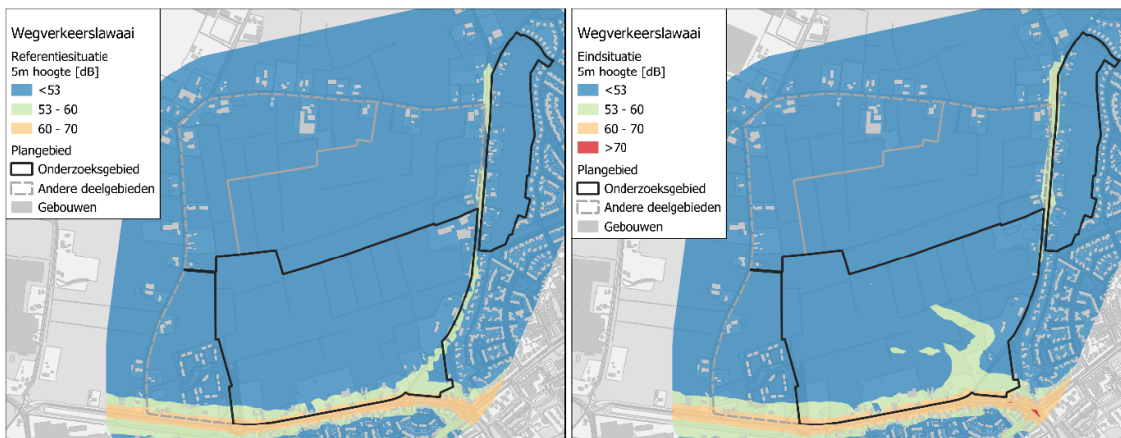
Voor het effect van verkeersgeneratie door het plan wordt getoetst aan artikel 5.78af Bkl (indirecte akoestische effecten geluid).

4.12.2 Toetsing

Het plangebied ligt binnen de geluidaanachtsgebieden van de weg Haansberg en de toekomstige ontsluitingswegen in Haansberg Oost. Dit zijn/worden alle gemeentewegen. Rijks- en provinciale en spoorwegen liggen te ver van het plangebied om relevant te zijn voor geluid.

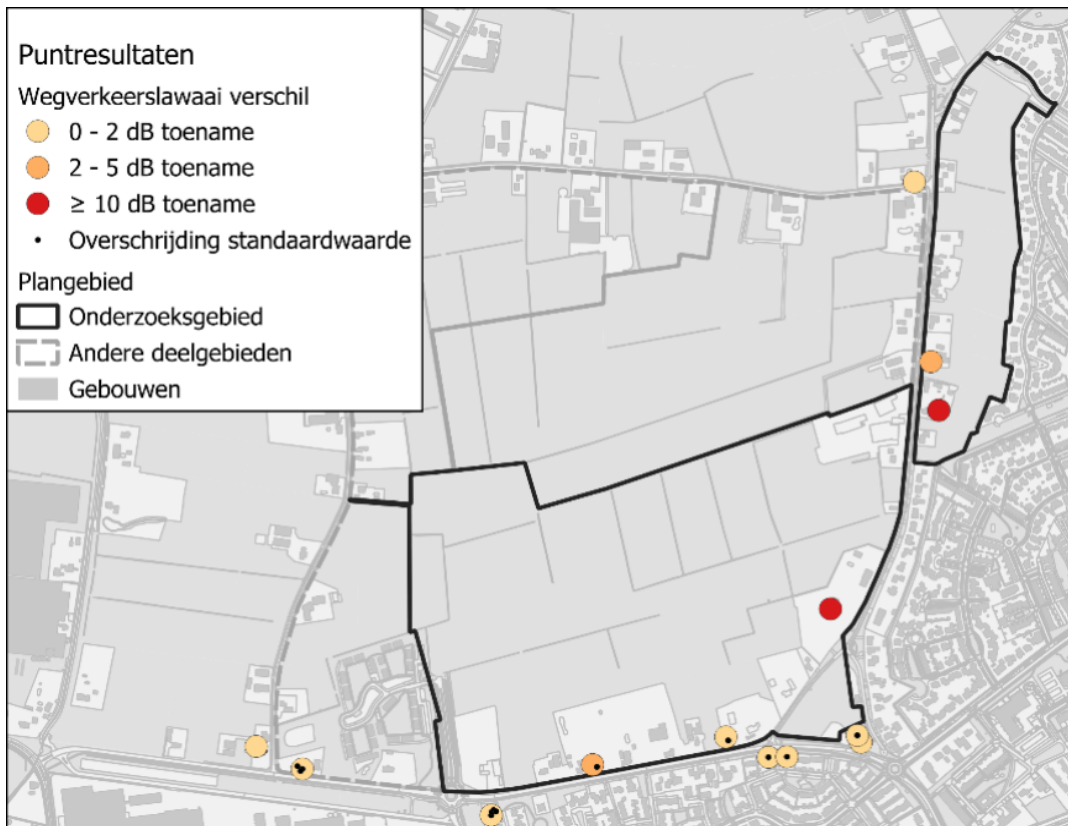
Akoestisch onderzoek vanwege ontwikkeling Haansberg

Uit akoestisch onderzoek dat voor heel de ontwikkeling van Haansberg is uitgevoerd (zie bijlage 10), blijkt dat geluid afkomstig van wegverkeerslawaai binnen dit gebied enigszins toeneemt (zie figuur 4.5). De verklaring hiervoor is een toename van verkeersintensiteiten en de realisatie van nieuwe wegen. Nabij het zuidelijke deel van de Haansberg neemt het wegverkeerslawaai juist af, omdat de weg hier wordt doorgeknipt.



Figuur 4.6. Rekenresultaten wegverkeerslawaai in referentiesituatie (links) en plansituatie (rechts) op 5m hoogte (bron: Akoestisch onderzoek Haansberg Etten-Leur, 26 september 2025)

Binnen het overgrote deel van het plangebied kan worden voldaan aan de standaardwaarde, zo ook in Haansberg – Oost. Nergens wordt de grenswaarde overschreden.



Figuur 4.7. Hoogste toename wegverkeerslawaai op geselecteerde bestaande woningen (bron: Akoestisch onderzoek Haansberg Etten-Leur, 26 september 2025)

Het wegverkeerslawaai neemt toe op een aantal gevels van bestaande woningen, waaronder op die van woningen langs de Haansberg, ter hoogte van het plangebied Haansberg-Oost. Op het grootste deel van de rekenpunten neemt het wegverkeerslawaai met niet meer dan 1 dB toe, wat geen merkbaar verschil is. Hiermee wordt ook voldaan aan Artikel 5.78af Bkl. Op de woning Haansberg 54 valt de toename in de categorie >10 dB, op de woning Haansberg 58 in de categorie 2-5 dB en op de woning Goorstraat 4 in de categorie 0–2 dB.

Akoestisch onderzoek vanwege ontwikkeling Haansberg-Oost en tijdelijke alternatieve ontsluitingsweg


Er komen nu woonstraten in Haansberg-Oost bij. Op deze straten gaat een maximum snelheid gelden van 30 km/uur. Rondom deze straten geldt een geluidaanvaltsgebied van 100 meter. Ook wordt voor de ontsluiting van dit deelgebied een tijdelijke alternatieve ontsluitingsweg richting de Floralaan-Hoeveneseweg aangelegd (zie ook paragrafen 1.1. en 2.2). De akoestische gevolgen van deze nieuwe ontwikkelingen (aangegeven in figuur 2.4) zijn aanvullend berekend. In bijlage 11 is een akoestisch onderzoek opgenomen, waarin het geluid op nieuwe geluidgevoelige gebouwen en het geluid op bestaande geluidgevoelige gebouwen is beoordeeld.

Nieuwe geluidgevoelige gebouwen

Uit de berekeningen blijkt dat het geluid op nieuwe geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan 53 dB, waarmee overal aan de standaardwaarde wordt voldaan. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl, en kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Nieuwe wegen

Uit de berekeningen blijkt dat het geluid op bestaande woningen op enkele punten hoger is dan 53 dB. Deze



geluidbelasting wordt bijna volledig veroorzaakt door de bestaande weg Haansberg. De woningen waar deze waarden zijn berekend vallen buiten de afbakening van het onderzoeksgebied van de interne ontsluitingsweg, en beide varianten van de tijdelijke ontsluitingsweg. Op de woningen die binnen het onderzoeksgebied vallen wordt wel aan de standaardwaarde voldaan. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl, en kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Indirecte hinder

Uit analyse van de verkeersgegevens in de wijdere omgeving blijkt dat vrijwel nergens de verkeersintensiteit toeneemt met meer dan 40%, wat onder gelijke uitgangspunten overeenkomt met een toename van 1,5 dB. Alleen op de weg 'Sander' ligt dit percentage hoger. Hier neemt de verkeersintensiteit met een factor 2,3 toe. Echter geldt dat in zowel de referentiesituatie als de plansituatie de verkeersintensiteit lager ligt dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal, waardoor het buiten het toepassingsbereik van artikel 5.78af (lid 1a) valt.

Haansberg Oost met bestaand wegennetwerk, Etten-Leur

In het voorgaande onderzoek is gerekend met de aanleg van een tijdelijke alternatieve ontsluitingsweg. Omdat op dit moment nog onduidelijk is wanneer de tijdelijke ontsluitingsweg wordt vergund (en daarmee ook het besluit om een knip aan te brengen kan worden uitgevoerd) is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij het bestaande wegennetwerk, via de wegen Haansberg en Sander, in stand wordt gehouden. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 12.


In de basis is uitgegaan van het verkeersonderzoek dat ook is gehanteerd voor de mer-beoordeling. Het plan zorgt voor in totaal 750 motorvoertuigen per etmaal en er is aangenomen dat het verkeer zich dan gelijkmatig over de wegen Sander en Haansberg verdeelt. dat betekent dat de verkeersintensiteiten op beide wegen met niet meer dan 375 voertuigen per etmaal toenemen. Een toename van 375 voertuigen op een verkeersintensiteit van een minimum van 2.500 voertuigen (Bkl artikel 5.78ae toepassingsbereik) leidt tot een toename van ca. 0,6 dB. Hiermee kan worden gesteld dat zonder meer aan de 1,5 dB-norm van Artikel 5.78af van het Bkl kan worden voldaan.

4.12.3 Conclusie

Als gevolg van de ontwikkeling van het gehele woongebied Haansberg, neemt het wegverkeerslawaai toe op een aantal gevels van woningen langs de Haansberg, waaronder ter hoogte van het plangebied Haansberg-Oost. Op de woning Haansberg 54 valt de toename in de categorie >10 dB, op de woning Haansberg 58 in de categorie 2-5 dB en op de woning Goorstraat 4 in de categorie 0 – 2 dB. Voor het overige en voor de nieuwe woningen wordt overal voldaan aan de standaardwaarde. De grenswaarde wordt nergens overschreden. Voor de bestaande en de nieuwe woningen geldt dat aan het Bkl wordt voldaan zonder aanvullende voorwaarden.

Uit de aanvullende akoestische berekeningen vanwege de nieuwe wegen in Haansberg-Oost en de tijdelijke alternatieve ontsluitingsweg blijkt dat het geluid afkomstig van deze wegen op nieuwe geluidgevoelige gebouwen voldoet aan de standaardwaarde.

Ook in de situatie dat er geen verkeersknip in de weg Haansberg wordt gerealiseerd en dat het verkeer over het bestaande wegennet wordt afgewikkeld, blijkt dat er nauwelijks sprake is van een geluidtoename op de gevel van bestaande woningen.



Op basis van de resultaten van de drie genoemde akoestische onderzoeken wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De voorgenomen omgevingsplanwijziging voor de ontwikkeling Haansberg Oost stuit niet op akoestische belemmeringen of aandschtpunten, ook niet wanneer het bestaande wegennetwerk in stand wordt gehouden.

4.13 Geur

4.13.1 Toetsingskader

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

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

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

4.13.2 Toetsing

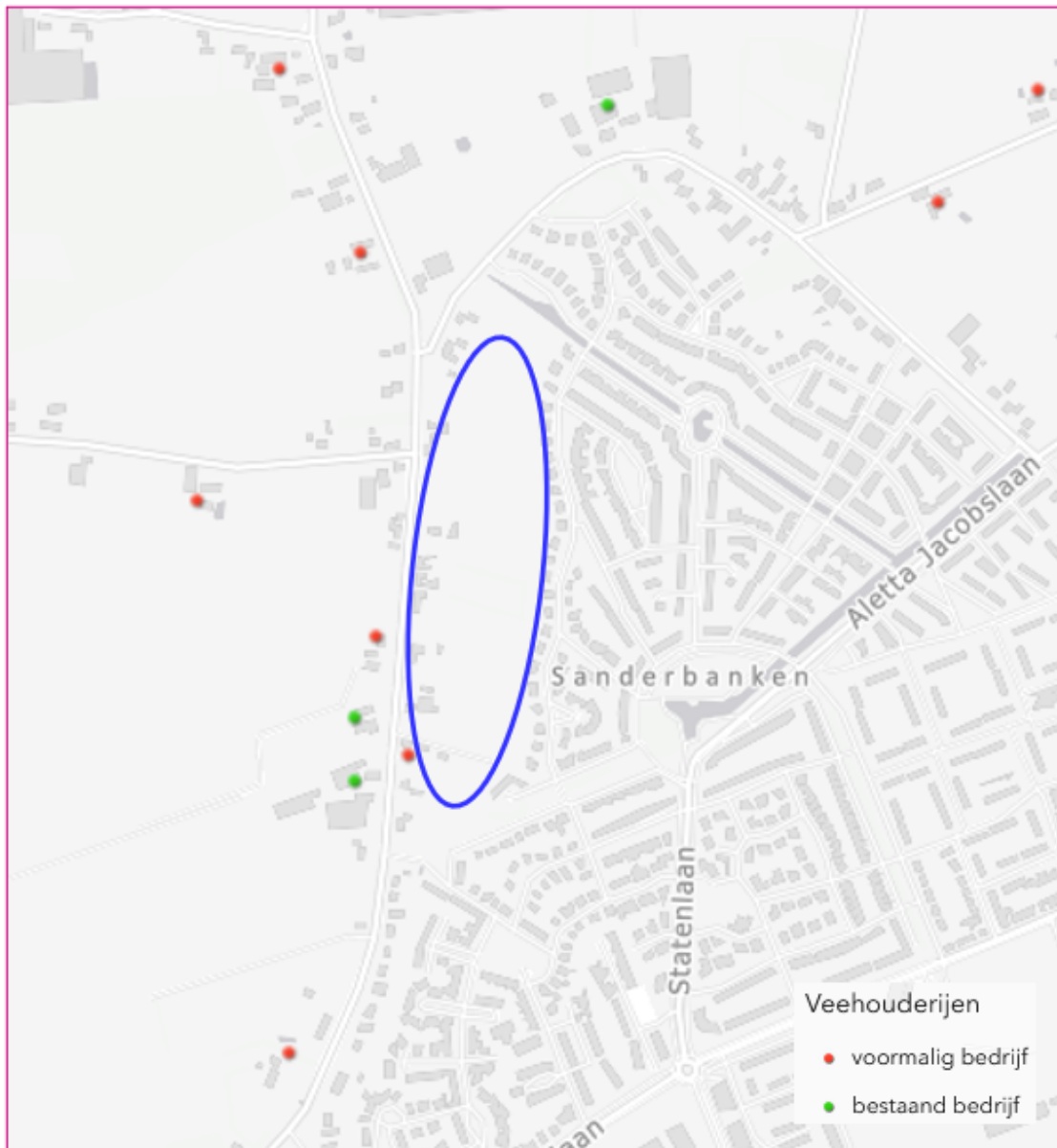
Het perceel Haansberg 80 (ten noorden van het plangebied) is in het bestemmingsplan Buitengebied (2013) bestemd tot Bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kassen- en serrebouwbedrijf'. Ter plaatse is uitsluitend een kassen- en serrebouwbedrijf toegestaan. Het perceel waarop dit bedrijf was gevestigd, is recent gesplitst. Hoewel daardoor op het voorste perceel, dat gekeerd is naar de weg en naar het plangebied, geen bedrijfsmatige werkzaamheden meer (kunnen) worden uitgeoefend, zal nog steeds rekening moeten worden gehouden met de planologische mogelijkheid ervan. Op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten die in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen, kan geen inschatting worden gemaakt van de (richt)afstand die ten opzichte van woningen moet worden aangehouden. Op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten die in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vosdonk wordt gebruikt en de daaraan ten grondslag liggende VBG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt een maximale richtafstand van 100 meter. Maatgevend milieuaspect is geluid. Daarbij is uitgegaan van een constructiewerkplaats in een gesloten gebouw. Voor de overige milieuaspecten (geur, stof, gevaar) gelden richtafstand van 30 meter.

In de nabijheid van het plangebied waren verschillende veehouderijen gevestigd. Inmiddels zijn deze allemaal beëindigd.

Op het perceel Haansberg 29 was in 2006 al geen vee meer aanwezig. Het bedrijf is omgeschakeld naar een vollegrondtuinbouwbedrijf. Het bedrijf heeft nog wel een vergunning op grond van de (voorheen geldende) Wet milieubeheer voor het houden van vee. Het agrarisch bouwvlak is inmiddels omgezet in een woonbestemming. Daarmee behoeft geen rekening meer te worden gehouden met aspect geur vanwege deze voormalige bedrijfslocatie. De omliggende gronden hebben nog wel een agrarische bestemming en zijn in gebruik voor

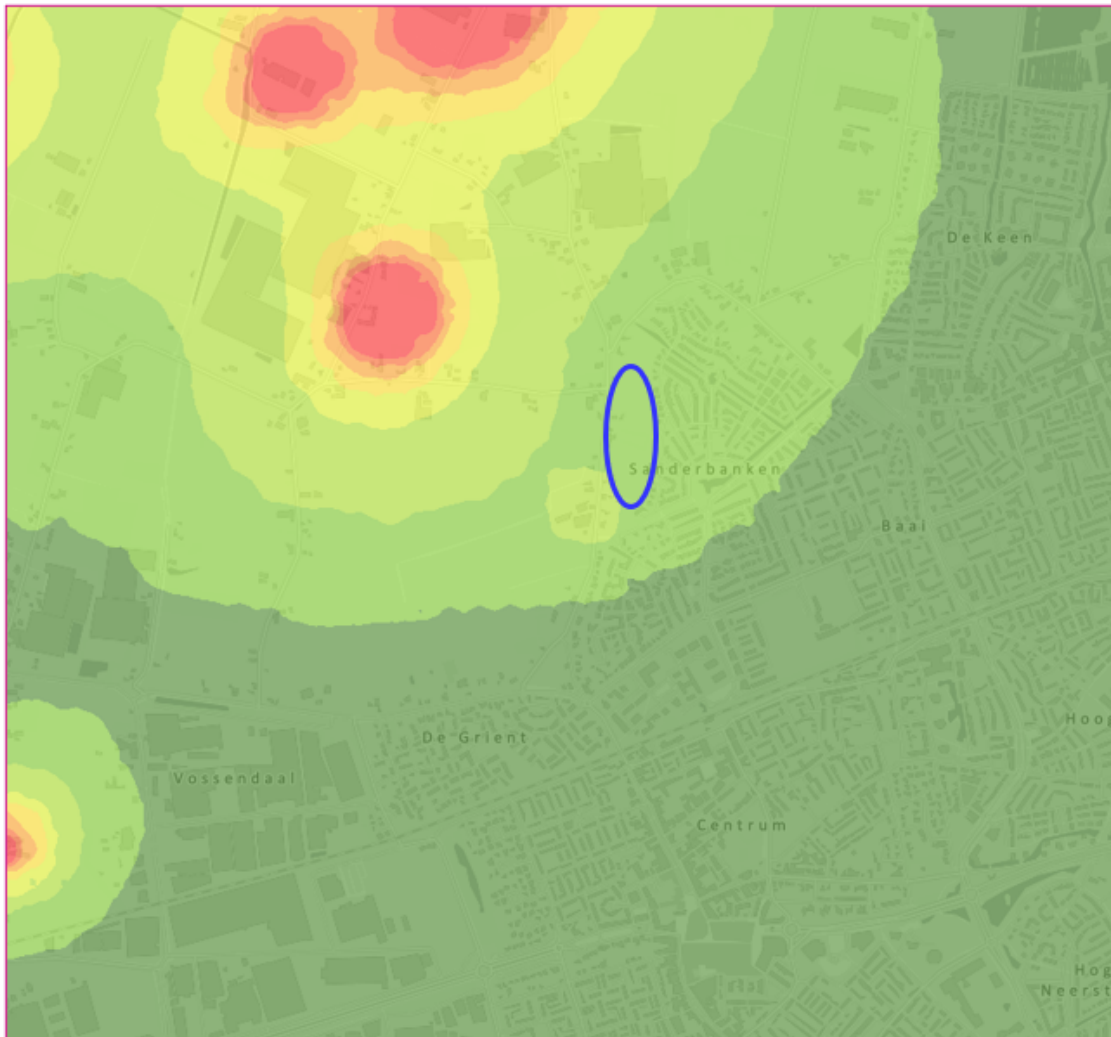
vollegrondtuinbouw.

Op de kaart die in figuur 4.8 is opgenomen, staat nog dat er 2 bestaande veehouderijbedrijven zijn, namelijk Haansberg 25 en 27. Het bedrijf Haansberg 25, een melkveehouderijbedrijf is inmiddels door de gemeente Etten-Leur aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk Haansberg. Het bedrijf Haansberg 27 was in 2006 een stoppend bedrijf met hobbymatig wat jongvee en zoogkoeien. De locatie heeft in het omgevingsplan (tijdelijk deel: bestemmingsplan Buitengebied) een woonbestemming.



Figuur 4.8. Veehouderijen in de omgeving van de projectlocatie (blauw gemarkeerd) (bron: ODZOB)

Uit de kaart van de ODZOB (omgevingsdienst Zuidoost-Brabant), die inzicht geeft in de achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting) voor geur, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse van het toekomstig woongebied Haansberg-Oost 'goed' is (tussen 1,5-3,5 OuE/m³) (zie figuur 4.9).



Figuur 4.9. Achtergrondbelasting projectlocatie (blauw gemarkeerd) en omgeving (bron: ODZOB)

4.13.3 Conclusie

De geurbelasting ter plaatse vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.


4.14 Trillingen

4.14.1 Toetsingskader

In § 5.1.4.4 van het Bkl zijn instructieregels met betrekking tot trillingen opgenomen. Daarbij gaat het onder andere om het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit. Volgens artikel 5.80, eerste lid, Bkl is een trillinggevoelig gebouw een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

De instructieregels gelden niet voor trillingen door doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.



Gemeenten kunnen in die gevallen zelf bepalen of en zo ja, welke regels zij voor trillingen van activiteiten in het omgevingsplan opnemen in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels van het Bkl zijn wel van toepassing als in het omgevingsplan een trillingaandachtsgebied langs het spoor is vastgelegd.

Het omgevingsplan bevat geen lokale regels voor trillinghinder.

4.14.2 Toetsing

Het plangebied ligt niet binnen een trillingaandachtsgebied van een spoorlijn. In de omgeving zijn evenmin andere activiteiten bekend die trillinghinder kunnen veroorzaken.

De bouw van woningen kan zorgen voor enige trillinghinder in het geval dat er wordt geheid. In dat geval worden afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen en vastgelegd in de anterieure overeenkomsten die de gemeente met hen zal afsluiten.

Het beperken van overlast en voorkomen van schade bij nieuwbouw door onder andere trillinghinder is voor de gemeente en voor ontwikkelende partijen en hun aannemer(s) daarbij het uitgangspunt. Als er risico aanwezig is op schade, dan zal voor de opname van de werkzaamheden een opname worden gemaakt. Aannemers zullen een zogenoemde Construction All Risk (CAR) verzekering moeten hebben om schade af te dekken die wordt veroorzaakt tijdens de bouw.

4.14.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van activiteiten waarbij structureel trillingen vrijkomen en voorziet hier in beginsel zelf ook niet in.

4.15 Lichthinder

4.15.1 Toetsingskader

Duisternis is een omgevingskwaliteit die van groot belang is voor veel diersoorten. Ook de mens functioneert beter bij een ongestoord dag- en nachtritme. Het beperken van kunstlicht en voorkomen van lichthinder is een afwegingscriterium bij ontwikkelingen en activiteiten.

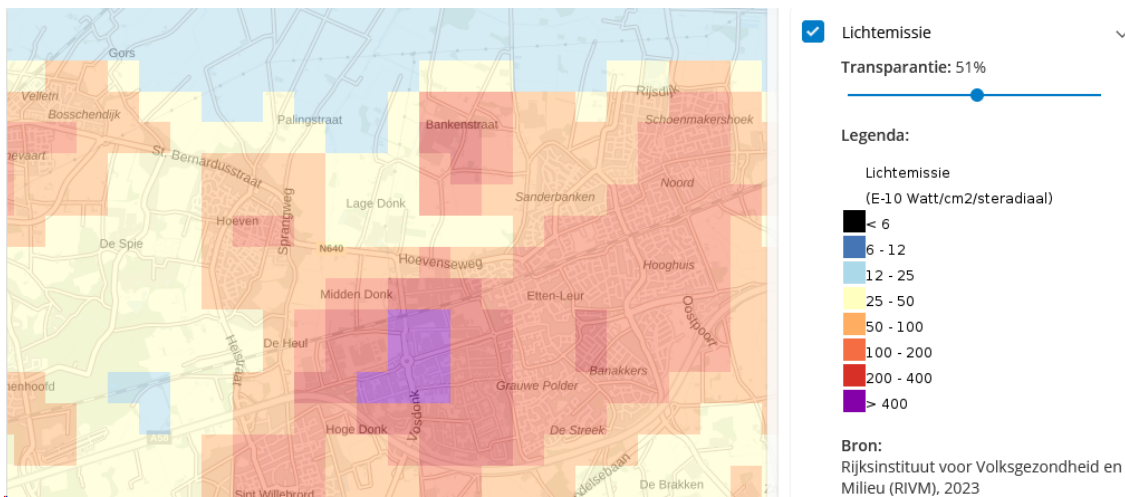
Lichthinder wordt deels geregeld in het Besluit Activiteiten Leefomgeving, waarbij op grond van de zorgplicht regels aan bepaalde activiteiten worden gesteld. Het gaat daarbij om het gebruik van gebruik van assimilatiebelichting met bepaalde een verlichtingssterkte.

Het plangebied is in het provinciaal beleid niet gelegen in een speciaal aangewezen gebieden waarin de duisternis extra aandacht krijgt. Voor het gebruik van de woningen of het woongebied gelden geen instructieregels.

In de omgevingsvisie Etten-Leur is de ambitie opgenomen om lichthinder te voorkomen/beperken. Het aspect dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van belang te worden beoordeeld.

4.15.2 Toetsing

Etten-Leur maakt deel uit van de Brabantse stedenrij. In dit sterk verstedelijkt gebied vindt veel emissie van kunstlicht naar de nachtelijke hemel plaats. Ten noorden van Etten-Leur neemt de emissie aanmerkelijk af.



Figuur 4.10. Lichtemissie omgeving Etten-Leur

De voorgenomen woningbouwontwikkeling leidt onvermijdelijk tot enige toename van lichtemissie. Daarom is specifiek voor Haansberg-Oost een verlichtingsplan opgesteld waarmee de toename van verlichting wordt beperkt. De volgende uitgangspunten liggen hieraan ten grondslag:

- lichtpunthoogte 4 meter;
- hoofdwegen, parkeerplaatsen en functionele voetpaden die direct naar woningen lopen, verlichten;
- recreatieve voetpaden niet verlichten;
- slimme verlichtingsarmatuur toepassen: biedt smartlighting-mogelijkheden waardoor led-verlichting duurzamer wordt (sensoren, dim-functie en vier segmenten waardoor lichthinder wordt voorkomen);
- In woonstraten wordt dimregime 4A toegepast. In parken wordt ook met een sensor gewerkt.

De bijdrage van koplampen van voertuigen is van tijdelijke aard en fluctueert gedurende de dag en nacht. In een woonwijk is doorgaans sprake van een beperkte verkeersintensiteit, zeker in de nachtelijke uren, waardoor het effect van voertuiglicht als verwaarloosbaar wordt beschouwd. Gevelverlichting is particulier van aard en zal naar verwachting eveneens beperkt en functioneel worden toegepast.

4.15.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorziene ontwikkeling niet leidt tot een zodanige toename van lichtemissie dat sprake is van aantasting van het karakter van de omgeving, verstoring van het uitzicht of nadelige effecten op de gezondheid en nachtrust van omwonenden en evenmin verstoring van beschermde diersoorten, denk aan vleermuizen (zorgplicht).

4.16 Bodemkwaliteit

4.16.1 Toetsingskader

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

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

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

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

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving, waaronder regels over nazorg van de bodem na saneren, regels over graven in de bodem en regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico.

Voorafgaande aan de voorbereiding van deze ontwikkeling is het omgevingsplan nog niet gewijzigd, daarom gelden op grond van artikel 22.30 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (de zogenoemde Bruidsschat) de interventiewaarden bedoeld in bijlage IIA van het Bal als grenswaarden voor de bouw van bodemgevoelige gebouwen.

4.16.2 Toetsing

Ten behoeve van het bestemmingsplan Haansberg-Oost uit 2008 zijn in het plangebied al verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze bodemonderzoeken zijn veelal uitgevoerd in verband met aankoop van grond door de gemeente. Daaruit blijkt dat de bodem rondom de bebouwing aan de Haansberg over het algemeen licht is verontreinigd met PAK en enkele zware metalen. De ondergrond is over het algemeen niet verontreinigd. De agrarische grond, achter de woningen ten oosten van de Haansberg, is over het algemeen niet verontreinigd. In het freatisch grondwater in het hele gebied worden diverse zware metalen in een concentratie boven de streefwaarde aangetroffen. Dat is niet uitzonderlijk voor deze regio.

Voor de huidige voorgenomen ontwikkeling van Haansberg-Oost zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Wel is een inventarisatiekaart gemaakt waarin alle percelen zijn beschreven die onderdeel zijn van het plangebied, daarin is ook aangegeven of er onderzoeken uitgevoerd zijn/nog uitgevoerd moeten worden. Dat onderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunning geschieden.

4.16.3 Conclusie

Actueel bodemonderzoek wordt uitgevoerd ten behoeve van de vergunningaanvragen.

4.17 Omgevingsveiligheid

4.17.1 Toetsingskader

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


Plaatsgebonden risico

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

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

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg



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

Kwetsbare functies

Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdag-verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

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

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

In de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn uit oogpunt van veiligheid instructieregels opgenomen voor regionale waterkeringen.

4.17.2 Toetsing

Er worden met deze wijziging van het omgevingsplan ten hoogste 150 woningen mogelijk gemaakt. De woningen en het woongebied zijn daarmee beperkt kwetsbare gebouwen en locatie. Uit raadpleging van voor publiek beschikbare data blijkt dat het plangebied niet ligt in een veiligheidscontour van een milieubelastende activiteit. Heel Etten-Leur ligt wel binnen een gifwolkaandachtsgebied van de Afvalstoffen Terminal Moerdijk B.V. op het haven- en industrieterrein Moerdijk, een Seveso-inrichting waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

4.18 Ontplobbare oorlogsresten

4.18.1 Toetsingskader

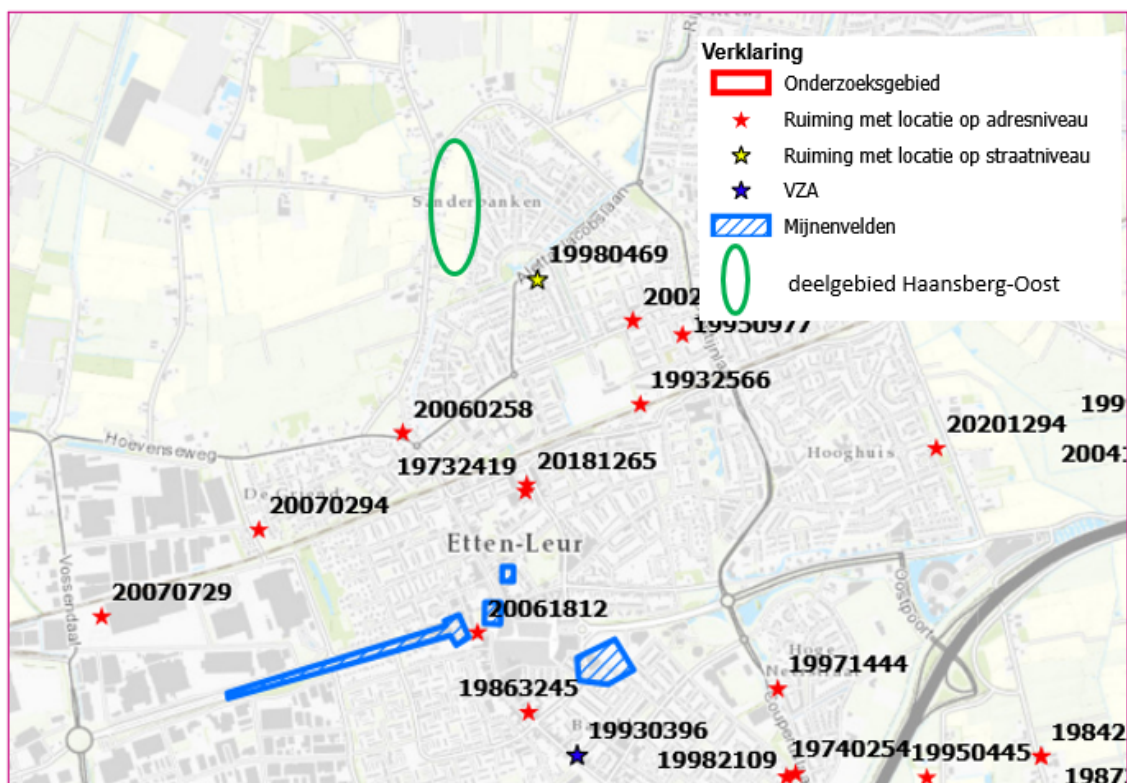
In de Tweede Wereldoorlog hebben vele gevechtshandelingen in de gemeente Etten-Leur plaatsgevonden. Tijdens de meidagen van 1940 werd het centrum van Etten en delen van Leur zwaar gebombardeerd door Duitse vliegtuigen. In aanloop naar de bevrijding werden diverse strategische doelen door geallieerde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

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

De gemeente blijft nu en in de toekomst te maken houden met het onschadelijk maken van deze explosieven.

4.18.2 Toetsing

Voor de gehele gemeente is in 2021 een vooronderzoek uitgevoerd naar OO. Delen van het grondgebied zijn daarin op basis van het geanalyseerde feitenmateriaal gekwalificeerd als verdacht op de aanwezigheid van OO (zie figuur 4.12). Voor de locaties waar OO kunnen worden aangetroffen wordt verwezen naar de Bodembelastingkaart. Daaruit blijkt dat er voor de ontwikkeling van Haansberg-Oost vanwege OO geen belemmering is te verwachten.



Figuur 4.12. Fragment kaart ruiming en mijnen

4.18.3 Conclusie

Het aspect OO vormt geen belemmering voor het ontwikkelen van het gebied Haansberg-Oost voor woningbouw.

4.19 Cultureel erfgoed

4.19.1 Toetsingskader

Algemeen

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

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

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

Archeologie

Het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. In ruimtelijke planvorming dient rekening te worden gehouden met het archeologisch erfgoed. Voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de

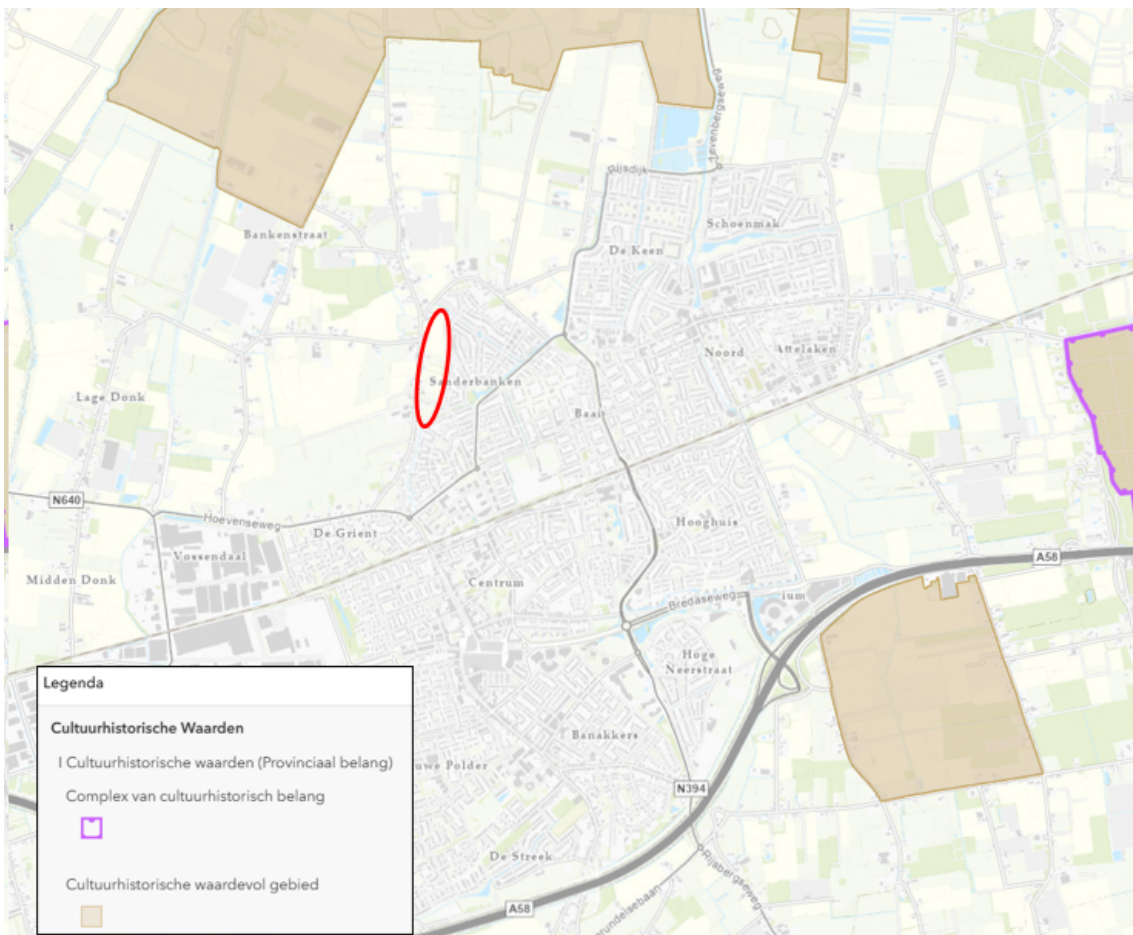
archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht. Gestreefd moet worden naar behoud ter plaatse door middel van inpassing. Alleen in het uiterste geval, als behoud ter plaatse niet mogelijk is, kan worden overgegaan tot archeologische opgravingen.

De gemeenteraad van Etten-Leur heeft op 11 oktober 2010 het beleid ter bescherming van het archeologisch erfgoed vastgesteld, inclusief een gemeentelijke archeologische beleidskaart. Het archeologisch beleid en de beleidskaart zijn echter niet verwerkt in het bestemmingsplan Groot-Sander' (zie paragraaf 1.3).

De gemeenteraad heeft vervolgens op 22 april 2024 een nieuwe archeologische beleidskaart vastgesteld en ook besloten om die kaart te verwerken in het omgevingsplan.

4.19.2 Toetsing cultuurhistorie

Uit de provinciale Cultuurhistorische kaart blijkt dat in het plangebied geen beschermde monumenten en beeldbepalende of karakteristieke panden aanwezig zijn. Evenmin is sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of beschermd cultuurlandschap.



Figuur 4.13. Cultuurhistorische waardevolle objecten, het plangebied is rood aangegeven (Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking Rho adviseurs)

Het aspect cultuurhistorie vormt overigens wel een inspiratiebron voor de in het plangebied te ontwikkelen bebouwing. Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost dat is opgenomen in bijlage 3.

4.19.3 Toetsing archeologie

Het plangebied Haansberg-Oost is op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden gekarteerd als een gebied met een 'hoge trefkans op het aantreffen van archeologische waarden'. Op de archeologische beleidsadvieskaart voor de gemeente Etten-Leur uit 2000 is het plangebied 'Haansberg-Oost' aangeduid als een gebied met een 'middelmatige archeologische verwachting' met een matige kwetsbaarheid in verband met de aanwezigheid van een esdek op deze locatie.


Ter voorbereiding van het bestemmingsplan Haansberg-Oost (vastgesteld 26 mei 2008, maar niet in werking getreden, zie paragraaf 1.3) is een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd³. Doel van dit onderzoek was het toetsen van de archeologische verwachting door een inventarisatie te maken van eventueel aanwezige resten en/of vindplaatsen in het plangebied. Het doel van het bureauonderzoek is met behulp van bestaande bronnen een specifiek archeologisch verwachtingsmodel voor het onderzoeksgebied op te stellen. Bij het inventariserend veldonderzoek is dit model in het veld getoetst en zo nodig bijgesteld.

Tijdens het veldonderzoek (in 2006) zijn 46 boringen verricht. In het plangebied zijn geen archeologische waarden aangetroffen. Er zijn twee vondsten gedaan. Het betreft echter mestaardewerk, of materiaal dat in verstoorde context is aangetroffen. Geen van de vondsten duidt een vindplaats in situ aan.

Op basis van de resultaten van het karterende booronderzoek is voor het onderzoeksgebied een archeologische verwachtingskaart opgesteld (zie figuur 4.14). Het gehele plangebied Haansberg-Oost heeft een lage archeologische verwachting gekregen (in geel en blauw weergegeven). De verwachting is dat bij de geplande bodemingrepen hier geen archeologische resten zullen worden verstoord. Plaanpassing en vervolgonderzoek zijn dan ook niet nodig.



Figuur 4.14. Archeologische verwachtingen Haansberg-Oost (Bron: BAAC)



Met de regio-archeoloog is overlegd of de uitgevoerde onderzoeken inderdaad voldoende zijn. Op 15 september 2025 heeft die geconcludeerd dat het gebied voldoende is onderzocht en geadviseerd het plangebied vrij te geven. De werkingsgebieden 'archeologische waarde 2, 3 en 4' zoals nu opgenomen in het omgevingsplan worden aangepast naar 6.

Het gebied is ook aangeduid op de archeologische beleidskaart van 2024, maar die kaart is door het uitgevoerde bureau- en inventariserend veldonderzoek niet meer relevant voor de afweging.

4.19.4 Conclusies

In het gebied zijn geen cultuurhistorische waarden en te beschermen archeologische waarden aanwezig. Het aspect cultureel erfgoed vormt dan ook geen belemmering.

Het wordt overigens wel gebruikt als inspiratiebron voor de in het plangebied te ontwikkelen bebouwing. Het hele plangebied wordt voorzien van 'archeologische verwachtingswaarde 6' (geen archeologische verwachtingswaarde).

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van een analyse waarin uitgeefbare grond en openbare ruimte zijn bepaald, is voor dit project een raming van de benodigde investeringen opgesteld. Daarnaast is een risicoanalyse nadeelcompensatie uitgevoerd op basis waarvan een schatting gemaakt kan worden van eventuele waardeverminderingen van aanliggende percelen als gevolg van realisatie van de met deze wijziging mogelijk gemaakte ontwikkelingen. De opbrengsten worden bepaald door het programma van de te realiseren woningen. 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 economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van Haansberg-Oost moet het omgevingsplan worden aangepast. Participatie is door de komst van de Omgevingswet een belangrijk onderdeel geworden van een ruimtelijke procedure. Bij het wijzigen van het omgevingsplan moeten alle belanghebbenden worden betrokken en hun belangen worden afgewogen. Op 11 juni 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de visie op Haansberg, diverse infrastructurele maatregelen rondom Haansberg en de startnotitie 'ontwikkeling deelgebied 1 woningbouwlocatie Haansberg-Oost'. In de startnotitie is uitgegaan van participatieniveau 'mening vragen en meedenken in het ontwerp'. Dit is vormgegeven door middel van verschillende bewonersavonden, omgevingstafels en Haansbergdagen. Verslagen van de verschillende participatiemomenten zijn terug te vinden op www.haansbergetten-leur.nl.

5.2.1 Bewonersavonden

- De eerste informatieavond werd gehouden op 3 juli 2024. Op deze eerste avond zijn belangstellenden geïnformeerd over de plannen en zijn de eerste reacties, adviezen, tips en zorgen van omwonenden en stakeholders opgehaald tijdens groepsgesprekken.
- Op de tweede informatieavond op 17 september 2024 is nader ingegaan op vragen en is de opzet van de nieuwe wijk gepresenteerd met bijbehorende kaders en uitgangspunten. Het tweede deel van de avond bestond uit een informatiemarkt. Op deze markt werd het schetsontwerp gepresenteerd waarover in discussie kon worden gegaan.
- De derde bewonersavond werd gehouden op 3 december 2024. Op deze avond werd een herziene versie van het schetsontwerp gepresenteerd met kaders voor de ontwikkeling. Uit de gesprekken en reactieformulieren kwamen nog verschillende aandachtspunten naar voren. Naar aanleiding hiervan is het plan op enkele punten aangepast. De kaders zijn op 6 januari 2025 aan de gemeenteraad aangeboden en op 17 februari 2025 vastgesteld.

5.2.2 Omgevingstafels

De doelstelling is Haansberg verkeerskundig en infrastructureel op orde te brengen, vooruitlopend op de woningbouwplannen. Hiervoor zijn maatregelpakketten opgesteld. Deze zijn besproken tijdens verschillende omgevingstafels 'verkeerskundig op orde'. Tijdens de eerste omgevingstafel op 27 februari 2024 was er nog geen vaststaand ontwerp, maar werden vragen en opmerkingen verzameld. Tijdens de tweede tafel op 14 mei 2024 zijn ideeën en maatregelen rondom de ontsluiting Hoevenseweg - Haansberg (straat) verkend en is teruggekomen op de vele vragen en opmerkingen van de eerste omgevingstafel. Op 10 september 2024 is de derde omgevingstafel over verkeer georganiseerd. Op de agenda stond met name het punt van de verkeersmaatregelen in en rondom Haansberg-Oost zoals de knip in de straat Haansberg.

5.2.3 Haansbergdagen

- Op woensdag 3 september 2025 bezochten zo'n 450 inwoners en belangstellenden de Haansbergdag 'Verplaatsen en verblijven'. Tijdens deze Haansbergdag werd de invulling van de buitenruimte gepresenteerd en werden de eerste schetsen getoond van het beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost. Ook hier konden belangstellenden op reageren. Reacties verschilden. Omwonenden blijven kritisch en hebben nog een aantal nieuwe suggesties gedaan over de invulling van de buitenruimte en de spreiding van de woningen in de verkavelingsopzet. Potentiële kopers waren overwegend positief.
- Op de Haansbergdag 'Wonen en werken' (10 december 2025) is dieper ingegaan op het thema wonen en hebben ontwikkelaars en bouwers hun ideeën gedeeld. Ook is het definitieve beeldkwaliteitsplan gepresenteerd.

Naast bovenstaande momenten zijn ook verschillende 1-op-1-gesprekken gevoerd met omwonenden en besprekingen met andere overheidsinstanties zoals de provincie en de gemeente Halderberge.

5.2.4 Conclusie

Tijdens het participatietraject hebben diverse bewonersavonden plaatsgevonden en zijn omgevingstafels en Haansbergdagen georganiseerd. Dit om belanghebbenden te informeren en mee te laten denken. Op deze manier is inzicht verkregen behoeften en wensen van de omgeving én toekomstige bewoners. De input heeft geleid tot diverse acties, nadere uitwerking en aanpassing van de stukken, waardoor het plan beter aansluit op de behoefte van belanghebbenden.

Hoofdstuk 6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij de wijziging van het omgevingsplan sprake is van een ETFAL.

Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd. Voor de beoordeling van de ETFAL zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de activiteiten, zowel kwalitatief als kwantitatief nader onderzocht in deze motivering.

Afweging

De beoogde ontwikkeling betekent een belangrijke uitbreiding van het woningaanbod in Etten-Leur. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbehoefte van Etten-Leur.

Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten / instructieregels op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 4 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de geldende milieu wet- en regelgeving. Daaruit blijkt dat er de volgende aandachtspunten zijn:

- (veiligheidsafstanden) gasleiding;
- (inspanning) natuurinclusief bouwen en duurzaamheid;
- (behoud van) aanwezige bomen;
- (in acht nemen) zorgplicht wet natuurbescherming;
- (beperken van) lichtvervuiling;
- voldoende (waterberging).

Geen van deze aandachtspunten vormen een belemmering voor de ontwikkeling van het gebied met woningbouw. Al met al kan worden geconcludeerd dat voor de ontwikkeling van de woonwijk sprake is van een ETFAL. De ontwikkeling is daarom aanvaardbaar binnen het huidige beleidskader en levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.



Eindnoten

1. Het stedenbouwkundig plan en voorlopig ontwerp openbare ruimte zoals weergegeven in figuur 2.4 dateert van september 2025. Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Bij uitwerking naar definitief ontwerp kunnen er nog onderdelen worden gewijzigd.
2. Voor het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.14) wordt gerekend met 75 woningen op elke lus en gemiddeld (afhankelijk van woningtype) met 5 motorvoertuigen per woning per etmaal. De verkeersgeneratie per woning is weliswaar lager dan de verkeersgeneratiecijfers van het CROW, maar door de parkeerhubs aan het begin van de lussen zal de intensiteit op de lussen lager zijn.
3. Inventariserend Archeologisch veldonderzoek (karterende fase), plangebied Haansberg-Oost gemeente Etten-Leur (projectnummer 06.237A), Onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv, oktober 2006