



Omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3

Doctor Keyzerlaan 21 Goirle

projectnummer 415248
definitief
11 april 2017

Omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3

Ruimtelijke onderbouwing Doctor Keyzerlaan 21 Goirle

projectnummer 415248

definitief
11 april 2017

Opdrachtgever

Maas-Jacobs Vastgoed B.V.
Postbus 40
4880 AA Zundert

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
11 april 2017	definitief	M.L.M. Stabel 	P.F.G.M. Kennes 

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Projectbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Beoogde ontwikkeling	4
3	Beleidskader	6
3.1	Provinciaal beleid	6
3.2	Gemeentelijk beleid	7
4	Milieu- en omgevingsaspecten	8
4.1	Bedrijven en milieuzonering	8
4.2	Bodem	8
4.3	Geluid	9
4.4	Waterparagraaf	9
4.5	Ecologie	10
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	10
4.7	Externe veiligheid	11
4.8	Luchtkwaliteit	11
4.9	Verkeer en parkeren	12
4.10	Kabels en leidingen	12
5	Uitvoerbaarheid	13
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5.2	Economische uitvoerbaarheid	13
6	Afweging en conclusie	14
6.1	Aanleiding	14
6.2	Afweging	14
6.3	Conclusie	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Doctor Keyzerlaan 21 in Goirle is Maas-Jacobs Vastgoed voornemens om 7 grondgebonden woningen te realiseren. Het betreft een transformatieproject van een voormalige openluchtschool uit 1958. Het plan is op een aantal punten strijdig met het geldende bestemmingsplan (Boschkens-Oost). Voor de meeste strijdigheden geldt dat, op grond van artikel 2.12, eerste lid sub a 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, toestemming kan worden verleend voor de afwijkingen van het bestemmingsplan. Dit geldt niet voor de realisatie van 10 parkeerplaatsen met carport welke gerealiseerd worden ten behoeve van de woningen.

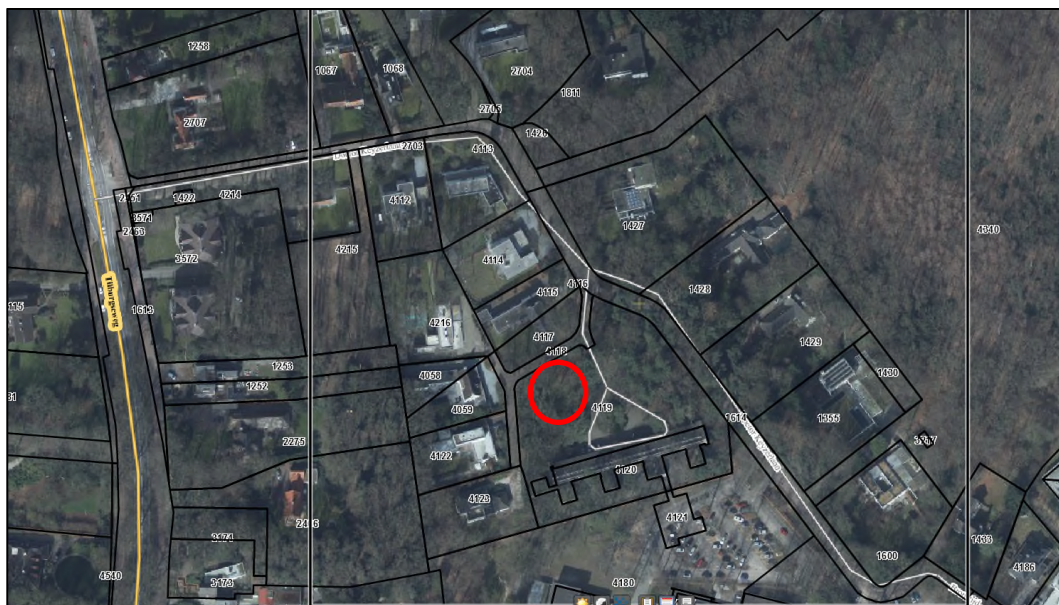
Voor de parkeerplaatsen met carport is een projectafwijkingsbesluit noodzakelijk. De parkeerplaatsen met carport passen namelijk niet binnen de bestemming 'Groen-2' van het geldend bestemmingsplan. Omdat deze groter zijn dan 50 m² kan niet op bovengenoemde wijze worden afgeweken. Om hieraan medewerking te kunnen verlenen, is een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo noodzakelijk. In het kader hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarmee aangetoond wordt dat de omgevingsvergunningaanvraag voor de parkeervoorzieningen en de stalen carport voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Goirle in de wijk Boschkens (zie figuur 1.1). In de omgeving van het projectgebied bevinden zich hoofdzakelijk vrijstaande woningen en openbaar groen.



Figuur 1.1: Ligging projectgebied binnen Goirle



Figuur 1.2: Luchtfoto projectgebied (ligging carport met parkeerplaatsen binnen rode contour)

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 6 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid in relatie met de voorgenomen ontwikkeling benoemd. In hoofdstuk 4 worden de planologische randvoorwaarden en milieuaspecten uiteengezet. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 5 ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het project. Tenslotte geeft hoofdstuk 6 een afweging en conclusie.

2 Projectbeschrijving

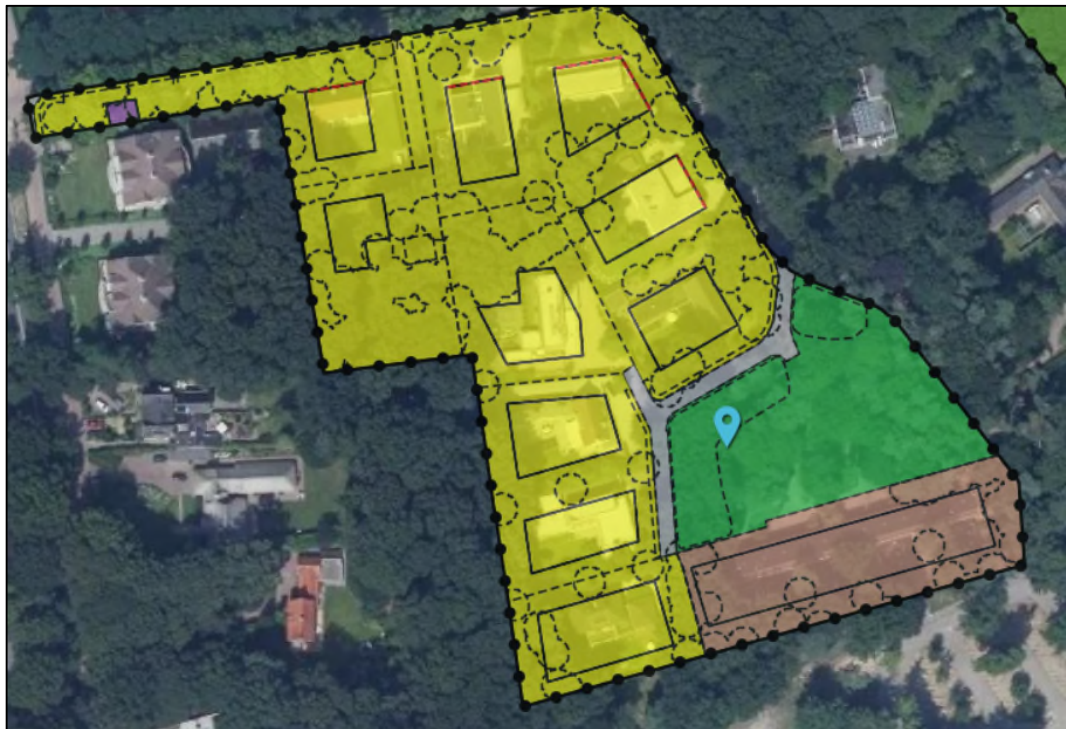
2.1 Huidige situatie

De locatie van de te realiseren parkeerplaatsen en carport bevindt zich op het voorterrein van de voormalige Openluchtschool aan de Doctor Keyzerlaan 21 in Goirle. In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit een groenzone met bomen.

Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Boschkens-Oost kent de beoogde locatie voor de parkeerplaatsen en carport de bestemming 'Groen-2'. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen waaronder plantsoenen en andere groenelementen toegestaan. Tevens zijn in-en uitritten, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, bermen en bermsloten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, evenementen en speelvoorzieningen toegestaan.

Voor het projectgebied gelden tevens de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - boom' en 'specifieke vorm van groen - rododendron'. Het is – zonder omgevingsvergunning – niet toegestaan gezonde bomen of rododendrons te vellen, snoeien of anderszins een gezonde ontwikkeling van bomen of rododendrons te belemmeren.



Figuur 2.1: Uitsnede verbeelding Boschkens-Oost met ligging projectgebied (blauwe pijl)

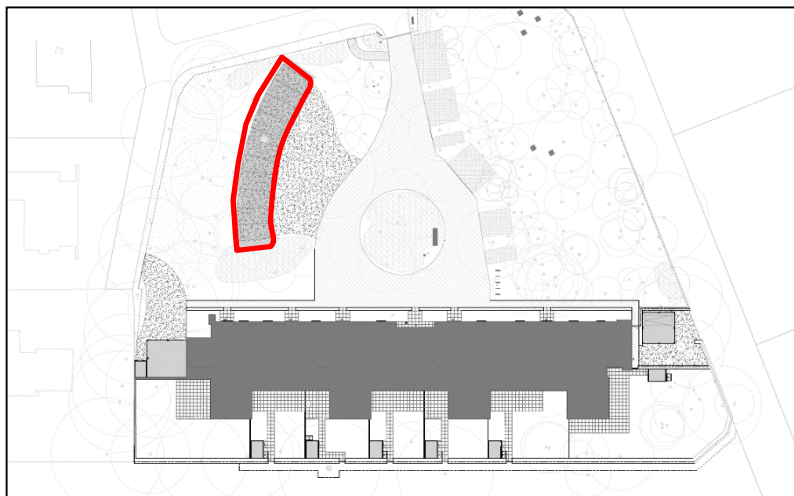
2.2 Beoogde ontwikkeling

Het uitgangspunt voor de transformatie van het gebouw van de voormalige Openluchtschool naar zeven woningen is om de bestaande verschijningsvorm zo veel mogelijk te behouden. Op het omringende terrein komen carports, waarvan de carport met tien parkeerplaatsen op het voorterrein onderdeel uitmaakt van het projectgebied.

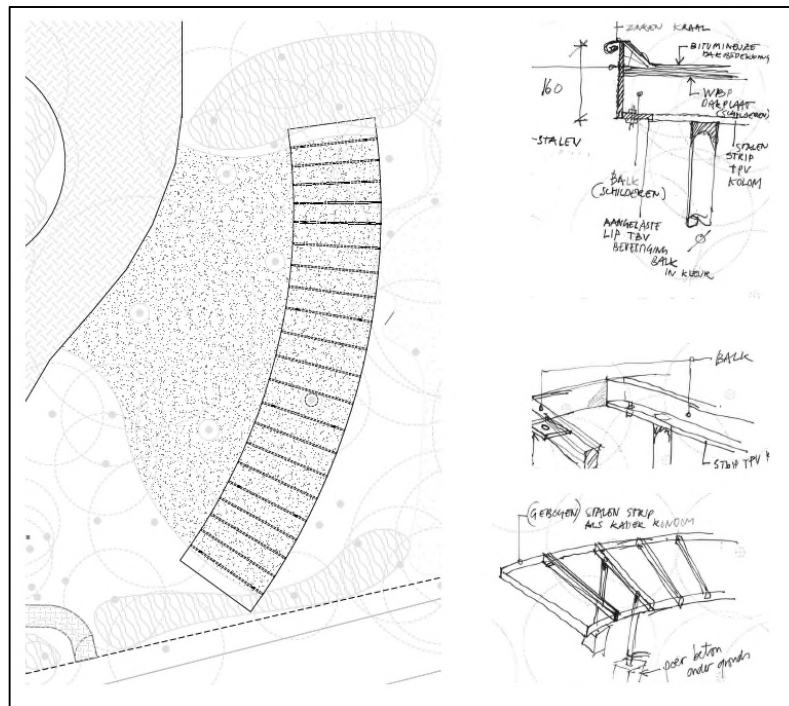
De carports zijn passend bij het prijsniveau van de woningen en vormen een parkeeroplossing onder het bomendek. Er is voor gekozen om de carports te clusteren tot één object om de bijzondere en krachtige setting van het gebouw in het landschap te respecteren. De huidige landschappelijke setting van het schoolcomplex is zoveel mogelijk intact gelaten. De positie van de carports is zodanig gekozen dat het zicht vanaf de straat op het gebouw niet wordt belemmerd. De carports zijn aan de westzijde geplaatst, tegen de bestaande rododendrons en tussen de bestaande bomen. Door deze plaatsing kunnen de bomen worden behouden.

In de vormgeving is aansluiting gezocht bij het landschap door de carport een gebogen vorm te geven. In het dak is een sparing gemaakt voor één boom. Door de donkere stalen constructie tekent de carport zich bescheiden af tegen de stammen van de bomen en het groen. De bodem wordt bedekt met grind om de wortels van de bomen te beschermen en daarnaast te benadrukken dat de carport niet bij de bebouwde wereld hoort, maar te gast is in het landschap.

In onderstaande afbeelding is het projectgebied globaal aangeduid. Figuur 2.3 bevat een impressie van de parkeerplaatsen en carport.



Figuur 2.2: nieuwbouwplan Doctor Keyzerlaan met ligging projectgebied



Blad 5 van 14

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het projectgebied en de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling kent een dusdanig klein schaalniveau dat niet alle beleidskaders even relevant zijn. Derhalve zijn de beleidskaders op Europees en nationaal niveau achterwege gelaten.

3.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

In de structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie Noord-Brabant aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode 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 het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

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.

Het project wordt ontwikkeld in de wijk Boschkens en is binnen de SVRO aangeduid als 'gemengd landelijk gebied, zoekgebied verstedelijking'. De ontwikkeling binnen het projectgebied vindt plaats in het kader van een stedelijke herontwikkeling met wonen. Dit past binnen de uitgangspunten zoals verwoord in de SVRO.

Verordening Ruimte Brabant

De Verordening ruimte stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen. 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.

Het project is gesitueerd binnen een gebied dat in de Verordening ruimte is aangeduid als 'integratie stad-land'. Binnen deze gebieden zijn stedelijke ontwikkelingen toegestaan, mits:

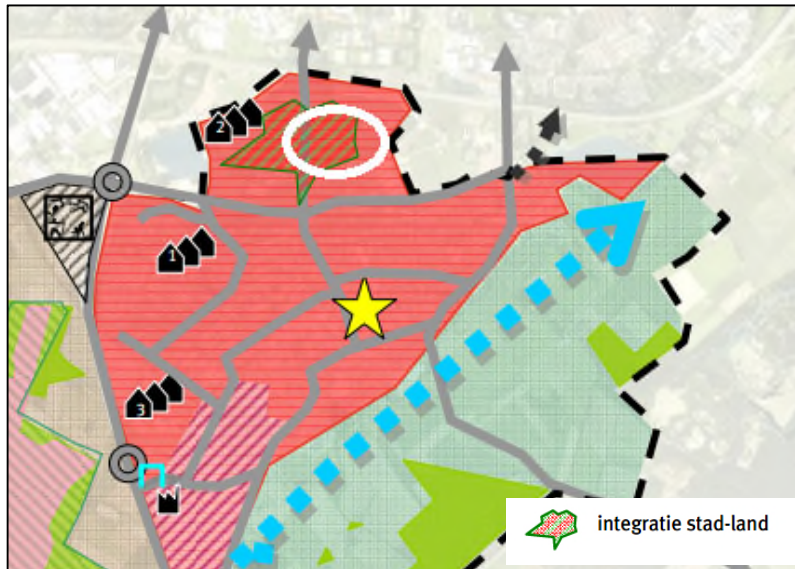
- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
- is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapontwikkeling;

Het nieuwbouwplan wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en goed ingepast in de bestaande omgeving. Daarbij worden de aanwezige groene kwaliteiten (bomen en rododendrons) zo veel mogelijk in stand gehouden en versterkt. Geconcludeerd wordt dat er vanuit de Verordening ruimte geen belemmeringen zijn voor realisatie van het project.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Goirle

De Structuurvisie Goirle beschrijft dat de vraag naar woonruimte binnen de gemeente Goirle zal worden opgevangen binnen Boschkens en de Frankische Driehoek (Riel). Tot 2020 zijn er ruim voldoende locaties binnen het bestaand stedelijk gebied waar de ruimtevraag voor de functie wonen kan worden opgevangen. De ontwikkeling van de 7 plaatsgebonden woningen en daarbij ook de parkeervoorzieningen en de carport vindt plaats binnen de Boschkens en past daarmee binnen de kaders uit de Structuurvisie..



Figuur 3.1: Uitsnede structuurvisie Goirle (projectgebied in witte cirkel)

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de aspecten die van belang zijn voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Relevantie projectgebied

De parkeerplaatsen met carport worden niet gezien als milieugevoelige functie. Er zijn daarmee geen belemmeringen voor de afwijkingsprocedure vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.2 Bodem

Algemeen

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te zijn onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen moet ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Relevantie projectgebied

Er is een actualiserend bodemonderzoek in 2015 uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen onroerendgoedtransactie. Hieruit blijkt dat er bij het schoolgebouw een verontreiniging in de grond is aangetroffen. De locatie bevat licht verhoogde gehalten aan arseen, cadmium, koper, lood, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood, zink, PCB en/of PAK. Ten oosten-noordoosten van de voormalige saneringslocatie zijn nog sterk verhoogde gehalten aan koper/en of zink gemeten. Bij de bepaling van de humane risico's van de grond zijn de hoogst aangetoonde gehalten uit onderhavig actualiserend onderzoek gebruikt, namelijk voor koper

702,5 mg/kg ds en voor zink 2.326 mg/kg ds. Op basis van de indicatieve Sanscrittbeoordeling is geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare risico's voor de mens zijn. Tevens is door middel van de indicatieve Sanscrittbeoordeling bepaald dat er geen sprake is van ecologische risico's en onaanvaardbare risico's voor verspreiding. De locatie hoeft niet met spoed gesaneerd te worden en er zijn geen humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's aanwezig met het huidige gebruik. Specifiek voor het projectgebied geldt dat hier geen sprake is van een verontreiniging en dat hier een functie wordt gerealiseerd, waarbij niet langer dan 5 uur per dag mensen verblijven. De bij de woningen aangetroffen verontreiniging biedt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en er zijn daarmee geen belemmeringen voor de afwijkingsprocedure vanuit het aspect bodemkwaliteit.

4.3 Geluid

Algemeen

Niet als bij de vaststelling van een bestemmingsplan is bij het verlenen van een omgevingsvergunning de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Geluidsgevoelige bestemmingen zijn woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen.

Relevantie projectgebied

De parkeerplaatsen en carport worden niet gezien als een geluidsgevoelige functie op grond van de Wet geluidhinder. Er zijn daarmee geen belemmeringen voor de afwijkingsprocedure vanuit het aspect geluid.

4.4 Waterparagraaf

Algemeen

Met de watertoets wordt gewaarborgd dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante, ruimtelijke plannen en besluiten. Via de 'waterparagraaf' heeft de watertoets inhoudelijk een expliciete plaats in de totstandkoming van ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevantie projectgebied

De ontwikkeling binnen het projectgebied zorgt voor een zeer beperkte toename van het aantal vierkante meters verharding. Deze toename van verharding dient lokaal geïnfiltreerd te worden in de bodem. Het hemelwater dat terecht komt binnen het projectgebied kan in de directe omgeving worden geïnfiltreerd in de bodem. Een eventuele overloop naar gemeentelijk eigendom dient bovengronds plaats te vinden. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect water.

4.5 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb kent twee dimensies: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) ligt. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast.

Soortbescherming

Het doel van de Wnb is het in stand houden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermde soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. Voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Wnb zijn betrokken, moet een ontheffing worden aangevraagd.

Relevantie projectgebied

Voor het projectgebied is de gebiedsbescherming niet van toepassing; de locatie bevindt zich op enkele kilometers van het Natura 2000-gebied 'Regte Heide & Riels Laag'. De realisatie van parkeerplaatsen met carport heeft geen invloed op de instandhoudingsdoelen van dit gebied.

In het kader van de realisatie van de carport met parkeerplaatsen dienen twee bomen te worden verwijderd, waarvan één dode boom. Dit heeft naar verwachting geen invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van eventueel beschermde soorten. Ter bescherming van de aanwezige bomen is een BomenEffectAnalyse uitgevoerd (zie losse bijlage). Hierin zijn beschermingsmaatregelen beschreven die gerespecteerd moeten worden tijdens de realisatie en het gebruik van de carport. Het gaat onder meer om het toepassen van een permavoidsconstructie.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Het verdrag van Malta (of Valetta) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ). Het is verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij specifieke bodemverstorende activiteiten rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten - naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten - ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Relevantie projectgebied

Het projectgebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan 'Boschkens-Oost' geen beschermde status op het gebied van archeologie. Daarnaast wordt met de ontwikkeling de bodem niet of slechts zeer beperkt verstoord. Er zijn daarmee geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Relevantie projectgebied

De functie die met de afwijkingsprocedure wordt mogelijk gemaakt (carport met parkeerplaatsen) is geen (beperkt) kwetsbaar object. Daarmee is het aspect externe veiligheid niet van toepassing.

4.8 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de effecten van luchtverontreiniging. De Wet Luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet milieubeheer), het Besluit niet in betekende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM).

Relevantie projectgebied

Op basis van de geldende wetgeving valt op te maken dat nader onderzoek voor het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Het betreft namelijk de realisatie van parkeervoorziening in het kader een woningbouwontwikkeling, die niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht.

4.9 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij de ontwikkeling van bouwplannen dient er rekening mee gehouden te worden dat de (auto)bereikbaarheid gewaarborgd blijft. Dat betekent onder andere dat er door de initiatiefnemer voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De gemeente Goirle hanteert bij het vaststellen van het benodigde aantal parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen haar Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels en gebruikt hierbij de parkeerkencijfers van het CROW.

Relevantie plangebied

De 'tabel parkeernormen functie Wonen' uit de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels van de gemeente Goirle stelt dat een niet gestapelde woning met een bvo groter dan 150m² een minimale parkeernorm van 2,0 en een maximale parkeernorm van 2,2 meekrijgt. Het bezoekersaandeel hierin ligt op 0,3. De 7 grondgebonden woningen hebben in dit geval een minimum parkeernorm van 14. Door de realisatie van onder meer een gezamenlijke carport en twee carports bij woningen 1 en 7 wordt hieraan voldaan. Zie ook onderstaande tabel.

Overzicht parkeergelegenheid Doctor Keyzer

Type	Aantal
Gezamenlijke carport	10
Carport bnr. 1	2
Carport bnr. 7	2
Onoverdekte parkeerplaatsen	14
TOTAAL	28

Parkeernorm woning groot (meer dan 150 m2 BVO)	2
7 woningen, min. Aantal parkeerplaatsen	14

Het omliggende wegennet kan de verkeerstoename als gevolg van de woningbouwontwikkeling aan; het gaat om een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van zeven woningen.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen 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 realisatie van het voorliggende project rekening moet worden gehouden.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt het voorgenomen initiatief 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.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, onder f. Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het plan is in eigendom van Maas-Jacobs Vastgoed. Zij hebben de financiële haalbaarheid van de plannen inzichtelijk; het voornemen om binnen het projectgebied tien parkeerplaatsen en een carport toe te voegen, heeft geen negatieve invloed op de economische uitvoerbaarheid.

Voor de gemeente zijn er geen negatieve financiële gevolgen als gevolg van de afwijkingsprocedure. In dat kader van afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij.

6 Afweging en conclusie

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 tien parkeerplaatsen en een carport in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

6.2 Afweging

Het voornemen 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 onderbouwing.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. martijn.stabel@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.