

GEMEENTE GOIRLE

BESTEMMINGSPLAN VROMANS KARWEI

GEMEENTE	:	GOIRLE
BESTEMMINGSPLANNUMMER	:	NL.IMRO.0785.BP2014013KARWEI-VG01
SCHAAL VAN DE VERBEELDING	:	1:1.000
STATUS PLAN	:	VASTGESTELD
DATUM TERSIELEGGING ONTWERP	:	16 APRIL 2015 TOT EN MET 27 MEI 2015
DATUM VASTSTELLING	:	29 SEPTEMBER 2015
DATUM UITSPRAAK ABRS	:	
DATUM INWERKINGTREDING	:	
DATUM ONHERROEPELIJK	:	
NAAM EN ADRES OPSTELLER	:	ANTEA GROUP, BENELUXWEG 125, 4904 SJ OOSTERHOUT

PLANTOELICHTING

INHOUDSOPGAVE PLANTOELICHTING

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Bij het plan behorende stukken	5
1.5 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1 Historische ontwikkeling Goirle	7
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	9
2.3 Technische infrastructuur	10
2.4 Voorgenomen ontwikkeling	10
HOOFDSTUK 3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER	13
3.1 Rijk	13
3.2 Provincie	16
3.3 Gemeente	17
HOOFDSTUK 4. THEMATISCHE BELEIDSKADERS	23
4.1 Welstand	23
4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg	24
4.3 Groen	25
4.4 Verkeer en parkeren	25
HOOFDSTUK 5. MILIEUASPECTEN	27
5.1 Milieuhinder en bedrijven	27
5.2 Externe veiligheid	27
5.3 Kabels, leidingen en straalpad	31
5.4 Geluid (wegverkeerslawaaï)	31
5.5 Lucht	31
5.6 Geur	33
5.7 Bodem	34
5.8 Natuur	35
5.9 M.e.r.	38
HOOFDSTUK 6. WATER	39
6.1 Beleid	39
6.2 Huidige situatie	43
6.3 Toekomstige situatie	45
HOOFDSTUK 7. OPZET PLANREGELS	49
7.1 Plansystematiek	49
HOOFDSTUK 8. UITVOERBAARHEID	53
8.1 Economische uitvoerbaarheid	53
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Bijslagen

1. Eindverslag inspraakprocedure
2. Verslag overleg Besluit ruimtelijke ordening
3. Toelichting Staat van Bedrijfsactiviteiten

Separate bijslagen

1. QRA, QRA Goirle A-532 en A-657, N.V. Nederlandse Gasunie, september 2014
2. Verkennend bodemonderzoek Turnhoutsebaan/Tijvoortsebaan in Goirle, Geofox-Lexmond B.V., 30 april 2014
3. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennende fase) Tijvoortsebaan te Goirle, provincie Noord-Brabant, AnteaGroup Archeologie 2014/61, AnteaGroup B.V., september 2014
4. Selectiebesluit Archeologie bestemmingsplan 'Vromans Karwei', februari 2015
5. Natuurtoets Karwei-Vromans Goirle, AnteaGroup B.V., februari 2015
6. Verkeerskundige analyse, AnteaGroup B.V., juni 2014
7. Regionale Agenda Werken 2015, december 2015

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Op 19 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Goirle het bestemmingsplan 'Heisteeg' vastgesteld dat realisatie van woningbouw in Riel mogelijk maakt. In dat bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vijf kavels, gelegen in het zuidoostelijke deel van het plangebied. Deze kavels kunnen in de huidige situatie niet worden ontwikkeld, omdat ze onder invloed staan van het bouwbedrijf Vromans aan de Alphenseweg 1a. De geluidbelasting van het bedrijf op de toekomstige woningen, overschrijdt de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. De vijf nieuwbouwkavels kunnen daarom pas worden ontwikkeld als hiervoor een oplossing is gevonden. Het voornemen is om het bedrijf te verplaatsen naar de locatie op de hoek Turnhoutsebaan - Tijvoortsebaan in Goirle. Op deze locatie zal tevens een Karwei-bouwmarkt worden gerealiseerd, die momenteel nog is gelegen aan de Edisonstraat 7 in Goirle.

Omdat de plannen voor de verplaatsing van bouwbedrijf Vromans en de Karwei-bouwmarkt niet passen binnen het geldende bestemmingsplan is dit bestemmingsplan opgesteld, dat de nieuwbouw van de twee bedrijven juridisch- planologisch mogelijk maakt, rekening houdend met de huidige beleidskaders en locatie-/omgevingskenmerken. Beide bedrijven kampen met ruimteproblemen die op de bestaande locatie niet op te lossen zijn, tevens zijn er geen andere geschikte locaties beschikbaar.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

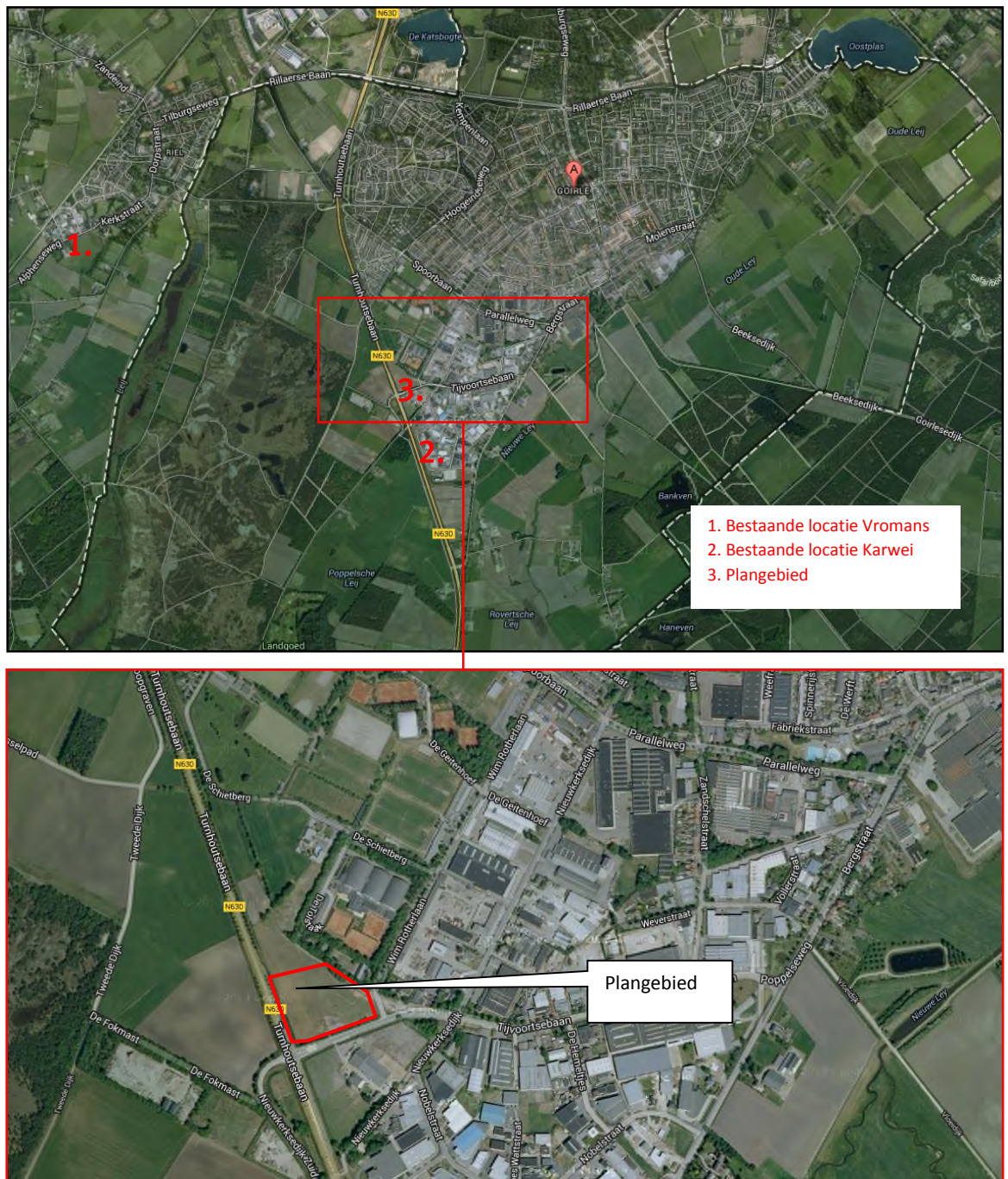
Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Goirle en heeft een omvang van circa twee hectare en betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie D, nummer 2511 (gedeeltelijk). Het plangebied wordt globaal begrensd door het sportpark 'Van den Wildenberg' aan de noordoostzijde, de Tijvoortsebaan aan de zuidzijde en de Turnhoutsebaan (N630) aan de westzijde. Het plangebied grenst aan het bestaande bedrijventerrein Tijvoort en vormt de entree van dit bedrijventerrein. Er zijn daarmee mogelijkheden om deze zichtlocatie representatief vorm te geven.

In figuur 1.1 is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Tevens zijn in deze figuur de oude locaties van Vromans en Karwei opgenomen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, geldt in het plangebied het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Inwerking/onherroepelijk	ABRS
Sportpark Van den Wildenberg	13 mei 2014	18 juli 2014	n.v.t.



Figuur 1.1: globale ligging en begrenzing plangebied en huidige locaties Vromans en Karwei

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In deze toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoud en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk beleidskader van rijk, provincie en gemeente. De thematische beleidskaders komen aan de orde in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden milieuaspecten behandeld. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. De opzet van de planregels wordt in hoofdstuk 7 besproken, gevolgd door de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8.

HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie door middel van een beschrijving van de historische ontwikkeling alsmede van de ruimtelijke en functionele structuur.

2.1 Historische ontwikkeling Goirle

De oorsprong

De naam Goirle is samengesteld uit de woorden 'goer' (goir) en 'loo'. Het eerste betekent moeras of drassige grond, het tweede bos of open plek in het bos. Als plaatsnaam wordt Goirle voor het eerst genoemd in een charter uit 1298, waarin sprake is van de Ludensvoirt te Goirle. Voorts wordt de naam gebruikt in een oorkonde uit 1312 betreffende het goed Ter Loo op Abcoven aan de Leij en in een charter van 1315 als het goed Ter Venne genoemd wordt. Opgravingen die zijn gedaan bij de afbraak van de oude parochiekerk in 1896, toonden de aanwezigheid van een kerkje in de 12e eeuw. In die tijd maakte het kleine kerkdorpje deel uit van de heerlijkheid Tilburg. Reeds in 1795 bestonden er plannen om Goirle van Tilburg te scheiden, maar hiertegen werd door beide plaatsen geprotesteerd. Pas in 1803 werd Goirle een zelfstandige gemeente.



Figuur 2.1: kaart van de gemeente Goirle uit 1866 (Atlas van J. Kuiper)

18^e eeuw: ontwikkeling vanuit de Grootte Akkers richting De Leij

De gemeente Goirle heeft een oppervlakte van ruim 2.544 ha en wordt begrensd door de gemeenten Alphen en Riel, Tilburg, Hilvarenbeek en Poppel (B). Zeer bepalend voor de ontwikkeling en vorming van het gebied waren de verschillende waterlopen. Vanaf de tijd dat Goirle nog deel uitmaakte van het hertogdom Brabant, tot aan de totstandkoming van de rijksweg Tilburg-Turnhout in 1853 zou er weinig veranderen in het straten- en wegenplan van het dorp. De waarschijnlijk oudste bebouwing is aangetroffen in het gebied van de vrij hoog gelegen Grootte Akkers. Door de verschuiving in de richting van de Leij ontstaan de wijken of herdgangen Abcoven en Kerk, en ten westen van de Grootte Akkers de herdgangen Dorp en Ven. In 1753 telde het dorp 132 woningen 'daeronder begrepen kleine hutten en keten' en maar een paar 'stadsgewijze getimmerde huizen'. Met de aanleg van de rijksweg Tilburg-Turnhout verbeterde de infrastructuur in het dorp.

19^e eeuw: groei van Goirle begint

Als na 1850 de bevolking van Goirle flink begint te groeien, wordt voornamelijk gebouwd langs de oude kerkwegen en langs de nieuw aangelegde Tilburgseweg. Vooral het aantal arbeiderswoningen nam sterk toe. De voornaamste initiatiefnemers tot de bouw waren de fabrikanten en de landbouwers. Op het einde van de 19^e eeuw is ook begonnen met de bouw van woningen langs bestaande akkerwegen, zoals de Molenstraat (achter de heuf), Groeneweg en Koude Pad.

20^e eeuw: planmatige woningbouw

Aan de woningbouw werd een nieuwe impuls gegeven door de Woningwet, die in 1901 tot stand kwam en waardoor het mogelijk werd om met rijkssteun woningen te bouwen en de volkshuisvesting te verbeteren. Dit resulteerde onder andere in de Kalverstraat, om de arbeiders dicht bij de fabriek te kunnen huisvesten, de Hoogstraat en de St. Jansstraat. In die periode vindt ook het Oranjeplein haar oorsprong. Het werd aangelegd als groot kermisterrein, met de verwachting dat het centrum van Goirle zich daar zou ontwikkelen. De grote maat van het plein is te verklaren doordat er ruimte werd gemaakt voor een parochiekerk die op de plaats van het huidige groene deel zou komen. Rondom is planmatig woningbouw gerealiseerd. Tot in het midden van de 20^e eeuw is het dorp binnen de grenzen van het huidige centrumgebied gebleven.



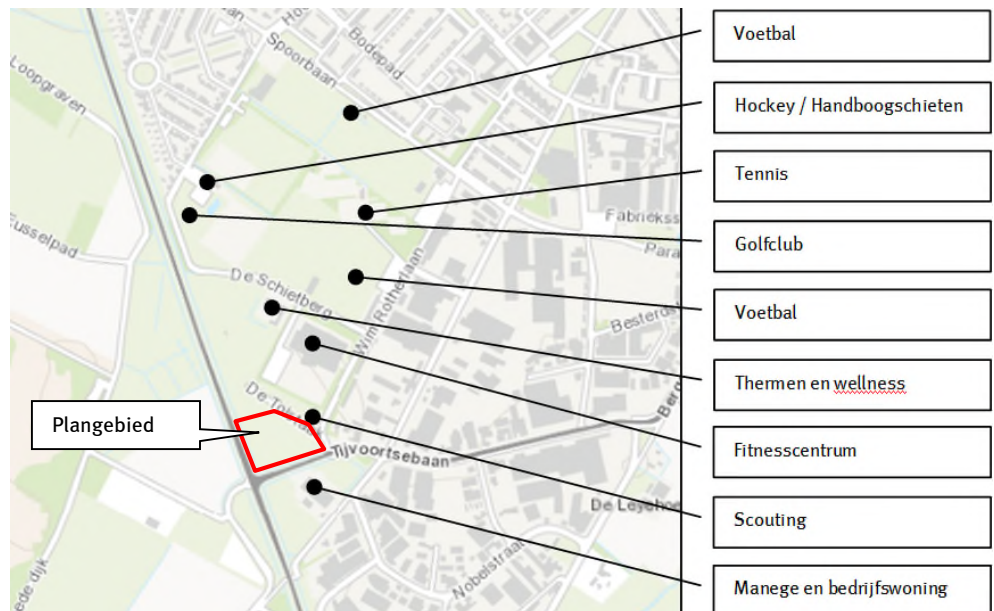
Figuur 2.2: kaart van de gemeente Goirle uit begin 20^e eeuw

Na de Tweede Wereldoorlog heeft Goirle grote groei gekend. Met de uitvoering van de bestemmingsplannen begon de groei van Goirle. Achtereenvolgens kwamen tot stand de woningen ten noorden van de Van Malsenstraat, plan West, de wijk Hoogeind, plan Abkoven en de wijken Grobbendonk, De Hellen en de Grootte Akkers. Tegelijkertijd begon rond 1970 de grootschalige sanering van de oudere wijken en straten. Een voorbeeld daarvan is de aankoop in 1969 van de terreinen en opstallen van de voormalige Pijnenburg's Weverijen met 28 woningen aan de Tilburgseweg, Groeneweg en Molenstraat. Op één villa na zijn alle gebouwen die bij de verkoop betrokken waren, verdwenen om plaats te maken voor de uitvoering van het centrumplan. Later zijn de wijken De Hoge Wal en de Nieuwe erven tot stand gekomen.

Later zijn de wijken De Nieuwe Erven en De Hoge Wal tot stand gekomen. De woonwijk Boschkens, aan weerszijden van de Tilburgseweg (ten noorden van de Rillaersebaan) is op het einde van de 20^{ste} eeuw en begin 21^{ste} eeuw gerealiseerd.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Goirle. Aan de noordzijde liggen de sport- en recreatieve voorzieningen (sportpark Van den Wildenberg, thermen/welness, Fitnesscentrum en scouting). Aan de oostzijde van de Wim Rötherlaan, de ontsluitingsroute naar het sportpark en omgeving, ligt het bedrijventerrein Tijvoort. Op het perceel ten zuiden van de Tijvoortsebaan is een manege gelegen. Verder wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door de Turnhoutsebaan (N630), die de verbinding vormt tussen Tilburg en Turnhout. Deze weg maakt deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van Goirle. Ook de Tijvoortsebaan, die het plangebied aan de zuidzijde begrenst, maakt onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur. De Tijvoortsebaan vormt de zuidelijke toegang van de kern Goirle en de ontsluiting van het bedrijventerrein Tijvoort. Aan de westzijde van de Turnhoutsebaan bevindt zich het buitengebied van de gemeente Goirle.



Figuur 2.3: plangebied met omliggende functies

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. De locatie is in gebruik als grasland / weide.



Figuur 2.4: huidige situatie plangebied (gezien vanuit het oosten richting de Turnhoutsebaan)

2.3 Technische infrastructuur

Binnen het plangebied bevinden zich twee gasleidingen met ruimtelijke relevantie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied dient rekening te worden gehouden met de belemmeringenstrook en eventuele risicocontour van deze leidingen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

2.4 Voorgenomen ontwikkeling

Ruimtelijke uitgangspunten

Zowel vanuit stedenbouwkundige als landschappelijke overwegingen is het van belang dat de entree naar bedrijventerrein Tijvoort vanaf de Turnhoutsebaan wordt versterkt. Dit kan door ter hoogte van het kruispunt van de Tijvoortsebaan met de Turnhoutsebaan een stevige bebouwingswand te realiseren. Omdat de openheid naar het landschap ook kwaliteit heeft, is het tevens wenselijk dat de openheid met een groene structuur wordt versterkt. Vanuit ruimtelijk oogpunt gelden voor het plangebied als zichtlocatie de volgende uitgangspunten:

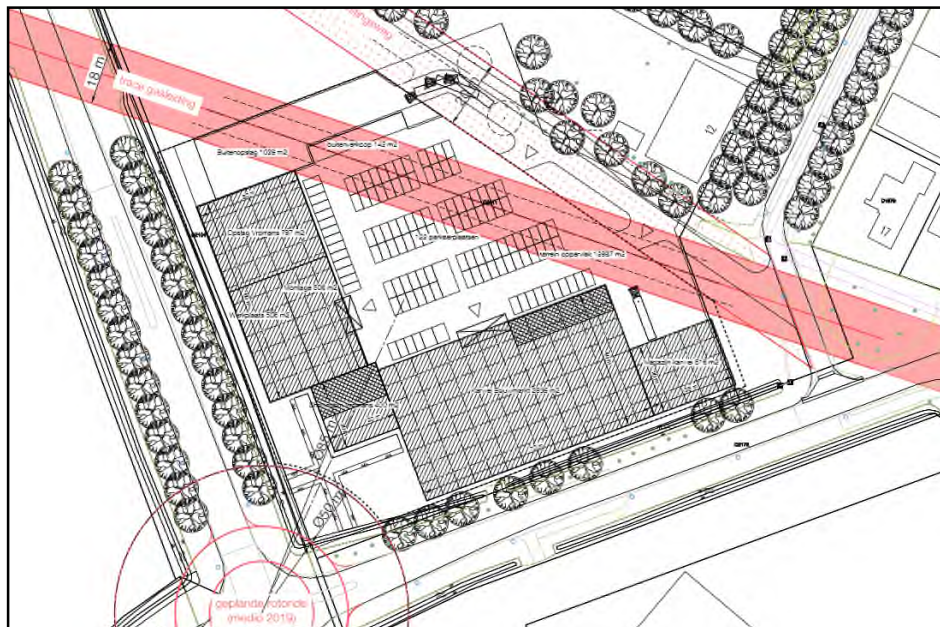
- De omvang van de Karwei-bouwmakkt bedraagt 3.250 m² bruto vloeroppervlak (BVO). Het bedrijf Vromans heeft een omvang van maximaal 2.200 m² BVO. Deze bestaat uit 1.400 m² voor fase 1 en 800 m² als uitbreidingsruimte.
- De nieuwe bebouwing dient de entree van Tijvoort vanaf de Turnhoutsebaan te markeren. De bebouwing dient zoveel mogelijk naar de voorzijden (Turnhoutsebaan en de Tijvoortsebaan) opgeschoven te worden. Het meest representatieve deel van de bedrijfsbebouwing dient aan de voorzijde en daadwerkelijk op de hoek van de zichtlocatie gepositioneerd te worden. Op die locatie is wat hogere bebouwing gewenst. Op de hoek is een accent van minimaal 9 meter gewenst. De bebouwing mag hier niet hoger worden dan 12 meter.
- Er dient voldoende ruimte te zijn voor de ontsluiting, het benodigde parkeren en de gewenste ruime groene aankleding. Parkeervoorzieningen, opslag en laden en lossen dienen zoveel mogelijk te worden gesitueerd uit het zicht achter de bebouwing.
- Op de kruising Turnhoutsebaan - Tijvoortsebaan zal een rotonde worden gerealiseerd. De realisatie van deze rotonde is gepland voor 2019. De reserveringsruimte voor deze rotonde dient buiten de plangrens voor dit bestemmingsplan te vallen. Uit het oogpunt van flexibiliteit naar de toekomst wordt binnen het plangebied ruimte gereserveerd voor een toekomstige verbinding naar een eventueel nog te realiseren nieuwe woonwijk op het huidige sportpark Van den Wildenberg. Aan de noordoostzijde blijft daarom een strook van minimaal 20 meter in eigendom van de gemeente.

Functionele uitgangspunten

Op de locatie mogen bedrijven worden gevestigd in milieucategorie 2 tot en met 3.2 die passen binnen de Visie Tijvoort. Omdat de locatie de uitbreidingslocatie van het bestaande bedrijventerrein Tijvoort behelst, zijn andere functies dan bedrijven niet toegestaan. Het gaat in ieder geval om:

- solitaire kantoren;
- kleinschalige detailhandel;
- grootschalige detailhandelsvestigingen;
- bedrijfswoningen.

De in deze paragraaf beschreven ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn vertaald in een ontwerp voor Karwei en Vromans. In onderstaande figuren zijn de plannen voor het plangebied uiteen gezet.



Aan de zuidzijde van het plangebied wordt de bouwmarkt Karwei gerealiseerd. Aan de westzijde, tegen de Turnhoutsebaan, is ruimte voor Vromans. De showroom van Vromans vormt de schakel tussen beide bedrijven. De minimale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt 6 meter. De maximale bouwhoogte van de bebouwing is 9 meter. Een uitzondering hierop vormt het accent op de hoek Turnhoutsebaan/Tijvoortsebaan. Daarvan is de minimale en maximale bouwhoogte respectievelijk 9 en 12 meter.

11



Figuur 2.6: vogelvlucht vanuit noordelijke (boven) en oostelijke richting (indicatief)

HOOFDSTUK 3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een korte weergave van het bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde ruimtelijke beleidskader.

3.1 Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daarbij streeft het Rijk naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Daarnaast verstevigt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincies en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zeer beperkt blijft.

De SVIR richt zich op een dusdanig schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor het onderhavige bestemmingsplan. Door decentralisatie van bevoegdheden wordt het relevante beleidskader met name gevormd door de provincie Noord-Brabant en de gemeente Goirle.

Conclusie

Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

Realisatieparagraaf nationaal Ruimtelijk Beleid

In de zogenaamde Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid') zijn alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB'en en de voorgenomen verwezenlijking daarvan gebundeld. Daarbij wordt onder meer ingezet op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. In de Realisatieparagraaf benoemt het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. De Realisatieparagraaf is toegevoegd aan de Nota Ruimte en heeft de status van structuurvisie.

Conclusie

Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

AMvB Ruimte (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stel het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De onderwerpen betreffen: project mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Voor de in de AMvB genoemde onderwerpen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening alle bestemmingsplannen binnen een jaar aan de bepalingen uit de AMvB voldoen. Geen van de in de AMvB genoemde onderwerpen heeft echter betrekking op het onderhavige plangebied.

Conclusie

Geen van de in de AMvB genoemde onderwerpen heeft betrekking op het plangebied van dit bestemmingsplan.

Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Voor de verankering van de ladder in het Bro zijn de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 gewijzigd. Artikel 1.1.1 definieert de relevante begrippen. In artikel 3.1.6 lid 2 is de werking van de ladder uitgelegd. De tekst van dit artikel luidt: "lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)."

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen" (artikel 1.1.1 onder 1-i Bro).

Relevantie plangebied

Wat betreft lid 2 onder a, de zogenaamde eerste trede van de ladder, dient de regionale behoefte voor de toegestane functies wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen te worden aangetoond. Onder overige stedelijke voorzieningen vallen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. Ten behoeve van lid 2 onder b, de tweede trede, dient beschreven te worden in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Omdat het plangebied zich bevindt binnen bestaand stedelijk gebied hoeft geen nadere invulling te worden gegeven aan trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking voor Vromans en Karwei

De ontwikkeling binnen het plangebied bestaat uit de hervestiging van twee bestaande functies die momenteel zijn gevestigd in Riel (bouwbedrijf Vromans) en Goirle (bestaande bouwmarkt Karwei). Gezien de uitbreidingsbehoefte van Vromans in relatie tot de woningbouwontwikkeling van Heisteeg, is de hervestiging van Vromans te rechtvaardigen. Karwei heeft tevens aangetoond een uitbreidingsbehoefte te hebben, die niet op te vangen is op de huidige locatie. Omdat het gaat om de hervestiging van bestaande functies is de behoefte aantoonbaar.

De vestiging van de twee bedrijven binnen het plangebied is afgestemd binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg Midden-Brabant. In dit Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden regionale afspraken gemaakt over werklocaties in de regio Midden-Brabant. Het afsprakenkader omvat kwantitatieve, kwalitatieve en thematische afspraken over bijvoorbeeld de herstructurering en ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen. De afspraken zijn opgenomen in de Regionale Agenda Werken 2015, vastgesteld op 15 december 2014 (als separate bijlage opgenomen bij deze plantoelichting).

De gemeente Goirle mag volgens de regionale bedrijventerreinafspraken 3,5 ha ontwikkelen. Binnen deze 3,5 ha is de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Vromans-Karwei' opgenomen en daarmee regionaal afgestemd. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan draagt bij aan de regionale opgave voor de realisatie van nieuwe locaties voor bedrijvigheid. Voor bedrijventerrein Tijvoort gaat het om de opvang van de lokale vraag. Hieraan wordt met de hervestiging van de lokale bedrijven Vromans en Karwei tegemoet gekomen.

Er wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking voor Vromans en Karwei

Het plangebied ligt momenteel weliswaar braak, maar betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee voldaan wordt aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voorafgaand aan de keuze voor het plangebied is er door de initiatiefnemer uitgebreid onderzoek gedaan naar de andere terreinen en panden op zowel bedrijventerrein Tijvoort als op andere bedrijventerreinen in de omgeving. De zoektocht naar locaties en panden stuitte telkens op bezwaren die betrekking hadden op onder meer de omvang van het pand/perceel en het ontbreken van parkeergelegenheid danwel op bezwaren van planologische of exploitatie-technische aard. Een aantal geschikte panden is verkocht aan andere partijen.

Gezien bovenstaande is de keuze voor het plangebied - dat zich bevindt binnen bestaand stedelijk gebied - als vestigingslocatie voor Vromans en Karwei te verantwoorden. Er wordt voldaan aan trede 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking voor Vromans en Karwei

Omdat het plangebied zich bevindt binnen bestaand stedelijk gebied hoeft geen nadere invulling te worden gegeven aan trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de ontwikkeling van het plangebied voldoet aan de verstedelijkingsladder.

3.2 Provincie

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, provincie Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de SVRO staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'.

In de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied, dat is gelegen binnen 'Stedelijk concentratiegebied', past binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant. Zoals in paragraaf 3.1 is omschreven, sluit de ontwikkeling tevens aan bij de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onderhavige ontwikkeling is regionaal afgestemd (Regionaal Ruimtelijk Overleg).

Verordening ruimte

In de Verordening ruimte vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij een uitvoeringsinstrument om die provinciale belangen veilig te stellen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen.

Het plangebied is aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied'. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Over de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen moeten in regionaal verband afspraken worden gemaakt. Deze afspraken zijn reeds gemaakt (zie ook paragraaf 3.3 onder 'Regionaal uitgifteprotocol').

Verder dient zorgvuldig ruimtegebruik te worden bevorderd. Daarbij dient aandacht te worden besteed aan:

- a. een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
- b. een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag;
- c. de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- d. een op de aard van het bedrijventerrein aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
- e. het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein (dus geen bedrijfswoningen, geen bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, geen bedrijven in lage milieucategorieën).

Met de ontwikkeling van het plangebied is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Zo wordt de locatie efficiënt en intensief ingericht met - in de omgeving passende - bebouwing en bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen. De locatie grenst aan het bestaande bedrijventerrein Tijvoort en is daarmee een logische locatie voor bedrijfsfuncties, die - gezien de ligging nabij de toegang van het bedrijventerrein - als entree kan worden vormgegeven. Binnen de gemeentelijke structuurvisie en de visie voor Tijvoort (zie ook paragraaf 3.3) is de locatie ook aangegeven als uitbreidingsruimte voor Tijvoort. Binnen het plangebied wordt uitsluitend ruimte geboden aan bedrijfsmatige bestemmingen; er worden geen oneigenlijke functies mogelijk gemaakt die niet thuis horen op een bedrijventerrein.

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft een ontwikkelingsbestemmingsplan binnen de contouren van het stedelijk gebied. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bestemmingsplan past binnen de kaders van de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeente

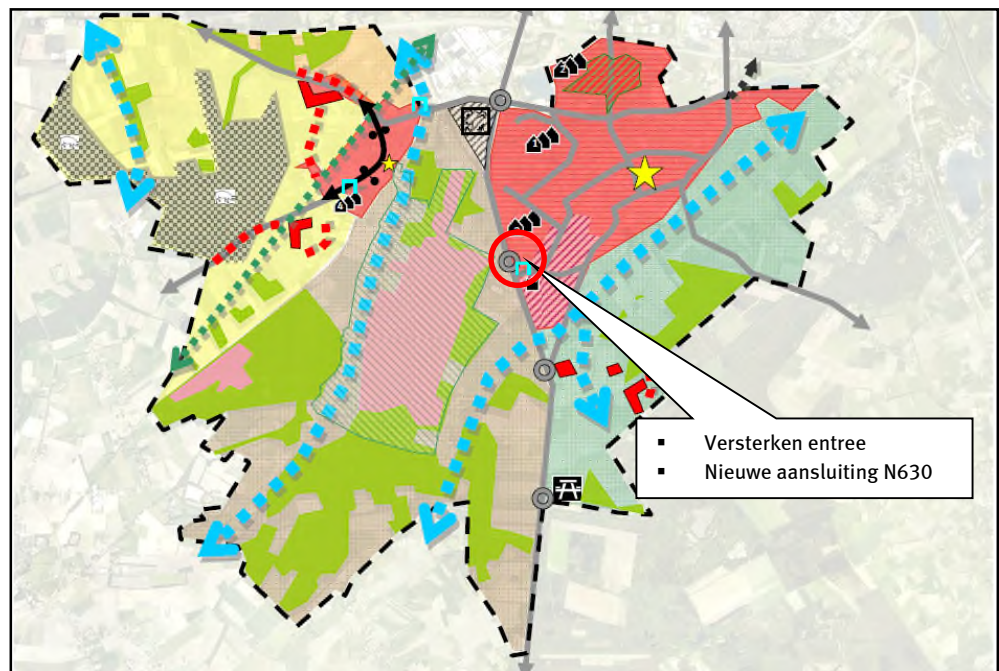
Structuurvisie Goirle

De Structuurvisie Goirle, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2010, biedt het kader voor het te voeren ruimtelijke beleid tot 2020. Het omvat de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid.

In de Structuurvisie Goirle is aangegeven dat Goirle op het gebied van economische ontwikkeling een kwaliteitsslag wil maken. Het werken binnen de gemeente Goirle vindt, waar het gaat om traditionele bedrijvigheid, hoofdzakelijk plaats binnen het bedrijventerrein Tijvoort. Om de economische productiestructuur op peil te houden en het terrein voor de daar gehuisveste bedrijven aantrekkelijk te houden, kunnen revitaliseringmaatregelen een bijdrage leveren. Daarnaast is er ter hoogte van één van de entrees beperkte ruimte voor een uitbreiding van circa 5 hectaren aan weerszijden van de Tijvoortsebaan. De locatie hoek Turnhoutsebaan - Tijvoortsebaan maakt onderdeel uit van deze 5 hectaren. In de Structuurvisie is tevens opgenomen dat de entree van het bedrijventerrein Tijvoort ter hoogte van de Turnhoutseweg versterkt dient te worden en dat een nieuwe aansluiting op de Turnhoutseweg dient te worden gerealiseerd.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij de uitgangspunten uit de Structuurvisie Goirle.



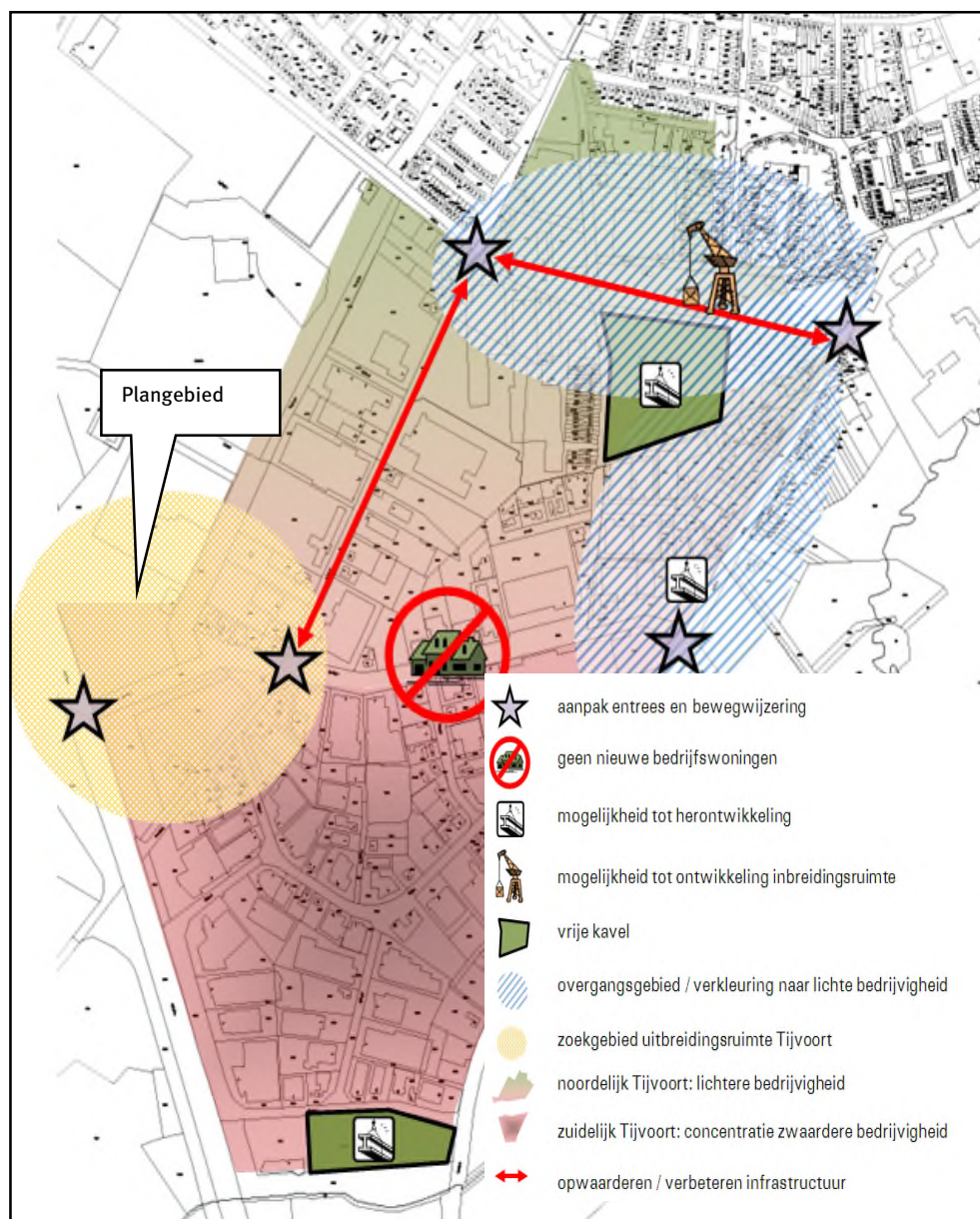
Figuur 3.1: Structuurvisie Goirle met plangebied in rode cirkel

Visie Tijvoort

De Visie Tijvoort schetst het beleidsvoornemen van de gemeente om de economische functie van de het bedrijventerrein Tijvoort te versterken. De gemeente wil het huidige terrein up-to-date houden, zodat bedrijven en ondernemers ook in de toekomst de bedrijfsactiviteiten goed kunnen blijven uitvoeren en om de economische ontwikkeling van Goirle te stimuleren.

Voor de locatie hoek Turnhoutsebaan - Tijvoortsebaan zijn de volgende beleidsuitgangspunten uit de Visie Tijvoort het meest relevant:

- er wordt ingezet op het behoud van de huidige gevestigde bedrijven op Tijvoort;
- er is geen ruimte voor:
 - nieuwe solitaire kantoorontwikkeling;
 - kleinschalige detailhandel en grootschalige detailhandelsvestigingen);
 - nieuwe (bedrijfs)woningen.
- er wordt ingezet op een optimale inbreiding op bestaande locaties voordat uitbreiding van nieuw bedrijventerrein gerealiseerd wordt.
- voor de behoefte op de middellange tot lange termijn dient 5 hectare nieuw bedrijventerrein te worden gerealiseerd.



Figuur 3.2: kaart Visie Tijnvoort

Conclusie

Het plangebied bevindt zich binnen het zoekgebied voor uitbreidingsruimte voor Tijnvoort. De aard van de te realiseren functies, te weten een bouwbedrijf en een perifere detailhandelsvestiging (de bouwmarkt) zonder (bedrijfs)woningen, sluit aan bij uitgangspunten uit de Visie Tijnvoort.

Regionaal gronduitgifteprotocol

De gemeente Goirle heeft tezamen met de regiogemeenten het Regionaal Gronduitgifteprotocol getekend. Dit protocol is een instrument om bewuster met uitgifte van bedrijventerreinen om te gaan. Het protocol geldt voor alle bestaande en nieuwe terreinen. Wanneer wordt afgeweken van het gronduitgifteprotocol dienen gemeenten dit nader te motiveren en terug te koppelen in het regionaal planningsoverleg (RRO). De vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op nieuwe terreinen worden gekoppeld aan de mogelijkheden op bestaande terreinen.

Bij een verzoek om uitbreiding van een bedrijfskavel of om (her)vestiging op een bedrijventerrein worden 3 fasen doorlopen:

Fase 1: initiatiefnemer moet uitbreidingsvraag onderbouwen en aantoonbaar moet zijn dat het bedrijf op huidige locatie een voor de gemeente verifieerbaar ruimtelijk, ruimtelijk-economisch of functioneel knelpunt heeft, of veroorzaakt, dat niet op de huidige locatie op te lossen is, dan komt het bedrijf in aanmerking voor fase 2.

Fase 2: Het bedrijf (waarvan aan het einde van fase 1 is besloten dat de gemeente haar wil helpen) wordt gevraagd haar activiteiten en huisvestingseisen nader te preciseren. Bezien wordt of er geschikte locaties op de bestaande gemeentelijke en vervolgens regionale bedrijventerreinen voorhanden zijn. Indien geen geschikte locatie beschikbaar is, gaat het bedrijf in principe door naar fase 3.

Fase 3: in de derde fase gaat de gemeente onderzoeken of vestiging op een nieuw bedrijventerrein mogelijk is. Voor een goede beoordeling is een bedrijfsplan of -visie nodig. Het oplossen van ruimtelijke, ruimtelijk-economische en/of functionele knelpunten in relatie tot de omgeving van het bedrijf leidt tot een voorrangsbepaling.

In het RRO (Regionaal Ruimtelijk Overleg) van december 2010 zijn afspraken gemaakt over de planning van bedrijventerreinen. In de planning is ontwikkeling van de 5 ha (3,5 ha netto) uitbreiding Tijvoort opgenomen voor de periode 2011-2020.

Conclusie

Vromans en Karwei hebben samen een notitie opgesteld, waarin de noodzaak tot verplaatsing van beide bedrijven is aangetoond en waarin wordt gemotiveerd waarom er niet elders een goede locatie voor de bedrijven beschikbaar is. De onderbouwing kan worden gebruikt om de uitbreiding van het bedrijventerrein te toetsen aan het regionaal uitgifteprotocol.

Fase 1: Vromans en Karwei hebben aangetoond op de huidige locatie onvoldoende mogelijkheden voor ontwikkeling en uitbreiding te hebben. Eén en ander is omschreven in de notitie Randvoorwaarden en aandachtspunten hoek Turnhoutsebaan – Tijvoortsebaan Goirle (december 2012). Daarmee wordt voldaan aan de in fase 1 staande onderbouwing.

Fase 2: het bedrijf heeft haar activiteitenkader gepreciseerd. Vestiging in de regio is niet mogelijk. Gezamenlijke vestiging op bestaande, leegstaande locaties is niet ondenkbaar. Karwei is echter afhankelijk van een zichtlocatie. Het plangebied is de enige goede zichtlocatie die beschikbaar is. Bovendien is de gemeente bij andere bestaande locaties geen partij en daarmee niet in staat om invloed uit te oefenen.

Fase 3: met de notitie 'Randvoorwaarden en aandachtspunten hoek Turnhoutsebaan – Tijvoortsebaan' is aangetoond dat vestiging op een nieuw bedrijventerrein mogelijk is. Het feit dat ruimtelijk-economisch en/of functionele knelpunten in relatie tot de omgeving van beide bedrijven worden opgelost, rechtvaardigt een voorrangsbepaling.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat aan de voorwaarden van het regionaal uitgifteprotocol wordt voldaan. Omdat daar niet van wordt afgeweken, hoeft de gemeente dit ook niet met een nadere motivatie terug te koppelen in het regionaal planningsoverleg.

Ontwerpvisie Herinrichting Tijvoortsebaan 'Van de hei naar de Leij'

In 2007 is de Ontwerpvisie 'Van de hei naar de Leij' gemaakt. Deze stedenbouwkundige visie heeft de basis gevormd voor de herinrichting van de Tijvoortsebaan die in de periode 2008 - 2009 is uitgevoerd. In de visie is aangegeven dat de Tijvoortsebaan het verbindende element is tussen de heide aan de westzijde en het beekdal aan de oostzijde.

Zowel vanuit stedenbouwkundige als landschappelijke overwegingen is het volgens de visie van belang dat het entrepunt vanaf de Turnhoutsebaan en de daarop aansluitende lijnstructuur wordt versterkt. Dit kan door ter hoogte van het kruispunt van de Tijvoortsebaan met de Turnhoutsebaan een stevige bebouwingswand te positioneren als aankondiging van Goirle langs de Turnhoutsebaan. De openheid naar het landschap heeft echter ook een hoge kwaliteit (vanaf de Turnhoutsebaan gezien, is Goirle al erg introvert door de groene omzoming van de Hellen), het zou daarom heel wenselijk zijn de openheid te versterken met een groene structuur Tijvoort in. Door in de groene delen sterke groene dragers te maken kan in het middendeel worden volstaan met "slechts" een boomstructuur als verbindend element.

Conclusie

De plannen voor het plangebied geven invulling aan de voornemens zoals geschetst in de ontwerpvisie voor de Tijvoortsebaan.

Bestemmingsplan

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen het bestemmingsplan 'Sportpark Van den Wildenberg' dat op 13 mei 2014 is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Sport'. De wegen om het plangebied heen hebben de bestemming 'Verkeer'. Verder is op onderstaande uitsnede te zien dat zich ter plaatse van het plangebied twee gasleidingen bevinden.



Figuur 3.3: verbeelding bestemmingsplan 'Sportpark Van den Wildenberg' met plangebied aangegeven in rood

HOOFDSTUK 4. THEMATISCHE BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde beleidskaders ten aanzien van de in relatie tot het plan relevante thema's. Daar waar nodig, wordt dieper ingegaan op de keuzes die in het plan zijn gemaakt op basis van de kaders. Milieuaspecten en het aspect water komen aan bod in de volgende hoofdstukken.

4.1 Welstand

Bouwplannen moeten worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', aldus de Woningwet. Naast het bestemmingsplan is het welstandsbeleid een middel om de ruimtelijke kwaliteit van de publieke omgeving te waarborgen bij de bouwplannen die in de gemeente worden gerealiseerd. Sinds 1 juli 2004 moet iedere gemeente de gehanteerde welstandscriteria vastleggen in een Welstandsnota, die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. In Goirle is dat gebeurd op 11 maart 2004.

De Welstandsnota heeft een duidelijk relatie met bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan beschrijft naast de toegelaten functies in stedenbouwkundige termen de toegestane bouwmassa's in een gebied en de plaats waar deze mogen worden gebouwd. Het doel van het welstandsbeleid is om te borgen dat bij veranderingen de verschijning van de bouwmassa's passend is en blijft in de omgeving. De Welstandsnota verdeelt de gemeente hiertoe in verschillende soorten gebieden, ieder met hun eigen gebiedsgerichte criteria.

Het plangebied is binnen de Welstandsnota aangemerkt als 'Bedrijventerrein Tijvoort / Tijvoort Zuid'. Omdat de locatie deel uit zal gaan maken van het bedrijventerrein wordt voor het bouwplan aangesloten bij de beeldkwaliteitskaders die in de Welstandsnota voor Tijvoort zijn vastgelegd. In de Welstandsnota is aangegeven dat het huidige beeld op Tijvoort bepaald wordt door een afwisseling in bebouwing en kwaliteit. Diversiteit is de norm. Het wordt van belang geacht om eisen te stellen aan de representatieve uitstraling van de gebouwen als onderdeel van de gebouwde omgeving. Dit is met name van belang aan de randen en langs de hoofdwegen. Het aanbrengen van veel groen of groene overgangszone helpt bij de overgang van het bedrijventerrein naar de omgeving. Het is dan ook belangrijk om op deze zichtlocatie en ter markering van de entree van Tijvoort bijzondere aandacht te besteden aan de representativiteit en architectuur van de bebouwing.

Aandacht voor de maat, schaal en geleding is gewenst om dit toch grootschalige bebouwingscluster binnen de kleinschalige bebouwingsstructuur van Goirle ruimtelijk verantwoord in te kunnen passen. Het opdelen van de bebouwing, variatie in de hoogten en dakvormen, horizontale en verticale geleding in de gevelarchitectuur e.d. zijn mogelijkheden om in het nieuwe bouwvolume aansluiting te zoeken bij de kenmerkende Goirlese bebouwingsstructuur.

De bedrijfsbebouwing en de inrichting van het bijbehorende terrein dienen in ruimtelijk en functioneel opzicht als geheel te worden gezien en als zodanig te worden ingericht. De begane grond van de bedrijfsbebouwing moet direct aansluiten op het maaiveld en de gevel moet een mate van openheid bezitten.

De bebouwing en de inrichting van het terrein dienen een representatieve uitstraling te krijgen die recht doet aan het ruimtelijke en functionele belang van het gebouw en de ligging van het gebouw in de omgeving. Materialen en kleuren moeten bijdragen aan een hoogwaardige, representatieve en duurzame architectonische uitstraling en aan de herkenbaarheid van de bebouwing.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg

Archeologie

Omdat in groeiende mate het Europese archeologische erfgoed werd bedreigd, is in 1992 het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologische belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economisch factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, in casu de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee is het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Dit betekent onder meer het volgende:

- de introductie van het veroorzakersprincipe, waardoor de kosten van archeologische onderzoek verhaald kunnen worden op de verstoorder;
- de verankering van de archeologische monumentenzorg in de ruimtelijke ordening.

In wetgeving is de omgang met archeologisch erfgoed geregeld en zijn enkele uitgangspunten en doelstellingen gesteld. Zo kan iedere initiatiefnemer van projecten waarbij de bodem verstoord wordt, verplicht worden gesteld om een rapport over te leggen waaruit de archeologische waarde van het te verstoren terrein (het plangebied) blijkt. Voor een dergelijk rapport is archeologisch onderzoek vereist. Dit bestaat in de eerste plaats uit vooronderzoek: het bureauonderzoek en/of inventariserende veldonderzoek, elk met bijbehorende standaardrapportages. Tijdens het bureauonderzoek wordt gekeken naar wat er in historisch, archeologisch en aardwetenschappelijk opzicht al bekend is over het plangebied. De volgende fase bestaat in veel gevallen uit een veldonderzoek. Dergelijk onderzoek heeft als doel kansrijke en kansarme zones te karteren. Hierbij kan booronderzoek plaatsvinden, alsmede proefsleuvenonderzoek. De resultaten dienen vervolgens te worden gewaardeerd. Tijdens de waarderende fase wordt van de aangetroffen vindplaatsen, ook wel site genoemd, de omvang, aard, datering en fysieke kwaliteit vastgesteld om zo tot een oordeel over de behoudenswaardigheid te komen. Op basis van dit oordeel neemt de betrokken overheid een (selectie)besluit hoe met eventueel aanwezige vindplaatsen dient te worden omgegaan.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de Provincie Noord-Brabant heeft de locatie hoek Turnhoutsebaan - Tivoortsebaan geen bijzondere cultuurhistorische of archeologische waarden. Er zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. In het kader van de herontwikkeling van het sportpark Van den Wildenberg is in 2009 door Agel Adviseurs een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied vroeger onderdeel heeft uitgemaakt van de Regte Heide.

Het voorkomen van eventuele archeologische waarden kan op voorhand niet uitgesloten worden. In mei 2014 is daarom een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage.

Tijdens het onderzoek zijn binnen het plangebied slechts in twee boringen restanten van de natuurlijke bodemopbouw aangetroffen. Het overige deel van het plangebied is verstoord door agrarisch gebruik en/of de aanleg van de gasleiding. Een eventuele archeologische vindplaats zal hierdoor zijn aangetast. Op 3 februari 2015 heeft het college een selectiebesluit genomen (zie bijlage), waarmee het plangebied vanuit het aspect archeologie is vrijgegeven voor de uitvoering van de plannen. Het bestemmingsplan is vanuit het aspect archeologie uitvoerbaar.

Cultuurhistorie en monumentenzorg

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bestaande cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten te handhaven. Hierbij zijn vooral de Monumentenwet 1988, de gemeentelijke Monumentenverordening en de lijst van gemeentelijke monumenten het kader. Het plangebied heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart geen aanduidingen voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In het plangebied komen geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten voor. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

4.3 Groen

De gemeenteraad heeft op 11 maart 2004 het Groenstructuurplan vastgesteld. In dit plan wordt een lange termijn visie voor het gemeentelijk groen binnen de bebouwde kom weergegeven. Het plangebied wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door de groene gebiedsontsluitingswegen Turnhoutsebaan en Tijvoortsebaan. Met de ontwikkeling van het plangebied blijven deze groenstructuren onaangetast.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op 10 december 2013 heeft de gemeenteraad van Goirle een nieuw Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is het vastleggen van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Goirle voor de periode 2013 tot 2023. Het beleid moet aansluiten bij de ambities en speerpunten die de gemeente heeft en moet tevens passen binnen de kaders die hogere overheden in hun beleid stellen. In het GVVP worden de thema's verkeersveiligheid, fiets, bereikbaarheid en verkeerscirculatie, voetgangers/minder validen, parkeren, openbaar vervoer en leefbaarheid en milieu besproken.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Turnhoutsebaan, de Tijvoortsebaan en de Wim Rötherlaan. Deze wegen vervullen allen een voorname ontsluitingsfunctie en blijven behouden. Het plangebied zal worden ontsloten op de Wim Rötherlaan aan de oostzijde van het plangebied.

Op de kruising Turnhoutsebaan - Tijvoortsebaan zal een rotonde worden gerealiseerd. De realisatie van deze rotonde is gepland voor 2019. Uit het oogpunt van flexibiliteit naar de toekomst wordt binnen het plangebied ruimte gereserveerd voor een toekomstige verbinding naar een eventueel nog te realiseren nieuwe woonwijk op het huidige sportpark Van den Wildenberg.

Aan de noordoostzijde blijft daarom een strook van minimaal 20 meter in eigendom van de gemeente. Deze strook heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. In de planregels worden de in CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van toepassing verklaard.

Voor een bouwmarkt zijn 2,1 tot 2,6 parkeerplaats per 100 m² bvo noodzakelijk (matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom). In totaal veroorzaakt de beoogde bouwmarkt van 3.250 m² een parkeerbehoefte van 69 tot 85 parkeerplaatsen (1.380 à 1.700 m², uitgaande van 20 m² per parkeerplaats inclusief ontsluiting).

Voor een bouwbedrijf is geen specifiek parkeerkencijfer vastgesteld. De enige vergelijkbare functie is arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven, maar deze past niet geheel bij de functie van Vromans. Bij het bedrijf zijn dagelijks ongeveer 10 tot 15 personen aanwezig. Wanneer al het personeel, alle bedrijfsvoertuigen en de showroom geopend zijn, zal er naar verwachting een maximaal aantal van 20 personen aanwezig zijn. Het is daarom realistisch te veronderstellen dat er een parkeerbehoefte van 15 tot 20 parkeerplaatsen zal ontstaan (300 à 400 m²).

Binnen het plangebied worden circa 120 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de eisen zoals gesteld in voornoemde CROW-publicatie.

HOOFDSTUK 5. MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk geeft aan hoe de milieuaspecten een rol hebben gespeeld bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

5.1 Milieuhinder en bedrijven

Algemeen

Vanuit milieu-oogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Onderzoek

Invloed omgeving op nieuwbouwplan

Zowel de bouwmarkt als het bouwbedrijf zijn niet milieugevoelig. Geconcludeerd kan worden dat er geen beperkingen zijn van eventuele milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

Invloed nieuwbouwplan op omgeving

Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een timmerwerkfabriek van deze omvang een contour van 50 meter (categorie 3.2) en voor een bouwmarkt een contour van 10 meter (categorie 2). Deze afstandsmaten gelden voor het omgevingstype 'gemengd gebied', zoals de omgeving van het plangebied te kenmerken is. De dichtstbijzijnde bedrijfswoning bevindt zich aan de Tivoortsebaan 17 op ruim 50 meter afstand van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de Karwei en Vromans geen beperkingen opleggen aan (de ontwikkeling van) bestaande functies rondom het plangebied. De overige omliggende functies (bestaande bedrijven en de sport-/recreatievoorzieningen) worden namelijk niet beschouwd als milieugevoelige objecten.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuhinder zijn er geen belemmeringen. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

5.2 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen.

De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen';
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

De risico's van aanwezige risicobronnen dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Binnen een PR 10^{-6} contour zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. De hoogte van het groepsrisico moet berekend en verantwoord worden wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron een ruimtelijk besluit genomen wordt. Ook wanneer het bestemmingsplan conserverend is. Voor transportassen geldt een uitzondering: hier is groepsrisicoverantwoording alleen verplicht wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente heeft op 10 april 2007 de 'Beleidsvisie externe veiligheid' vastgesteld. Met deze visie geeft de gemeente haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeentegrenzen. Op basis van de visie wordt de beleidsvrijheid voor externe veiligheid ingevuld en wordt richting en uitwerking gegeven aan een verantwoord veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De visie is toetsingskader voor ruimtelijke besluiten.

Met de beleidsvisie worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- inzicht in de aanwezige risico's;
- invulling van de beleidsvrijheid;
- een gebiedsgerichte uitwerking van het beleid met oplossingen die passen bij de gebiedskenmerken;
- een beschrijving van de aanpak en organisatie, waarmee de ambities worden gerealiseerd.

Onderzoek

In en rond het plangebied zijn enkele relevante risicobronnen op het gebied van externe veiligheid aanwezig, te weten:

- twee hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie;
- de N630 (Turnhoutsebaan), waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De invloed van deze objecten op het beperkt kwetsbare object binnen het plangebied (Karwei) is onderstaand aangegeven.

Hogedruk aardgastransportleidingen

Op de locatie zijn twee buisleidingen (zie figuur 5.1) van de Nederlandse Gasunie gelegen. Het betreft de volgende leidingen.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]
N.V. Nederlandse Gasunie	A-657	610.00	66.20
N.V. Nederlandse Gasunie	A-532	914.00	66.20



Figuur 5.1: ligging twee aardgasleidingen binnen plangebied

In onderstaande tabel is per buisleiding aangegeven of deze een plaatsgebonden risicocontour heeft van 10^{-6} per jaar en is de hoogte van het groepsrisico vermeld ten opzichte van de oriënterende waarde.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	PR 10^{-6}	Max. GR t.o.v. OW
N.V. Nederlandse Gasunie	A-657	610.00	66.20	JA	0.017
N.V. Nederlandse Gasunie	A-532	914.00	66.20	NEE	0.008

Het plaatsgebonden risico wordt alleen toegelicht voor de buisleidingen met een plaatsgebonden risico van 10^{-6} . Deze zijn in de bovenstaande tabel rood gearceerd. Het groepsrisico wordt alleen toegelicht voor de buisleidingen met een zichtbare FN-curve. Deze zijn in de bovenstaande tabel geel gearceerd.

In opdracht van de Nederlandse Gasunie is een onderzoek uitgevoerd (QRA Goirle A-532 en A-657) naar de invloed van de gasleidingen. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Onderstaand zijn de bevindingen weergegeven.

Plaatsgebonden risico

Uit de plaatsgebonden risicoberekeningen blijkt dat de geplande ontwikkeling, zonder toepassing van risico reducerende maatregelen, binnen de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour van gastransportleiding A-657 ligt. Hierdoor voldoet de situatie niet aan de door de Nederlandse overheid in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen gestelde voorwaarden. Bij de A-532 wordt het plaatsgebonden risiconiveau van 10^{-6} per jaar niet bereikt. De A-532 voldoet hiermee wel aan de gestelde voorwaarden. Naar aanleiding van deze conclusies zijn er aanvullende plaatsgebonden risicoberekeningen uitgevoerd, waarbij gerekend is met risico reducerende maatregelen om het plaatsgebonden risico binnen het plangebied te verlagen. Uit de aanvullende PR-berekeningen blijkt dat met strikte begeleiding van de werkzaamheden of beschermplaten met waarschuwingsslint het plaatsgebonden risico op de bouwlocatie teruggebracht kan worden naar een waarde lager dan 10^{-6} per jaar. Wanneer strikte begeleiding van de werkzaamheden of beschermplaten met waarschuwingsslint worden toegepast voor de desbetreffende gedeeltes van het tracé zal het niveau van 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risico niet bereikt worden binnen het plangebied.

Tussen de initiatiefnemer en de Gasunie heeft overleg plaatsgevonden. Afgesproken is dat strikte begeleiding van werkzaamheden wordt toegepast. Dit heeft een dusdanig positief effect op het berekende plaatsgebonden risico dat er geen sprake meer is van een $PR 10^{-6}$. Hiermee voldoet het PR van de gastransportleidingen A-532 en A-657 aan de door de Nederlandse overheid in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen gestelde voorwaarden.

Groepsrisico A-532 en A-657

Het groepsrisico van beide leidingen is in alle situaties kleiner dan de in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen gestelde richtwaarden.

N630 (Turnhoutsebaan)

Grenzend aan het plangebied ligt de N630 (Turnhoutsebaan) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De Turnhoutsebaan maakt onderdeel uit van de route vervoer gevaarlijke stoffen. Conform de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijk stoffen dient getoetst te worden aan de eisen van het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico berekend en verantwoord te worden. Voor de weg blijkt uit de *Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen*, die is opgesteld door Royal Haskoning in april 2008, dat bij deze weg geen 10^{-6} risicocontour aanwezig is c.q. een overschrijding van een risicocontour aan de orde is. Voor het groepsrisico van de Turnhoutsebaan geldt conform deze rapportage dat er ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Gezien de niet significante toename van het groepsrisico, geldt er slechts een beperkte verantwoordingsplicht. De veiligheidsregio Midden en West-Brabant wordt in staat gesteld advies uit te brengen. Dit advies kan gebruikt worden ter invulling van de 'beperkte verantwoordingsplicht'.

Vuurwerk

In 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hierin zijn veiligheidsafstanden opgenomen, die moeten worden aangehouden tussen opslagplaatsen voor vuurwerk en kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés). Bestaande vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) kunnen positief worden bestemd, mits aan de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare objecten wordt voldaan. Indien in een bestaande situatie niet wordt voldaan aan de geldende veiligheidsafstanden, dient een verandering in de inrichting te worden doorgevoerd, waardoor dit wel aan de veiligheidsafstand wordt voldaan, of dient het bedrijf te worden verplaatst. De veiligheidsafstanden worden gemeten vanaf de deuropening van de (buffer)- bewaarplaats. Voor bedrijven waar niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, geldt een vaste afstand van 8 meter in de voorwaartse richting tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten. Voor bedrijven die meer dan 10.000 kg opslaan, geldt een vaste afstand van 20 meter in voorwaartse richting, indien het uitsluitend verpakt consumentenvuurwerk betreft. Indien er (ook) sprake is van onverpakt vuurwerk, dient een grotere afstand te worden aangehouden, afhankelijk van de hoeveelheid vuurwerk in de bufferbewaarplaats (deze afstand kan oplopen tot 48 meter voorwaarts).

Conclusie

Binnen het plangebied vormt de Karwei een beperkt kwetsbaar object. Vanuit het aspect externe veiligheid vormen de aanwezige buisleidingen – uitgaande van strikte begeleiding van de werkzaamheden - geen belemmering voor de ontwikkeling. Ter bescherming van de twee aanwezige gasleidingen wordt in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Het bestemmingsplan is vanuit het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

Voor de N630 dient nog invulling te worden gegeven aan de beperkte verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Binnen de Karwei is sprake van opslag en verkoop van verpakt consumentenvuurwerk. Ter plaatse is maximaal 10.000 kilo vuurwerk aanwezig. Op basis van het vuurwerkbesluit geldt een veiligheidsafstand van 8 meter vanaf de deuropening van de opslagplaats. Deze afstand geldt tot omliggende kwetsbare objecten. Met de eigen inrichting hoeft geen rekening te worden gehouden. De afstand van de vuurwerkopslagplaats van de Karwei tot omliggende kwetsbare objecten is groter dan 8 meter. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

5.3 Kabels, leidingen en straalpad

In de nabijheid van het plangebied is een zend- en ontvangstinstallatie aanwezig met een hoogte van circa 40 meter. Voor het plangebied heeft dit geen gevolgen. Er zijn daarom geen nadere eisen opgenomen.

Binnen het plangebied zijn twee gasleidingen aanwezig (zie ook paragraaf 5.2). Ter bescherming van deze strook leidingen is een beschermingszone opgenomen van 18 meter, waarin voorwaarden gelden voor grondwerkzaamheden en bouwen.

5.4 Geluid (wegverkeerslawaai)

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door wegverkeer, railverkeer en industriële activiteit. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidhinder.

Onderzoek

De bedrijven Karwei en Vromans worden niet beschouwd als geluidsgevoelige functies. Derhalve hoeft het plan niet aan de Wet geluidhinder te worden getoetst en is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect wegverkeerslawaai zijn er geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.5 Lucht

Algemeen

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in *Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen* van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen.

Onderzoek

In de huidige situatie is er op de planlocatie geen bebouwing aanwezig. De ontwikkeling van de bouwmarkt en het bouwbedrijf leidt tot een toename van verkeer op de directe ontsluitingswegen van het plangebied. Het gaat daarbij onder andere om de Tivoortsebaan en de N630.

Uit de verkeerskundige analyse (zie bijlage) blijkt dat de verkeersgeneratie van de bouwmarkt en het bouwbedrijf maximaal 1.345 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt, waarbij gerekend wordt met 18 bewegingen met vrachtvoertuigen. Dit verkeer wordt afgewikkeld via de nieuwe ontsluitingsweg naar de parkeerplaats, de Tivoortsebaan en de N630 waarbij op de N630 sprake zal zijn van een kleinere toename dan op de Tivoortsebaan. In de volgende tabel is de maximale verkeersgeneratie weergegeven, gebaseerd op de verkeerskundige analyse.

Tabel: Verkeersgeneratie bouwmarkt en bouwbedrijf in mvt/etmaal (maximaal)

Wegvak	Licht	Vrachtverkeer	Totaal
Ontsluitingsweg parkeerplaats	1.327	18	1.345
Tivoortsebaan richting N630	529	9	538
Tivoortsebaan richting Nieuwkerksedijk	798	9	807

Om de effecten van het plan in beeld te brengen, is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van InfoMil (versie mei 2014). Deze tool berekent op basis van voor luchtkwaliteit de meest ongunstige weg- en omgevingskenmerken de maximale bijdrage van het extra verkeer. Voor de berekening is uitgegaan van de in de tabel genoemde verkeersgeneraties (dus voor bijvoorbeeld de ontsluitingsweg van 1.345 bewegingen per etmaal en 1,3% vrachtverkeer). Uit de berekening volgen onderstaande maximale concentratiebijdragen als gevolg van het extra verkeer:

- Ontsluitingsweg parkeerplaats: Circa 1,4 µg/m³ bedraagt voor NO₂ en circa 0,3 µg/m³ voor PM₁₀;
- Tivoortsebaan richting N630: Circa 0,6 µg/m³ bedraagt voor NO₂ en circa 0,1 µg/m³ voor PM₁₀;
- Tivoortsebaan richting Nieuwkerksedijk: Circa 0,8 µg/m³ bedraagt voor NO₂ en circa 0,2 µg/m³ voor PM₁₀.

Uit de (voor luchtkwaliteit zeer ongunstige) berekening met de NIBM-tool volgt dat de concentratietoename langs de ontsluitingsweg en de Tivoortsebaan beperkt is. Aangezien de verkeerstoename op de verder van het plangebied gelegen wegen (zoals de N630) kleiner is, zullen de concentratietoenames als gevolg van de ontwikkeling langs die wegen ook kleiner zijn dan hierboven vermeld. Daarbij kan eveneens worden opgemerkt dat de daadwerkelijke concentratietoenames, uitgaande van meer realistische weg- en omgevingskenmerken, lager zijn dan de hierboven genoemde concentraties die gebaseerd zijn op de voor luchtkwaliteit meest ongunstige situatie.

Het realiseren van nieuwe bedrijvigheid kan in zijn algemeenheid leiden tot een emissie van luchtverontreinigende stoffen als gevolg van activiteiten op het terrein. Hierbij kan gedacht worden aan emissies van productieprocessen en op- en overslag van stofgevoelige materialen op het buitenterrein.

Aangezien zowel voor de bouwmarkt als voor het bouwbedrijf geldt dat geen sprake is van grootschalige emissies als gevolg van bijvoorbeeld productieprocessen worden er geen relevante directe emissies van NO_x en PM₁₀ verwacht (andere emissies dan die van het verkeer dat van en naar de bedrijven gaat rijden).

Concentraties luchtverontreinigende stoffen nabij het plangebied

Jaarlijks worden de grootschalige achtergrondconcentraties vastgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu voor het gepasseerde jaar en de periode tot 2030. Bij de berekening van deze achtergrondconcentraties wordt rekening gehouden met de bijdrage van bronnen als wegverkeer en veehouderijen.

In onderstaande tabel zijn de in maart 2014 vastgestelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ weergegeven voor het kilometervak ter plaatse van het plangebied.

Tabel: Vastgestelde achtergrondconcentraties ter plaatse van het plangebied in µg/m³

Stof	2013	2015	2020	Maatgevende grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	20,7	18,7	15,3	40
Fijn stof (PM ₁₀)	21,4	22,3	21,2	31,2*

* bij een jaargemiddelde concentratie van meer dan 31,2 µg/m³ is sprake van meer dan 35 overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀

Zoals blijkt uit de tabel liggen de vastgestelde achtergrondconcentraties ter plaatse van het plangebied allen zeer ruim onder de voor NO₂ en PM₁₀ maatgevende grenswaarden. Ook als rekening wordt gehouden met de specifieke bijdrage van het wegverkeer op de drukste wegen in Goirle (gebaseerd op de NSL Monitoringstool 2013 die gebruikt wordt voor de jaarlijkse beoordeling van de luchtkwaliteit voor heel Nederland¹) blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ in en rond Goirle minder dan 35 µg/m³ bedragen en hiermee ruim onder de vastgestelde grenswaarde van 40 µg/m³ liggen. Ook voor PM₁₀ liggen de berekende concentraties (ruim) onder de vastgestelde grenswaarden.

Conclusie

Het verkeer dat van en naar de bouwmarkt en het bouwbedrijf gaat rijden, leidt tot een beperkte toename van de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ nabij het plangebied: maximaal 1,4 µg/m³ (meer dan 1,2 µg/m³) voor NO₂ en maximaal 0,3 µg/m³ voor PM₁₀. Aangezien de heersende concentraties NO₂ en PM₁₀ (zeer) ruim onder de vastgestelde grenswaarden liggen, is aannemelijk dat ook na uitvoering van het plan wordt voldaan aan de grenswaarden. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer vormt daarmee dan ook geen belemmering voor verdere besluitvorming (artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer). Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

5.6 Geur

Industriële geur

Het beleid voor industriële geur (geur van bedrijven die niet tot de agrarische sector behoren) is samengevat in een brief van het ministerie van VROM van 30 juni 1995. Kort gezegd komt het erop neer dat afgestapt is van stringente geurnormen: de toetsing of een ontwikkeling toelaatbaar is zonder voor overmatige geurhinder te zorgen, is grotendeels overgelaten aan lokale overheden.

1. ¹ www.nsl-monitoring.nl

Er wordt in de brief een aantal algemene beleidsuitgangspunten gegeven, waarbij 'het voorkomen van nieuwe geurhinder' voor de ruimtelijke ordening het belangrijkste is. Binnen de gemeente worden deze algemene uitgangspunten gehanteerd.

Voor een aantal categorieën bedrijven is dit algemene geurbeleid geconcretiseerd in de Nederlandse emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor zover een "dosis-effectrelatie" (de relatie tussen de geuremissie bij het bedrijf en de hinder voor omwonenden) voor een bedrijfscategorie is vastgesteld, zijn voor die bedrijven "normen" vastgesteld waarbij hinder kan worden verwacht. Voor de overige categorieën bedrijven zal dit moeten worden vastgesteld door specifiek geuronderzoek. Aangezien de NeR een formele richtlijn is, en bovendien een concrete vertaling vormt van het algemene beleidskader, dient hier bij ruimtelijke plannen bij te worden aangesloten.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen bedrijven mogelijk gemaakt die geurhinder veroorzaken. Tevens kunnen de bedrijven niet worden aangemerkt als geurgevoelig object. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling in het kader van het aspect industriële geur. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

Agrarische geur

Op bedrijven die tot de agrarische sector behoren (veehouderijen) is ten aanzien van het geurbeleid de Wet geurhinder en veehouderij (5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij van toepassing.

Deze regelgeving geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De wet geeft de mogelijkheid om op lokaal niveau gemotiveerd af te wijken van de wettelijke norm met een verordening. De gemeente Goirle heeft voorts nog geen verordening met afwijkende normen vastgesteld.

Conclusie

Het plan ligt in stedelijk gebied. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van agrarische bedrijven. Geurhinder van agrarische bedrijven vormt daarmee geen belemmering. Het bestemmingsplan is vanuit dit aspect uitvoerbaar.

5.7 Bodem

Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet - ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening - worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Wanneer zich een milieurisico voordoet, wat in praktijk wel voorkomt, is afstemming met de beoogde functie vaak voldoende.

Onderzoek

In april 2014 is door Geofox-Lexmond een verkennend bodemonderzoek (30 april 2014) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Dit bodemonderzoek is als bijlage opgenomen. Uit het onderzoek van de grond blijkt dat ter plaatse geen verontreinigingen zijn aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, cadmium en zink aangetoond. De resultaten geven echter geen reden om nader onderzoek uit te voeren.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan de vooraf gestelde hypothese 'onverdacht' worden gehandhaafd. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of het milieu en worden beschouwd als verhoogde achtergrondwaarden.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.8 Natuur

Algemeen

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, die waardevolle natuurgebieden beschermt, en de Flora- en faunawet, die soorten beschermt. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil de overheid deze flora en fauna duurzaam beschermen. In juridische zin komt Natura 2000 voort uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen, die in Nederland vertaald zijn in de Natuurbeschermingswet. Nederland telt 166 Natura 2000-gebieden. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie. Recreanten en ondernemers maken gebruik van de gebieden. Planten, vogels en andere dieren vinden er de bescherming die nodig is om de soorten en leefgebieden in stand te houden.

Soortenbescherming

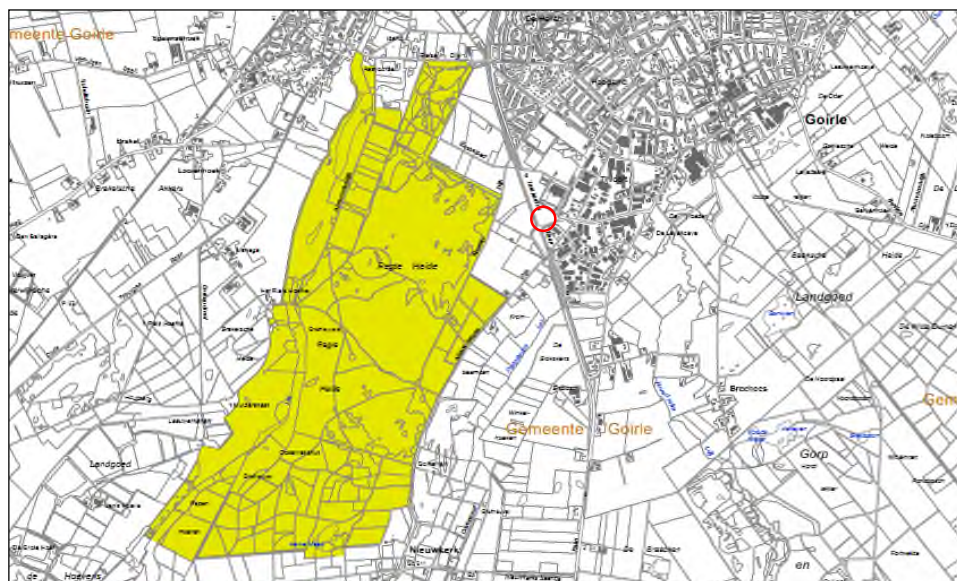
Naast gebiedsbescherming vindt bescherming van soorten plaats via de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 300 m afstand van het Natura 2000-gebied Regte Heide & Riels laag (zie figuur 3.1). De Regte Heide & Riels Laag liggen tussen de beken Leij en Poppelsche Leij, waarvan de laatste buiten de begrenzing valt. Het gebied is te verdelen in de beekdalen en het daar buiten gelegen licht golvende dekzandlandschap waarin hier en daar lage duingebiedjes voorkomen. Het gebied bestaat uit droge en vochtige heide, moerassige laagten, zure en zwakgebufferde vennen en loof- en naaldbossen.

Dit gebied is in april 2013 definitief aangewezen voor een aantal habitattypen (zie onderstaande tabel).



Figuur 3.1: Situering N2000-gebied Regte Heide & Riels Laag ten opzichte van het plangebied (www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase)

Tabel: instandhoudingsdoelen N2000-gebied Regte Heide & Riels Laag (definitief aanwijzingsbesluit, website EZ)

Habitattypen		Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Kernopgaven
H2310	Stuifzandheiden met struikhei	=	>	6.08
H3130	Zwakgebufferde vennen	=	=	
H3160	Zure vennen	=	>	
H4010A	Vochtige heiden (hogere zandgronden)	=	>	6.05, W
H4030	Droge heiden	=	>	6.08
H7150	Pioniervegetaties met snavelbiezen	=	=	6.05, W
H91E0C	*Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	=	=	

Legenda tabel

- = Behoudsdoelstelling
- > Verbeter- of uitbreidingsdoelstelling
- * Prioritair doel

Kernopgaven

- ^W Kernopgave met wateropgave
- 6.05 Natte heiden: kwaliteitsverbetering en vergroting oppervlakte vochtige heiden H4010 en pioniervegetaties met snavelbiezen H7150 en actieve hoogvenen (heideveentjes) *H7110_B
- 6.08 Structuurrijke droge heide: vergroting areaal stuifzandheiden met struikhei H2310, binnenlandse kraaiheibegroeiingen H2320, droge heiden H4030 en zandverstuivingen H2330 én verbeteren van de kwaliteit door vergroting van de variatie in structuur en ontwikkeling van geleidelijke overgangen met bos, mede t.b.v. vogelsoorten als duinpieper A255, korhoen A107, nachtzwaluw A224, draaihal A233 en tapuit A277

De ingrepen in het kader van het plan vinden buiten het Natura 2000-gebied plaats. Oppervlakteverlies, versnippering en mechanische effecten (zoals betreding, luchtwervelingen) zijn derhalve geen relevante verstoringfactor. Om dit soort effecten te krijgen, moeten activiteiten in de Natura 2000-gebieden plaatsvinden.

Gezien de beperkte omvang van het plan, de ligging tegen/in de bebouwing van Goirle en de ligging van het plangebied aan de drukke, verlichte Turnhoutsebaan en gescheiden van het Natura 2000-gebied, leidt het plan niet tot verdroging, verstoring door geluid, licht en trilling en optische verstoring in het Natura 2000-gebied.

Nieuwe ontwikkelingen zijn gebonden aan voorschriften en regels uit de Waterwet en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In het kader hiervan worden bij het ontwerp en de inrichting van het plangebied voorzieningen getroffen om verontreinigingen te voorkomen, waardoor ecologisch gerelateerde effecten niet aan de orde zijn.

De habitattypen zijn stikstofgevoelig. Ten aanzien van mogelijke verzuring en vermisting kunnen er verschillende stikstofbronnen in het plan worden benoemd

- emissie door verwarming van de gebouwen: dit is zeer beperkt en zeer lokaal, er zijn geen stikstofemitterende productieprocessen;
- verkeersgenererende werking van de nieuwe ontwikkelingen, het betreft met name een verschuiving van de huidige locatie van de Karwei naar de nieuwe locatie waarbij de afstand tot het Natura 2000-gebied niet noemenswaardig toeneemt. De toename van het aantal motorvoertuigen/etmaal op de wegen dicht bij het Natura 2000-gebied zijn beperkt. Het meeste verkeer verplaatst zich richting Goirle, niet via de wegen het dichtst bij het Natura 2000-gebied. De verplaatsing van het bouwbedrijf Vromans leidt ook tot een lichte afname van verkeer op de Alphenseweg en Kerkstraat in Riel. Dit leidt ook tot een lichte afname van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied.

Voor het Natura 2000-gebied Regte Heide & Riels Laag kan worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een wezenlijke toename van stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

Op 12 februari 2015 is een verkennend terreinbezoek afgelegd om te bepalen in hoeverre aan de hand van enerzijds de soorten uit de uitgevoerde bureaustudie en anderzijds het voorkomen van geschikt habitat beschermde soorten kunnen voorkomen in het plangebied. Het gaat hier om een deskundigenoordeel op basis van de fysieke gesteldheid van het terrein (biotopenonderzoek). Daarnaast zijn de aangetroffen belangwekkende soorten opgetekend. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusie van het onderzoek (februari 2015) opgenomen.

Tabel 2 en 3-soorten en jaarrond beschermde nesten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3) aangetroffen of verwacht die de voorgenoemde ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kan beïnvloeden. Wel dient rekening gehouden te worden met algemene broedvogels.

Algemene broedvogels

Voor de werkzaamheden geldt dat rekening gehouden dient te worden met het voorkomen van broedvogels. Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli). Op deze wijze worden de vogels niet verstoord en zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient vooraf aan de werkzaamheden het plangebied ongeschikt gemaakt te worden en/of gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecoloog. Indien vastgesteld wordt dat er sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied of de directe omgeving wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden aangepast of uitgesteld te worden.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde ten opzichte van vogels indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen te worden:

1. De werkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel).
2. Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen.

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de aanwezigheid van zwaarder beschermde soorten, de te nemen maatregelen en de noodzaak tot ontheffing.

Tabel: Overzicht van aanwezigheid zwaarder beschermde soorten, de te nemen maatregelen en of er noodzaak is tot een ontheffingsaanvraag

Soortgroep/ soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Bij voorkeur werken buiten broedseizoen

Conclusie

In het voorgaande is nagegaan of de ontwikkelingsmogelijkheden die het voorgenomen bestemmingsplan biedt, negatieve gevolgen kunnen hebben op de gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied). Hieruit blijkt dat negatieve effecten of een significante verstoring van het Natura 2000-gebied Regte Heide & Riels Laag uit te sluiten zijn. De natuurlijke kenmerken van het onderzochte Natura 2000-gebied worden als gevolg van het plan niet aangetast. Hiermee is de zekerstelling van de uitvoering van het project vanuit het oogpunt van de Natuurbeschermingswet gewaarborgd.

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets kan worden geconcludeerd dat er vanuit de soortenbescherming (Flora- en Faunawet) evenmin gevolgen vanwege de voorgenomen ontwikkeling. Voorwaarde is dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd of – als dit niet kan vanwege de planning – het plangebied voor aanvang van de werkzaamheden wordt gecontroleerd op actuele broedgevallen.

Zowel vanuit de gebieds- als de soortenbescherming is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

5.9 M.e.r.

Op basis van de beschikbare gegevens en uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die noodzaken tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling. Het project leidt niet tot nauwelijks tot hinder voor de omgeving.

HOOFDSTUK 6. WATER

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit hoofdstuk geeft daar uitvoering aan.

6.1 Beleid

Rijk en provincie

Het nationale en provinciale waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan en in het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015.

Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015

Dit plan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden op 22 december 2009 bevat het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleid uitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategische deel en een operationeel deel.

- De hoofddoelstelling is dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin veilig kan worden gewoond en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:
- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

Structuurvisie

De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 aangepakt is waarbij de trits "vasthouden, bergen, afvoeren" als uitgangspunt geldt. Het vasthouden van het water vindt zoveel als mogelijk bovenstrooms op de hoger gelegen gebieden plaats in de zogenaamde brongebieden. Hier liggen kansen voor de koppeling met natuurontwikkeling en droogtebestrijding. Ook in de nabijheid van de grote steden liggen kansen voor het bovenstrooms vasthouden en bergen van het water. Hier liggen mogelijkheden voor de koppeling met bijzondere woon- en werkmilieus, de vergroting van het recreatief uitloopegebied en bestrijding van de verdroging in het omliggende landelijk gebied.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel is waterbeheerder in het plangebied en is verantwoordelijk voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Het beleid van het waterschap is verwoord in verwoord in de volgende documenten en wordt hierna kort besproken:

- Waterbeheerplan 2010-2015 Krachtig water;
- Kadernota Stedelijk water
- Beleidsnotitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk
- Keur waterschap De Dommel 2023
- Beleidsregels gebiedsgerichte vergunningen en ontheffingenbeleid

Waterbeheer plan 2010-2015 Krachtig Water

Het waterbeheerplan beschrijft hoe Waterschap De Dommel, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het waterschap en hoe de doelen gerealiseerd kunnen worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- *droge voeten*: ten behoeve hiervan worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalén die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast);
- *voldoende water*: hiervoor worden in uiterlijk 2015 plannen vastgesteld voor het gewenste grond en oppervlakteregime in zowel landbouw- als natuurgebieden. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) wordt stevig aan de slag gegaan;
- *natuurlijk water*: voor dit thema richt het waterschap de inrichting en het beheer van zijn watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies "waternatuur" en "verweven" uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit;
- *schoon water*: hiervoor zet het waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Samen met gemeenten worden optimalisatiestudies uitgevoerd en afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder wordt een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeterd om te voldoen aan de kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen worden genomen om kwetsbare gebieden te beschermen
- *schone waterbodem*: vervuilde waterbodems worden aangepast in samenhang met beekherstel;
- *mooi water*: dit wordt gerealiseerd door bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens te vergroten door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Kadernota Stedelijk Water

Deze nota vormt voor het waterschap de koepel waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden. In de nota is een visie en rolopvatting op het stedelijke waterbeleid op hoofdlijnen uitgewerkt. Tevens is een uitvoeringsprogramma opgenomen. De visie bestaat uit de beschrijving van de gewenste situatie op de lange termijn die richtinggevend is voor de koers van het waterschap in het stedelijke gebied. Daarbij wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem en een duurzaam waterbeheer. Dit betekent dat gestreefd wordt naar:

- *het realiseren van een zelfvoorzienend, zelfregulerend watersysteem;*
- *het bereiken van een betere waterkwaliteit en het bereiken van hogere natuurwaarden in watersystemen;*
- *het minimaliseren van wateroverlast;*
- *het vergroten van de belevingswaarde van water (landschappelijke betekenis);*
- *het optimaliseren van de inspanningen voor waterbeheer.*

Beleidsnotitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling. Ter ondersteuning hiervan heeft het waterschap een toetsingsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld, waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit.

Keur waterschap De Dommel 2013

Een van de instrumenten van het waterschap om zijn taken uit te oefenen is de Keur Waterschap De Dommel 2013. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij het waterschap moet worden gevraagd.

Beleidsregels gebiedsgerichte vergunningen en ontheffingenbeleid

Deze nota bevat de beleidsregels voor een hydrologisch beschermingsbeleid met het doel het tegengaan van verdere verdroging door ingrepen in de waterhuishouding. Al sinds jaren wordt door waterschappen in Brabant een hydrologisch beschermingsbeleid gevoerd voor onttrekkingen, lozingen en het aan- en afvoeren van water in beschermde gebieden. Tot voor kort had het beschermingsbeleid bij Waterschap De Dommel betrekking op de natte GHS en dit wordt nu uitgebreid tot de gehele GHS natuur. De beleidsregels vormen een nadere concretisering van het beschermingsbeleid tegen verdere verdroging en beogen duidelijkheid te scheppen omtrent het toepassingsbereik en de uitkomst van belangenafweging tot aanvragen om een vergunning of ontheffing.

Gemeente

Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014

Als antwoord op de zorgplicht voortkomend uit de Wet milieubeheer, is door de gemeenteraad op 15 december 2009 het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014 (VGRP) vastgesteld. Doelstelling van het VGRP zijn:

- voorkomen van wateroverlast vanuit riolering en oppervlaktewater;
- handhaven van een grondwaterstand die de bestemming van percelen niet belemmert;
- doelmatige inzameling van het binnen de gemeente geproduceerd afvalwater;
- doelmatige inzameling van hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt op het perceel waarop het valt;
- transporteren van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt,
- waarbij ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen en zo min mogelijk overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt;
- doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering.

In het VGRP wordt, naast de zorgplicht voor de riolering, invulling gegeven aan de drie zorgplichten die de gemeente heeft met betrekking tot afval-, hemel- en grondwater.

Visie op afvalwaterstelsel

Gestreefd wordt naar een duurzaam goed beheerbaar afwaterstelsel, om de volksgezondheid te beschermen, de goede leefomgeving te behouden en het milieu en de natuur te beschermen. De gemeente geeft invulling aan deze visie door zorg te dragen voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater. Hierbij maakt de gemeente op basis van kosten een afweging tussen locale of centrale inzameling. Voor alle nieuwbouw is aansluiting op de riolering een voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Bij nieuwbouw dient het afvalwater gescheiden van het hemelwater op de kavelgrens te worden aangeboden.

Visie op hemelwaterstelsel

De gemeente streeft naar het gescheiden inzamelen van afvalwater en hemelwater. In bestaand gebied worden openbare verharde oppervlakken (wegen, parkeerplaatsen en dergelijke, een ook daken van openbare gebouwen) afgekoppeld en wordt particulieren de mogelijkheid geboden om ook hun verharde oppervlakken, vooral daken en verharde (voor)tuinen af te koppelen. Bij nieuwbouw dient alles gescheiden ingezameld te worden. Voorwaarde daarbij is dat deze scheiding op een beheersbare en kosteneffectieve wijze in de exploitatie plaatsvindt, zonder nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit en zonder wateroverlast.

De gemeente geeft invulling aan deze visie door zorg te dragen voor het, vanaf de perceelsgrens, afvoeren van hemelwater, waarvan de eigenaar/gebruiker van een perceel zich wil ontdoen en dat redelijkerwijs niet door de perceelseigenaar/gebruiker kan worden verwerkt.

Visie op ontwateringstelsel

De gemeente streeft naar de handhaving van een grondwaterregime dat overeenstemt met de bestemming van de grond. Op locaties in het openbare gebied waar dat nodig is schept de gemeente mogelijkheden voor een goede ontwatering van particuliere terreinen. Naar verwachting geldt dit slechts voor een zeer klein deel van de gemeente.

De gemeente geeft invulling aan deze visie door in het openbare gebied maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, dit voor zover gemeentelijke maatregelen doelmatig zijn en het niet de verantwoordelijkheid van het waterschap of de provincie is om maatregelen te nemen. Particulieren hebben de verantwoordelijkheid voor het grondwater op eigen terrein.

6.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied onverhard en in gebruik als grasland/paardenwei. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2 ha.

Maaiveldhoogte

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa NAP +15,70 m aan de zuidoostzijde tot NAP +16,80 m aan de noordwestzijde (bron: www.ahn.nl).

Bodem

Tijdens het veldonderzoek van Antea Group ten behoeve van de infiltratieproeven zijn acht boringen in het plangebied uitgevoerd tot een diepte van 2,0 m -mv. Uit de boringen blijkt dat de bodem algemeen bestaat uit zeer fijn, matig siltig zand tot de maximaal geboorde diepte van 2,0 m -mv. Bij drie boringen (001, 003 en 006) is op circa 1,0 m -mv. een zandige leemlaag aangetroffen met een dikte van circa 0,2 tot 0,5 m.

Wateratlas

Met behulp van de wateratlas Provincie Noord-Brabant is vastgesteld welke bodemtypes voorkomen in het plangebied. De bodem in het plangebied bestaat voornamelijk uit zandgronden: deze zijn voedselarm en vochtig tot droog. Het plangebied is aangegeven als infiltratiegebied in de wateratlas.

Grondwater

Wateratlas

Met behulp van de wateratlas Provincie Noord-Brabant is vastgesteld welke grondwatertrappen voorkomen in het plangebied. In het plangebied komt met name grondwatertrap VII en VIII voor, dit betekent een GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) van 80 tot 140 cm -mv. of dieper dan 140 cm - mv. en een GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) van dieper dan 120 cm - mv.

Handmeting infiltratieonderzoek 2014

Op 19 mei 2014 is de grondwaterstand in het plangebied gemeten. De grondwaterstand lag op circa 1,5 m -mv.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied gelegen (Provinciale Milieuvordering 2010).

Doorlatendheid

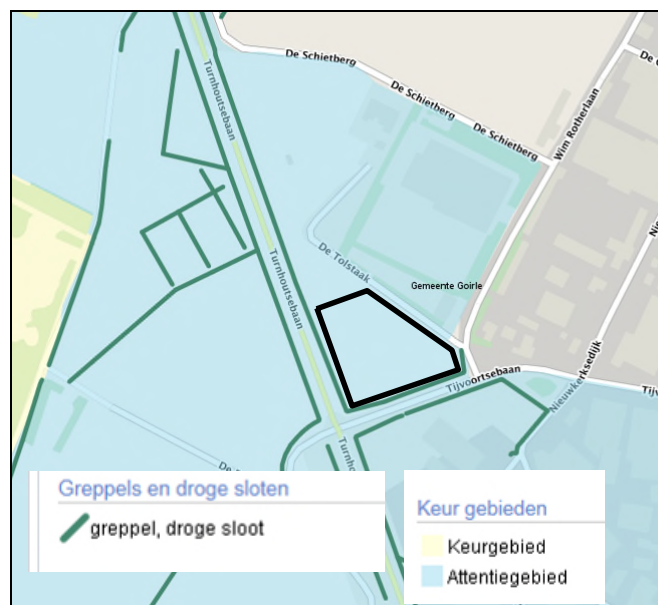
Op basis van de grondwaterstand en de bodemopbouw wordt verwacht dat de bodem in het plangebied geschikt is voor infiltratie. Aandachtspunt hierbij is het aanwezige leemlaagje in delen van het plangebied. Om de doorlatendheid te onderbouwen is een infiltratieonderzoek uitgevoerd.

Infiltratieproeven

Om de doorlatendheid van de bodem in het plangebied te bepalen is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Op basis van het infiltratieonderzoek is geconcludeerd dat de bodem in het plangebied de eerste 1,0 m - mv. met een K-waarde variërend van 2,9 m/dag tot 5,4 m/dag goed doorlatend is. De infiltratiecapaciteit van de bodem tot 2,0 m - mv. bedraagt 3,2 tot >10 m/dag en is goed tot zeer goed doorlatend.

Oppervlaktewater

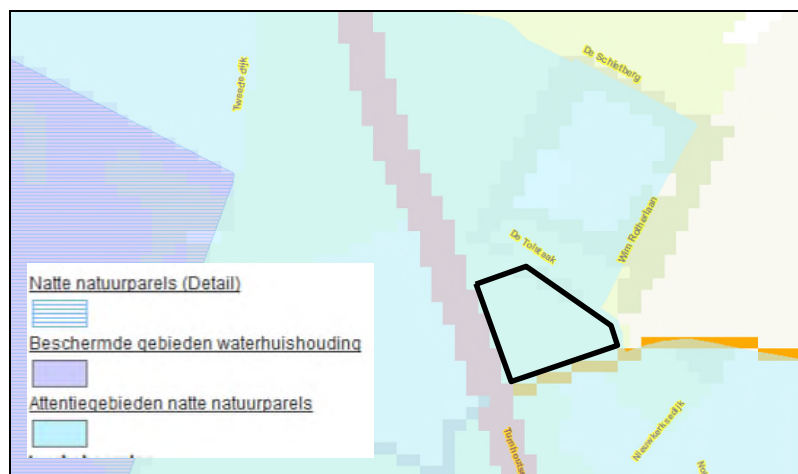
Aan de zuid- en westzijde van het plangebied zijn enkele droogvallende sloten/watergangen aanwezig. Op deze watergangen is een uitstroomvoorziening van een gemeentelijk regenwaterriool aangesloten. Op de droogvallende sloten/watergangen wateren de Turnhoutsebaan/Tijvoortsebaan direct af. Daarnaast dienen de watergangen voor waterafvoer en waterberging van nabijgelegen gebied. Verder kent het plangebied geen waterlopen. In figuur 2 zijn de sloten en greppels aanwezig rondom het plangebied te zien.



Figuur 6.1: uitsnede kaart watertoetsviewer (Waterschap De Dommel)

Beschermde gebieden waterhuishouding

Ten westen van het plangebied is Natte Natuurparel Leij/Regte Heide gelegen. Het plangebied is gelegen binnen het attentiegebied van de Natte Natuurparel. Attentiegebied is een beschermingszone van gemiddeld 500 m rondom natte natuurparels, buiten de EHS. Dit zijn gebieden waar het grondwater een beschermingsregime kent. Zo verleent de Provincie in dergelijke gebieden geen vergunning voor het permanent onttrekken van grondwater. Vanwege de ligging binnen het attentiegebied is het (extra) van belang om tot een hydrologisch neutraal plan te komen. Het op eigen terrein bergen en infiltreren van de maatgevende hoeveelheid neerslag draagt hieraan bij. Wanneer voorafgaand aan of tijdens de bouwwerkzaamheden een tijdelijke bronnering plaatsvindt, dient hiervoor tijdig een watervergunning te worden aangevraagd. Andere werkzaamheden welke (potentieel) een negatief effect kunnen hebben, zijn niet toegestaan.



Figuur 6.2: uitsnede kaart beschermde gebieden waterhuishouding (wateratlas Provincie Noord-Brabant)

Hemel- en vuilwatersysteem

In de omgeving van het plangebied is een DWA- en HWA rioolstelsel (met overloop op de ten zuiden van het plangebied gelegen waterloop) gelegen. In de huidige situatie is er geen vuilwaterafvoer vanuit het plangebied aanwezig. Het hemelwater dat valt in het plangebied zal ter plaatse in de bodem infiltreren en deels oppervlakkig afstromen naar de aan de randen van het plangebied aanwezige greppels en watergangen.

6.3 Toekomstige situatie

Als gevolg van de ontwikkeling zal het verhard oppervlak in het gebied met circa 1,1 ha. toenemen. Het toekomstig verhard oppervlak bestaat uit:

- Karwei: 3.250 m²;
- Vromans: 1.400 m²;
- Verhard parkeren en opslag: 6.550 m².

Waterhuishouding

De afwatering van de aanwezige droogvallende sloten/watergangen dient gewaarborgd te blijven. De droogvallende sloten/watergangen vervullen een functie in de afwatering van de aanwezige wegen (Turnhoutsebaan/Tijvoortsebaan), een uitstroomvoorziening van een gemeentelijk regenwaterriool en voor de afwatering van een waterberging van nabijgelegen gebied. De droogvallende sloten/watergangen kunnen wel over een beperkte lengte worden overkluist ten behoeven van een inrit. Bij eventuele demping van watergangen dient de bestaande berging voor 100% gecompenseerd te worden.

Ligging binnen attentiegebied Regte Heide

Vanwege de ligging van het plangebied binnen een zogenaamd attentiegebied, mag er geen permanente onttrekking van grondwater binnen het plangebied plaatsvinden. Verwacht wordt dat behalve tijdens de bouwphase geen grondwateronttrekking plaatsvindt in het plangebied en er dus geen negatief effect is op de grondwaterstand. Door zo veel als mogelijk hemelwater ter plaatste te infiltreren en niet af te voeren naar riolering blijft de grondwateraanvulling gelijk aan de huidige situatie en heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de Regte Heide.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en de terreinverharding wordt beschouwd als schoon wanneer rekening wordt gehouden met het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen (uitlogende bouwmaterialen zijn o.a. zinken dakgoten en standpijpen, loden dakslabben, betongranulaat als wegfundering etc.). Dit water kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater of een infiltratie- en bergingsvoorziening.

Waterkwantiteit

Hemelwater

Met behulp van de HNO-Tool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) van Waterschap De Dommel is de benodigde waterberging van het plan berekend.

De bergingsbehoefte van het plan is berekend met de volgende uitgangspunten:

- De bergingsbehoefte is berekend voor een T=10+10% en T=100+10% situatie.
- De bergingsbehoefte is berekend voor het totale verhard oppervlak van het plan (1,1 ha) omdat al het hemelwater afkomstig van de verharding binnen de plangrenzen verwerkt/geborgen/geïnfiltreerd dient te worden.
- De maaiveldhoogte in het plangebied ligt gemiddeld op NAP +16,0 m.
- Voor de GHG in het plangebied is uitgegaan van NAP + 15,0 m (1,0 m -mv.).

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat bij een T=10+10% bui een voorziening benodigd is met een capaciteit van 568 m³ uitgaande van een verhard oppervlak van 11.200 m². Bij een T=100+10% bedraagt de totaal benodigde capaciteit van de voorziening 777 m³. Bij een dergelijke bui mag geen wateroverlast op het eigen terrein of dat van derden ontstaan.

De voorziening(en) dienen gerealiseerd te worden binnen het plangebied en kunnen worden ingericht met een overloop op de droogvallende greppels aan de zuid- en westzijde van het plangebied.

Mogelijke opties om de benodigde waterberging vorm te geven binnen het plangebied zijn:

- toepassen van een vegetatiedak bij de bebouwing, hierbij zal aanvullende berging benodigd zijn.
- bergen en infiltreren via verlaagde groenvoorziening in het plangebied (wadi's). Op basis van het infiltratieonderzoek is het plangebied geschikt voor infiltreren van hemelwater, aandachtspunt is hierbij het aanwezige leemlaagje in delen van het plangebied. Deze dient te worden doorbroken.
- uitbreiding inhoud van de droogvallende greppels (extra bergingscapaciteit).
- bergings- en infiltratievoorziening onder parkeerplaatsen in plangebied (hierbij is de aanwezige gasleiding met beschermingszone en aandachtspunt, over de mogelijkheden voor aanleg van waterberging boven de gasleiding dient afstemming plaats te vinden met de leidingbeheerder). Voorbeelden van voorzieningen die onder de parkeerplaats aangebracht kunnen worden zijn onder andere waterblock® of aquaflo®.

Gelet op de substantiële omvang van het te bergen water, de ligging van een brandstofleiding met beschermingszone en de aanwijzing van het gebied als attentiezone zal de waterberging in overleg met het waterschap nader worden uitgewerkt.

Vuilwater

De vuilwaterafvoer van het plan wordt (gescheiden van de hemelwaterafvoer) aangesloten op het gemeentelijk DWA-rioolstelsel gelegen nabij het plangebied, zie figuur 6.3. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de capaciteit van het ontvangende rioolstelsel voldoende is.



Figuur 6.3: overzicht bestaande riolering

Ontwatering

Bij nieuwbouw wordt een ontwateringsnorm van 70 cm (afstand tussen de GHG en het bouwpeil) gehanteerd. Bij aangepast bouwen (kruipruimteloos) mag 50 cm als uitgangspunt gelden. Op basis van de beschikbare grondwatergegevens wordt verwacht dat de GHG op minimaal 80 cm en dieper beneden maaiveld ligt, hiermee wordt aan de ontwateringsnorm van 70 cm voldaan. Omdat het plangebied aan de zuidoostzijde circa 1 m lager ligt dan de noordwestzijde zullen delen van het plangebied naar verwachting opgehoogd moeten worden om een gelijk maaiveldniveau te krijgen.

HOOFDSTUK 7. OPZET PLANREGELS

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels die van toepassing zijn op de aanwezige bestemmingen.

7.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de geldende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen over de in het plan gehanteerde begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Als gebruikte begrippen niet in artikel 1 voorkomend dan geldt de uitleg/interpretatie die daaraan in het dagelijkse taalgebruik wordt gegeven.

Wijze van meten

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels

De standaard opbouw van de bestemmingsregels conform de SVBP betreft:

- bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de bestemming
- bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken
- nadere eisen: indien noodzakelijk staan hier aanvullende regels waarin specifieke eisen kunnen worden gesteld aan de realisatie van de op te richten bouwwerken
- afwijken van de bouwregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming
- afwijken van de gebruiksregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de gebruiksregels
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- wijzigingsbevoegdheid

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken. In voorliggend bestemmingsplan zijn de hierna te noemen bestemmingen opgenomen.

Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' staat bedrijven toe, waarbij de functieaanduiding op de verbeelding aangeeft tot en met welke categorie de bedrijven aanwezig mogen zijn. De functieaanduidingen op de verbeelding staan bovendien specifieke vormen van bedrijven en gebruik toe. Het gaat specifiek om perifere detailhandel en buitenopslag. Bouwen is slechts toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Bovendien is op de verbeelding aangegeven welke minimale en maximale bouwhoogten gelden.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het ter plaatse niet is toegestaan vuurwerk op te slaan en te verkopen indien sprake is van een opslagcapaciteit van meer dan 10.000 kilo.

In de regels zijn afwijkmogelijkheden opgenomen ten behoeve van een hogere bouwhoogte van gebouwen, een hogere bedrijfscategorie, het toestaan van aan de hoofdactiviteit gekoppelde detailhandel. Ook zijn er afwijkmogelijkheden voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór de naar de weg en het dichterbij de perceelsgrenzen mogen bouwen.

Verkeer

De nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer'. Op deze gronden zijn onder meer wegen, straten en paden, parkeer-, nuts, groen-, rijwiel- en groenvoorzieningen en in-, uitritten, voet- en rijwielpaden toegestaan. Daarnaast zijn op deze gronden gebouwen ten behoeve van rijwielstalvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Leiding - Gas

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse leidingen ten behoeve van de gasvoorziening alsmede daarmee vergelijkbare doeleinden. De figuuraanduiding 'hartlijn leiding - gas' geeft op de verbeelding de hartlijn van de aardgastransportleiding aan. In beginsel mag binnen deze gronden niet gebouwd worden. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemeen geldende bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelbepaling

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. De anti-dubbeltelbepaling wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Algemene bouwregels

Deze regels bevatten een regeling voor overschrijding van bouwgrenzen en sluit de aanvullende werking van enkele onderwerpen in de gemeentelijke bouwverordening uit.

Algemene gebruiksregels

Deze regels bevatten de voor het plan geldende algemene gebruiksbepalingen voor wat betreft strijdig gebruik en bevatten algemene parkeerregels.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de regels opgenomen die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het nemen van een besluit omtrent een nadere eis overeenkomstig een in het plan opgenomen regel over nadere eisen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het corrigeren van de bestemmingsgrenzen ten behoeve van een praktische uitvoering van het plan.

Overige regels

Dit artikel bevat de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar al aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Gebruik dat strijdig was met het vorige bestemmingsplan blijft strijdig. Er is geen sprake van legalisatie van al strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds worden gehandhaafd. Ook bouwwerken die op de peildatum illegaal zijn, blijven illegaal. Het overgangsrecht volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening, dat verplicht (artikel 3.2.1) tot het opnemen van een standaard overgangsregel voor bouwwerken (artikel 3.2.2) en gebruik (artikel 3.2.2).

Slotregel

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom de grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regio bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen. Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

In onderhavige geval zal de gemeente met initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst sluiten. Daarnaast zal een planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is onderworpen aan inspraak en heeft ter inzage gelegen voor ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden. Tijdens deze periode konden zij schriftelijk een inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Goirle. Van de gevoerde inspraakprocedure is een eindverslag opgesteld, dat als bijlage is opgenomen. Van het gevoerde overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is eveneens een verslag gemaakt en als bijlage opgenomen.

Bijlage 1: Eindverslag inspraakprocedure

Bijlage 2: Verslag overleg Besluit ruimtelijke ordening

Bijlage 3: Toelichting Staat van Bedrijfsactiviteiten

