

GEMEENTE GOIRLE

PLAN BOSCHKENS SURFPLAS, PLANDEEL 5D (GOIRLE)

GEMEENTE:

GOIRLE

NUMMER:

**NL.IMRO.0785.OV2016003Boschk5D-
VG01**

SCHAAL VAN DE KAART:

N.V.T.

STATUS:

DEFINITIEF

DATUM:

10-01-2017

NAAM EN ADRES OPSTELLER:

**RHO ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE 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	11
3.3. Gemeentelijk beleid	11
3.3.1. Toekomstvisie 2020	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	15
4.4.1. Normstelling en beleid	15
4.4.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	15
4.4.3. Conclusie	18
4.5. Ecologie	18
4.5.1. Normstelling en beleid	18
4.5.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	18
4.6. Archeologie	20
4.6.1. Normstelling en beleid	20
4.6.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	20
4.6.3. Conclusie	20
4.7. Cultuurhistorie	21
4.7.1. Normstelling en beleid	21
4.7.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	21
4.7.3. Conclusie	21
4.8. Externe veiligheid	21
4.8.1. Normstelling en beleid	21
4.8.2. Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	21

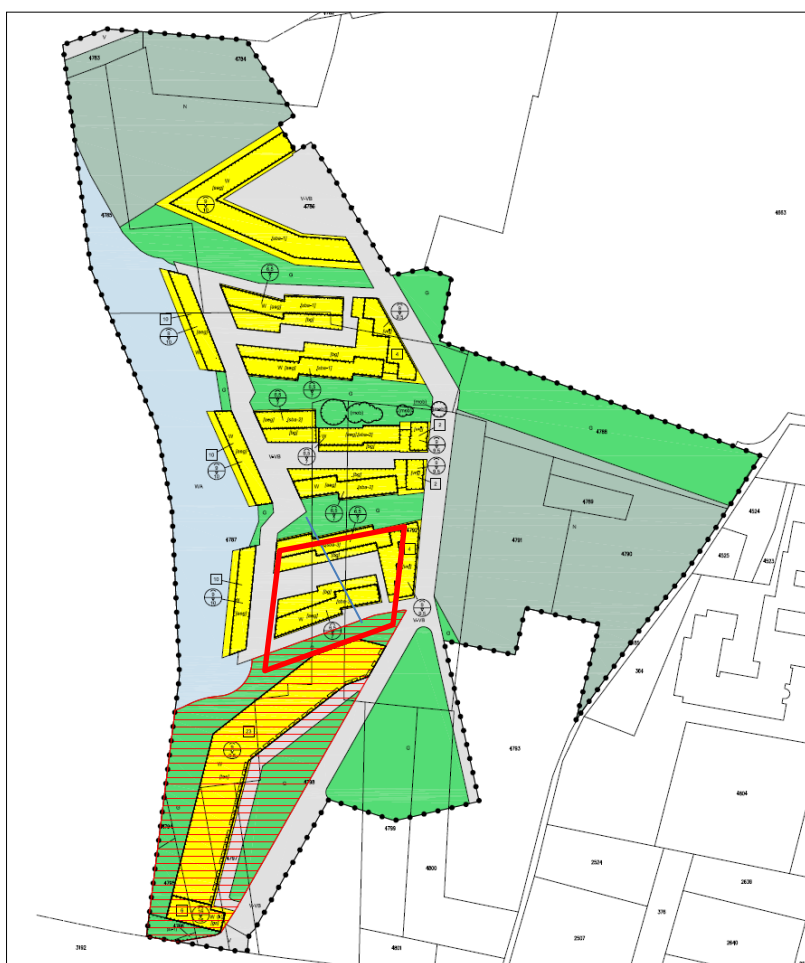
4.8.3.	Conclusie	21
4.9.	Luchtkwaliteit	21
4.9.1.	Normstelling en beleid	21
4.9.2.	Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	22
4.9.3.	Conclusie	22
4.10.	Kabels en leidingen	22
4.10.1.	Normstelling en beleid	22
4.10.2.	Toetsing en uitgangspunten voor de omgevingsvergunning	22
4.10.3.	Conclusie	22
5.	Uitvoerbaarheid	23
5.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.2.	Economische uitvoerbaarheid	23
5.3.	Grondexploitatie	23
6.	Afweging en conclusies	25
6.1.	Aanleiding	25
6.2.	Afweging	25
6.3.	Conclusie	25

Bijlage:

Overzicht verschillen ten opzichte van bestemmingsplan

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 5D een andere ruimtelijke invulling gewenst is, die niet binnen het geldende bestemmingsplan past. Er is een bestemmingsplan in voorbereiding dat deze en andere aanpassingen mogelijk maakt. Vooruitlopend daarop wordt de gewenste invulling mogelijk gemaakt via een omgevingsvergunning. De ligging van het projectgebied waarvoor de omgevingsvergunning van toepassing is, 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

In het vigerende bestemmingsplan 'Boschkens - Surfplas' heeft het projectgebied de bestemmingen 'Wonen', en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Omdat de gewenste bebouwing deels buiten de bestemming 'Wonen' komt te liggen, past de bebouwing niet binnen het vigerende 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-, 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 de woningen van fase 5B en 5C 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 5D

Het projectgebied betreft de woningen van fase 5D. In totaal gaat het om 26 rijwoningen (waarvan 12 huurwoningen en 14 koopwoningen). De rijwoningen worden gerealiseerd aan de noord- en zuidzijde van het gebied. De locatie grenst aan de west- en zuidzijde aan de Oeverwaluw, de weg die het projectgebied aan de westzijde scheidt van de surfplas, en aan de oostzijde aan de Boschring, de centrale ontsluitingsweg van de wijk. De rijwoningen zijn noord-zuid georiënteerd en krijgen een goothoogte van maximaal 6,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 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 (Architecten aan de Maas)

Ontwerp van de woningen

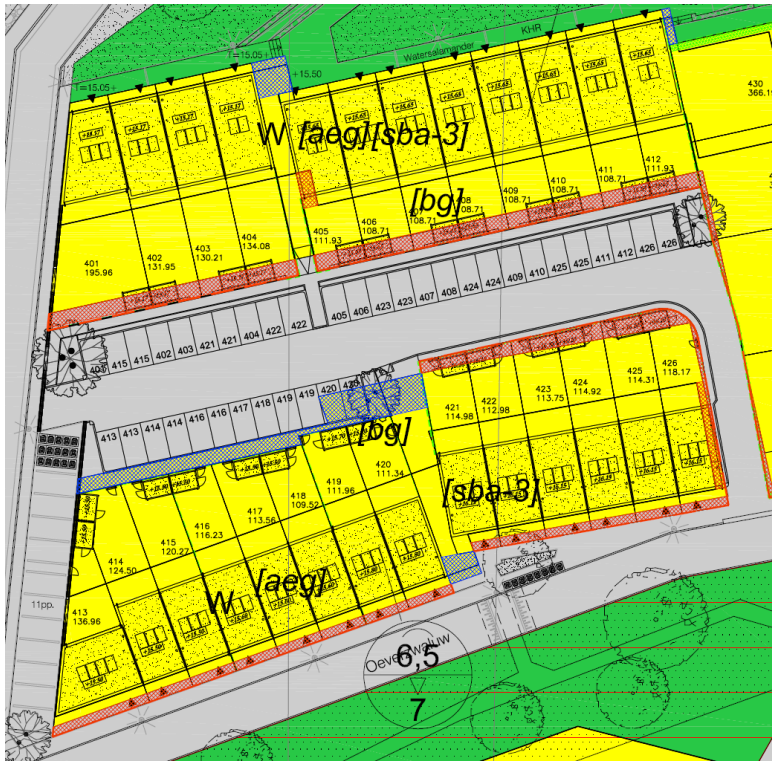
Tijdens de ontwikkeling van de woningen is een wijziging in het woningconcept doorgevoerd. De kavels zijn vergroot en de tuinen verdiept. Deze andere ruimtelijke invulling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Via de omgevingsvergunning wordt deze invulling mogelijk gemaakt.

Wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan

De wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan is beperkt. De verschillen ten opzichte van het bestemmingsplan zijn in figuur 2.2 aangegeven. Deze figuur is als bijlage 1 opgenomen in groter formaat. Rood is een functiewijziging van openbaar gebied naar wonen en/of een vergroting van het bouwvlak, blauw is een functiewijziging van wonen naar openbaar gebied.

- Aan de zuidzijde van de zuidelijk gelegen woningen verschuift de perceelsgrens met circa 1 meter in zuidelijke richting. De voortuin wordt hierdoor 2 meter dieper.
- Het huidige woningontwerp overschrijdt op een aantal plaatsen het geldende bouwvlak. Dit is het geval aan de noordzijde bij de verspringsing van het bouwvlak en aan de zuidzijde bij de verspringsing en bij de meest oostelijke rijwoning. Bij de meest oostelijke rijwoning aan de zuidzijde is rekening gehouden met een verbreding van het bouwvlak over de volledige diepte, in verband met eventuele vergroting van de woning aan de achterzijde.
- De percelen zijn dieper geworden, waardoor de bergingen deels zouden verschuiven naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

- De ontsluiting van het gebied aan de zuidoostzijde is enigszins gewijzigd, waardoor een klein deel van de aangrenzende percelen nu in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zou komen te liggen.



Figuur 2.2 wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan (Architecten aan de Maas)

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.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het projectgebied gebeurt vanaf de Boschring.

De gehanteerde parkeernorm voor de woonwijk Boschkens bedraagt afhankelijk van het woningtype en categorie maximaal 1,9 parkeerplaats per woning. Voor de goedkope woningen wordt een lagere parkeernorm (1,5 parkeerplaats per woning) gehanteerd. Per deelgebied is de parkeerbehoefte berekend/bepaald. In het centrale openbaar gebied worden 38 parkeerplaatsen gerealiseerd, en langs de aan het projectgebied grenzende delen van de Oeverwal en de Boschring worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Per vrijstaande woning dient één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het totaal komt hiermee op 62 parkeerplaatsen. In 'Boschkens aan de Surfplas' (oktober 2007) waarnaar in de toelichting op het vigerende bestemmingsplan wordt verwezen, waren 59 parkeerplaatsen ten behoeve van 29 rijwoningen en 4 vrijstaande woningen voorzien. In de nieuwe situatie zal worden voorzien in 62 parkeerplaatsen ten behoeve van 26 rijwoningen en 4 vrijstaande woningen. Dit komt neer op ruim 2 parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Op de inrichtingstekening in figuur 2.1 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. Rijksvaarwegen;
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 aaneengeschaalde 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 18 maart 2014 geldt de Verordening Ruimte 2014 (vastgesteld 7 februari 2014, 14 maart 2014 en 10 juli 2015). 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 projectgebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat er vanuit de Verordening Ruimte geen belemmeringen zijn voor realisering van het project.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie 2020

De Toekomstvisie 2020 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.

In de Toekomstvisie is het karakter van de gemeente Goirle getypeerd als “dorps en landschappelijk”. Goirle is hierdoor een prettige en groene woonomgeving nabij de stad. Van deze woonomgeving wordt (door de inwoners) genoten en dit laat de gemeente graag aan zijn omgeving zien. De directe omgeving van het projectgebied wordt groen ingericht. De woningen in het projectgebied zijn allemaal met de voorzijde georiënteerd op deze groengebieden. Het project sluit daarmee aan bij het karakter zoals dit is geschetst in de toekomstvisie.

3.3.2. Structuurvisie Goirle

De Structuurvisie Goirle beschrijft dat binnen de gemeente Goirle de vraag naar woonruimte zal worden opgevangen binnen Boschens 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 SGBG ('De woningmarkt in Goirle 2010-2015, Woonbehoefte gemeente Goirle', SGBG, 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', SGBG, 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 2013 (vastgelegd in de voortgangsrapportage Wonen regio Midden-Brabant die op 19 december 2013 zijn vastgesteld in het regionaal Ruimtelijk overleg) aangenomen dat voor de periode 2013 - 2023 in de gemeente Goirle behoefte is aan 660 woningen.

In de Notitie prioritering woningbouwlocaties 2016 – 2021 is ingegaan op de veranderingen in de economie en de effecten daarvan op onder andere de woningmarkt. Geconstateerd wordt dat het gedetailleerd vastleggen van ontwikkelingen niet meer past in het tijdsbeeld. Hierbij zullen de komende jaren afwegingen moeten worden gemaakt tussen locaties en type woningen. Boschkens – Surfplas betreft een bestaand project dat past binnen deze notitie prioritering woningbouwlocaties 2016 – 2021.

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 bodemonderzoek¹⁾ 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. Het bodemonderzoek dateert van 2011. Sinds die tijd hebben er geen activiteiten plaatsgevonden die van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit ter plaatse.

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 onderzoek²⁾ uitgevoerd. In het onderzoek is de geluidsbelasting van de A58, de Rillaersebaan en 30 km / uur-wegen beschouwd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB in het projectgebied niet wordt overschreden. Ter plaatse is dan ook sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

4.3.3. Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het voorgenomen project.

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

²⁾ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, RBOI

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

Waterbeheer en watertoets

In het plangebied wordt het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer gevoerd door het Waterschap De Dommel. In het kader van het geldende bestemmingsplan Boschkens (fase 5) heeft een watertoets plaatsgevonden. Het waterschap heeft zich schriftelijk akkoord verklaard (brief d.d. 21 oktober 2008, kenmerk U-08-09225) met het Regenwaterhuishoudingsplan (Boschkens West, Definitieve uitwerking regenwaterhuishouding; IT-leidingen met wadi's, brief Civil Support 16 juli 2008), waarvan de relevante aspecten zijn beschreven in deze waterparagraaf. In het kader van de verplichte watertoets is over deze omgevingsvergunning overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

Huidige situatie

Het plangebied Boschkens fase 5 ligt tussen de stedelijke kernen van Goirle en Tilburg, aan de oostzijde van de surfplas. De locatie is momenteel onverhard en bestaat uit weiland en akkerland. De maaiveldhoogte varieert tussen circa NAP +14,3 m in het noorden en NAP +16,5 m in het zuiden van het plangebied. De bodem bestaat ter plaatse uit zand.

Volgens de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap VII*. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature meer dan 1,4 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,6 m beneden het maaiveld ligt.

De locatie ligt in vrij afwaterend gebied. Dit betekent dat er geen gemalen nodig zijn om het water af te voeren. Ten westen van het projectgebied ligt een surfplas. Deze staat niet in verbinding met het overige watersysteem. De surfplas is ontstaan door zandwinning in het verleden en heeft een waterpeil van circa NAP +12 m. Verder bevindt zich binnen of langs het plangebied geen open water. In de omgeving van het plangebied bevinden zich ook geen waterkeringen.

Het plangebied is momenteel ongerioleerd. Ook in de directe omgeving bevindt zich momenteel geen rioolstelsel.

Naar aanleiding van het door Geofox-Lexmond B.V. uitgevoerde "Verkennd bodemonderzoek, Boschkens fase V" (versie 1, 10 januari 2011) is aanvullend onderzoek gedaan waaruit blijkt dat voor de lokaal in het grondwater gemeten verhoogde gehalten aan zware metalen, een oorzaak niet direct herleidbaar is. Als deze verhoogde gehalten in de grond niet worden aangetroffen en er geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van een (historische) bron voor de

grondwaterverontreiniging, dan worden deze gehalten als lokaal verhoogde achtergrondgehalten beschouwd. 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 is bestemd als "Natuur". Ter plaatse worden geen woningen gerealiseerd. Ter plaatse van deze bestemming worden geen retentievoorzieningen gerealiseerd.

Toekomstige situatie

Verharding

Binnen het plangebied vindt woningbouw plaats. Als gevolg van deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied van het bestemmingsplan Boschkens maximaal toe met circa 50.000 m², hierbij is ervan uitgegaan dat alle erven bij woningen volledig worden verhard. Deze toename in de hoeveelheid verharding dient gecompenseerd te worden in de vorm van open water en/of infiltratievoorzieningen. In dit geval worden in het plangebied infiltratievoorzieningen aangelegd in de vorm van wadi's en infiltratieriolen. Op die manier wordt het water langer in het gebied vastgehouden. In het plangebied zal derhalve geen permanent oppervlaktewater worden gerealiseerd.

Afvoer hemelwater

Bij nieuwe ontwikkelingen is, om de waterafvoer bij extreme neerslagsituaties te kunnen reguleren, de trits "eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren" richtinggevend voor het waterbeheer. De bebouwing in het plangebied zal worden voorzien van een gescheiden rioolsysteem conform de "Handreiking omgaan met regenwater op verhard gebied". Het hemelwater wordt geheel afgevoerd en geïnfiltreerd in de bodem. De toepassing van wadi's is een uitdrukkelijke wens van waterschap De Dommel. In het Regenwaterhuishoudingsplan is bekeken waar hemelwater via een wadi kan infiltreren. In het ontwerp zijn wadi's toegepast op locaties waar dit mogelijk blijkt. Op locaties waar infiltratie via wadi's niet mogelijk blijkt, wordt het hemelwater geïnfiltreerd via infiltratieleidingen (IT-riolen). Binnen het plangebied voert de ontsluitingsweg (Boschring) het hemelwater oppervlakkig af naar wadi's. De "woonstraten" en de woningen aan de buitenzijde van het plangebied voeren het hemelwater af naar de infiltratieleidingen. De wadi's doen ook dienst als overstort van de IT-riolen, indien deze de hoeveelheid water niet meer kunnen verwerken.

Door het hemelwater te infiltreren wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Het project Boschkens 5D maakt onderdeel uit van een groter woningbouwproject. De infiltratievoorzieningen zijn ontworpen voor de woningbouwontwikkeling als geheel. De infiltratieleidingen hebben interne overstortdrempels om de berging van de leidingen maximaal te benutten. Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt een overstort (van de infiltratieleiding) naar de surfplas gerealiseerd. Afvoer van regenwater op de plas vindt pas plaats wanneer het systeem van IT-riolen en wadi's niet meer afdoende is.

De infiltratieleidingen worden gerealiseerd onder een deel van de wegen. De overige wegen voeren het hemelwater af naar de berm of naar een wadi. De wadi's worden verspreid in en rondom het plangebied

aangelegd. Inmiddels is een ontwerp opgesteld voor de regenwaterhuishouding in en rondom het plangebied.

Het hemelwater in het gebied wordt opgevangen in IT-riolen. Wanneer dit stelsel is gevuld, stort dit over in de wadi's. Pas wanneer ook deze zijn gevuld, wordt het hemelwater via de twee overstorten op de waterplas geloosd. Er wordt dan ook geen hemelwater rechtstreeks op de surfplas afgewaterd. Uitzondering daarop zijn kleine uiteinden van de twee zogenaamde groene vingers gelegen tussen de waterwoningen. Het betreft dan het gedeelte tussen de plas en de weg waarin een IT-riool is gelegen.

Waterberging

Voor de berekening van de benodigde berging is uitgegaan van een bui met een herhalingstijd van $T=10$. Dit komt overeen met een bui van 35,7 mm. Voor de berekening van de hoeveelheid berging is uitgegaan van een infiltratieleiding met een diameter van 400 mm. Voor de wadi's is een gemiddelde vulling van 0,30 m aangehouden. Daarnaast is het stelsel met een rekenmodel van Mouse doorgerekend met een controlebui van $T=100 + 10\%$.

In het plangebied Boschkens wordt hemelwater van 11.454 m² wegen en 12.429 m² bebouwing (totaal 23.883 m²) afgevoerd naar infiltratieleidingen. Daarnaast wordt hemelwater van 1.881 m² wegen afgevoerd naar wadi's. Dit resulteert in een benodigde berging (bij een bui van $T=10$) van 920 m³. In totaal bieden de infiltratieleidingen en wadi's in het projectgebied een bergend vermogen van 417 m³.

Het bovenstaande duidt op een bergingstekort. Indien er een tekort aan waterberging ontstaat zal dit worden opgevangen door toekomstige berging in fase 6, de ecologische zone en/of de surfplas. In het totaal bezien is er dus altijd voldoende berging aanwezig. De ontwikkeling van fase 5 van Boschkens-west kan echter niet los worden gezien van de ontwikkeling van Boschkens-west in zijn geheel. Voor de totale ontwikkeling is namelijk 2.920 m³ aan waterberging vereist. Aangezien in de totale ontwikkeling van Boschkens-west 3.013 m³ waterberging wordt gerealiseerd, wordt hieraan voldaan. De volledige kwantitatieve onderbouwing is opgenomen in het Regenwaterhuishoudingsplan.

De oppervlakkige afvoer van een deel van het hemelwater naar de surfplas is in deze berekening niet meegenomen. Aangenomen wordt dat de surfplas over voldoende bergend vermogen beschikt.

De surfplas heeft een waterpeil van circa NAP +12 m. De toekomstige overstort van de surfplas op de Katsbogte komt op NAP + 13,10 m. Hierover is een en ander afgestemd met de gemeente Tilburg.

Bouwmaterialen

Voor de nieuw te bouwen woningen is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper, en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

Ontwateringsdiepte

De ontwateringsdiepte (het verschil tussen de maaiveldhoogte en de gemiddelde hoogste grondwaterstand) dient voor het gehele plangebied minimaal 1 m te bedragen om de nodige veiligheid tegen grondwateroverlast te waarborgen. Aangezien ter plaatse relatief diepe grondwaterstanden voorkomen, is de bestaande ontwateringsdiepte voldoende voor het realiseren van de woningbouw.

In het plangebied wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. Uitkomende grond wordt gebruikt om laaggelegen gronden op te hogen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat in het hele ontwikkelingsgebied Boschkens de ontwateringsdiepte minimaal 1 m bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de door het waterschap vereiste minimale ontwateringsdiepte.

Vergunningen en Beheer & onderhoud

Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Dit geldt met name voor de aanleg van de infiltratievoorzieningen en voor het afvoeren van regenwater naar de surfplas.

4.4.3. Conclusie

Op basis van het voorgaande is in het geldende bestemmingsplan geconcludeerd dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishouding. De voorliggende veranderingen in deelgebied 5D zijn zodanig beperkt van aard dat deze conclusie kan worden gehandhaafd. Het aspect water vormt dan ook 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

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 projectgebied.

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 Oeverzwaluw. Voor deze soort is het nodig compenserende maatregelen te treffen in de vorm van de bouw van een vervangende oeverzwaluwwand. Deze oeverzwaluwwand 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 bermen 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 gevestigd.

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 verbindingzone

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 effectivering 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.

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

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 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 betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de ministeriële regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- met minder dan 1.500 woningen;
- woningbouwplannen 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 26 woningen gerealiseerd. 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 bouwen 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.

6.1. 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 26 woningen in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

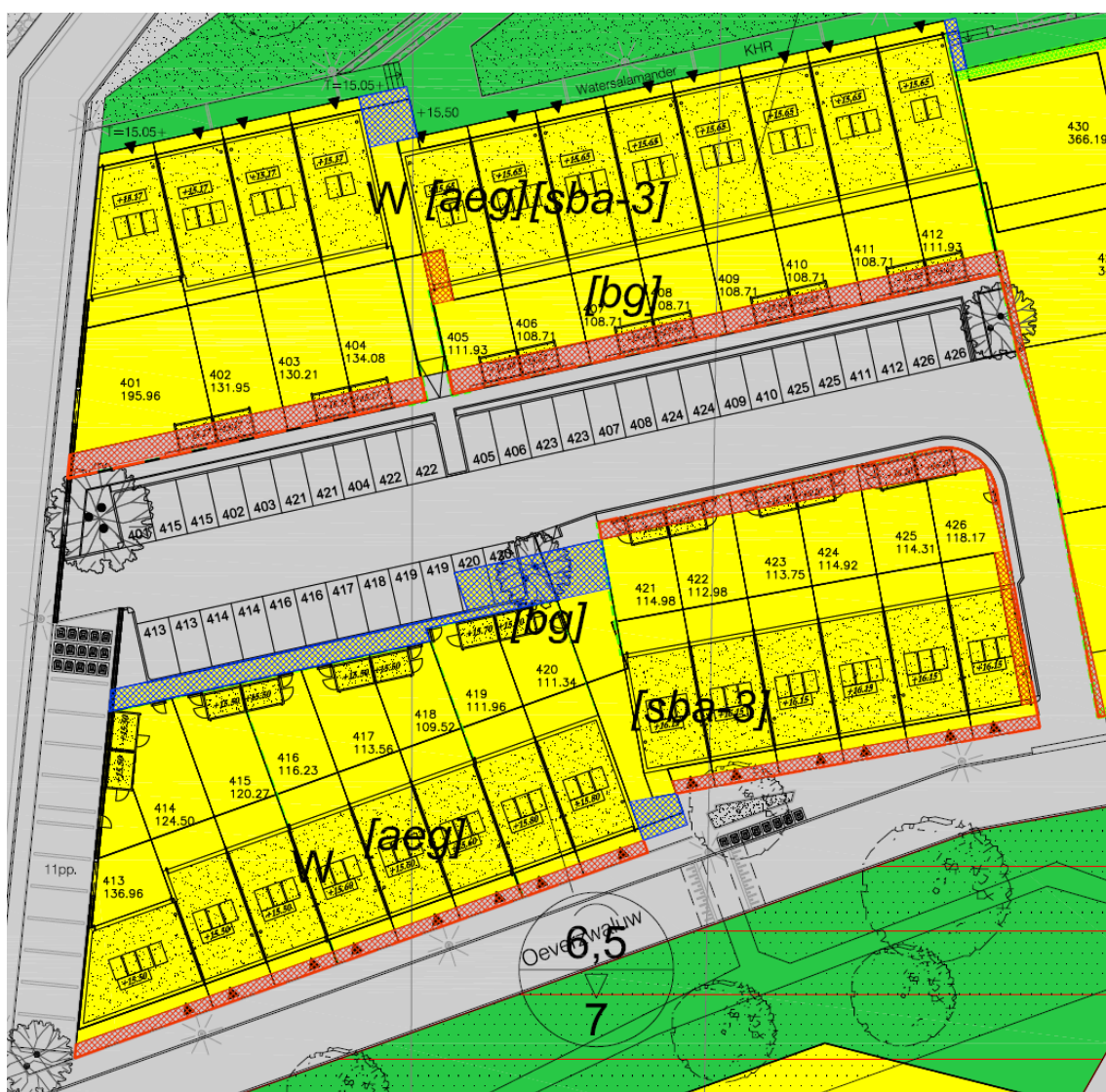
6.2. Afweging

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 1 Overzicht verschillen ten opzichte van bestemmingsplan



Bron: Architecten aan de Maas

Formulierversie
2016.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	2377895
Aanvraagnaam	Nieuwbouw won. Plan Boschkens te Goirle Deelgeb. 4
Uw referentiecode	58301-5D

Ingediend op	31-05-2016
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Nieuwbouw woningen Plan Boschkens te Goirle, Deelgebied 4
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	- kwaliteitsverklaringen - constructie gegevens
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Goirle
Bezoekadres:	Oranjeplein 1 5051 TH Goirle
Postadres:	Postbus 17 5050 AA Goirle
Telefoonnummer:	013 - 5310669
Faxnummer:	013 - 5310539
E-mailadres algemeen:	info@goirle.nl
Website:	www.goirle.nl
Contactpersoon:	afdeling VVH
Bereikbaar op:	dagelijks

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen
- Uitrit aanleggen of veranderen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formulierversie
2016.01

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Goirle
Kadastrale gemeente	☒ Goirle
Kadastrale sectie	E
Kadastraal perceelnummer	5621
Bouwplannaam	Boschkens deelgebied 4
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

Bouwen

Woning bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☐ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☒ Anders

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

2800

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

8923

6 Oppervlakte bebouwd terrein

- Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 0
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1400

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

- Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee
- Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

8 Gebruik

- Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties
- Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. braakliggend terrein
- Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties
- Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 2454
- Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1557

9 Huurwoningen

- Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 12
- Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

10 Koopwoningen

- Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 14
- Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Algemeen

- Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

12 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en zie kleur- en materialenstaat
bijbehorende materialen en kleuren
in.

13 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☒ Ja
☐ Nee

Uitrit aanleggen of veranderen

Woning bouwen

1 Uitrit op provinciale weg

Betreft het een in- of uitrit op een provinciale weg?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Uitrit aanleggen of veranderen

Wat wilt u precies gaan doen?

- ☒ Een nieuwe in- of uitrit aanleggen
☐ Een bestaande in- of uitrit veranderen
☐ Anders

Geef eventueel een toelichting op wat u gaat doen.

-

Aan welk erf ligt de in- of uitrit?

- ☒ Voorerf
☐ Zijerf
☐ Achtererf

Vul de straatnaam in waar de in- of uitrit op uitkomt.

Oeverwaluw

3 Details uitrit

Wat zijn de afmetingen van de nieuwe in- of uitrit?

zie situatie tekening

Welk materiaal wordt gebruikt?

stenen

Zijn er obstakels aanwezig die het aanleggen of het gebruiken van de in- of uitrit in de weg staan?

- ☐ Ja
☒ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Woning bouwen

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

zie ruimtelijke onderbouwing RHO Adviseurs

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

-

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

wonen

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

zie ruimtelijke onderbouwing RHO Adviseurs

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
53801_B00	53801_B00.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Situatietekening uitrit Ontwerptekening nieuwe of gewijzigde uitrit	2016-05-31	In behandeling
53801_B01	53801_B01.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-05-31	In behandeling
53801_B02	53801_B02.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-05-31	In behandeling
53801_B03	53801_B03.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-05-31	In behandeling
53801_B04	53801_B04.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2016-05-31	In behandeling
53801_BB_bb	53801_BB_bb.pdf	Anders	2016-05-31	In behandeling
53801_BB_br	53801_BB_br.pdf	Anders	2016-05-31	In behandeling
58301_BB_ber	58301_BB_ber.pdf	Gezondheid	2016-05-31	In behandeling
EPC_ber_Deelgebied 4	EPC_ber_Deelgebied 4.pdf	Energiezuinigheid en milieu	2016-05-31	In behandeling
IR-0004-11105-rapport7212-0357-000_R01	IR-0004-11105--rapport7212-0357-000-.R01.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2016-05-31	In behandeling
Kleurmat_5D	Kleurmat_5D.pdf	Welstand	2016-05-31	In behandeling
RO_plandeel 5D	RO_plandeel 5D_20160531.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2016-05-31	In behandeling