

GEMEENTE GOIRLE

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
PLAN BOSCHKENS FASE 6 (GOIRLE)**

GEMEENTE	:	GOIRLE
BESTEMMINGSPLANNUMMER	:	NL.IMRO.0785.OV2016001WANDWONING-VG01
SCHAAL VAN DE VERBEELDING	:	1:1.000
STATUS PLAN	:	VASTGESTELD
DATUM TERSIELEGGING ONTWERP	:	10 MAART T/M 21 APRIL 2016
DATUM VASTSTELLING	:	
DATUM UITSpraak ABRS	:	
DATUM INWERKINGTREDING	:	
DATUM ONHERROEPELIJK	:	
NAAM EN ADRES OPSTELLER	:	ANTEA GROUP, BENELUXWEG 125, 4904 SJ OOSTERHOUT

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2. PROJECTBESCHRIJVING	1
2.1 Huidige situatie	1
2.2 Beoogde ontwikkeling	1
HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER	3
3.1 Europees beleid	3
3.2 Rijksbeleid	3
3.3 Provinciaal beleid	4
3.4 Gemeentelijk beleid	5
HOOFDSTUK 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	7
4.1 Bedrijven en milieuzonering	7
4.2 Bodem	8
4.3 Geluid	9
4.4 Waterparagraaf	10
4.5 Ecologie	10
4.6 Archeologie	11
4.7 Cultuurhistorie	12
4.8 Externe veiligheid	13
4.9 Luchtkwaliteit	15
4.10 Kabels en leidingen	16
HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID	17
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5.2 Economische uitvoerbaarheid	17
5.3 Grondexploitatie	17
HOOFDSTUK 6. AFWEGING EN CONCLUSIES	19
6.1 Aanleiding	19
6.2 Afweging	19
6.3 Conclusie	19

Losse bijlage:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, uitgebreide Wabo-procedure wandwoningen fase 6 Boschkens, KuiperCompagnons, januari 2016
2. Standaard Verantwoording Groepsrisico, januari 2016

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 17 september 2013 heeft de gemeenteraad van Goirle het bestemmingsplan "Boschkens fase 6" vastgesteld. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is gebleken dat een iets andere ruimtelijke invulling gewenst is ten aanzien van de zogenaamde 'muurwoningen'. In plaats van het maximaal toegestane aantal van 38 is hier ruimte voor 41 woningen. De maximale ruimtelijke invulling van het betreffende bouwblok is van belang aangezien de hier geplande woningen een geluidafschermende functie hebben richting het achtergelegen gebied.

De gewenste ruimtelijke invulling met 41 woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt gebruik gemaakt van een afwijkingsprocedure. Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo), het vroegere projectbesluit, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. Onderhavig rapport betreft deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in de noordelijke randzone van de gemeente Goirle (zie figuur 1.1). Het wordt globaal begrensd:

- aan de oostzijde door het zorgcomplex De Bocht en de Tilburgseweg;
- aan de noordzijde door de A58, het bedrijfspark 'Tradepark 58' met de daarlangs gelegen ecologische zone;
- aan de westzijde door het deelgebied Boschkens aan de surfplas (Fase 5);
- aan de zuidzijde door een bosgebied.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

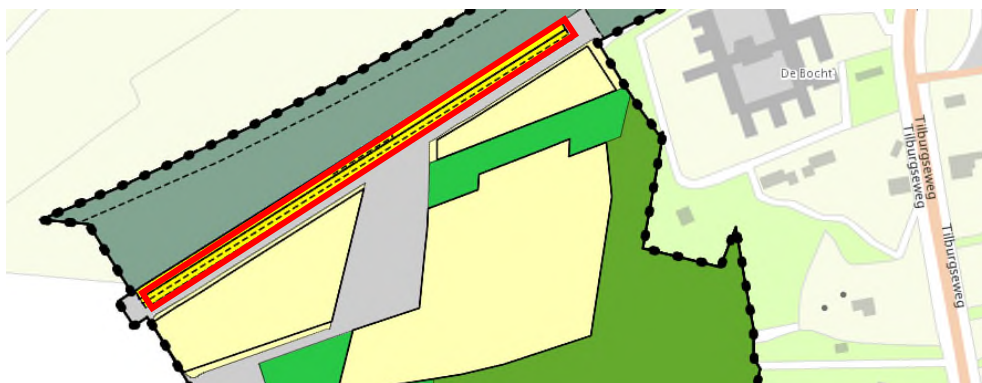
1.3 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De ligging van het plangebied waarvoor de omgevingsvergunning van toepassing is, is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1: Verbeelding Boschens fase 6 en plangebied (in rood)

Het huidige bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Boschens fase 6" (vastgesteld op 17 september 2013). In het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen', met een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1'. Binnen deze bestemming is tevens een bouwvlak aangegeven. Binnen dit bouwvlak mogen in het huidige plan maximaal 38 woningen worden gebouwd.

2.2 Beoogde ontwikkeling

In het vigerende bestemmingsplan Boschens fase 6 is de bouwstrook opgenomen voor de muurwoningen. Deze woningen hebben een afschermende werking voor het aspect geluid van de A58 richting het achtergelegen gebied. In de bouwstrook is het maximaal aantal woningen vastgelegd op 38. In de praktijk blijkt dat met een invulling met 38 woningen de bouwstrook niet geheel kan worden opgevuld, iets wat wel noodzakelijk is voor het realiseren van de gewenste akoestische situatie in het achterliggende gebied. Om dit te kunnen realiseren, dient het maximale woningaantal voor de muurwoningen met drie te worden uitgebreid tot maximaal 41. Stedenbouwkundig zijn hier geen nadelige consequenties aan verbonden. Er is namelijk geen sprake van een uitbreiding van het geldende bouwvlak op basis van het geldende bestemmingsplan. De benodigde extra parkeerplaatsen worden op eigen terrein opgelost.

HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER

3.1 Europees beleid

Vogel- en habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG), bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving verwerkt in de Flora- en faunawet.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Op dit moment valt het plangebied niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten, die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moeten conform de richtlijn worden getoetst. Belangrijk in dat verband is of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen. In paragraaf 4.5 wordt verder ingegaan op de specifieke situatie met betrekking tot het onderhavige plangebied.

Verdrag van Malta

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. In paragrafen 4.6 en 4.7 wordt verder ingegaan op de mogelijke aanwezigheid van cultuurhistorische of archeologische waarden in het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

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

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

Het plangebied raakt geen van deze rijksbelangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De provincie Noord-Brabant geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals economie, mobiliteit, sociale zaken, cultuur en milieu- en natuur.

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

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

In het provinciaal beleid wordt bij de opgave voor wonen en werken het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De structuurvisie bestaat uit vier delen. Voor dit project zijn deel A en B relevant. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Op basis van trends en ontwikkelingen heeft de provincie haar ruimtelijke belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt.

In haar sturing biedt zij gemeenten meer ruimte om afwegingen te maken in een aantal vooraf gestelde kaders. Daarnaast zet de provincie zelf een aantal ontwikkelingen in gang. In deel B staan de ambities, het beleid en de uitvoering voor de vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

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

Verordening Ruimte Brabant

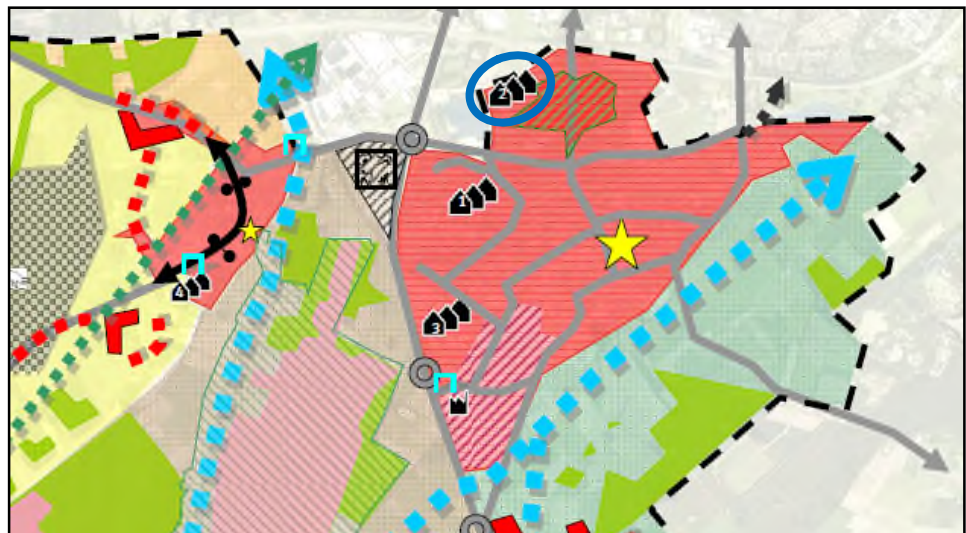
De Verordening ruimte stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen. Relevant voor het plangebied is artikel 3.3, stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Het provinciale beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren, en dan in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Goirle

De Structuurvisie Goirle beschrijft dat binnen de gemeente Goirle de vraag naar woonruimte zal worden opgevangen binnen Boschkens West. De ontwikkeling van het plangebied voor woningbouw is dan ook van belang voor Goirle en past binnen de kaders uit de Structuurvisie.



Figuur 3.1: Uitsnede structuurvisie Goirle (met plangebied in donkerblauwe cirkel)

Kaders voor volkshuisvesting

Elke 4 jaar actualiseert de gemeente Goirle haar volkshuisvestingsbeleid. Om te komen tot een geactualiseerde Woonvisie heeft de gemeente in 2014, samen met de andere gemeenten in Hart van Brabant, een woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren (Wbo2014).

Het woonbehoefteonderzoek geeft inzicht in de tevredenheid over het woon-en leefklimaat in de gemeente, de lokale en regionale woonbehoefte en woonwensen van woningzoekenden. Daarnaast zijn veranderingen op de woningmarkt en wijzigingen in wet- en regelgeving van invloed op het gemeentelijk beleid. Dit alles heeft de basis gevormd voor de Woonvisie 2015, welke op 15 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het is nu aan het college van B&W om, ter uitvoering van de visie, het gemeentelijk woningbouwprogramma op te stellen. In het woningbouwprogramma wordt aangegeven welke nieuwbouwlocaties de komende jaren prioriteit krijgen. Voor de invulling van het gemeentelijk woningbouwprogramma moet rekening gehouden worden met een groot aantal factoren. Uitgangspunt is daarbij 'Bouwen naar behoefte'.

In de woningbouwafspraken uit het RRO Midden-Brabant van 2014 is voor Goirle opgenomen dat de gemeente Goirle de komende jaren tussen de 795 (laag scenario) en 920 (hoog scenario) mag bouwen. Dit is de kwantitatieve woonbehoefte voor de gemeente Goirle. De beoogde uitbreiding van het maximaal aantal woningen binnen het bestaande bouwvlak met drie is binnen de beleidskaders voor volkshuisvesting goed in te passen.

HOOFDSTUK 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de aspecten die van belang zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. Waar mogelijk is aangesloten bij de onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan 'Boschkens fase 6' zijn uitgevoerd.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

Onderzoek en conclusies

Van belang voor het plangebied is het bedrijventerrein Tradepark 58 en het zorgcomplex De Bocht.

Tradepark 58

Op het bedrijventerrein Tradepark 58, dat door de gemeente Tilburg wordt ontwikkeld, worden verschillende bedrijven uit milieucategorieën 2 en 3 gevestigd. Daarnaast is met ontheffing bedrijvigheid uit milieucategorie 4 toegestaan.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Tradepark 58 is rekening gehouden met de woningbouwontwikkeling van Boschkens. De zonering van het bedrijventerrein is hierop aangepast. Met het bestemmingsplan "Boschkens fase 6" zijn derhalve geen woningen mogelijk gemaakt waar onacceptabele milieuhinder kan ontstaan. Tevens worden toekomstige bedrijven daardoor niet beperkt in hun huidige milieuruimte. Het feit dat binnen het bestaande bouwvlak een drietal meer woningen mogelijk worden gemaakt is hierop verder niet van invloed.

Ten noorden van de A58 ligt op Tilburgs grondgebied een bedrijventerrein. Dit terrein heeft geen effect op Boschkens fase 6 en daarmee het plangebied voor onderhavige afwijkingsprocedure.

De Bocht

Het gebouw van zorgcomplex De Bocht bevindt zich 88 meter vanaf het plangebied. In de VNG-publicatie is opgenomen dat woningbouw ten minste 30 m vanaf een zorgcomplex dient plaats te vinden (geluid is maatgevende aspect). Van deze afstand van 30 m mag gemotiveerd worden afgeweken indien nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het zorgcomplex De Bocht is georiënteerd op de Tilburgseweg. Het parkeren bij het complex vindt plaats aan de oostzijde van het complex. Rond de ingang van het parkeerterrein zal het meeste geluid geproduceerd worden.

Zowel parkeerplaats als gebouw van zorgcomplex De Bocht bevinden zich op ruim meer dan 30 m afstand van het plangebied.

Het plangebied ondervindt geen hinder van De Bocht of omgekeerd.

4.2 Bodem

Algemeen

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

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

Onderzoek en conclusie

Ter plaatse van het plangebied is ten behoeve van het bestemmingsplan 'Boschkens fase 6' een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek, Boschkens-West fase 6 te Goirle, Geofox-Lexmond B.V., 22 september 2011, projectnummer 20111707/JABO).

Bij het zintuiglijk onderzoek zijn plaatselijk, in de bovengrond, bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van lichte puinbijmenging. Er zijn voor zover zintuiglijk waarneembaar geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. In de bovengrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond. In de ondergrond is plaatselijk een licht verhoogde gehalte aan nikkel vastgesteld (< tussenwaarde). Direct aanwijsbare oorzaken voor deze licht verhoogde gehalten zijn niet vast te stellen.

De gemeten waarden voor de pH en EC kunnen als normaal worden beschouwd voor gebieden met een historische agrarisch gebruik. In het freatisch grondwater zijn licht tot sterk verhoogde concentraties nikkel aangetoond. Daarnaast zijn maximaal licht verhoogde concentraties barium, cadmium, kobalt en/of zink aangetoond. De verhoogde concentraties aan zware metalen in het freatisch grondwater passen binnen het regionale beeld van verhoogde achtergrondconcentraties.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat de milieukwaliteit van de locatie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. De toevoeging van drie extra woningen binnen het bouwvlak leidt niet tot een andere conclusie.

4.3 Geluid

Algemeen

Ten behoeve van het bestemmingsplan “Boschkens fase 6” is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Cauberg-Huygen, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Project 'De Boschkens, fase 6', 15 mei 2012, referentie 20102546-07).

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zijn voor wat betreft de uitgangspunten en de rekenmethodiek voor het berekenen van de geluidsbelasting voor met name rijkswegen wijzigingen opgetreden. In de nieuwe rekenmethodiek zijn bijvoorbeeld de nieuwste (hogere) geluidsemissies voor het verkeer opgenomen. Daarnaast wordt sinds medio 2012 voor de hoofdinfrastructuur, waarvan de Rijksweg A58 deel uitmaakt, gewerkt met zogenoemde Geluidsproductieplafonds. Deze geluidsproductieplafonds zijn gebaseerd op verkeersgegevens die zijn vastgelegd in het zogenoemde emissieregister. Deze gegevens moeten ook sinds medio 2012 worden gebruikt bij het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Gezien de veranderde methodieken is een actualiserend onderzoek uitgevoerd (KuiperCompagnons, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, uitgebreide Wabo-procedure wandwoningen fase 6 Boschkens, 22 januari 2016) waarin de geluidsbelasting op alle 41 nieuw te bouwen woningen is beschouwd.

Onderzoek

Alle woningen zijn gelegen binnen de in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgelegde onderzoekszone van de ten noorden van deze locaties gelegen Rijksweg A58. De zone van de Tilburgseweg is niet over de nieuwe woningen gelegen zodat deze weg buiten beschouwing is gelaten. Een zone van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein is niet over het bouwplan gelegen.

Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat bij een deel van de 41 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door het verkeer op de Rijksweg A58. Aan de Rijkswegzijde wordt op een deel van de wandwoningen de maximale ontheffingswaarde van 53dB overschreden, zodat aan deze zijde een dove gevel moet worden toegepast. Verder blijkt dat (realistische) maatregelen om de geluidsbelasting door het verkeer op de Rijksweg A58 te reduceren niet mogelijk zijn.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, moet voor 31 wandwoningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld van maximaal 53 dB. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde wordt gelijktijdig met de overige ontwerpstukken ter inzage gelegd.

Conclusie

Door de maatregelen door te voeren zoals omschreven in het akoestisch onderzoek behorend bij de afwijkingsprocedure, wordt binnen het plangebied voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt een hogere waardenbesluit genomen voor 31 van de 41 geprojecteerde woningen.

4.4 Waterparagraaf

De beoogde ontwikkeling betreft een beperkte afwijking van het bestemmingsplan "Boschkens fase 6", namelijk een uitbreiding van het maximaal aantal woningen (met drie) binnen het reeds bestaande bouwvlak.

In de watertoets die is doorlopen voor het bestemmingsplan "Boschkens fase 6" is er rekening mee gehouden dat met de realisering van de ontwikkeling van fase 4, 5 en 6 het verhard oppervlak wordt vergroot met maximaal 50.000 m² (waarbij alle erven volledig worden verhard). Als gevolg van de wijziging van het aantal woningen binnen het bouwvlak is er geen sprake van een toename van het verharde oppervlak.

Wat de waterhuishouding betreft zijn er als gevolg van deze uitbreiding geen wijzigingen voor wat de waterhuishouding in het plangebied en omgeving betreft, ten opzichte van de waterparagraaf in het moederplan "Boschkens fase 6". Er zijn geen bezwaren voor de afwijkingsprocedure.

4.5 Ecologie

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

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

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 kent tevens een zogenaamde 'externe werking', wat betekent dat ook projecten buiten beschermde gebieden vergunningplichtig kunnen zijn wanneer zij een negatief effect hebben op deze gebieden. Gezien de aard en de omvang van de voorgestane ontwikkelingen en de afstand van circa 1,5 km ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Regte Heide & Riels Laag is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden. Er is geen vergunning vereist op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

In de Verordening ruimte Noord-Brabant is de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) begrensd. De EHS is een robuust netwerk van bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuurgebieden, verbindingszones en beheersgebieden. Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurlijke landschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken. In de Verordening ruimte Noord-Brabant is de natuurzone langs de Katsbogte begrensd als EHS. De ecologische verbindingszone is eigendom van de gemeente Goirle en zal ook door de gemeente worden gerealiseerd en beheerd.

Een uitbreiding van het aantal woningen binnen het reeds bestaande bouwvlak is niet van invloed op deze ecologische verbindingzone.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Het bevoegd gezag voor de Flora- en faunawet is de provincie. In de gevallen dat een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is, dan 'haakt' de ontheffing aan bij de omgevingsvergunning. Vogelsoorten zijn niet in de verschillende tabellen van de Flora- en faunawet opgenomen. Alle vogelsoorten genieten in Nederland een gelijke bescherming. Samengevat kan worden geconcludeerd dat voor de meeste situaties thans een vrijstelling geldt. Voor bepaalde typen werkzaamheden geldt een vrijstelling als men handelt volgens een door de Minister goedgekeurde gedragscode. In specifieke gevallen moet een ontheffing worden aangevraagd.

Onderzoek

In 2012 is door Ecologisch Adviesbureau Cools een gedetailleerd jaarrondonderzoek uitgevoerd naar beschermde en bedreigde planten- en diersoorten binnen onder meer het plangebied. De resultaten hiervan staan in het rapport 'Onderzoek naar beschermde soorten in plangebied Boschkens fase 6' van oktober 2012. Samenvattend is ten behoeve van het bestemmingsplan geconcludeerd dat de geplande woningbouwontwikkeling zonder ontheffing kunnen worden uitgevoerd met inachtneming van de zorgplicht van de Flora- en faunawet en buiten de genoemde broedperiode (begin maart - half september) van vogels. De toevoeging van drie extra woningen binnen het bouwvlak leidt niet tot een andere conclusie.

Conclusies

Gebiedsbescherming

Er is geen vergunning vereist op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

Soortenbescherming

De geplande ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen zonder ontheffing worden uitgevoerd.

De afwijkingsprocedure stuit niet op bezwaren vanuit ecologisch oogpunt.

4.6 Archeologie

Algemeen

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (1992) en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat met archeologische vindplaatsen rekening wordt gehouden bij ruimtelijke ordening, bouwactiviteiten en andere ingrepen in een gebied.

In aansluiting hierop streeft ook de provincie Noord-Brabant naar versterking van de relatie ruimtelijke ordening en archeologie. Concreet betekent dit dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij ruimtelijke afwegingen rekening gehouden wordt met archeologische waarden. Relevant in dezen is de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (CHW).

Op de CHW staan alle thans bekende terreinen in Noord-Brabant die archeologisch van belang zijn of waar sprake is van een trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Op de CHW is het plangebied aangegeven als een gebied met een hoge trefkans op aanwezigheid van archeologisch waardevolle resten. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Surfplas' heeft een archeologische inventarisatie plaatsgevonden, bestaande uit een bronnenonderzoek en een verkennend booronderzoek. Hierna is voor het plangebied een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd (ArcheoPro Archeologisch rapport Nr 802: De Boschkens, Goirle, Gemeente Goirle, Inventariserend Veldonderzoek (IVO); oppervlaktekartering en karterend booronderzoek). Deze onderzoeken zijn ook op het bestemmingsplan "Boskens fase 6" van toepassing verklaard en in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing relevant.

Onderzoek

Ten tijde van uitvoering van het inventariserend veldonderzoek (IVO) is gebleken dat het gebied grotendeels uit akkerland met een goede vondstzichtbaarheid bestond. Hierdoor kon op het overgrote deel van het gebied een vlakdekkende oppervlaktekartering worden uitgevoerd. Zowel tijdens het booronderzoek als tijdens de oppervlaktekartering is slechts modern, van elders aangevoerd materiaal aangetroffen. Er is geen vondstmateriaal aangetroffen dat als archeologisch relevant kan worden beschouwd.

De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Conclusie

Op basis van het verrichtte archeologische onderzoek is gebleken dat het terrein binnen het plangebied als niet behoudenswaardig is aan te merken. Het bevoegd gezag heeft op grond van het selectieadvies van Archeologic (Selectieadvies Goirle Boschkens-West, notitie AL 172, Archeologic, 26 augustus 2009) besloten om het gebied vrij te geven voor ontwikkeling (selectiebesluit 8 september 2009). Het aspect archeologie staat de beoogde afwijking van het bestemmingsplan door toevoeging van drie woningen niet in de weg.

4.7 Cultuurhistorie

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

Onderzoek en conclusie

In en nabij het plangebied komen geen cultuurhistorisch waardevolle elementen voor. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van het aantal woningen binnen het bouwvlak.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten (Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen op enkele uitzonderingen na, gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt). Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Vervoer

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden en daarmee het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en de weg, vindt vanaf deze datum plaats aan de hand van de Wet basisnet. Hierin zijn grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico, en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Wat de berekening van het groepsrisico betreft, dient voor bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen e.d. die ter inzage worden gelegd en die betrekking hebben op de omgeving van de in de bijlagen van de in de Regeling basisnet genoemde transportassen, uit te worden gegaan van de in de bijlage vermelde vervoerscijfers. Die vervoerscijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de groei ruimte voor het vervoer. Bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het basisnet weg, water en/of spoor, kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Voor basisnet weg geldt bijvoorbeeld dat daar waar in bijlage I de afstand '0' is vermeld, het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Vanaf het moment dat het Bevt in werking is getreden, moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Voor bijvoorbeeld een rijksweg wordt de 30 meter voor het PAG gemeten vanaf de rechterrاند van de rechterrijstrook. In het Bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen binnen een PAG moet voldoen.

Als binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Het invloedsgebied kan dus verder reiken dan 200 meter. Als dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, dan moeten wel maatregelen worden overwogen. Bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Het Bevt is ook van toepassing op transportassen die niet onder het basisnet vallen. Het plaatsgebonden risico kan worden berekend of worden bepaald met toepassing van de vuistregels uit de Handleiding risicoanalyse transport (Hart). Ook hier gelden geen beperkingen voor ruimtegebruik voor het (plan)gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Op circa 500 m ten noorden van het plangebied bevindt zich het bedrijf Van Doorne's Transmissie. Bij deze inrichting vindt opslag van gevaarlijke stoffen plaats. Het betreft opslag van verpakte gevaarlijke stoffen, waterstofgas in tanks en opslag van ammoniak. Voor de inrichting is een QRA uitgevoerd waaruit blijkt dat het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar binnen de inrichtingsgrens ligt. Het invloedsgebied van de inrichting reikt tot op 850 meter van de inrichting en wordt veroorzaakt door ammoniakopslag. Het plangebied ligt hierdoor volledig binnen dit invloedsgebied. Het groepsrisico is gelegen ruim onder de oriënterende waarde. Feitelijk is zelfs geen sprake van een groepsrisico omdat geen sprake is van 10 slachtoffers of meer. Daarom kan worden gesteld dat, ongeacht of het plangebied binnen het invloedsgebied van het GR is gelegen, het GR ruim onder de oriënterende waarde zal blijven.

Omdat geen sprake is van een groepsrisico is verantwoording hiervan niet aan de orde.

Op circa 300 m ten noordwesten van het plangebied ligt een schakelstation van Essent. Deze inrichting brengt slechts zeer beperkte risico's met zich mee en levert geen belemmeringen op voor de inrichting van het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het vigerende bestemmingsplan is het rapport 'Groepsrisicoberekening Boschkens' (Regionale milieudienst West-Brabant, 30 november 2011) opgesteld. De in dit onderzoek gehanteerde vervoerscijfers komen overeen met de vervoercijfers uit het Basisnet. Daardoor zijn deze berekeningen nog representatief voor de huidige situatie.

Over de nabijgelegen A58 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op grond van het Basisnet is sprake van een veiligheidsafstand van 23 respectievelijk 24 meter. Deze veiligheidsafstand, welke overeenkomt met het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar, is niet gelegen over het plangebied. Uit het onderzoek naar de gevolgen van deze vervoersas voor het nieuwbouwplan Boschkens wordt geconcludeerd dat het groepsrisico ter hoogte van het tracé ruim onder de oriënterende waarde ligt. Het groepsrisico van het meest bepalende wegvak ligt wel boven de 0.1 x de oriënterende waarde en bedraagt 0.147 x de oriënterende waarde. Voor de trajecten van de A58 ter hoogte van het plangebied is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt volledig buiten deze zone van 30 meter waardoor het aspect niet aan de orde is.

De beperkte toename van het aantal woningen (3 stuks) zal geen meetbare (significante) invloed hebben op de berekende hoogte van het groepsrisico. Omdat geen sprake is van overschrijding van de oriënterende waarde en eveneens geen sprake van een toename van het groepsrisico van 10% of meer kan volstaan worden met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dat wil zeggen dat wel rekening wordt gehouden met de effecten van een calamiteit als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de weg (zowel de A58 als de N630).

De Veiligheidsregio heeft voor specifieke situaties een standaardadvies opgesteld. Op basis hiervan is voor gemeente Goirle een standaard verantwoording groepsrisico opgesteld. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting om een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico uit te voeren. Betreffend standaard verantwoording is hiertoe opgenomen in een losse bijlage.

Conclusie

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Boschkens fase 6' is geconcludeerd dat het groepsrisico voor de snelweg als gevolg van het plangebied Boschkens niet is gelegen boven de oriënterende waarde. Het groepsrisico bedraagt 0.147 maal de oriënterende waarde. Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico (niet meer dan 10% toename). De toevoeging van drie extra woningen leidt niet tot andere conclusies. De afwijkingsprocedure stuit niet op bezwaren vanuit het aspect externe veiligheid. Voor de beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de losse bijlage.

4.9 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van

minder dan 3% verstaan. Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Het gaat in ieder geval om ontwikkelingen tot 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen. Voor de herontwikkeling van het plangebied is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek

In het woongebied Boschkens fase 6 is de realisatie van maximaal 145 woningen beoogd. Dit betekent dat met dit woningaantal de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving. De totale ontwikkeling in Boschkens-West omvat ongeveer 550 woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde woningen is, rekening houdende met de realisatie van de totale ontwikkeling in Boschkens-West. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woningen geen grenswaarden worden overschreden.

Conclusie

Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De toevoeging van drie extra woningen leidt niet tot andere conclusies.

4.10 Kabels en leidingen

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

Wat betreft het aspect leidingen en telecommunicatieverbindingen zijn er geen belemmeringen voor beoogde uitbreiding van het maximaal aantal woningen binnen het bestaande bouwvlak.

HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, onder f. Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voor het hele gebied Boschkens is een exploitatie opgezet. Deze exploitatieopzet is vastgesteld door de gemeente. De gemeente heeft op basis van de daarin opgenomen exploitatieberekeningen geconcludeerd dat in afdoende mate is aangetoond dat de voorgenomen planontwikkeling financieel uitvoerbaar is. De grond is eigendom van de gemeente. Het voornemen om binnen het bestaande bouwvlak een drietal woningen toe te voegen heeft geen negatieve invloed op de economische uitvoerbaarheid.

5.3 Grondexploitatie

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

Voor het gehele gebied Boschkens is een exploitatie opgezet. Deze exploitatieopzet is vastgesteld door de gemeente. Daarbij zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. De privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en AM biedt voldoende waarborgen voor de financiële uitvoerbaarheid. Ook is er een aanvullende overeenkomst gesloten in verband met de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6. AFWEGING EN CONCLUSIES

6.1 Aanleiding

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

6.2 Afweging

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

6.3 Conclusie

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

