

# **BESTEMMINGSPLAN BANKENSTRAAT 13**

## **Toelichting**

*Vastgestelde versie, 7 september 2020*

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De agrarische activiteiten aan de Bankenstraat 13 zijn beëindigd. Daarom wil de eigenaar van de gronden de agrarische bestemming omzetten in de bestemming Wonen. De bedrijfswoning dient te worden omgezet naar een burgerwoning. Tevens is een extra woning beoogd.

Het toevoegen van een woning in het landelijk gebied zal moeten voldoen aan provinciaal beleid inzake wonen en de gemeentelijke beleidslijn Bebouwingsconcentraties in zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Concreet betekent dit dat de voormalige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.400 m<sup>2</sup> gesloopt moeten worden. Tevens moet het perceel landschappelijk worden ingepast en is een bijdrage kwaliteitsverbetering landschap vereist. De initiatiefnemer wil aan deze voorwaarden voldoen.

Daarmee past de ontwikkeling in het provinciale en gemeentelijke beleid inzake wonen in landelijk gebied. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. De gemeente stelt vast dat voldaan wordt aan de ruimtelijke voorwaarden en is voornemens planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

Voor deze ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” nodig. Ingevolge het bestemmingsplan “Buitengebied” heeft de locatie Bankenstraat 13 de bestemming ‘Agrarisch’. De beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen, met toevoeging van een zelfstandige woning, is niet toegestaan. De herziening betreft de opheffing van het agrarische bouwvlak en het toevoegen van twee Woonbestemmingen met bijbehorende Tuinbestemming. De locatie wordt landschappelijk ingepast, deze gronden worden bestemd als Groen – Houtsingel.

In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening waarmee medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling.

## 1.2 Opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een toets aan het ruimtelijk relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. De beschrijving van de planvorm is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt informatie gegeven over de economische uitvoerbaarheid, in hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project beschreven.

## Hoofdstuk 2 Huidige situatie en (her)ontwikkeling

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in landelijk gebied, op een afstand van circa 1 kilometer van de kern van Etten-Leur. De directe omgeving bestaat uit woningen en agrarische bedrijvigheid. Directe buren zijn een kaasfabriek en glastuinbouwbedrijven. Het plangebied betreft het bouwvlak en omringende gronden van een voormalig agrarisch bedrijf. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 2.600 m<sup>2</sup>. Binnen dit plangebied bevinden zich:

- een bedrijfswoning;
- 1.400 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- tuin met flinke houtopstanden noordelijk van het perceel;
- erfverharding in de vorm van bestrating, kuilvoeropslag, en vaste mestopslag met een totale oppervlakte van 1.066 m<sup>2</sup>.

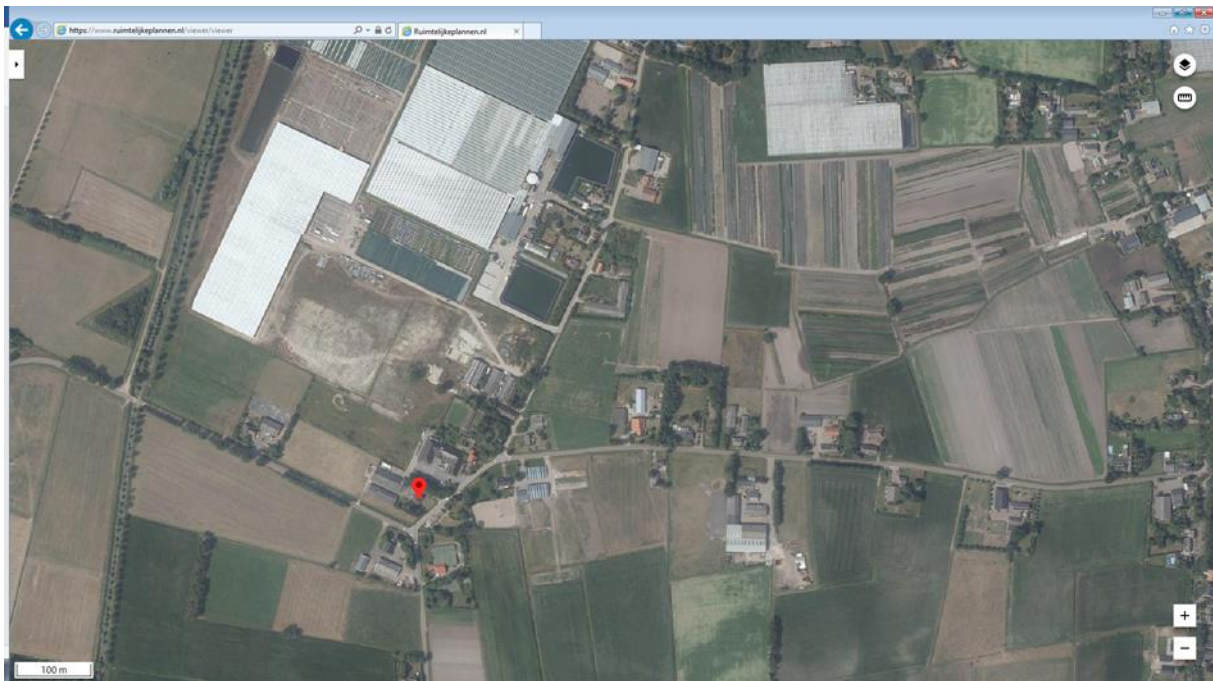
Afbeelding 1 Huidige situatie (bron: gemeente Etten-Leur)



## 2.2 Toekomstige situatie

De ontwikkeling betreft de omzetting van de agrarische bestemming naar twee woonbestemmingen. De bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de erfverharding wordt verwijderd. De bedrijfswoning wordt bestemd als Wonen. Vanwege de sloop van de bedrijfsbebouwing mag een woning op het perceel toegevoegd worden. Daarbij is gebruik gemaakt van de mogelijkheid in de (voormalige) Verordening ruimte om in bebouwingsconcentraties in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkelingen de bouw van één of meer woningen toe te staan. Voor zulke situaties heeft de gemeente Etten-Leur in 2011 een beleidslijn opgesteld met de voorwaarden waaraan dergelijke verzoeken moeten voldoen. De inwerkingtreding van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op 5 november 2019 heeft niet geleid tot wijzigingen in dit provinciale en gemeentelijk beleid. Het beleid van artikel 8.2 van de Vr als gemeentelijke instructieregel opgenomen in artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening. Het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie. Aan de provinciale en gemeentelijke voorwaarden kan worden voldaan (zie hieronder, de paragrafen 3.2 en 3.3). Dit heeft zich vertaald in navolgende stedenbouwkundige schets, landschappelijke inpassing, en financiële tegenprestatie kwaliteitsverbetering landschap.

*Afbeelding 2*    *Bebouwingsconcentratie omgeving Bankenstraat 13 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*



### *Bebouwingsconcentratie*

De omgeving van Bankenstraat 13 is herkenbaar als een bebouwingsconcentratie. Binnen deze concentratie zijn gebouwen met een hoge bebouwingsdichtheid bij elkaar gegroepeerd en met wisselende functies. Op korte afstand zijn percelen met woon- en agrarische bedrijfsbestemmingen aanwezig. Tegen het plangebied aan liggen een kaasmakerij aan de Bankenstraat 15 en een glastuinbouwbedrijf aan de Bankenstraat 17. Aan de Bankenstraat 21 is nog een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Daarnaast zijn dichtbij gelegen de bedrijfsgebouwen van grondgebonden agrarische bedrijven aan de Bankenstraat 10, 11 en 12, en Goorstraat 15. Een woning bevindt zich pal tegenover

het plangebied, aan de Bankenstraat 14. In het verlengde van de Bankenstraat liggen in het lint van de Goorstraat nabij nog enkele woningen.

Vanwege de glastuinbouw heeft het plangebied geen zichtrelatie met het achterliggende landschappelijk gebied. Ook is de zichtrelatie met het landschap aan de voorzijde beperkt door de clustering van bebouwing aan de Bankenstraat 11, 12, 14 en 17.

#### *Stedenbouwkundige invulling*

Het agrarische bouwvlak wordt opgeheven. De voormalige bedrijfswoning krijgt in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening een woonbestemming. De voormalige bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van circa 1.400 m<sup>2</sup>, deze worden gesloopt. Hiervan wordt 1.000 m<sup>2</sup> ingeleverd voor de bouw van een nieuwe woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> en 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Het restant wordt ingezet voor de sloop-bonus-regeling, waardoor 100 m<sup>2</sup> mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. De nieuwe woning op basis van artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening wordt gesitueerd aan de lage Donk. Aan de afstandscriteria met betrekking tot milieuzonering voor omliggende bedrijven wordt voldaan. Rondom de woonpercelen van ieder 1.500 m<sup>2</sup> geldt een tuinbestemming van 2.500 m<sup>2</sup>. De west- en noordzijde van de locatie wordt landschappelijk ingepast, deze gronden krijgen de bestemming Groen – Houtsingel.

#### *Landschappelijke inpassing*

De locatie wordt conform de vereisten uit het Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant landschappelijk ingepast. De oppervlakte van de landschappelijke inpassing beslaat minimaal 5% van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt. Hiervoor is een beplantingsplan door Brabants Landschap opgesteld. De landschappelijke inpassing van het perceel wordt gerealiseerd aan de noord- en de westkant. Planologisch wordt de landschappelijke inpassing geborgd door de bestemming Groen – Houtsingel en toepassing van een voorwaardelijke verplichting. Het beplantingsplan is als bijlage 2 bij de planregels opgenomen.

#### *Financiële tegenprestatie Kwaliteitsverbetering landschap*

Een eerste fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap verbetering vindt plaats door het slopen van alle bedrijfsbebouwing en het wegnemen van alle verharding. Landschappelijke inpassing zorgt mede voor een fysieke kwaliteitsverbetering. Naast deze fysieke verbeteringen is een financiële prestatie nodig. Dan wordt geen inbreuk gemaakt op de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling als bedoeld in artikel 3.80 Interim omgevingsverordening. De eigenaar moet een bedrag van € 96.790,- als bijdrage kwaliteitsverbetering landschap in het gemeentelijk groenfonds storten. In paragraaf 3.3 is toegelicht wat die bijdrage aan het groenfonds daadwerkelijk oplevert voor de verbetering van de landschapskwaliteit. De Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering landschap Bankenstraat 13 is als bijlage 1 bijgevoegd.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen.

Op het gebied van verstedelijking, groene ruimte en landschap ligt het accent bij provincie en gemeenten.

### 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

#### **Omgevingsvisie Noord-Brabant**

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. De omgevingsvisie legt de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving vast en daarmee de basisopgave en de hoofdoopgaven voor de toekomst. De basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit; de hoofdoopgaven hebben betrekking op het werken aan de Brabantse energietransitie, het werken aan klimaat 'proof' worden, het werken aan de slimme netwerkstad en het werken aan een concurrerende, duurzame economie.

#### **Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

De Interim omgevingsverordening is in werking getreden op 5 november 2019. De verordening richt zich tot gemeenten doordat de verordening regels bevat die een gemeente moet betrekken bij hun besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

De kaarten 3 t/m 7 behorende bij de verordening bevatten instructieregels voor gemeenten. Het plangebied ligt in Gemengd landelijk gebied, tevens in Verstedelijking afweegbaar. Voor deze ontwikkeling gelden specifieke regels, te weten: bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning (paragraaf A.) en kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties (paragraaf B.).

#### A. *Wonen in landelijk gebied (art. 3.68-3.69)*

Als hoofdregel geldt dat een bestemmingsplan alleen bestaande woningen in het buitengebied toelaat (artikel 3.68). Voor een aantal veel voorkomende ontwikkelingen gelden regels die afwijking mogelijk maken van dit uitgangspunt. Daaronder valt de bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. Van een voormalige bedrijfswoning is geen sprake indien op het

perceel nog een agrarische functie wordt uitgeoefend. Een splitsing in meerdere woonfuncties is niet mogelijk en er geldt als eis dat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Toetsing:

Op het perceel vinden geen agrarische activiteiten meer plaats. Het bedrijf is opgeheven. De bedrijfswoning wordt omgezet in een enkele woonbestemming. Van splitsing is dus geen sprake. Tevens wordt de (voormalige) bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 1.400 m<sup>2</sup> volledig gesloopt. Hiervan wordt 1.000 m<sup>2</sup> ingeleverd voor de bouw van een nieuwe woning op basis van artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening. Het restant van 400 m<sup>2</sup> wordt ingezet voor de gemeentelijke sloop-bonus-regeling, waardoor 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag worden toegevoegd.

#### *B. Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties (art. 3.78)*

Binnen bebouwingsconcentraties in Verstedelijking afweegbaar is de nieuwvestiging van één of meer woningen onder voorwaarden mogelijk. Uit een ontwikkelingsvisie moet blijken dat:

1. de woning wordt opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;
2. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
3. de nieuwvestiging:
  - a. bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;
  - b. gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;
  - c. is gezien of een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.

Toetsing:

#### Visie omgevingskwaliteit bebouwingconcentratie

De omgeving van Bankenstraat 13 is herkenbaar als een bebouwingsconcentratie (uitgebreider, zie paragraaf 2.2). Er is al een intensieve concentratie van bebouwing en verscheidenheid aan functies aanwezig. De bouw van de woning is geen aanzet tot een stedelijke ontwikkeling. Er is ook niet de intentie of de planologische mogelijkheid om hier verder uit te breiden. Gelet op dit gemengde profiel van de omgeving van Bankenstraat 13 is een woning passend. Voorwaarde is wel dat de nieuwe functie geen hinder voor omwonenden of voor de uitoefening van bestaande agrarische bedrijven mag vormen. Hiervan is geen sprake. Concreet ligt de visie in algemene zin in de Beleidslijn bebouwingsconcentraties in zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling geldt ook deze beleidslijn (zie meer, paragraaf 3.3).

#### Fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van een woning

Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte. Daarom zal een financiële tegenprestatie van € 96.790,- als bijdrage kwaliteitsverbetering landschap in het gemeentelijk groenfonds gestort worden.

#### Ruimte-voor-ruimte ontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De eigenaar van de gronden aan de Bankenstraat 13 had de intentie om een bouwtitel aan te kopen bij de provincie Noord-Brabant. Dit had betekend dat op de belendende aangrenzende agrarische

gronden een woning zou worden gebouwd, zonder de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen. Hier heeft de gemeente niet aan willen meewerken. Op grond van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant geldt bij de aankoop van een ruimte-voor-ruimte-kavel niet de voorwaarde van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst die normaliter wel voor ruimte-voor-ruimte-kavels geldt. De bouwtitel levert dan het bewijs dat de aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst al in het verleden is behaald door deelname aan de Regeling beëindiging veehouderijtakken. Die kwaliteitswinst is echter voornamelijk behaald in Oost-Brabant. Voor die gevallen heeft de gemeente de beleidslijn Incidentele Ruimte voor Ruimte opgesteld.

#### Beleidslijn Incidentele Ruimte voor Ruimte

De gemeente behoudt een eigen afwegingsruimte om al dan niet medewerking te verlenen aan verzoeken die worden ingediend waarbij sprake is van de aankoop van een ruimte-voor-ruimte-kavel. Dit afwegingskader is opgenomen in de gemeentelijke beleidslijn "Incidentele Ruimte voor Ruimte". Deze beleidslijn is vastgesteld om te voorkomen dat op basis van een bouwtitel van de provincie een burgerwoning wordt gebouwd zonder dat een kwaliteitsverbetering wordt behaald in het buitengebied van Etten-Leur. Ook bij het bouwen op basis van een bouwtitel voor een ruimte-voor-ruimte-kavel van de provincie moet daarom sprake zijn van een meerwaarde c.q. kwaliteitswinst binnen de gemeente Etten-Leur. Kwantitatief betekent dit de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, waarbij de volledige bedrijfsbebouwing dient te worden gesaneerd. Tegelijkertijd dient de agrarische bestemming te worden omgezet in de bestemming Wonen, de resterende bebouwing mag worden ingezet voor de reguliere sloop-bonus-regeling die geldt bij omzetting van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar burgerwoning. Gelet op de harde voorwaarde van een duidelijke kwaliteitswinst binnen Etten-Leur heeft de gemeente niet willen meewerken aan de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte-kavel. Uiteindelijk heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om niet een ruimte-voor-ruimte-kavel aan te kopen, maar om als financiële tegenprestatie een bedrag van € 96.790,- als bijdrage kwaliteitsverbetering landschap in het gemeentelijk groenfonds te storten.

Naast specifieke regels gelden er basisprincipes voor ontwikkelingen. Een bestemmingsplan geeft bij een evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij moet er rekening worden gehouden met de basisprincipes zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie, dit hoeft niet. Daarom geldt nog een basisprincipe, de kwaliteitsverbetering landschap.

#### *C. Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (art. 3.5-3.8)*

De provincie wil de omgevingskwaliteit bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Deze zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit is opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, zoals verwoord in de Omgevingswet. De wet kent als maatschappelijk doel het in onderlinge samenhang:

1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van natuur, en



2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Bij de zorgplicht gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Omgevingsvisie:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)
- Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)
- Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Gemeenten geven invulling aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit door op lokaal niveau een afweging te maken in concrete gevallen.

**Zorgvuldig ruimtegebruik.** Doel van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het voorkomen van nieuwvestiging in het landelijk gebied is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Een ander uitgangspunt is dat de toedeling van functies in het landelijk gebied binnen een bestaand bouwperceel plaatsvindt.

Toetsing:

Met de ontwikkeling wordt het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk benut. De toedeling van de woonfunctie vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Een extra woning is slechts mogelijk vanwege de sloop van 1.400 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing.

**Toepassing van de lagenbenadering.** De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. En niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst: past de ontwikkeling binnen de toekomstige ontwikkelingsrichting van een gebied? De intensiteit van de afweging hangt af van het gebied en de ontwikkeling. Naarmate een ontwikkeling minder inbreuk maakt op de leefomgeving of de omgevingskwaliteit, is ook de afweging minder indringend.

Toetsing:

Het agrarisch bedrijf maakt plaats voor een woonbestemming. Dit is een ontwikkeling die past binnen de gemengde omgeving met bedrijvigheid en wonen.

1. Het verdwijnen van het agrarisch bedrijf is ruimtelijk aanvaardbaar, gelet op de ligging in een gemengd gebied met relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en een verder afnemende agrarische functie.
2. De woonfunctie maakt geen inbreuk op de omliggende leefomgeving, zoals uit de toelichting van dit bestemmingsplan blijkt.
3. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waardoor per saldo ontstening van het buitengebied plaatsvindt.
4. Tot slot draagt landschappelijke inpassing van de locatie bij aan het (verder) versterken van de omgevingskwaliteit.

**Meerwaardecreatie.** Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, ecologische of sociale invalshoek te bekijken maar bij ontwikkelingen met een impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde. Dit vraagt om een vernieuwende, gebiedsgerichte invulling van het streven naar een balans tussen people, planet en profit. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toetsing:

Het toevoegen van woningen in het buitengebied is niet toegestaan. Dit is alleen mogelijk als er ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gehaald door voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen. Ratio is 'ontstening' van het buitengebied.

### Overwegingen

#### *People*

De woonfunctie heeft geen negatieve gevolgen voor de omgeving. In een omgevingsdialoog zijn de plannen met de directe omgeving besproken. Geen van de omwonenden hebben bezwaren tegen een woonfunctie aan de Bankenstraat 13.

#### *Planet*

Het agrarisch bouwvlak zal worden omgezet naar Wonen. Daarmee zullen ook eventuele milieubelastende effecten (zoals stikstof, fosfaat, kalium) van dit bedrijf vervallen. Verder zullen er geen zware vervoersbewegingen meer zijn, met minder brandstofgebruik tot gevolg. Tot slot worden de locatie met passende natuur beplant. Bij de aanvrager zal er tevens op aangedrongen worden om duurzame (bouw)maatregelen te gebruiken. Het waterschap legt vereisten op ter bevordering van de waterkwaliteit (bijvoorbeeld de opvang van het hemelwater, gescheiden rioolsysteem, enzovoorts).

#### *Profit*

Het toevoegen van een woning aan het buitengebied is een niet aan het buitengebied gebonden ontwikkeling. In beginsel dient 20% van de waardevermeerdering van de grond geïnvesteerd te worden in kwaliteitsverbetering van het landschap (op basis van provinciaal beleid).

#### *D. Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9 en art. 3.78 lid 1 onder 3 sub b juncto 3.78 lid 2)*

Ontwikkelingen moeten gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Etten-Leur heeft in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Deze afspraken zijn neergelegd in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

Het principe voor kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben binnen het landelijk gebied. Het betreft dan ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een wijziging van het planologische regime nodig is. De regio maakt daarbij onderscheid in een drietal categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of

plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.

- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Het toevoegen van een woonfunctie op basis van artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening is een categorie 3-ontwikkeling. Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ontwikkeling van een woning. Dit betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het gemeentelijk groenfonds wordt gestort.

#### *Landschappelijke inpassing*

De locatie wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd op basis van een landschappelijk inpassingsplan dat door Brabants Landschap is opgesteld. Hierbij is aangesloten bij de STIKA-normen voor minimale oppervlakten van landschapselementen en sortimenten. De oppervlakte van de landschappelijke inpassing is bepaald door het Brabants landschap, maar voldoet aan de eis dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5% beslaat van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt. Als bijlage 2 van de planregels is dit beplantingsplan opgenomen.

#### *Financiële tegenprestatie*

Landschappelijke inpassing is niet genoeg kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte. Daarom zal een financiële tegenprestatie van € 96.790,- als bijdrage kwaliteitsverbetering landschap in het gemeentelijk groenfonds gestort worden. In paragraaf 3.3 is toegelicht wat die bijdrage aan het groenfonds daadwerkelijk oplevert voor de verbetering van de landschapskwaliteit. De Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering landschap Bankenstraat 13 is als bijlage 1 bijgevoegd.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **StructuurvisiePlus 2020, Etten-Leur in Bloei**

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus 2020 vastgesteld. In de visie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur voor de periode tot 2020 vastgelegd en weergegeven. De structuurvisie Plus omvat een integraal beleid voor zowel de kern als het buitengebied van de gemeente. De visie voor het buitengebied voor glastuinbouw, ecologische verbindingzone's, bosgebieden etc. zijn, in lijn met het provinciale beleid, van een goede bestemming en zo nodig bescherming voorzien in het bestemmingsplan Buitengebied (2013). Inmiddels is een aanvang gemaakt met de opstelling van een 'Omgevingsvisie' voor de periode tot 2030.

#### *Actief landschapsbeleid*

De gemeente Etten-Leur voert een actief landschapsbeleid. Dat beleid is gebaseerd op de in 2005 vastgestelde 'StructuurvisiePlus 2020, Etten-Leur in Bloei'. De daarin opgenomen visie op het gebied van landschap vormt nog steeds een goed uitgangspunt. Belangrijke onderdelen van de

landschapsvisie zijn het project Groene Schakel, agrarisch en particulier landschapsbeheer en de realisatie van ecologische verbindingzones (enkele tientallen kilometers):

- Het project Groene Schakel - een robuuste groenstructuur van zo'n 25 hectare tussen de bos- en natuurgebieden het Liesbos, de Hooiberg, de Berk en de Haagse Dijk - is gerealiseerd.
- Agrarisch en particulier landschapsbeheer is structureel vormgegeven via een apart project, inclusief financiering daarvan.
- De ecologische verbindingzones in Etten-Leur zijn voor ongeveer de helft gerealiseerd. Er is nog een forse restopgave. Ecologische verbindingzones zijn een belangrijk bestedingsdoel van de middelen uit het gemeentelijk Groenfonds.

Etten-Leur is doende met de opstelling van een Omgevingsvisie, een vooruitblik voor de komende 10 jaar. Het beleid uit de StructuurvisiePlus zal daarin op hoofdlijnen voortgezet worden. Aan de Omgevingsvisie zullen ook uitvoeringsprogramma's gekoppeld worden. Landschapontwikkeling zal daarin ook een plaats krijgen. Naast de restopgave aan ecologische verbindingzones wordt gedacht aan andere bestedingsdoelen die goed aansluiten bij het begrip 'kwaliteitsverbetering landschap' zoals dat in het provinciaal en gemeentelijk planologisch beleid gehanteerd wordt. Behalve aan landschap valt te denken aan verbetering van aanwezige en potentiële kwaliteiten van natuur, cultuurhistorie, bodem of water en verbetering van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het buitengebied. De middelen die beschikbaar zijn en nog komen via de regeling kwaliteitsverbetering landschap zullen ook daarvoor ingezet worden. Deze middelen zijn in de gemeentelijke financiële administratie geormerkt en mogen alleen voor kwaliteitsverbetering van het landschap ingezet worden.

### **Bestemmingsplan Buitengebied**

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is op 30 september 2013 vastgesteld. Op 20 mei 2015 is het bestemmingsplan grotendeels onherroepelijk geworden. De gedeelten die niet onherroepelijk zijn geworden hebben geen betrekking op de ontwikkelingen die met deze herziening beoogd worden.

Het bestemmingsplan Buitengebied omvat vrijwel het gehele buitengebied van de gemeente Etten-Leur. Het plan is mede opgesteld op basis van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening ruimte Noord-Brabant (de voorlopers van de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant).

Ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. De voorgenomen functiewijziging van agrarisch naar wonen, met toevoeging van een zelfstandige woning, is niet toegestaan. Het bestemmingsplan "Buitengebied" biedt geen planologische mogelijkheden om de agrarische functie te wijzigen in een bestemming voor twee zelfstandige wooneenheden. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

### **Beleidslijn bebouwingsconcentraties in zoekgebied stedelijke ontwikkeling**

Op basis van artikel 8.2 van de voormalige Verordening ruimte heeft Etten-Leur de beleidslijn "Bebouwingsconcentraties in zoekgebied stedelijke ontwikkeling" opgesteld. Een nieuw te bouwen woning gaat ten koste van het woningcontingent van de gemeente. Voor de gevallen die kunnen voldoen aan de voorwaarden uit de beleidslijn is de gemeente bereid woningbouwcontingent beschikbaar te stellen. De voorwaarden uit de beleidslijn zijn:

- A. Een agrarisch bouwblok met meer dan 1.000 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of minimaal 5.000 m<sup>2</sup> kassen.
- B. Het perceel moet liggen in een bebouwingsconcentratie in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zoals aangeduid op de kaarten behorende bij de provinciale Verordening ruimte.
- C. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet planologisch aanvaardbaar zijn.
- D. Er moet sprake zijn van een verbetering van ruimtelijke kwaliteit.
- E. Er moet een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning verzekerd zijn en er mag geen sprake zijn van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt als volgt ingevuld:

- 1. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet planologisch aanvaardbaar zijn c.q. een extra woning moet passen in de visie voor dit gebied.
- 2. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor omliggende agrarische bedrijfsvoeringen.
- 3. Er moet sprake zijn van een meerwaarde c.q. duidelijke kwaliteitswinst binnen de gemeente Etten-Leur. Kwantitatief betekent dit de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (anders dan kassen) dan wel minimaal 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen, waarbij de volledige bedrijfsbebouwing en/of glasopstand wordt gesaneerd. Een veelvoud van genoemde oppervlaktematen betekent niet zonder meer dat er meerdere woningen mogelijk zijn.
- 4. In geval er op de slooplocatie (nog) een agrarische bestemming geldt, dient de agrarische bedrijfsvoering te zijn of te worden beëindigd en de bestemming te worden omgezet in een burgerwoning bestemming. De resterende bebouwing op de slooplocatie mag ingezet worden voor de reguliere sloop-bonus-regeling die geldt bij omzetting van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar burgerwoning.
- 5. De nieuw te bouwen woning moet voldoen aan de standardeisen uit het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit betekent een woning met een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> (ingevolge het Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied) en bijgebouwen tot maximaal 100 m<sup>2</sup>.

## Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid

In dit hoofdstuk komen de onderwerpen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde die van belang zijn voor de herziening van het plangebied. Omdat dit bestemmingsplan enkel betrekking heeft op de bedrijfsbeëindiging van de grondgebonden veehouderij met de sloop van twee voormalige bedrijfsgebouwen en gevolgd door het toestaan van twee woonfuncties in de bestaande langgevelboerderij en de bestaande, maar te verplaatsen, Vlaamse schuur zijn het aantal te onderzoeken fysieke en functionele aspecten van het perceel zelf en/of de relatie tot de omgeving beperkt.

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Wegverkeerslawaai

Er worden nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Dit is niet onderzoeksplichtig. Op basis van artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De nieuwe woning in de Vlaamse schuur is wel een geluidsgevoelige bestemming die in beginsel onderzoeksplichtig is.

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen waaronder woningen. De voorkeursgrenswaarde van (te realiseren) woningen binnen de geluidzone van een weg bedraagt voor een gevel 48 dB (artikel 82 lid 1 Wgh). Ontheffing is mogelijk, afhankelijk van de situatie ter plaatse. Op grond van artikel 83 lid 1 Wgh geldt er voor woningen in buitenstedelijk gebied, zoals in onderhavig situatie van toepassing is, een hoogst toelaatbare geluidbelasting (ontheffingswaarde) van 53 dB.

In artikel 74 Wgh zijn geluidzones langs wegen gedefinieerd. Geluidzones zijn te beschouwen als aandachts- of onderzoeksgebieden waarbinnen akoestisch onderzoek verplicht is in het geval dat geluidgevoelige gebouwen hierbinnen worden geprojecteerd. In onderhavig geval ligt de planlocatie binnen wettelijk gezoneerde wegen de Lage Donk, Bankenstraat en Goorstraat (allen 60 kilometerwegen).

#### *Onderzoek*

Uit de in bijlage 2 opgenomen akoestische notitie blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Lage Donk, Bankenstraat en Goorstraat (inclusief de toegestane aftrek van 5 dB per weg) bij de te realiseren woning respectievelijk ten hoogste 44, 40 en 25 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) wordt niet overschreden.

### *Conclusie*

Bij de te realiseren woning aan Bankenstraat 13 is de Wet geluidhinder het wettelijk kader voor de toegestane geluidbelastingen vanwege gezoneerde wegen. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De akoestische consequenties vormen geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

#### **4.1.2 Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekende mate bijdragen '(besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van de grenswaarden.

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning en het toevoegen van een nieuw te bouwen woning. Dit wordt aangemerkt als een categorie dat niet in betekende mate bepalend is. Derhalve is een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.1.3 Bodemverontreiniging**

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. Het voorgestane initiatief betreft de sloop van twee voormalige bedrijfsgebouwen, het bestemmen van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, en het realiseren van een burgerwoning. De nieuw te bouwen woning zal voor een groot deel ter plaatse van te slopen bedrijfsgebouwen en voor een klein deel op voorheen agrarisch gebruikte grond gesitueerd zijn. Gezien het gebruik van de gronden is er geen aanleiding om te twifelen aan de bodemkwaliteit.

Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de nieuwbouw van de woning zal wel aangetoond moeten worden dat sprake is van een schone grond.

#### **4.1.4 Milieuzonering**

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient er een goede ruimtelijke scheiding te zijn tussen milieugevoelige bestemmingen en milieubelastende activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van bestaande en nieuwe functies dient te gebeuren door voldoende afstand aan te houden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009. Hierin wordt een handreiking gegeven voor een goede ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen. Er worden richtafstanden gegeven voor de aan te houden afstanden tussen dergelijke bestemmingen.

### *Gemengd gebied*

Het plangebied ligt in een gemengd gebied. Direct belendend aan het plangebied bevinden zich een kaasmakerij aan de Bankenstraat 15 en een glastuinbouwbedrijf aan de Bankenstraat 17. Daarnaast zijn dichtbij gelegen de bedrijfsgebouwen van grondgebonden agrarische bedrijven aan de Lage Donk

2, Bankenstraat 10 en 12, en Goorstraat 15. Een woning bevindt zich pal tegenover het plangebied, aan de Bankenstraat 14.

Tabel 1 Milieu categorieën omringende bedrijvigheid

SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie	Richtafstand rustig buitengebied	Richtafstand gemengd gebied
011, 012, 013	Kassen	2	30 m (geluid)	10 m
1051	melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2	100 m (geluid)	50 m
011, 112,013	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2	30 m (geluid)	10 m

### Milieuozonering

Geluid afkomstig van de kaasmakerij aan de Bankenstraat 15 is maatgevend voor de afstand tot de omgeving. De kaasmakerij is ambachtelijk en kleinschalig. De hoofdvestiging, de zuivelfabriek van dit bedrijf, bevindt zich op het bedrijventerrein Vosdonk aan de Nieuwe Donk 6. De totale doorzet van melk binnen de inrichting aan de Bankenstraat 15 bedraagt circa 2,5 miljoen liter. Dit is een verwerkingscapaciteit van 2.600 ton/jaar (gemiddelde dichtheid melk is 1,03 kg/liter). In de VNG-brochure geldt voor zuivelfabrieken met een verwerkingscapaciteit tot 55.000 ton/jaar een aan te houden richtafstand met betrekking tot het aspect geluid van 100 meter. Vanwege de beperkte verwerkingscapaciteit kan niet gesproken worden van een zuivelfabriek in de zin van de VNG-brochure. Gezien de beperkte verwerkingscapaciteit van de kaasmakerij en de ligging in een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met een stap worden verlaagd, waardoor de richtafstand voor geluid 50 m bedraagt. Dit betekent dat binnen 50 meter van de kaasfabriek geen nieuwe woning mag worden opgericht. Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen die bescherming genieten, dit geldt niet voor bijgebouwen (waar bewoning niet is toegestaan). Overigens wordt de bedrijfsvoering van de kaasmakerij reeds beperkt door de Bankenstraat 14, waarvan de woning op circa 45 meter van het bouwvlak van de kaasmakerij ligt.

Binnen het bestemmingsvlak Wonen is het bouwvlak voor de nieuwe woning op minimaal 50 m. van het bouwvlak van de kaasmakerij gelegd. Op kortere afstand zijn wel bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Binnen bijgebouwen is zelfstandig wonen niet toegestaan. De bestaande bedrijfswoning krijgt ook een woonbestemming. Vervangende nieuwbouw, met uitzondering van herbouw, van woningen is niet toegestaan. Bij herbouw geldt als voorwaarde dat geen sprake mag zijn van een beperking voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.

### Conclusie

Er zijn geen beperkingen voor de ontwikkeling. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de omliggende bedrijven.



### **Omgekeerde werking geitenmoratorium**

De gemeente wenst in principe mee te werken aan incidentele woningbouwplannen die beoogd zijn nabij de geitenhouderij aan de Haansberg 146. Wel zal dit voor ieder plan specifiek gemotiveerd moeten worden. In bijgevoegde memo Omgekeerde werking geitenmoratorium (bijlage 3) is dit voor Bankenstraat 13 gemotiveerd. Het toevoegen van twee woningen aan Bankenstraat 13 leidt niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Bovendien wordt de geitenhouderij aan de Haansberg 146 niet in zijn bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De initiatiefnemer zal de verplichting worden opgelegd om kandidaat-kopers te informeren over de verhoogde kans op longontsteking, zolang er nog geen (landelijke) regelgeving is vastgesteld op basis waarvan risico-reducerende maatregelen genomen kunnen worden door geitenhouderijen.

### **4.1.5 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie als op het transport van gevaarlijke stoffen. Centraal staat de vraag hoe groot het risico is dat een individu of een groep individuen hierbij loopt. Bij het bepalen van het risico worden twee soorten risico's onderscheiden, te weten het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn er in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen gevestigd. Het plangebied ligt niet binnen de contour van het plaatsgebonden risico noch binnen een invloedsgebied van en dergelijk bedrijf. Ook ligt het plangebied niet in de omgeving van een transportroute gevaarlijke stoffen.

Geconcludeerd kan worden dat er in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor een woonfunctie aan de Bankenstraat 13.

### **4.2 Water**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die effect hebben op het watersysteem dient rekening gehouden te worden met de belangen van het waterbeheer. Het waterschap 'Brabantse Delta' voert hiertoe de zogenaamde watertoets uit. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het waterschap 'Brabantse Delta' hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van het verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische

uitgangspunten bij Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen, 2015'. In beginsel is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij de toename van verhard oppervlak maximaal 2000 m<sup>2</sup> is.

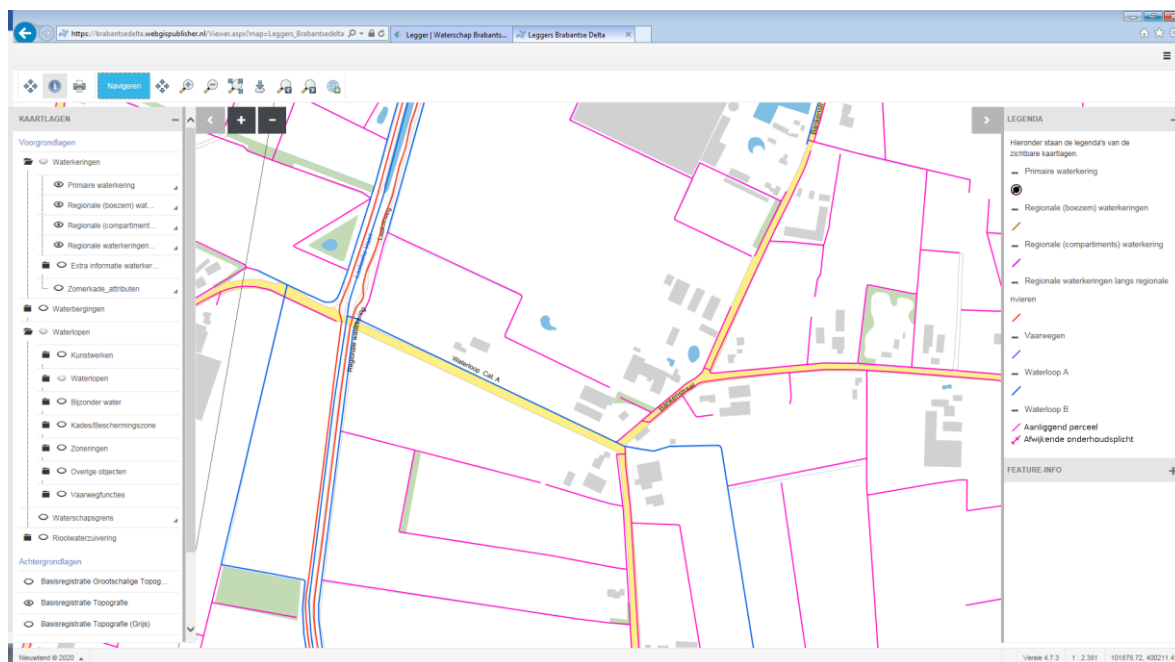
### *Bebouwd en verhard oppervlak*

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 0,6 ha. De voormalige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.400 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Tevens wordt de totale erfverharding (bestrating, kuilvoeropslag, vaste mestopslag) met een oppervlakte van 1.066 m<sup>2</sup> verwijderd. De bedrijfswoning wordt bestemd als Wonen, maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan. De nieuwe woning heeft een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 200 m<sup>2</sup>. De bebouwing is mogelijk binnen twee woonpercelen met een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. De overige gronden krijgen de bestemming Tuin (max. 2.500 m<sup>2</sup>) en Groen – Houtsingel (circa 1.000 m<sup>2</sup>). Er zal dus sprake zijn van een afname van verhard oppervlak. De B-waterlopen langs het Slagveld worden met de ontwikkeling niet aangetast.

### *A- en B-waterlopen*

In en rondom het plangebied liggen categorie A en B oppervlaktewaterlichamen. Het uitvoeren van werkzaamheden in deze oppervlaktewaterlichamen is in beginsel vergunningplichtig op basis van de Keur. Tevens ligt er langs a-wateren een beschermingszone van 5,00 meter aan beide zijden, waarbinnen werkzaamheden meldings- en/of vergunningplichtig zijn. De A-waterloop langs de Lage Donk en de B-waterloop belendend op het perceel worden met de ontwikkeling niet aangetast.

*Afbeelding 3 Legger Brabantse Delta, A- en B-waterlopen plangebied en omgeving*



#### *Afvalwater*

Het vuile water van de huidige bedrijfswoning en de nieuwe woning wordt geloosd op de aanwezige riolering. Er zal geen verandering zijn in de afvoer voor de woningen. De bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf is opgeheven zodat er minder afvalwater via de riolering afgevoerd wordt.

#### *Hemelwater*

Het hemelwater van de woningen wordt afgevoerd naar de oppervlaktewateren. Het overige water zal direct in de grond infiltreren. Als gevolg van dit bestemmingsplan zal het verharde oppervlak afnemen en de inzijging/infiltratie in de grond dus toenemen.

#### *Milieuvriendelijke bouwmaterialen*

Het waterschap adviseert het gebruik van milieuvriendelijke (bouw-)materialen en het achterwege laten van uitlopende (bouw-)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem-)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem-)kwaliteit en ecologie. De initiatiefnemer is hierop gewezen.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling heeft een positieve invloed op de huidige waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

### **4.3 Flora en fauna**

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden beoordeeld te worden. Naast de bescherming van Natura 2000-gebieden via de Wet natuurbescherming kunnen gebieden via de ruimtelijke kaders beschermd worden middels het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen was dit de EHS). Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Er is een quick-scan in het kader van de wet natuurbescherming (bijlage 4) uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

#### **Gebiedsbescherming**

##### *Natura 2000-gebieden*

Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Europees Natura 2000-gebied. Eventueel verstorende factoren zoals oppervlakteverlies,

versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

#### *Nationaal Natuurnetwerk (NNN, in de wet EHS)*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk, het Natuurnetwerk Brabant, EVZ of een ander gelijkwaardig netwerk. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van deze netwerken. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk (dan wel andere netwerken) zal geen sprake zijn.

#### **Soortenbescherming**

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat er (zeer waarschijnlijk) geen negatieve effecten op essentiële gebruiksfuncties van het leefgebied van beschermde flora en/of fauna door de geplande werkzaamheden aan de orde zijn. De functionaliteit van het plangebied zal niet worden aangetast bij doorgang van de werkzaamheden.

Omdat de gebruiksfuncties van het leefgebied van beschermde flora en fauna niet aangetast worden, kunnen de geplande werkzaamheden doorgang vinden.

De algemene zorgplicht, als beschreven in de Wet natuurbescherming, Wnb art. 1.11, dient te allen tijde in acht genomen te worden. Of het nu wel of niet om beschermde soorten gaat en of er nu wel of geen ontheffing nodig is of vrijstelling geldt. De zorgplicht houdt in dat een ieder die kan vermoeden dat er een negatief effect op soorten (en individuen) is, maatregelen neemt om deze effecten te voorkomen of te minimaliseren.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat op grond van de Wet natuurbescherming er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### **4.4 Cultuurhistorie en Archeologie**

Op kaart 3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ligt het plangebied niet in een cultuurhistorisch of aardkundig waardevol gebied.

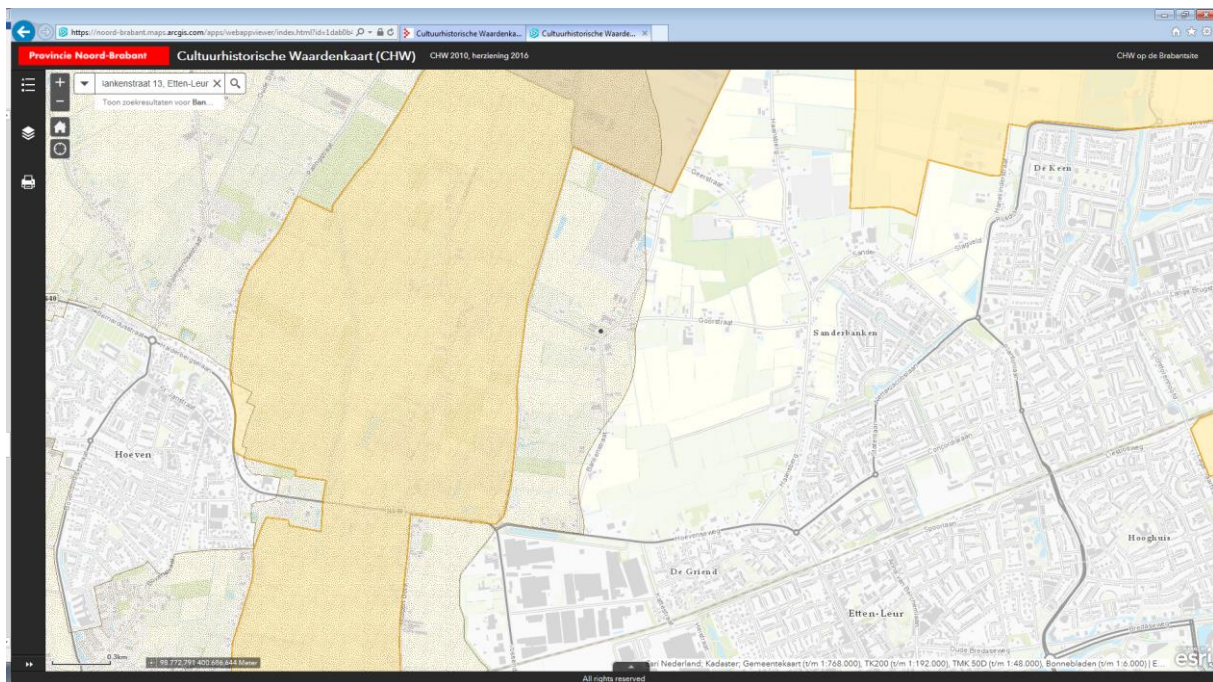
#### **Cultuurhistorie**

Op de cultuurhistorische waardenkaart ligt het plangebied in de cultuurhistorische regio van provinciaal cultuurhistorisch belang 'West-Brabantse Venen'.

Dit gebied is van cultuurhistorisch belang vanwege de historie van veen ontginningen. Grote delen van het gebied waren vroeger bedekt met veen. Hiervan is vrijwel niets meer over: in het gehele gebied hebben tussen de dertiende en achttiende eeuw hebben hier grootschalige veenafgavingen plaatsgevonden. Dit heeft de bewoningsgeschiedenis en de inrichting en vormgeving van het huidige landschap in belangrijke mate bepaald. Door de vervening nam de bevolking sterkt toe en kwam er ook meer grond beschikbaar voor landbouw. Dat wil niet zeggen dat het gehele gebied door de

boeren in gebruik werd genomen. Grote delen bleven 'woest' liggen: heidegronden, broekbossen en vennen. In de loop van de eeuwen werden deze gronden gebruikt om landgoederen en productiebossen aan te leggen. De introductie van de kunstmest rond de negentiende eeuw maakte het mogelijk de resterende heidevelden te ontginnen. Voor een deel werden ze omgevormd tot landbouwgrond, maar er zijn ook bossen op aangelegd. En een deel bleef gehandhaafd als heide. In het noorden van het gebied werden de afgeveende gronden direct omgevormd tot landbouwgrond. Na de overstromingen tijdens en na de St.-Elisabethsvloed is het gebied bedijkt, waardoor diverse polders ontstonden.

*Afbeelding 4 Plangebied Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant*



### *Geen versturende effecten*

De ontwikkeling aan de Bankenstraat 13 houdt in dat het agrarische bouwvlak met bebouwing en verharding verdwijnt. Daarvoor terug komt bebouwing op kleinere schaal terug met een woonfunctie. Tevens wordt het plangebied landschappelijk ingepast om het verstorend effect van de bebouwing op het landschap weg te nemen. De ontwikkeling heeft geen (versturende) invloed op de cultuurhistorische waarden.

### **Archeologie**

In Europees verband is het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit te laten plaatsvinden wordt naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. Archeologie wordt een vast onderdeel van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het

archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De eigen rol van de overheden is daarmee officieel. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Op 11 oktober 2010 heeft de gemeenteraad een actualisatie van het archeologiebeleid, de archeologische beleidskaart en de erfgoedverordening vastgesteld. De beleidskaart is gebaseerd op de laatste archeologische stand van zaken en de actuele inzichten over dit onderwerp. De beleidskaart is leidend voor lokale projecten. Op basis van de archeologische beleidskaart geldt er voor het plangebied een archeologische verwachtingswaarde. Dit is tevens vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

#### *Verwachtingswaarde plangebied*

Het plangebied heeft dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' ter bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden. Voor ingrepen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 50.000 m<sup>2</sup> én de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### *Bodemingreep*

In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Deze ingreep blijft zonder meer onder de ondergrens van 50.000 m<sup>2</sup>. Bovendien wordt de woning grotendeels gebouwd ter plaatse van de te slopen bedrijfsgebouwen. De grond is dus reeds geroerd. Een archeologisch onderzoek is dus niet nodig.

#### *Conclusie*

Ten behoeve van de ontwikkeling is geen archeologisch onderzoek nodig. Wel zullen de gronden op de verbeelding weer bestemd worden als Waarde – Archeologie 4.

## **4.5 Verkeer**

#### *Wegverkeer*

De ontwikkeling heeft tot gevolg dat landbouwverkeer van en naar de Bankenstraat 13 verdwijnt. Er zal wel een geringe toename zijn van autovervoersbewegingen omdat een woning wordt toegevoegd aan de Bankenstraat 13. Deze lichte toename van vervoersbewegingen leidt niet tot een substantiële toename op de wegen Lage Donk, Bankenstraat en Goorstraat. Bezien vanuit verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid zijn er geen belemmeringen tegen de ontwikkeling.

#### *Luchtvaartverkeerzone*

Het plangebied ligt op gronden met de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone'. Deze aanduiding is opgenomen in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten. Volgens artikel 36.3 van het bestemmingsplan Buitengebied mag binnen deze luchtvaartverkeerzone de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte in meters ten opzichte van de hoogte van de

ligging van het vliegveld, zoals is aangegeven op bijlage 3. Ter plaatse van het plangebied is dit 100 m. Gelet op de maximale bouwhoogte van een woning van 10 meter wordt het beschermingsgebied ten behoeve van het vliegverkeer niet belemmerd. Deze gebiedsaanduiding hoeft niet te worden opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

#### **4.6 Besluit milieueffectrapportage**

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) dient bij de bepaling of er voor een bepaalde activiteit een milieueffectbeoordeling en/of rapportage moet worden gemaakt de omvang van de activiteit, de ruimtelijke context en de cumulatie met de omgeving beoordeeld te worden.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een woning te bouwen. Er is hier sprake van een activiteit die genoemd is op de D-lijst van het Besluit mer. Op deze lijst is namelijk de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. De omvang van de nieuwe stedelijke ontwikkeling (woningbouw) blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 2000 woningen.

Hoewel de drempelwaarde niet wordt overschreden, dient er nagegaan te worden of de activiteit desondanks geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Het gaat dan met name om de kenmerken en de plaats van het project en de potentiële effecten. In deze situatie ligt de te realiseren woning ruimschoots onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Er is geen sprake van een bijzonder gevoelig of kwetsbaar gebied. Ook uit de milieuonderzoeken is hiervan niet gebleken. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom is een mer-beoordeling niet noodzakelijk. Er wordt ook geen milieueffectrapportage opgesteld. Er kan volstaan worden met de reeds uitgevoerde onderzoeken.

#### **4.7 Conclusie**

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet past binnen de geldende regelgeving en beleid met betrekking tot milieu en duurzaamheid. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er in het plangebied situaties voorkomen die vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar zijn.

## Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

### 5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van de locatie Slagveld 17. Het bestemmingsplan bestaat uit de opheffing van het agrarische bouwvlak voor grondgebonden veehouderij, de omzetting van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning in een woonbestemming en de ontwikkeling van een woning in de te verplaatsen monumentale Vlaamse schuur. Op de verbeelding komen de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen-houtsingel' voor, alsook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de regels. Bij ieder plan hoort een toelichting. Deze heeft als zodanig geen rechtskracht. Hieronder worden de artikelen van dit bestemmingsplan toegelicht:

#### **Inleidende regels**

##### *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

##### *Wijze van meten (artikel 2)*

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### **Bestemmingsregels**

##### *Groen – Houtsingel (artikel 3)*

Binnen deze bestemming vallen de gronden die nodig zijn voor de landschappelijke inpassing van de locatie. In de bestemming is een beschermingsregeling opgenomen en een mogelijkheid om de houtwal onder voorwaarden te verplaatsen indien dit nodig is voor de uitbreiding van agrarische bedrijven.

##### *Tuin (artikel 4)*

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van tuinen van relevante omvang bij woningen. Voor de tuinbestemming zijn beperkte regels opgenomen met betrekking tot de toelaatbare bebouwing, de bebouwingsmogelijkheden en de maximale bouwhoogte.

##### *Wonen (artikel 5)*

Twee percelen hebben de bestemming Wonen. Ieder woonperceel heeft een maximale oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. Per perceel is een woning met een totale inhoud van 750 m<sup>3</sup> binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak voor de bestaande woning ligt over de contouren van de bestaande woning. Vervangende nieuwbouw op een andere locatie is middels een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden toegestaan, waaronder de voorwaarde dat dit niet de bedrijfsvoering van omliggende



bedrijven mag beperken. Vanwege milieuzonering is een (ruim) bouwvlak voor de nieuwe woning opgenomen. Hierbinnen kan bij rechte gebouwd worden.

Bij de bestaande woning is maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Voor het nieuwe woonperceel geldt een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen. De extra oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> is mogelijk vanwege de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen (sloop-bonus-regeling). In afwijking van de standaard goothoogte voor bijgebouwen is op dit perceel tevens een maximale goothoogte van 4,20 m toegestaan. Tevens zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, verband houdende met landschappelijke inpassing en sloop bouwwerken opgenomen. De gronden en bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van wonen indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het Beplantingsplan Bankenstraat 13. En indien bouwwerken worden gesloopt conform de Tekening te slopen bouwwerken. Deze tekening en het beplantingsplan zijn als bijlage 1 en 2 bij de planregels gevoegd.

#### *Waarde – Archeologie 4 (artikel 6)*

De gronden binnen de dubbelbestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Daartoe zijn regels opgenomen die archeologische waarden beschermen in relatie tot bodemingrepen.

#### **Algemene regels**

##### *Anti-dubbelregel (artikel 7)*

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze regels is dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

##### *Algemene bouwregels (artikel 8)*

In dit artikel zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen en onoverdekte zwembaden.

##### *Algemene gebruiksregels (artikel 9)*

Naast een algemeen verbod ten aanzien van gebruik in strijd met de gegeven bestemming is onder andere specifiek geregeld dat seksinrichtingen en prostitutie niet zijn toegestaan.

##### *Algemene afwijkingsregels (artikel 10)*

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om in geringe mate af te wijken van de maatvoeringen en bestemmings- en/of bouwgrenzen. Ten behoeve van evenementen en paardenbakken zijn ook algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

##### *Overige regels (artikel 11)*

Dit artikel biedt de mogelijkheid om in een aantal gevallen nadere eisen te stellen.

## **Overgangs- en slotregels**

### *Overgangsrecht (artikel 12)*

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen. In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken, die op het moment dat het plan inwerking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd op grond van een verleende omgevingsvergunning en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan door een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de aanvraag om omgevingsvergunning binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Lid 2 betreft het overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit plan inwerking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot. Het overgangsrecht geldt niet voor bouwwerken die zonder omgevingsvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldend plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken en gronden.

### *Slotregel (artikel 13)*

In dit artikel is aangegeven dat de regels kunnen worden aangehaald als planregels van het bestemmingsplan 'Bankenstraat 13'.

## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Behoudens kosten van ambtelijke voorbereiding van het bestemmingsplan zijn er geen kosten aan de ontwikkeling verbonden voor de gemeente. Tevens worden terechte planschadeclaims afgewenteld op de ontwikkelaar.

### *Grondexploitatie*

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan zoals een woning is voorgenomen. Door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Er kan geconcludeerd worden dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gegarandeerd.

## **Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg**

### **7.1 Omgevingsdialoog**

Voor Bankenstraat 13 is een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden aan de Lage Donk 121, Bankenstraat 11, 12, 14, 15, 17, en Goorstraat 15. Een soortgelijk overleg heeft met dezelfde bewoners / adressen, behalve met het nieuwe glastuinbouwbedrijf aan de Bankenstraat 17, plaatsgehad op 15 mei 2013.

De omgevingsdialoog heeft plaatsgehad op 10 september 2019. Hiervan is een verslag gemaakt. Hieronder is dit verslag integraal opgenomen:

Na ruim 6 jaar na de vorige dialoog op 15 mei 2013 is met de gemeente overeenstemming om op de plaats van de huidige loodsen een woning met bijgebouw te bouwen. De woning mag een inhoud krijgen van 750 m<sup>3</sup> en het bijgebouw een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Voor de landschappelijke inpassing zal 250 m<sup>2</sup> houtsingel worden aangelegd. De bestaande woning aan de Bankenstraat 13 mag uitgebreid worden naar 750 m<sup>3</sup> en met een bijgebouw een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. De huidige bestemming van het perceel wordt omgezet naar 2 woonbestemmingen met elk een oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>.

De omwonenden hebben geen bezwaar tegen de plannen en wensen de eigenaar van de gronden succes met de realisatie van de plannen. De belendende kaasmakerij mag overeenkomstig het huurcontract nog een jaar gebruik maken van de bedrijfsloods.

Er is geen aanleiding om de raad te melden dat de omwonenden bezwaren hebben tegen de voorgenomen bestemmingsplanherziening. Het verslag van deze avond is naar aan- en afwezigen toegezonden.

### **7.2 Vooraankondiging**

In overeenstemming met artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is in de Etten-Leurse Bode van 18 maart 2020 bekend gemaakt dat een bestemmingsplan in voorbereiding is voor het perceel Bankenstraat 13.

### **7.3 Vooroverleg**

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. Hieronder zijn de inhoudelijke reacties integraal opgenomen en behandeld:

## **Provincie Noord-Brabant, 29 april 2020**

### *“Inhoudelijk standpunt*

In planologisch opzicht kunnen wij instemmen met de wijziging van de bestemming waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt voorzien van een woonbestemming. Ook de locatie voor de bouw van de extra woning is aanvaardbaar, gelet op de ligging binnen een bebouwingsconcentratie.

Ten aanzien van de bouw van de extra woning en daarvoor noodzakelijke kwaliteitsverbetering hebben wij op ambtelijk niveau met u overlegd. Wij maken over die kwaliteitsverbeteringen de volgende opmerkingen:

De ontwikkeling gaat gepaard met sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, verwijdering van verharding en opslag, landschappelijke inpassing van het perceel en een bijdrage aan het gemeentelijk groenfonds. Of de kwaliteitsverbetering voldoende is, blijkt nog niet overduidelijk uit de berekeningen. In een ambtelijk overleg is geconstateerd dat de gehanteerde bedragen op twee punten substantieel laag lijken. Geconcludeerd is dat de 'actualiseringslag' van de bedragen door de gemeente nog loopt. De resultaten zullen op later moment beschikbaar komen. Hierover gaan wij graag met u in gesprek, in ieder geval voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De bijdrage aan het groenfonds moet nog worden gewaarborgd, bijvoorbeeld door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. We verzoeken u om in het plan toe te lichten wat die bijdrage aan het groenfonds daadwerkelijk oplevert voor de verbetering van de landschapskwaliteit, bijvoorbeeld op basis van een gemeentelijk plan voor de ontwikkeling van landschapsstructuren.

### *Conclusie*

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.”

### Reactie gemeente:

De opmerkingen gaan uitsluitend over de kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij splitsen de opmerkingen in twee onderdelen.

#### Onderdeel 1 (“De ontwikkeling gaat gepaard met sloop van ...”)

Met de provincie constateren wij dat de door de provincie en gemeente gehanteerde bedragen op twee punten substantieel verschillen. Desondanks menen wij dat de financiële bijdrage in de kwaliteitsverbetering van het landschap voldoende is en daarmee in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Daarbij is de gemeente uitgegaan van het READ Advies-rekenmodel, waarin onze standaarden voor grondprijzen zijn opgenomen. Deze grondprijzen zijn vastgesteld, specifiek voor de Etten-Leurse situatie, en op basis van een deskundige taxatie. Dat deze (kunnen) afwijken van de grondprijzen die de provincie hanteert is denkbaar omdat de provincie standaarden hanteert voor geheel Brabant, die

daarom ook niet (kunnen) zijn getaxeerd. Wij hebben de grondprijzen in Etten-Leur getaxeerd op basis van advies door een lokale en deskundige taxateur/makelaar. Dit is in overeenstemming met het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant: “Hierbij worden actuele grondprijzen gehanteerd. Omdat er voor de regio West-Brabant geen eenduidige grondprijzen gelden, kunnen verschillen voorkomen; zo worden in het Teeltgebied Zundert andere prijzen gehanteerd dan in het zeeleigebied rondom Moerdijk.”

Dit betekent dat wij voor het bestemmingsplan Bankenstraat 13 zijn uitgegaan van onze huidige grondprijzen. Op basis van deze grondprijzen is de financiële bijdrage Kwaliteitsverbetering landschap vastgesteld op € 96.760,-. Weliswaar is de gemeente bezig met het actualiseren van de grondprijzen. Maar die actualisering kan met terugwerkende kracht geen betrekking hebben op dit bestemmingsplan. De grondprijzen die voor dit bestemmingsplan zijn gehanteerd, zijn de geldende, actuele grondprijzen geweest, zoals wij die hebben vastgesteld in overeenstemming met het Afsprakenkader.

Wij zullen onze grondprijzen dit jaar actualiseren. De resultaten moeten nog beschikbaar komen en zullen met de provincie worden besproken.

Onderdeel 2 (“De bijdrage aan het groenfonds ...”)

De bijdrage aan het groenfonds is reeds geborgd (en “geormerkt”) in een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Dit bedrag is betaald nog voor het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. In paragraaf 3.3 van deze toelichting is nu toegelicht wat die bijdrage aan het gemeentelijk groenfonds daadwerkelijk oplevert voor de verbetering van de landschapskwaliteit in Etten-Leur.

#### **Waterschap Brabantse Delta, 20 april 2020**

“Wij adviseren onder voorbehoud positief aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen. Het voorbehoud betreft een aanpassing in de toelichting, aangezien hierin staat aangegeven dat werkzaamheden in oppervlaktewaterlichamen in beginsel vergunningplichtig zijn. Echter ligt er langs a-wateren tevens een beschermingszone van 5,00 meter aan beide zijden, waarbinnen werkzaamheden meldings- en/of vergunningplichtig zijn. Graag deze beschermingszone opnemen in de toelichting.”

#### Reactie gemeente:

In paragraaf 4.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de opmerking van het waterschap over de beschermingszone langs a-wateren verwerkt.

#### **7.4 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende de periode 21 mei t/m 1 juli 2020 ter inzage gelegd. Op 30 juni jl. is een pro forma zienswijze ingediend, waarvan de inhoudelijke gronden op 13 juli jl. naar voren zijn gebracht. De zienswijze is tijdig ingediend en bijgevoegd. Hieronder wordt de zienswijze behandeld en van een reactie voorzien.

De provincie heeft per mail van 23 juni 2020 (bijgevoegd) aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan, met de kanttekening dat de provincie na het zomerreces in gesprek wil over de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit houdt verband met paragraaf 7.3 (het wettelijk vooroverleg) van deze toelichting. Oftewel met de vaststelling van de bijdrage kwaliteitsverbetering landschap. De gemeente heeft toegezegd hierover te willen overleggen met de provincie.

#### **I. Zienswijze van 30 juni / 13 juli 2020**

De indiener van de zienswijze is tegen de voorziene woonbestemming. De woningbouw werkt belemmerend voor de bedrijfsvoering van de geitenhouderij, omdat er binnen een straal van 2 kilometer woningen mogelijk worden gemaakt, terwijl uit onderzoek is gebleken dat mensen binnen die afstand 60% meer kans hebben op longontsteking. Deze zienswijze is in paragraaf 2.3 van de zienswijze in een aantal onderdelen ('standpunten') toegelicht.

##### *A. Onderscheid incidentele en niet-incidentele woningbouw*

Er ligt geen motivering ten grondslag aan het gemeentelijk beleid dat onderscheid maakt tussen incidentele en niet-incidentele woningbouw. Daarom is het onvoldoende duidelijk waarom aan incidentele woningbouw wel medewerking wordt verleend en aan niet-incidentele woningbouw niet, terwijl voor alle soorten woningbouw geldt dat terughoudend moet worden omgegaan met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van al gevestigde boerderijen.

##### *B. Akkoord verklaren met gezondheidsrisico's*

Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening, omdat de raad weet dat met de vaststelling van het bestemmingsplan Bankenstraat 13 voor de toekomstige bewoners mogelijk een verhoogde kans op longontsteking in het leven wordt geroepen.

Deze strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening wordt niet weggenomen door dit risico tot de eigen verantwoordelijkheid van de toekomstige bewoners te verklaren. Daarmee schuift de raad de op hem rustende verplichting om bestemmingsplannen vast te stellen die strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening door naar toekomstige bewoners.

##### *C. Ondeugdelijke motivering van de aanvaardbaarheid van woningbouw*

De aanvaardbaarheid van twee nieuwe burgerwoningen is onvoldoende gemotiveerd. Dit bezwaar valt uiteen in de volgende onderdelen:

- Aan de hand van de reeds bestaande situatie (bestaande bedrijfswoning) kan niet worden gezegd dat er werd gewoond en dat het bestemmingsplan dus strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.
- Het is niet juist dat de kans op longontsteking voor de nieuwe bewoners niet toeneemt. De raad kan niet vooruitlopen op aangekondigde regelgeving omtrent geitenhouderijen die het woon- en leefklimaat zal doen verbeteren.
- De geitenhouderij wordt in haar bedrijfsvoering belemmerd door woningbouw binnen 2 kilometer van de geitenhouderij mogelijk te maken.

### *Reactie gemeente*

1. In de bijgevoegde memo "Omgekeerde werking geitenmoratorium" verwijst de raad naar een interne beleidslijn. Het betreft een intern besluit dat niet bekend gemaakt is. Daarmee is het geen beleidsregel waar burgers zich op kunnen beroepen. Het was echter beter geweest dit geen beleidslijn te noemen.
2. Wel geeft het besluit aan hoe de gemeente in beginsel staat tegenover grootschalige en kleinschalige woningbouwplannen. Maar maatwerk is altijd vereist. Bij concrete verzoeken om een bestemmingsplan of aanvragen omgevingsvergunning zal de gemeente (moeten) beoordelen of medewerking kan worden verleend. Dan is ook een voldoende draagkrachtige motivering vereist dat de woningbouw kan plaatsvinden met behoud van een goed woon- en leefklimaat. Factoren die dan tevens de aandacht (kunnen) vereisen zijn het aantal toe te voegen burgerwoningen, de afstand tussen de woningbouwlocatie en de geitenhouderij, de cumulatie van de geitenhouderij met andere agrarische bedrijven (intensieve veehouderij) die tevens overlast veroorzaken, de aanwezigheid van kwetsbare groepen.
3. Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Bankenstraat 13. Het agrarische bedrijf ter plaatse is gestopt. De eigenaar wil met toepassing van provinciale en gemeentelijke regelgeving op zeer kleine schaal woningbouw plegen. Daardoor verdwijnt de agrarische functie (inclusief voormalige bedrijfsbebouwing) en komen twee nieuwe burgerwoningen terug. Bankenstraat 13 ligt op circa 1,5 kilometer van de geitenhouderij. Bestaande woningen liggen dichterbij de geitenhouderij dan de voorziene woningen op Bankenstraat 13. Naast de geitenhouderij zijn er maar twee agrarische bedrijven (varkenshouderijen aan de Bankenstraat 61 en Rioolseweg 4) in de nabijheid gelegen (zie verder, punt 6). Bijgevoegd is een kaart van de omgeving van Bankenstraat 13 met daarop de 1,5 en 2,0 km-zone van de geitenhouderij.
4. De vraag die voorligt is of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op de mogelijke gezondheidsrisico's voor toekomstige bewoners van gevoelige bestemmingen (woningen) binnen een afstand tot 2 kilometer rond de geitenhouderij. Deze afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening ligt bij de raad. In de memo "Omgekeerde werking geitenmoratorium" heeft de raad deze afweging onder de paragraaf 'Wel nieuwe woningen nabij de geitenhouderij op de Bankenstraat 13' voor de nieuwe woningen aan de Bankenstraat 13 gemaakt.
5. Daarbij heeft de raad overwogen dat er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners omdat de huidige gezondheidslast voor omwonenden van de geitenhouderij – voorlopig – aanvaard wordt (door het Rijk en de provincie) en niet wijzigt. Voorlopig omdat onderzoek wordt uitgevoerd naar de oorzaak van de in de VGO-onderzoeken geconstateerde verhoogde kans op longontsteking rond geitenhouderijen, om zo over enkele jaren de risico's te kunnen verminderen of te voorkomen door bedrijfsmatige maatregelen door de geitenhouderij (die vanuit het Rijk en/of provincie zullen worden opgelegd). Het gezondheidsrisico is derhalve niet groter dan de risico's bij de omwonenden die nu al nabij de geitenhouderij wonen. Bovendien geldt hoe korter de afstand hoe groter het risico. Bankenstraat 13 ligt op circa 1,5 kilometer van de geitenhouderij. Daartussen liggen bestaande woningen die een groter risico op longontsteking hebben. Wel worden er twee woningen extra blootgesteld aan stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking - mogelijk - veroorzaken. Op basis van bekende gegevens zijn



die effecten verwaarloosbaar. Grote delen van de woonwijken SanderBanken en De Keen zijn gelegen binnen de 2 kilometer afstand van de geitenhouderij.

6. Aan bovenstaande overweging ligt de overweging ten grondslag dat nog steeds geen causaal verband is gevonden tussen longontsteking en geitenhouderijen in de omgeving. Ook het laatste VGO III onderzoek levert geen informatie over de oorzaak die de associatie tussen longontsteking en geitenhouderijen in de omgeving verklaart.<sup>1</sup> De huidige rapportages, onderzoeken en wetenschappelijke inzichten zijn onvoldoende om nieuwe woningen binnen een straal van 2 kilometer rond de geitenhouderij volledig uit te sluiten. Deze onderzoeken laten geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten zien. Zie ook de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 september 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3149). Bovendien zijn de onderzoeken uitgevoerd in gebieden met hoge concentraties aan veehouderijen waar blootstelling plaatsvindt aan meerdere veehouderijen. Dit is in deze situatie niet het geval met de aanwezige overige veehouderijen, die bovendien verder weg gelegen zijn van Bankenstraat 13 dan de geitenhouderij aan de Haansberg 146 (zie de omschrijving van de omgeving van Bankenstraat 13, onder punt 3).

7. De initiatiefnemers zijn gedurende de voorbereiding van dit bestemmingsplan geweest op deze heersende onduidelijkheid en een (mogelijk) verhoogd risico op longontsteking. Duidelijk is gemaakt dat de gemeente de procedure stopzet indien uit wetenschappelijk onderzoek blijkt van verhoogde risico's van het wonen in de omgeving van de geitenhouderij en de oorzaken te herleiden zijn tot de aanwezigheid van de geitenhouderij. Tevens heeft de gemeente de initiatiefnemers verplicht om (kandidaat-)kopers te informeren over de (mogelijk) verhoogde kans op longontsteking, zolang er nog geen regelgeving is vastgesteld op basis waarvan risico-reducerende maatregelen genomen kunnen worden door geitenhouderijen.

8. Tot slot heeft de raad de belangen van de geitenhouderij voldoende in zijn overwegingen meegenomen. Tussen de woningen waarin het bestemmingsplan voorziet en de geitenhouderij liggen andere burgerwoningen die vanuit milieuhygiënisch oogpunt bepalend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden van de geitenhouderij. Zie ook de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 september 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3149). De raad verwijst naar de laatste overwegingen onder de paragraaf 'Wel nieuwe woningen nabij de geitenhouderij op de Bankenstraat 13' van de memo "Omgekeerde werking geitenmoratorium".

### *Conclusie*

Gelet op bovenstaande overwegingen geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan Bankenstraat 13 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

---

<sup>1</sup> Zie Kamerbrief van ministerie van volksgezondheid, welzijn en sport, 'Veehouderij en gezondheid omwonenden, deelonderzoek', 24 april 2020. In de gemeentelijke memo "Omgekeerde werking geitenmoratorium" heeft de raad dit laatste onderzoek niet in de overwegingen kunnen meenemen. In de paragraaf 'Voortschrijdend inzicht' heeft de raad geconcludeerd dat er op basis van de destijds voorhanden zijnde rapportages en onderzoeken onduidelijkheid is over de oorzaak van de associatie. Het laatste VGO (III) onderzoek, het deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geitenhouderijen in Gelderland, Overijssel en Utrecht', voegt geen nieuwe wetenschappelijke inzichten toe, zo blijkt uit de Kamerbrief van 24 april 2020.

## **Bijlagen bij de toelichting**

1. Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering landschap Bankenstraat 13
2. Notitie geluid, Herontwikkeling Bankenstraat 13, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, 13 maart 2020
3. Omgekeerde werking geitenmoratorium, collegebesluit 23 april 2019
4. Quick-scan, Project Bankenstraat 13 te Etten-Leur, In het kader van de Wet natuurbescherming, 11 februari 2020
5. Reactie van de provincie op ontwerpbestemmingsplan
6. Zienswijze van 30 juni / 13 juli 2020
7. Kaart omgeving Bankenstraat 13 met 1,5 en 2,0 km-zone geitenhouderij