

GEMEENTE GOIRLE

PLAN BOSCHKENS-SURFPLAS PLANDEEL 5C (Goirle)

GEMEENTE:

GOIRLE

BESTEMMINGSPLANNUMMER:

NL.IMRO.0785.2013001BOSCHRIJC-vg01

SCHAAL VAN DE KAART:

N.V.T.

STATUS VAN HET PLAN:

VASTGESTELD

DATUM TERVISIELEGGING:

DATUM VASTSTELLING:

01-08-2013

DATUM INWERKINGTREDING:

DATUM UITSPRAAK ABRS:

DATUM ONHERROEPELIJK:

NAAM EN ADRES OPSTELLER:

**RBOI MIDDELBURG B.V.,
NIEUWSTRAAT 27, 4331 JK MIDDELBURG**

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Planologische regeling	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Projectbeschrijving	5
2.1. Huidige situatie	5
2.2. Beoogde ontwikkeling	5
3. Beleidskader	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2. Provinciaal beleid	10
3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)	10
3.2.2. Verordening Ruimte Brabant	10
3.3. Gemeente	11
3.3.1. Toekomstvisie 2015	11
3.3.2. Structuurvisie Goirle	11
3.3.3. Kaders voor volkshuisvesting	11
4. Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1. Bedrijven en milieuzonering	13
4.1.1. Normstelling en beleid	13
4.1.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	13
4.1.3. Conclusie	13
4.2. Bodem	13
4.2.1. Normstelling en beleid	13
4.2.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	14
4.2.3. Conclusie	14
4.3. Geluid	14
4.3.1. Normstelling en beleid	14
4.3.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	14
4.3.3. Conclusie	14
4.4. Waterparagraaf	14
4.4.1. Normstelling en beleid	14
4.4.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	14
4.4.3. Conclusie	15
4.5. Ecologie	15
4.5.1. Normstelling en beleid	15
4.5.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	15
4.6. Archeologie	17
4.6.1. Normstelling en beleid	17
4.6.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	17
4.6.3. Conclusie	17
4.7. Cultuurhistorie	17
4.7.1. Normstelling en beleid	17
4.7.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	18
4.7.3. Conclusie	18
4.8. Externe veiligheid	18
4.8.1. Normstelling en beleid	18
4.8.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	18
4.8.3. Conclusie	18
4.9. Luchtkwaliteit	18
4.9.1. Normstelling en beleid	18
4.9.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	18
4.9.3. Conclusie	18

4.10. Kabels en leidingen	19
4.10.1. Normstelling en beleid	19
4.10.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	19
4.10.3. Conclusie	19
5. Uitvoerbaarheid	21
5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.2. Economische uitvoerbaarheid	21
5.3. Grondexploitatie	21
6. Afweging en conclusies	1
6.1. Aanleiding	1
6.2. Afweging	1
6.3. Conclusie	1

Bijlage:

Overzicht verschillen ten opzichte van bestemmingsplan



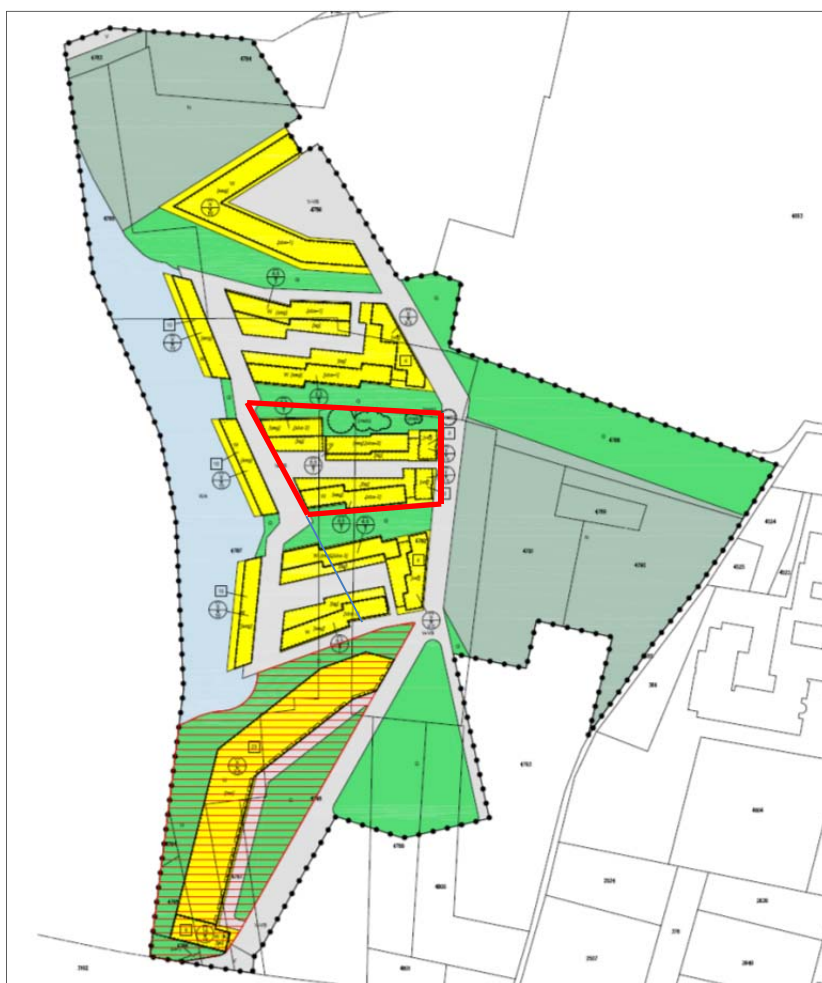
ruimtelijke
onderbouwing

1. Inleiding

3

1.1. Aanleiding

Ten noorden van de kern Goirle wordt de woonwijk Boschkens ontwikkeld. Deze wijk wordt in verschillende fasen ontwikkeld. Voor de vijfde fase is op 31 mei 2011 het bestemmingsplan 'Boschkens - Surfplas' vastgesteld. Dit plan is op 12 augustus 2011 inwerking getreden en onherroepelijk geworden. Bij het uitwerken van de plannen blijkt dat voor plandeel 5C een iets andere ruimtelijke invulling gewenst is. Deze andere invulling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt de andere invulling mogelijk gemaakt via een omgevingsvergunning. De ligging van het projectgebied waarvoor de omgevingsvergunning van toepassing is weergegeven op figuur 1.1.



Figuur 1.1. De ligging van het projectgebied geprojecteerd op de verbeelding van bestemmingsplan 'Boschkens Surfplas'

1.2. Planologische regeling

Het huidige bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Boschkens - Surfplas' (vastgesteld op 31 mei 2011). In het huidige bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'. Omdat de gewenste bebouwing iets buiten de bestemming 'Wonen' komt te liggen, past de bebouwing niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsvergunning nodig voor afwijking van het bestemmingsplan.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het project. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het project. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks-, provinciaal-, water- en gemeentebestuur dat een relatie heeft met het projectgebied en/of de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan grondexploitatie. Tenslotte geeft hoofdstuk 6 een afweging en conclusie.

2. Projectbeschrijving

5

2.1. Huidige situatie

Het projectgebied ligt nabij de Surfplas, ten noordwesten van de kern Goirle. De Surfplas is een voormalige zandwinlocatie die een totale omvang heeft van circa 14 ha. Ten zuiden van de Surfplas is een bedrijventerrein in ontwikkeling. Dit bedrijventerrein ligt in de gemeente Tilburg. Het projectgebied zelf is inmiddels bouwrijp gemaakt. Met de bouw van een deel van de woningen van fase 5b is inmiddels gestart.

2.2. Beoogde ontwikkeling

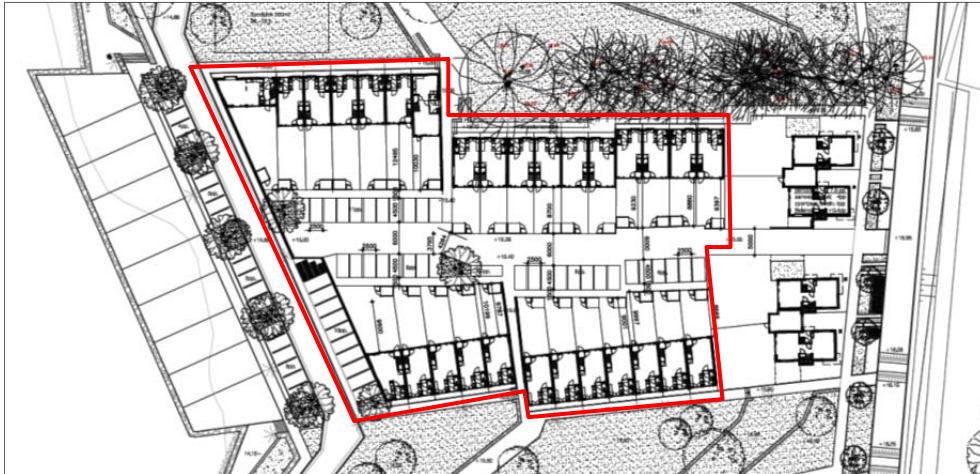
Boschkens West fase 5

De bestemming van het terrein is al gewijzigd ten behoeve van woningbouw op deze locatie. Het projectgebied maakt hierbij deel uit van fase 5 van de nieuwe woonwijk Boschkens, ten noorden van de kern Goirle. Het totale gebied van fase 5 is weergegeven in figuur 1.1

In oktober 2007 is een stedenbouwkundige leidraad 'Boschkens-West' opgesteld ten behoeve van fasen 4, 5 en 6 van het totaalplan Boschkens. Deze leidraad vormt het belangrijkste uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Verder is op basis van deze leidraad een stedenbouwkundig ontwerp 'Boschkens aan de Surfplas' opgesteld.

Projectgebied fase 5c

Het projectgebied betreft de rijwoningen van fase 5c. In totaal gaat het om 29 rijwoningen. De rijwoningen worden gerealiseerd tussen de terraswoningen langs de waterkant en de vrijstaande woningen langs de Bosring, de centrale ontsluitingsweg van de wijk. De rijwoningen zijn oost-west georiënteerd. De woningen krijgen een goothoogte van maximaal 6,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 7,00 meter. De woningen in het projectgebied voldoen aan de stedenbouwkundige leidraad 'Boschkens-West' en het stedenbouwkundig ontwerp 'Boschkens aan de Surfplas'. De inrichting van het projectgebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1. De inrichting van het projectgebied

Wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan

De wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan is vooral een net iets andere situering van de woningen en de bergingen van de woningen. Er is hierbij naar gestreefd de tuinen van de woningen zo diep mogelijk te maken. Daarbij zijn de gemeentelijke uitgangspunten voor de maatvoering van de openbare ruimte als uitgangspunt genomen: een rijbaan van 6,0 meter breed, parkeervakken van 4,5 meter diep en een trottoir achter de parkeervakken van 1,5 meter breed. Aan de oostzijde zijn de tuinen van de vrijstaande woningen vergroot door aan weerszijden van het binnengebied een rijwoning te laten vervallen.

De verschillen ten opzichte van het bestemmingsplan zijn in figuur 2.2 aangegeven. Deze figuur is als bijlage 1 opgenomen in groter formaat.

- De grens van de percelen met rijwoningen aan de zuidzijde van het binnenhof verschuift in noordelijke richting (over de bestemming Verkeer);
- In zuidelijke richting wordt de lijn van het bouwvlak 1 meter in de richting van de bestemming Groen.
- De grens van de percelen met rijwoningen aan de noordzijde van de binnenhof verschuift in zuidelijke richting (over de bestemming Verkeer).



Figuur 2.2. De wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

De wijzigingen in het projectgebied zijn op de totale ruimtelijke structuur van fase 5 van ondergeschikt belang. Het gaat slechts om kleine wijzigingen waardoor de uitgangspunten van de ruimtelijke structuur van fase 5 overeind blijven. In de omgeving van het projectgebied hoeft de openbare ruimte niet aangepast te worden. De bomen ten noorden van de noordelijke rij rijwoningen blijven behouden.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het projectgebied gebeurt vanaf de Bosring. De wegenstructuur bestaat uit de Bosring en een straat richting het water. De straat richting het water takt aan op een weg die een lus vormt vanaf de Bosringweg. In het gebied is het autoverkeer beperkt aanwezig, de twee groene middenstroken zijn autovrij.

Voor de rijtjeswoningen zijn parkeerplaatsen in de parkeer(binnen)straten gepland. Bezoekers kunnen parkeren in het openbare gebied, langs de Bosring en op de koppen van de bouwblokken. De parkeerplaatsen van de terraswoningen worden direct voor de deur in een semi-openbare strook gerealiseerd.

Alle woningen in het plangebied vallen in de categorie goedkope woningen. De gehanteerde parkeernorm voor goedkope woningen is 1,5 parkeerplaats per woning. In totaal komen er 29 woningen, waarmee de parkeernorm uitkomt op 43,5 parkeerplaatsen. Op het binnenterrein komen 34 parkeerplaatsen en aan de rand nog eens 10 parkeerplaatsen. Daarmee komt het totaal aantal parkeerplaatsen uit op 44. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Op de inrichtingstekening in figuur 2.3 is de ligging van de parkeerplaatsen weergegeven.

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de relevante beleidskaders, waarmee bij het opstellen van deze omgevingsvergunning rekening is gehouden.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaardwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het projectgebied raakt geen van deze rijksbelangen.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen moeten worden opgenomen. Zoals in paragraaf 3.3.1 is aangegeven raakt het projectgebied geen van de rijksbelangen. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Beleidskader

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals:

- economie;
- mobiliteit
- sociale zaken;
- cultuur;
- milieu- en natuur.

Voorafgaand aan de structuurvisie is geconcludeerd dat het vigerende ruimtelijke beleid nog steeds actueel is en daarom ongewijzigd blijft. Voorbeelden daarvan zijn:

- het principe van concentratie van verstedelijking;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- het verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden;
- het concentratiebeleid voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

In het provinciaal beleid wordt bij de opgave voor wonen en werken het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

De structuurvisie bestaat uit vier delen. Voor dit project zijn deel A en B relevant.

- Deel A. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Op basis van trends en ontwikkelingen heeft de provincie haar ruimtelijke belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In haar sturing biedt zij gemeenten meer ruimte om afwegingen te maken in een aantal vooraf gestelde kaders. Daarnaast zet de provincie zelf een aantal ontwikkelingen in gang.
- Deel B. In deel B staan de ambities, het beleid en de uitvoering voor de vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Toetsing

Het project wordt ontwikkeld in de woonwijk Boschkens, binnen de plancontour van deze gebiedsontwikkeling. Er is sprake van een stedelijk gebied, nabij de A58. De ontwikkeling met een eigen onderscheidend karakter ten behoeve van wonen voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.2. Verordening Ruimte Brabant

Beleidskader

Per 1 juni 2012 geldt de Verordening Ruimte 2012 (vastgesteld 1 mei 2012). Relevant is artikel 3.3, stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Stedelijke ontwikkeling en regionaal ruimtelijk overleg

Het provinciale beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als

inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren, en dan in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Toetsing

Het project is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat er vanuit de Verordening Ruimte 2012 geen belemmeringen zijn voor realisering van het project.

3.3. Gemeente

3.3.1. Toekomstvisie 2015

De Toekomstvisie 2015 is een document dat als richtsnoer kan dienen bij de besluiten, die de komende jaren door het gemeentebestuur Goirle moeten worden genomen. Het is daarmee een hulpmiddel bij het realiseren van meer samenhang, richting en focus in het beleid. De Toekomstvisie is in samenspraak met de inwoners van de gemeente Goirle en met het maatschappelijk middenveld tot stand gekomen, teneinde over zoveel mogelijk draagvlak te beschikken zodat burgers en maatschappelijk middenveld een actieve rol kunnen vervullen in de realisering van de gewenste toekomst.

De nieuwe wijk Boschkens is als een gegeven opgenomen in de Toekomstvisie. In de Toekomstvisie wordt aangegeven dat de groene woonomgeving van Goirle wordt gewaardeerd door bewoners. Het projectgebied wordt groen ingericht, waardoor aan dit onderdeel wordt voldaan.

3.3.2. Structuurvisie Goirle

De Structuurvisie Goirle beschrijft dat binnen de gemeente Goirle de vraag naar woonruimte zal worden opgevangen binnen Boschkens West oftewel het surfplasgedeelte en de Frankische Driehoek. De ontwikkeling van het projectgebied voor woningbouw is dan ook van belang voor Goirle.

3.3.3. Kaders voor volkshuisvesting

Om te komen tot een actueel woonbeleid voor de gemeente Goirle heeft de gemeente een woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren door SBGO ('De woningmarkt in Goirle 2010-2015, Woonbehoefte gemeente Goirle', SBGO, oktober 2010). Met dit onderzoek heeft de gemeente inzicht gekregen in de tevredenheid over wonen, woonwensen en de verhuiscens of noodzaak tot verhuizen van de inwoners van de gemeente. Tevens is onderzoek gedaan naar de woonbehoefte van jongeren die terug willen verhuizen naar de gemeente Goirle ('De woningmarkt in Goirle 2010-2015; jongeren die terug willen keren, Woonbehoefte van jongeren die terug willen verhuizen naar de gemeente Goirle', SBGO, januari 2011).

Het volkshuisvestingbeleid van gemeente Goirle is verwoord in de 'Woonvisie Gemeente Goirle 2011'. Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 april 2011. Het doel van de woonvisie is het vaststellen van een gemeentelijke ambitie op het gebied van wonen en het bieden van een afwegingskader voor beleidskeuzes die de gemeente de komende jaren moet gaan maken. In de visie is gekozen voor drie hoofdonderwerpen:

- wonen en de woonomgeving;
- wonen, zorg en welzijn en;
- nieuwbouw.

Uit de door SBGO in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoeken 'De woningmarkt in Goirle 2010-2015, Woonbehoefte gemeente Goirle' (SBGO, oktober 2010), 'De

woningmarkt in Goirle 2010-2015; jongeren die terug willen keren, Woonbehoefte van jongeren die terug willen verhuizen naar de gemeente Goirle' (SBGO, januari 2011) en de door de gemeenteraad op 19 april 2011 vastgestelde 'Woonvisie gemeente Goirle' blijkt dat er behoefte is aan de in het plangebied te realiseren woningen.

Verder wordt op grond van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses en de regionale woningbouwafspraken 2010 (vastgelegd in de voortgangsrapportage Wonen regio Midden-Brabant die op 9 december 2010 zijn vastgesteld in het regionaal Ruimtelijk overleg) aangenomen dat voor de periode 2011- 2020 in de gemeente Goirle behoefte is aan 1.070 woningen.

Op basis van regionale afspraken bouwt de gemeente Goirle voor een deel voor regio-opvang (behoefte waaraan de Regio Midden Brabant niet kan voldoen) en is afgesproken dat de gemeente Goirle in deze periode 1450 woningen mag bouwen. In het woonbehoefte-onderzoek 'De woningmarkt in Goirle 2010-2015, Woonbehoefte gemeente Goirle' (SBGO, oktober 2010) zijn op pagina 29 de woningtekorten/overschotten inzichtelijk gemaakt (een tekort is als er een 'min'-teken voor staat) voor de eerste 5 jaars-periode. Hieruit blijkt dat bij inwoners van de gemeente Goirle onder andere een behoefte bestaat aan goedkope koop, middeldure en dure koop. Deze omgevingsvergunning voorziet in goedkope woningen.

Voor het projectgebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor deze omgevingsvergunning is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4.1. Bedrijven en milieuzonering

4.1.1. Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

4.1.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

Van belang voor het projectgebied is het bedrijventerrein Tradepark 58 dat door de gemeente Tilburg wordt ontwikkeld. Op dit bedrijventerrein zijn verschillende bedrijven uit milieucategorieën 2 en 3 gevestigd. Daarnaast is met afwijking bedrijvigheid uit milieucategorie 4 toegestaan. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is rekening gehouden met de woningbouwontwikkeling van Boschkens. De zonering van het bedrijventerrein is hierop

aangepast. Met deze omgevingsvergunning worden derhalve geen woningen mogelijk gemaakt waar onacceptabele milieuhinder kan ontstaan. Verder voorziet het bestemmingsplan 'Boschkens Surfplas' alleen in woningbouw rondom het projectgebied. Andersom geredeneerd vormen de woningen in het projectgebied ook geen hinder voor de omgeving.

4.1.3. Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het voorgenomen project.

4.2. Bodem

4.2.1. Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat als ter plaatse van een projectgebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

4.2.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

In het kader van het bestemmingsplan 'Boschkens Surfplas' is een gecombineerd bodemonderzoek ¹⁾ uitgevoerd. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 is sterk verontreinigd met nikkel, zink en matig verontreinigd met cadmium. Deze verontreiniging is ook tijdens voorgaande onderzoeken aangetoond. Het bodemvolume grondwater met zware metalen is waarschijnlijk groter dan 100 m³ en daarmee zou sprake zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Omdat er sprake is van verhoogde achtergrondconcentraties is er geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek. Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn het terrein te bestemmen voor woningbouw. De aangetroffen grondwaterverontreiniging met zware metalen bevindt zich op een terreingedeelte dat zal worden bestemd als natuur. Ter plaatse worden geen woningen gerealiseerd.

4.2.3. Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voorgenomen project.

4.3. Geluid

4.3.1. Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidszone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

4.3.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

In het kader van het bestemmingsplan 'Boschkens Surfplas' is akoestisch onderzoek ²⁾ uitgevoerd. In het onderzoek is de geluidsbelasting van de A58, de Rillaersebaan en 30 km / uur-wegen beschouwd. Uit het onderzoek blijkt dat de woningen in het projectgebied voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.3.3. Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het voorgenomen project.

4.4. Waterparagraaf

4.4.1. Normstelling en beleid

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke projecten en besluiten. Het projectgebied valt in het werkgebied van het waterschap De Dommel (www.dommel.nl)

4.4.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

In het kader van het bestemmingsplan 'Boschkens Surfplas' is een watertoets uitgevoerd. Tijdens de watertoets is het toekomstige watersysteem nader uitgewerkt. Hiervoor is een

¹⁾ Verkennend bodemonderzoek, Boschkens fase V, Adviesbureau Geofox-Lexmond B.V., 12 april 2011, documentkenmerk 20101956/a3RAP

²⁾ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, RBOI, bijlage bij bestemmingsplan 'Boschkens Surfplas', vastgesteld op 31 mei 2011

Regenwaterhuishoudingsplan ¹⁾ opgesteld. Het waterschap heeft zijn goedkeuring gegeven op het Regenwaterhuishoudingsplan. In het kort komt het er op neer dat regenwater wordt afgevoerd naar wadi's en infiltratieriolen en van daaruit infiltreert in de bodem. Via de ontsluitingsweg en woonstraten wordt het regenwater afgevoerd naar de wadi's en infiltratieriolen. De wadi's doen tevens dienst al overstort voor de infiltratieriolen. Daarnaast wordt een overstort (van de infiltratieleiding) naar de surfplas gerealiseerd. Afvoer van regenwater op de plas vindt pas plaats wanneer het systeem van infiltratieriolen en wadi's niet meer afdoende is.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Boschkens Surfplas' maakt onderdeel uit van een groter woningbouwproject. De infiltratievoorzieningen zijn ontworpen voor de woningbouwontwikkeling als geheel.

De woningen die in het projectgebied worden gebouwd sluiten qua infiltratievoorzieningen aan bij het grotere geheel. Dit is reeds ontworpen in het kader van het bestemmingsplan 'Boschkens Surfplas'.

4.4.3. Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorgenomen project.

4.5. Ecologie

4.5.1. Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk project moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet (Nbw). Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een Nbw-vergunning worden aangevraagd. Als een Nbw-vergunning nodig is dan 'haakt' deze aan bij de omgevingsvergunning. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Het bevoegd gezag voor de Flora- en faunawet is de provincie. In de gevallen dat een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is, dan 'haakt' de ontheffing aan bij de omgevingsvergunning.

4.5.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

Gebiedsbescherming

¹⁾ Boschkens West, Definitieve uitwerking regenwaterhuishouding; IT-leidingen met wadi's, brief Civil Support 16 juli 2008

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Regte Heide & Riels Laag'. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Dit gebied ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer vanaf het plangebied.

Verder maakt de Surfplas en het bosgebied ten oosten van het projectgebied deel uit van de EHS. Het projectgebied ligt niet binnen de EHS. In het totale woningbouwplan van Boschkens wordt er juist rekening gehouden met de ecologie. Het projectgebied heeft dan ook geen negatieve invloed op de EHS.

Conclusie

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het voorgenomen project.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de ontwikkelingen in Boschkens en de Surfplas is in 2002 ecologisch onderzoek¹⁾ uitgevoerd. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Boschkens Surfplas' maakt onderdeel uit van het onderzoeksgebied. In 2008 is aanvullend onderzoek²⁾ gedaan naar beschermde soorten in Boschkens-West.

De inventarisatie in 2002 van het gebied Boschkens heeft het vóórkomen aangetoond van een aantal beschermde soorten. Ter plaatse van de te bebouwen delen van het gebied komen echter geen nesten, holen of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten voor waarop een zwaar beschermingsregime van toepassing is. Voor deze soorten zijn de landbouwgebieden waar de bebouwing gepland is, niet geschikt als leefgebied. Mogelijk komen wel verblijfplaatsen voor van enkele zeer algemene soorten, waarvoor een algemene vrijstelling geldt. Deze soorten zijn Gewone en Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergspitsmuis, Huisspitsmuis, Mol, Rosse woelmuis, Woelrat, Veldmuis, Dwergmuis en Bosmuis. Ter plaatse van de te bebouwen gebiedsdelen komen verschillende soorten vogels voor. Slechts één Rode Lijst soort komt voor ter plaatse van te bebouwen delen van het gebied, te weten de Oeverwaluw. Voor deze soort is het nodig compenserende maatregelen te treffen in de vorm van de bouw van een vervangende oeverwaluwwand. Deze oeverwaluwwand wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Boschkens Surfplas'. Voor de overige soorten volstaat het niet uitvoeren van werkzaamheden als verwijderen van begroeiing en dergelijke in het broedseizoen.

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er geen beschermde diersoorten aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Wel wordt aanbevolen een verbinding te maken door middel van bomenrijen en bermten met dicht struikgewas om kleine zoogdieren en vleermuizen de mogelijkheid te geven zich te verplaatsen tussen het gebied ten oosten van het plangebied en de ecologische zone ten noorden van het plangebied.

Inmiddels is het plangebied bouwrijp gemaakt. Het is dan ook niet aannemelijk dat er nadat de onderzoeken zijn uitgevoerd nieuwe beschermde soorten op het terrein zijn ontstaan.

Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor het voorgenomen project.

¹⁾ Arcadis, 4 december 2002. Beschermde soorten planten en dieren in 'Boschkens'. Inventarisatie, toetsing en aanbevelingen

²⁾ Ecologisch adviesbureau Cools, september 2008. Onderzoek naar beschermde soorten in plangebied Boschkens-West en inrichting ecologische verbindingsszone

4.6. Archeologie

4.6.1. Normstelling en beleid

Voor de bescherming van archeologische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De bedoeling is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Voor rijksbeschermden archeologische monumenten geldt de bescherming op grond van de Monumentenwet en hoeft geen aanvullende regeling te worden getroffen.

In aansluiting hierop streeft ook de provincie Noord-Brabant naar versterking van de relatie ruimtelijke ordening en archeologie. Concreet betekent dit dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij ruimtelijke afwegingen rekening gehouden wordt met archeologische waarden (aandacht voor de onderste lagen, zie streekplan Noord-Brabant 2002). Ter effectuering van dit beleid zijn de door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) opgestelde Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) beschikbaar als toetsingskader bij beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Deze kaarten zijn door de provincie Noord-Brabant samengevoegd tot de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (CHW). Op de CHW staan alle thans bekende terreinen in Noord-Brabant die archeologisch van belang zijn of waar sprake is van een trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

4.6.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

In het kader van het bestemmingsplan 'Boschkens Surfplas' heeft in het projectgebied een Aanvullend Archeologisch Onderzoek ¹⁾ plaatsgevonden. Het was een inventariserend veldonderzoek, door middel van karterende en waarderende proefsleuven, met als doel de aard, de conservering en de ruimtelijke spreiding van het bodemarchief te onderzoeken als basis voor een definitief selectieadvies. Uit dit onderzoek blijkt dat de sporen ter plaatse onduidelijk zijn en de gaafheid slecht. Hieruit volgt een lage waardering.

Het selectieadvies bevat de waardering en het selectieadvies voor de aangetroffen archeologische resten van het Aanvullend Archeologisch Onderzoek. Hieruit blijkt dat voor de onderdelen die binnen het projectgebied vallen, de terreinen als niet behoudenswaardig zijn aan te merken.

4.6.3. Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het voorgenomen project.

4.7. Cultuurhistorie

4.7.1. Normstelling en beleid

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van projecten moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen. Waar

¹⁾ BAAC-rapport 03.043. Aanvullend Archeologisch Onderzoek. Goirle, Boschkens-Baktertand

mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

4.7.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

In het projectgebied komen geen cultuurhistorisch waardevolle elementen voor.

4.7.3. Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het voorgenomen project.

4.8. Externe veiligheid

4.8.1. Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. De wetgeving over 'externe veiligheid' heeft tot doel de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

4.8.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, gasleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

4.8.3. Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen project.

4.9. Luchtkwaliteit

4.9.1. Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwplannen met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

4.9.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

In het projectgebied worden 29 woningen ontwikkeld. Dit valt onder de regeling niet in betekenende mate.

4.9.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen project.

4.10. Kabels en leidingen

4.10.1. Normstelling en beleid

In (de omgeving van) het projectgebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het projectgebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

4.10.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning

In en in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen en geen leidingstroken, hoogspanningsverbindingen en optisch vrije paden voor telecommunicatieverbindingen aanwezig, waarmee bij de realisering van het voorliggende project rekening moet worden gehouden.

4.10.3. Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het voorgenomen project.

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Onderdeel hiervan is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteedt aan het aspect grondexploitatie.

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om zienswijzen op het initiatief kenbaar te maken. Het project is hiermee maatschappelijk uitvoerbaar.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een onderdeel van de ontwikkeling Boschkens fase 5. Voor dit gebied geldt een exploitatieplan. Met dit exploitatieplan is de economische uitvoerbaarheid geborgd.

5.3. Grondexploitatie

Met de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, indien sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Bij het bestemmingsplan 'Boschkens Surfplas' is een exploitatieplan opgesteld. Deze woningen vallen daarom ook onder het exploitatieplan. In het exploitatieplan zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. De gemeente heeft op basis van de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieberekeningen geconcludeerd dat in afdoende mate is aangetoond dat de voorgenomen planontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

Daarnaast biedt een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en Bouwfonds Ontwikkeling voldoende waarborgen voor de financiële uitvoerbaarheid. Ook is er een aanvullende overeenkomst gesloten in verband met de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan.

6. Afweging en conclusies

1

6.1. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de realisatie van 29 woningen in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

6.2. Afweging

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is sprake van een verantwoorde milieusituatie.

6.3. Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

bijlage

Bijlage 1 Overzicht ten opzichte van bestemmingsplan

1

