

Uitbreiding slagerij Van Hest

Tilburgseweg 81 en 83, Goirle

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Goirle				 gemeente Goirle
Casemanager: Ad Hurks	Datum:	Kenmerk:	Paraaf:	

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Datum : 29 oktober 2019
Project : Uitbreiding slagerij Van Hest, Tilburgseweg 81 en 83 Goirle
Auteur : George Beentjes (Planoloog)
Telefoonnummer : 06-83072629
E-mailadres : g.beentjes@visserenvandam.nl
Status : Indiening na opmerkingen gemeente d.d. 26 september 2019fapf

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Locatie	5
1.3	Planbeschrijving	7
1.3.1	Bestaande situatie	7
1.3.2	Nieuwe situatie	8
1.4	Bestemmingsplan	10
2.	Ruimtelijk beleid.....	13
2.1	Rijksbeleid	13
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
2.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	13
2.2	Provinciaal beleid	14
2.2.1	Omgevingsvisie Noord Brabant	14
2.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
2.2.3	Verordening ruimte	16
2.2.4	Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant.....	16
2.3	Gemeentelijk beleid.....	18
2.3.1	Structuurvisie Goirle	18
2.3.2	Toekomstvisie Goirle	18
2.3.3	Herijking Integraal Ontwikkelpun Centrum Goirle	19
2.3.4	Woonvisie 2019-2022	22
2.3.5	Welstandsnota	22
3.	Omgevingsaspecten	23
3.1	Verkeer en parkeren.....	23
3.1.1	Verkeer.....	23
3.1.2	Parkeren	24
3.2	Geluid	24
3.3	Externe veiligheid	26
3.4	Milieuzonering	26
3.5	Luchtkwaliteit.....	28
3.6	Ecologie	28
3.7	Bodem	31
3.8	Water.....	32

3.9	Archeologie en cultuurhistorie	35
3.9.1	Archeologie	35
3.9.2	Cultuurhistorie	37
3.10	Besluit milieueffectrapportage	37
4.	Verantwoording afwijkingen bestemmingsplan.....	38
5.	Uitvoerbaarheid	39

Bijlagen

- I. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder), Tritium Advies, 1905/249/JOW-01, 22 juli 2019
- II. Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï, Tritium Advies, 1905/249/JOW-03, 29 juli 2019
- III. Quickscan flora en fauna, Tritium Advies, 1905/249/JOW-03, 29 oktober 2019
- IV. Goirle, Tilburgseweg 83, gemeente Goirle (NB). Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect-rapport 2322, 31 juli 2019

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de uitbreiding van de slagerij die is gevestigd op Tilburgseweg 83 in Goirle planologisch mogelijk te maken.

De huidige slagerij is gevestigd op nummer 83. Daarnaast is een voormalige horecagelegenheid 'Hof van Holland' aanwezig. Het is de bedoeling om deze bebouwing op nummer 81 te vervangen voor nieuwbouw ten behoeve van een uitbreiding van de slagerij. Op de bovenverdiepingen worden appartementen gerealiseerd die met lift bereikbaar zijn. Eén op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping.

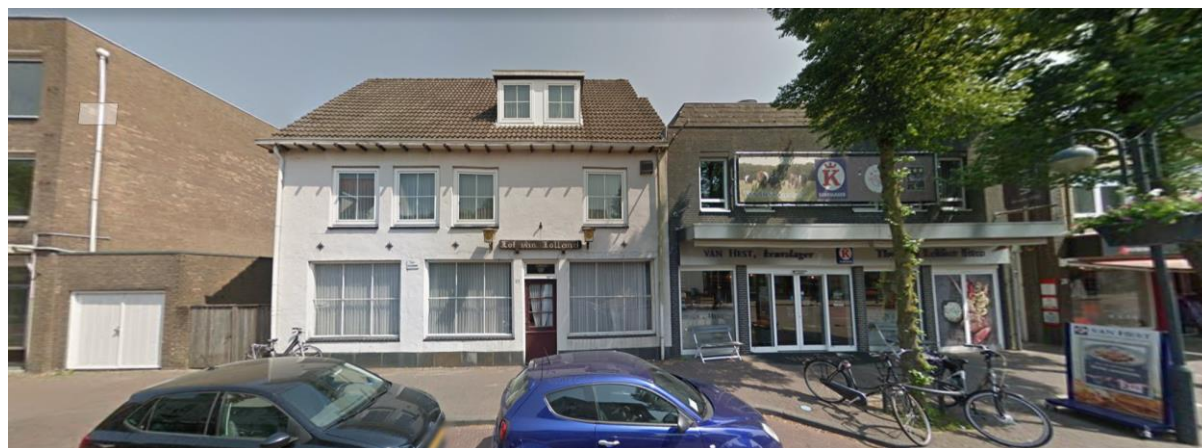
Het perceel Tilburgseweg 83 heeft in het bestemmingsplan een gemengde bestemming, maar is niet afgestemd op een detailhandelsfunctie. Appartementen op de verdieping zijn ook niet bij recht toegestaan. Het college van de gemeente Goirle heeft in een uitspraak op het principeverzoek aangegeven een positieve grondhouding te hebben tegenover vervangende nieuwbouw en een wijziging van de bestemming, onder een aantal voorwaarden.

Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Deze onderbouwing behoort bij de aanvraag omgevingsvergunning die daarvoor wordt ingediend.

In dit hoofdstuk wordt hierna de locatie beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn. In hoofdstuk 4 worden de afwijkingen van het bestemmingsplan onderbouwd en in hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid toegelicht.

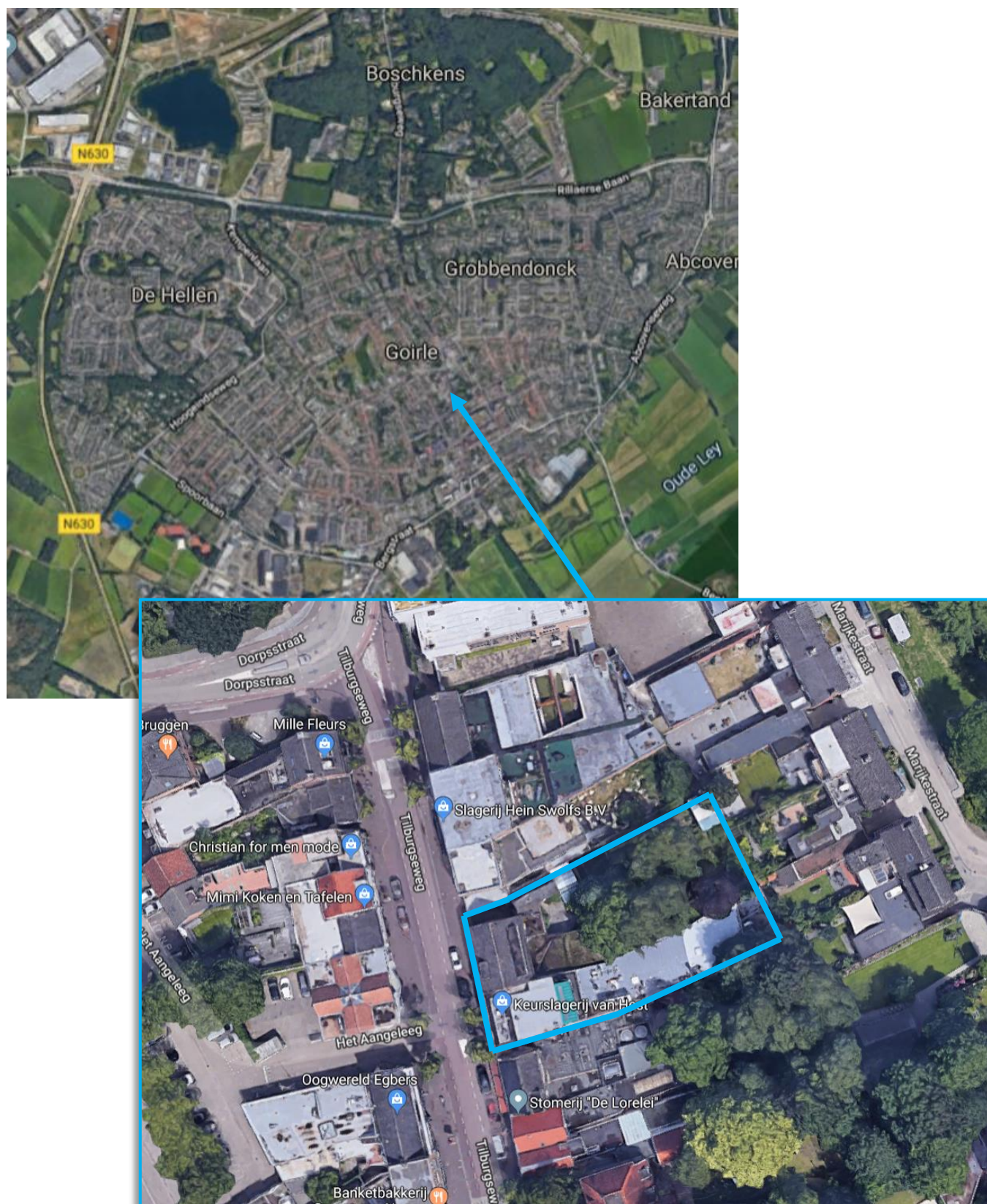
1.2 Locatie

De projectlocatie is gelegen aan de Tilburgseweg, op nummer 83. Rechts ernaast is op nummer 81 de huidige slagerij gevestigd. De navolgende afbeelding toont het aanzicht vanaf de Tilburgseweg.



Afbeelding: aanzicht Tilburgseweg 83 (links) en 81 (rechts) (bron: maps.google.nl)

Links naast nummer 83 is een gebouw aanwezig dat ook bestemd is ten behoeve van detailhandel. Aan de oostzijde grenst de projectlocatie aan woonpercelen. De navolgende afbeelding toont de projectlocatie vanuit de lucht en de ligging in Goirle.



Afbeelding: Luchtfoto van de projectlocatie waarop de projectlocatie indicatief met een blauw kader is aangegeven.

1.3 Planbeschrijving

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie beschreven en wordt beschreven wat de nieuwe situatie is.

1.3.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn op de projectlocatie twee gebouwen aan de weg aanwezig met twee bouwlagen en een kap (nummer 81 en 83). Meer oostwaarts op het perceel wijzigt de bebouwing in één bouwlaag met een plat dak. Op het perceel nummer 83 is onbebouwde ruimte aanwezig, op nummer 81 is vrijwel alles bebouwd. De navolgende afbeelding toont de bestaande situatie.



Op loopafstand (een kleine 150 meter) is de bushalte langs de Dorpsstraat te bereiken. Dit is een halte voor de lijnen 2, 295 en 450. Hiermee is er een goede OV-ontsluiting.

1.3.2 Nieuwe situatie

Op de bebouwing van de slagerij op nummer 81 komt een nieuwe kap die iets hoger is dan bestaand. De nieuwe bouwhoogte blijft binnen het maximum van het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de nieuwe bebouwing op nummer 83. De nieuwe bouwhoogte is lager dan de bestaande bouwhoogte. De huidige bebouwing op 83 wordt gesloopt. Op de begane grond komt de uitbreiding van de slagerij, een keuken en aan de achterzijde (oostzijde) komen toiletgroepen, een kantoor, een kantine en een magazijn. Dit blijft allemaal in een bouwlaag. Evenals de buitenbergingen die behoren bij de appartementen.



Afbeelding: situatietekening nieuwe toestand

Aan de voorzijde (westzijde) van het perceel wordt tot 15 meter vanaf de voorgevel omhoog gebouwd met twee verdiepingen. Op de eerste verdieping komt een woning en op de tweede verdieping komen twee appartementen. De gezamenlijke toegang tot de appartementen bevindt zich aan de noordgevel, vlak achter de voorgevel. Zo zijn de toegangen van de appartementen en de slagerij gescheiden van elkaar. Omdat de plattegronden te groot zijn om gedetailleerd genoeg weer te geven in deze ruimtelijke onderbouw, wordt daarvoor verwezen naar de tekeningen die behoren bij de aanvraag omgevingsvergunning.



Afbeelding: aanzicht nieuwe voorgevels

Er worden zes parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en een fietsenstalling. De verkeersbewegingen worden conform de bestaande situatie via dezelfde uitrit afgewikkeld op de Tilburgseweg. De bevoorrading geschiedt vanaf de openbare weg. Om hiervoor ruimte te creëren en voor het verkeer van en naar het eigen terrein, worden de bestaande fietsenrekken in de openbare ruimte verplaatst in overleg met de gemeente. Hetzelfde geldt voor de lantaarnpaal die vlakbij de uitrit aanwezig is. De navolgende afbeelding toont de bestaande situatie met betrekking tot de fietsenrekken en de lantaarnpaal.



Afbeelding: bestaande situatie en de te verplaatsen fietsenrekken en lantaarnpaal

Een bestaand bebouwd gedeelte aan de achterzijde van nummer 81 wordt gesloopt en herbouwd tot een hoogte van 3 meter. Een bestaande patio wordt bij de bebouwing getrokken. Teneinde de bebouwing ten opzichte van de oostelijk gelegen woonpercelen in te kleden, wordt een groenzone gerealiseerd over de volledige percelen. Deze groenzone zal bestaan uit een rij leilindes. Dit is afgestemd met de bewoners van de aangrenzende woonpercelen.

1.4 Bestemmingsplan

Op 17 september 2013 is het bestemmingsplan 'Centrumgebied' vastgesteld. Tevens is het bestemmingsplan 'Parapluplan gemeente Goirle', vastgesteld op 12 maart 2019 van toepassing.



Afbeelding: verbeelding bestemmingsplan met daaronder de luchtfoto

Gebruiksregels

Het volledige projectgebied is gelegen op de bestemming Gemengd - 1. In het volledige projectgebied is toegestaan:

- bedrijven op de begane grondlaag van de gebouwen, voor zover voorkomend in de categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- dienstverlening op de begane grondlaag van de gebouwen;
- woningen, waarbij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan en waarbij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen zijn toegestaan¹;
- nutsvoorzieningen;
- speel-, groen- en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebruikt voor wonen;

¹ Omdat in dit geval de aanduiding 'gestapeld' ontbreekt, zijn er geen gestapelde woningen toegestaan.

Specifiek is toegestaan:

- detailhandel ter plaatse van de bestaande slagerij op nummer 81;
- horeca van categorie b, ter plaatse van het voormalige café en de gronden daarachter tot 25 meter achter de voorgevel;

Conclusie

Het gebruik van de gronden op Tilburgseweg 83 ten behoeve van de detailhandelsfunctie op nummer 81 is niet toegestaan. Het gebruik ten behoeve van wonen op de verdiepingen is niet toegestaan aangezien er geen aanduiding 'gestapeld' aanwezig is.

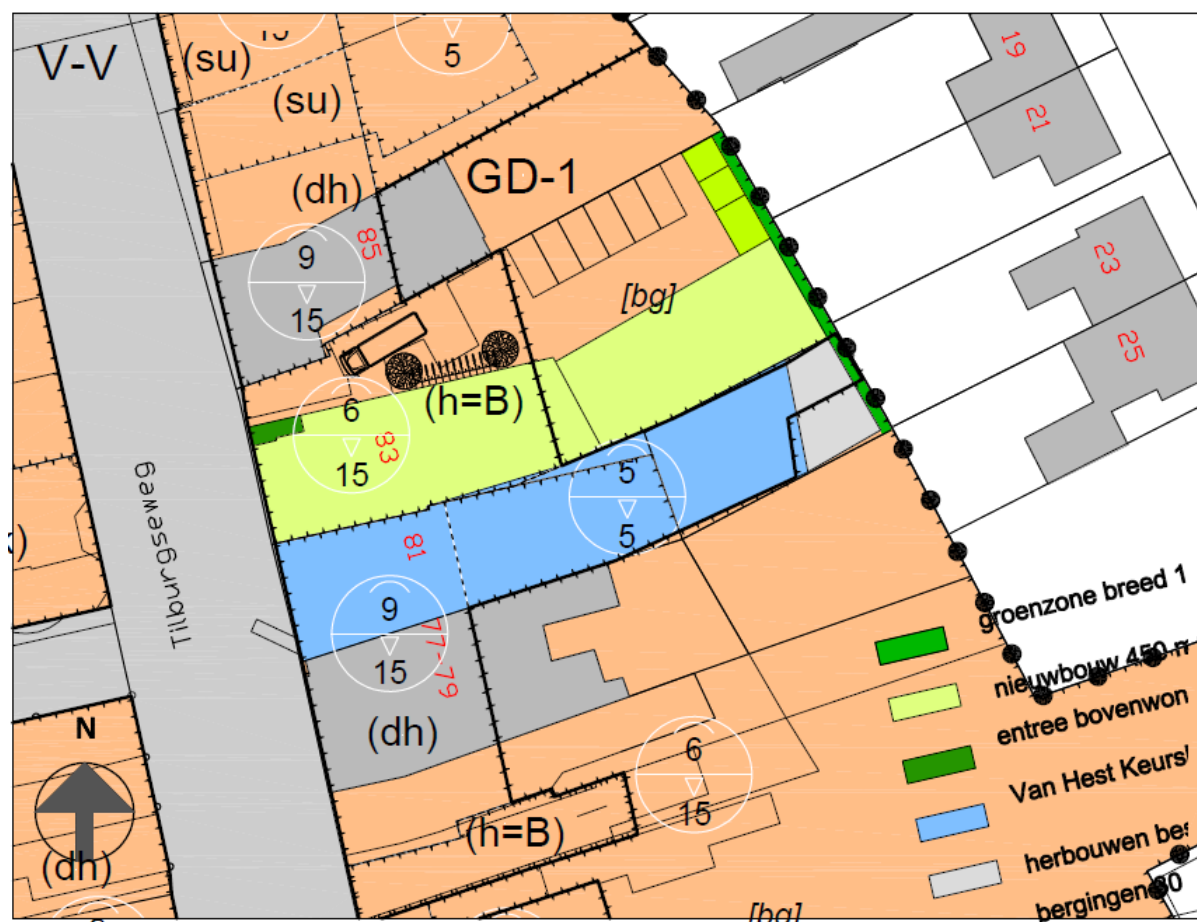
Bouwregels

- Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, met de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en met de voorgevel in de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak;
- bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd en binnen de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen';
- omdat de oppervlakte van het bouwperceel van nummer 83 circa 880 m² groot is, is hier 100 m² aan bijgebouwen toegestaan;
- de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter bedragen;
- de tussenruimte tussen bouwwerken en bouwwerken op het naastgelegen perceel moeten toegankelijk zijn en mogen tot een hoogte van 2,20 meter niet minder bedragen dan 1 meter;

Conclusie

De hoofdgebouwen voldoen aan de bouwregels die daarvoor gelden. De oppervlakte aan bijgebouwen op nummer 83 overschrijdt het maximum van 100 m². Ook wordt de maximale goothoogte overschreden doordat er plat wordt afgedekt. De hoogte blijft wel ruim binnen de maximale bouwhoogte.

Hierna is een afbeelding weergegeven van de nieuwe situatie die is weergegeven op pagina 8. Deze is geprojecteerd op de planverbeelding, zodat inzichtelijk wordt gemaakt hoe de nieuwe bebouwing en het gebruik zich verhoudt tot de verbeelding.



Afbeelding: een projectie van de nieuwe situatie (zie pagina 8) op de verbeelding van het bestemmingsplan

2. Ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen.

Conclusie

Het voorliggende initiatief raakt geen belangen die in de SVIR en het Barro zijn verwoord.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorliggende ontwikkeling betreft de uitbreiding van een slagerij en de toevoeging van drie appartementen door middel van sloop en nieuwbouw. Voor wat betreft appartementen is door de

Raad van State bepaald dat pas sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij de realisatie vanaf 12 woningen². Voorts betreft de vestiging van de detailhandelsfunctie een vervanging van de horecafunctie. De oppervlakte aan bebouwing breidt door voorliggende nieuwbouw uit. Echter, wanneer de bouwmogelijkheden die door het vigerende bestemmingsplan bij recht worden gegeven in ogenschouw worden genomen, relateert dit de uitbreiding. De voorliggende ontwikkeling hoeft daarom niet te worden gekwalificeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Desalniettemin moet bij iedere ruimtelijke ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan worden onderbouwd dat er wordt voorzien in een behoefte³. In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de behoefte die er is aan detailhandel en de visie daarop. Op de woningbehoefte wordt ingegaan in paragraaf 2.2.4. Hiermee voldoet het plan aan artikel 3.1.6 Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de 'Omgevingsvisie Noord-Brabant - De Kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze Omgevingsvisie is de ambitie geformuleerd om te bepalen hoe de leefomgeving er in 2050 uit moet komen te zien. Tussenstap is het formuleren van mobiliserende tussendoelen, die helder maken wat er bereikt moet zijn in 2030. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdopgaven. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven zijn:

- Werken aan de energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan een slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling is niet in strijd met de omgevingsvisie en draagt zelfs bij aan een concurrerende, duurzame economie.

2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) in werking getreden, nadat Provinciale Staten de structuurvisie op 7 februari 2014 hebben vastgesteld. 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, maar bindt gemeenten niet rechtsreeks. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende

² zie: ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921

³ Zie bijvoorbeeld: RvS, uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943

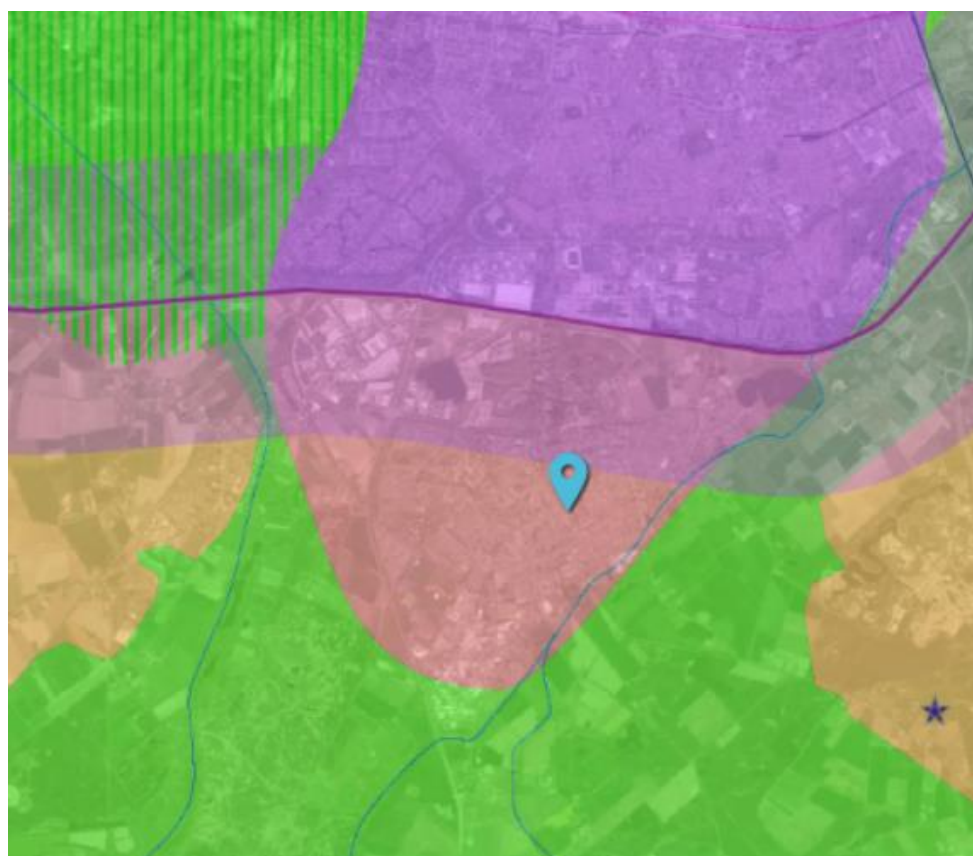
elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste, maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overige stedelijke gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt in principe 'bouwen voor migratiesaldo -nul'.

De navolgende kaart toont de ligging van de projectlocatie aan op de visiekaart structuurvisie. Het 'stedelijk concentratiegebied' is hierin met rood/roze aangegeven.



Afbeelding: visiekaart uit de structuurvisie waarin de projectlocatie met een blauwe druppel is aangegeven

Bij verstedelijking wordt het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Daarnaast wordt door middel van gebiedspaspoorten aangegeven welke landschapskenmerken de provincie bepalend vindt en welke ambities de provincie heeft voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteiten in deze gebieden. De ruimte binnen deze gebieden moet zo goed mogelijk benut worden waarbij rekening gehouden dient te worden met de gebiedskenmerken en de kwaliteiten van de omgeving.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag wordt binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de SVRO.

2.2.3 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte (Vr) opgesteld. De regels van de Vr zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in kaarten behorende bij de Vr. In de Vr zijn ook het bestaande stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Vr zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaande stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat er geen strijd is met de PRV.

Conclusie

Het plangebied is binnen de Vr aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied: stedelijk concentratiegebied'. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

2.2.4 Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant

De 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' (Actualisering 2017) geeft inzicht in de veranderingen in de omvang, groei en samenstelling van de bevolking van de provincie Noord-Brabant. Deze prognoses zijn voor beleidsmakers op elk maatschappelijk terrein, waaronder woningbouw en volkshuisvesting, van belang.

Volgens de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose neemt het inwonertal van Noord-Brabant toe van 2.513.500 in 2017 tot een maximum van ruim 2.645.000 mensen aan het begin van de jaren '40. Dit betekent dat de Brabantse bevolking de komende 25 jaar naar verwachting nog met ruim 130.000 personen zal groeien.

De woningvoorraad bereikt eveneens een hoger maximum vergeleken met de vorige prognose uit 2014. De hogere bevolkingsgroei speelt hierbij uiteraard een rol. Samen met de vergrijzing en de individualisering leidt dit tot een sterke groei van het aantal huishoudens (en dus woningen). Verwacht wordt dat er in Brabant anno 2050 iets meer dan 1.260.000 woningen nodig zijn om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, ruim 20.000 woningen meer dan de ramingen uit 2014. Dat betekent een toename van een kleine 160.000 woningen ten opzichte van de 1.104.000 die er aan het begin van 2017 in de provincie hadden moeten staan. De woningvoorraad blijft tot aan het einde van de prognoseperiode groeien, al vlakt de groei in de loop van de prognoseperiode wel sterk af. Al met al wacht Brabant de komende tijd nog een flinke woningbouwopgave, met een accent op de eerstkomende jaren. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met ruim 120.000 woningen moeten toenemen, gemiddeld genomen bijna 10.000 woningen (netto) per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen.

In lijn met het provinciale verstedelijkingsbeleid concentreert de groei van de woningvoorraad zich in de stedelijke gebieden. Het beleid richt zich onder meer op:

- het bouwen van voldoende woningen en
- het voorzien in een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus.

Het is dan ook van provinciaal belang, dat de regionale woningmarkt goed functioneert. Daarvoor worden in regionaal verband afspraken gemaakt. De 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' geeft daarvoor, aangevuld met regionale woningbehoefteonderzoeken, waaronder het 'Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant' van 2017, de input.

Regionale afspraken Hart van Brabant

De gemeente Goirle maakt samen met de gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk deel uit van de regio Hart van Brabant. Binnen deze regio maken deze gemeenten jaarlijks gezamenlijke afspraken met de provincie Noord-Brabant over de kwantitatieve woningbouwopgave, dit voor een voortschrijdende tienjaarsperiode. Basis hiervoor vormt de, hiervoor genoemde, periodiek door de provincie uitgebrachte bevolkings- en woningbehoefteprognose.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Midden Brabant van 21 december 2018 (Regionale Agenda Wonen 2018 Hart van Brabant (dit document is te vinden op de website van de provincie Noord-Brabant, www.brabant.nl) zijn afspraken gemaakt tussen gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk over het maximum aantal te bouwen woningen tot en met 2024. Op basis van de provinciale behoefteprognose is in de gemeente Goirle de kwantitatieve woningbehoefte voor de periode 2017-2027 circa 760-935 woningen. Plannen binnen stedelijk gebied behoeven geen regionale afstemming.

Conclusie

De voorliggende realisatie van drie woningen past binnen de woningbehoefte die is bepaald door de provincie en die regionaal is afgestemd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Goirle

De structuurvisie, 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.

Detailhandel

Op het gebied van detailhandel en horeca is het centrumgebied het gebied waar deze functies zich bevinden. Het uitgangspunt is om deze functies en daarmee ook de daaraan gekoppelde werkgelegenheid te behouden en te versterken. Het winkel- en horecabezook in Goirle moet nu en in de toekomst een 'dorpse beleving' kunnen zijn, waardoor een hogere toevloeiing kan worden gegenereerd.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt in de visie ingezet op het opvangen van de eigen en regionale woonbehoefte. Binnen de bestaande kern van Goirle is daarom ruimte voor herstructurerings- en inbreidingsinitiatieven, die bij het karakter van Goirle passen.

Conclusie

Weliswaar verdwijnt de horecafunctie door de uitbreiding van de slagerij, maar de uitbreiding past wel binnen de structuurvisie. Hetzelfde geldt voor wonen: de voorliggende inbreiding van drie appartementen doen geen afbreuk aan het bebouwingsbeeld van de straat en passen bij het karakter van Goirle. Het centrumgebied is een gebied waar wonen en detailhandel in combinatie met elkaar voorkomen.

2.3.2 Toekomstvisie Goirle

In 2013 is door de gemeenteraad de 'Toekomstvisie gemeente Goirle 2020' vastgesteld onder de titel 'Thuis in Goirle: groen, sociaal, ondernemend' vastgesteld. Kortweg werd aan dit document de subtitel 'Toekomstvisie 2020' gegeven. Deze visie - gebaseerd op de drie kernbegrippen 'groen, sociaal en ondernemend' – dient als leidraad voor de toekomstige beleidsontwikkeling.

De ambitie voor Goirle in 2020 luidt: Onze inwoners voelen zich thuis in de gemeente Goirle, want Goirle is een groene, sociale en ondernemende gemeente.

Goirle is ondernemend

De voor het voorliggende initiatief relevante beleidsaspect gaat over het ondernemen. Binnen de gemeente Goirle zijn voldoende voorzieningen voor wonen, leven, onderwijs, recreatie en zorg aanwezig voor jong en oud, voor ieder wat wils. Economische ontwikkelingen in dat kader worden waar mogelijk ondersteund. In de afwegingen van de gemeente wordt een verantwoorde keuze gemaakt gericht op duurzaamheid. Daarbij worden economische en ecologische argumenten afgewogen in samenhang en dat zorgt voor balans. De gemeente staat open voor nieuwe initiatieven van burgers, organisaties en ondernemers; soms initieert zij deze initiatieven zelf als zij kansen ziet of iets wil bereiken. De gemeente kiest hierbij bij voorkeur voor een regierol.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling is niet in strijd met de toekomstvisie van Goirle.

2.3.3 Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle

In 2003 is het Integraal Ontwikkelingsplan Centrum (IOP) vastgesteld. Ruim 15 jaar na start van de visievorming over de gewenste ontwikkeling van het centrum van Goirle was het wenselijk de visie tegen het licht van de actualiteit te houden. Het IOP is daarom geactualiseerd naar de inzichten van nu. In het collegeprogramma "Eigen kracht en samenspel" 2014-2018 en het daaraan ten grondslag liggende bestuursakkoord "Een krachtige gemeente in een kansrijke regio met oog voor elkaar" zijn verschillende ambities en doelstellingen geformuleerd die betrekking hebben op het centrum.

- *Een aantrekkelijk en levendig centrum*

De ambitie is gericht op een aantrekkelijk en levendig centrum. Een centrum waar uitstekend gewinkeld kan worden in winkels die ook een aanzuigende werking hebben op inwoners van omliggende gemeenten. Men vertoeft er graag. De leegstand wordt de komende jaren teruggebracht. De woonvoorzieningen in het centrum worden niet alleen door ouderen benut; ook jonge mensen vestigen zich er graag.

Doelen die daarbij nagestreefd worden zijn een toename van het aantal bezoekers van het centrum (winkelend publiek en publiek van evenementen) en een toename van de tevredenheid van deze bezoekers. Het aantal jongeren dat woont in het centrum moet stijgen.

- *Bouwen en wonen*

Ten aanzien van bouwen en wonen is de ambitie om te bouwen naar behoefte om zo op de juiste wijze invulling te kunnen geven aan de volkshuisvestingstaken. Zo wordt ervoor gezorgd dat er voldoende appartementen beschikbaar zijn of komen in relatie tot de vraag.

Doelen die daarbij nagestreefd worden zijn het bouwen van voldoende goedkope en betaalbare woningen, aansluitend aan de woningbehoefte, een toename van nieuwe woningen die 'levensloopbestendig' zijn en nieuwe woningen die energiezuinig zijn en voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, zo mogelijk hogere eisen.

- *Veilig verkeer*

Ambitie is het zorgen voor veilige en goed onderhouden wegen en verkeerssituaties. Bijzondere aandacht wordt geschonken aan het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).

Visie op toekomstige ontwikkelingen

De visie op toekomstige ontwikkelingen is geactualiseerd. Op verschillende beleidsvelden wordt in het IOP in gegaan.

Detailhandel en centrumondersteunende functies

Naar de toekomst toe blijft uitgangspunt een centrum met een evenwichtige mix van functies, filiaalzaken en mkb, gericht op boodschappen doen en recreatief winkelen en verblijven. Verschil is wel, dat werd in 2001 er nog van uitgegaan dat aan de gehele Tilburgseweg van de kruising Van Haestrechtstraat tot Bergstraat ruimte geboden zou kunnen en moeten worden voor functiemenging

als onderdeel en ondersteuning van centrumfuncties, de leegstandsproblematiek noopt om daarin andere keuzes te maken. Het is wenselijk dat de beide uiteinden van de Tilburgseweg op termijn van kleur verschieten, zodat de het centrum zich concentreert tussen de kruising Dorpstraat en het Kloosterplein. Detailhandel of centrum ondersteunende functies zijn buiten dit gebied niet langer wenselijk. Zittende ondernemers moeten worden verleid zich elders in het centrum te vestigen. Verruimen van planologische mogelijkheden voor andere functies, zoals wonen, is wenselijk om dit proces te ondersteunen. Uitbreiding van detailhandel of centrum ondersteunende functies buiten het kernwinkelgebied De Hovel en de aanloopstraat Tilburgseweg is gelet op de leegstand eigenlijk uit den boze. Hieruit blijkt dat uitbreiding in de aanloopstraat Tilburgseweg mogelijk is.

Horeca

Voor het Kloosterplein, het kloppend hart van Goirle, dient het accent op horeca en terrassen te blijven liggen. Aan de noord-, oost- en westzijde van het plein heeft zich in de afgelopen periode nieuwe horeca ontwikkeld. Nieuwe kansen zijn gelegen aan de zuidzijde van het plein ter plaatse van huidige bankgebouw dat recent leeg is komen staan.

Ruimtelijke structuur

Het lange lint Tilburgseweg is en blijft beeldbepalend in de structuur van Goirle. Het heeft de functie aanloopstraat. Veelkleurig met een grote verscheidenheid aan functies. Het is een belangrijke weg voor de bereikbaarheid van het centrum en het kernwinkelgebied.

Groen

In het Groenstructuurplan is aangegeven dat in het centrum met name de huidige groenstructuur langs de wegen en de parken waardevol is en behouden dan wel versterkt dient te worden. Groen dient bij te dragen aan het zichtbaar maken van de historische opbouw van de kern.

Het groen in het centrum dient compact en hoogwaardig te zijn, maar vanwege de beheerbaarheid ook sober. Groen in het centrum heeft naast waarde voor beeldkwaliteit en functionaliteit ook een belangrijke waarde voor de leefbaarheid en cultuurhistorie.

Verkeer en parkeren

Een goede bereikbaarheid voor alle verkeerssoorten is voor een centrumgebied van levensbelang. Met name de inrichting van de routes naar de parkeergelegenheden en van de parkeergelegenheid naar de voetgangersgebieden. Doorgaand verkeer wordt op basis van de wegategorisering over de ontsluitingswegen geleid. De Tilburgseweg is een aanloopstraat. Er is daarom een combinatie van mobiliteiten. Met name gericht op bestemmingsverkeer voor de Tilburgseweg en De Hovel. Autoverkeer is vanuit economisch oogpunt en qua bereikbaarheid van het gehele centrum essentieel. De verkeersdruk op de Tilburgseweg is hoog. Zeer recent is besloten om twee richtingsverkeer in te stellen op de Tilburgseweg noord (Tussen de Kalverstraat en de Dorpsstraat) en een mini rotonde te realiseren op het knooppunt Dorpsstraat-Tilburgseweg, om de verkeerscirculatie in het centrum te verbeteren. Gezien het belang van de fiets wordt bij het ontwerp en opnieuw inrichten van de Tilburgseweg gebruik gemaakt van het principe dat de auto te gast is.

Belangrijk is dat in het centrum voldoende parkeergelegenheid is. Parkeerbeleid is vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn leidend. Geclusterde parkeervoorzieningen zijn inmiddels gerealiseerd. Maximale bezetting 90% op drukke tijdstippen. Loopafstand voor de foodsector 0-50 meter en voor non-food

en overige functies maximaal 200 meter. Efficiënt gebruik parkeerplaatsen, zoveel mogelijk dubbelgebruik en dubbel ruimtegebruik. Er is op basis van onderzoek aangetoond dat er voor de nu aanwezige functies en voorzieningen voldoende parkeerruimte aanwezig is in het centrum van Goirle. Parkeerregulering is wel nodig en heeft vorm gekregen door het instellen van blauwe zones. Voor nieuwe functies geldt dat voorzien dient te worden in de parkeerbehoefte. In beginsel op eigen terrein.

Ook de bereikbaarheid van het centrum per fiets moet goed zijn, zodat het gebruik van de fiets wordt bevorderd. Geen aparte fietspaden in het centrum, maar wel genoeg ruimte voor de fiets.

Bevoorrading, laden en lossen dient zoveel mogelijk plaats te vinden via binnenterreinen. De Tilburgseweg kan maar in geringe mate laden en lossen via achterkanten. Hier is een andere organisatie nodig bestaande uit een combinatie van laad- en losplaatsen en toegestane tijden.

Leegstand in het centrum

In het centrum, zowel in De Hovel als aan de Tilburgseweg, staan op dit moment meerdere panden leeg. Het is wenselijk dat de beide uiteinden van de Tilburgseweg op termijn van kleur verschieten. Zittende ondernemers moeten worden verleid zich elders in het centrum te vestigen. Verruimen van planologische mogelijkheden voor andere functies is wenselijk om dit proces te ondersteunen. Op dit moment lijkt alleen een herontwikkeling met woningbouw daarbij kansrijk. Daarmee kan ook concreet invulling gegeven worden aan de gesignaleerde kwalitatieve woonbehoefte aan appartementen met lift, woningen geschikt voor zorg en betaalbare huurwoningen in het woonmilieu 'rustige of luxe stadswijk'. Andere centrumondersteunende functies dienen bij voorkeur een plaats te vinden in de vele leegstaande (winkel)panden in het centrum zelf. Ervaring leert dat het niet perse noodzakelijk is om bestaande panden te slopen, maar dat bestaande panden ook door middel van een interne verbouwing geschikt gemaakt kunnen worden voor een nieuwe woonbestemming. Een dergelijk scenario heeft de voorkeur, omdat daarmee aansluiting gevonden blijft worden bij de bestaande karakteristieke bebouwingsstructuur. Op het moment dat toch geopteerd wordt voor vervangende nieuwbouw moet uitgangspunt zijn dat aansluiting gezocht wordt bij de maat en schaal van de aangrenzende bebouwing.

Beoordeling en conclusie

Op meerdere aspecten vindt de voorliggende ontwikkeling aansluiting bij de visie op de toekomst vanuit het IOP. De detailhandelsfunctie die met voorliggende ontwikkeling wordt uitgebreid is passend in het centrumgebied waar het in ligt. Het benutten van leegstaande locaties in het centrum voor nieuwe appartementen sluit aan bij de voorliggende ontwikkeling. Het doet recht aan de ruimtelijke structuur van de Tilburgseweg, het gaat niet ten koste van de groenstructuur van de openbare ruimte, het voldoet aan de gewenste parkeeroplossing en openbare parkeerplaatsen zijn op korte afstand aanwezig. Ook de aandacht die er is voor het fietsparkeren past in de visie. Bovendien wordt er een einde gemaakt aan de leegstand van het pand op Tilburgseweg 83. De nieuwe bebouwing vindt aansluiting bij de maat en schaal van de naastgelegen panden, wat is bevestigd door het positieve advies van de welstandscommissie.

2.3.4 Woonvisie 2019-2022

De gemeente Goirle stelt iedere 4 jaar aan het begin van een nieuwe bestuursperiode haar woonbeleid opnieuw vast. In het Bestuursakkoord 2018-2022 (22 mei 2018) zijn twee thema's leidend: duurzaamheid en dienstbaarheid.

Aansluitend op deze visie zijn in het bestuursakkoord de volgende aandachtspunten voor het nieuwe woonbeleid opgenomen:

- Wij willen graag aan CPO-projecten (ook zorg gerelateerd en voor nieuwe woonvormen voor ouderen) meer mogelijkheden bieden
- Om scheef wonen zowel in koop- als in huurwoningen te voorkomen moet er een goede balans zijn tussen koop- en huurwoningen
- Nieuwe woningen moeten energieneutraal zijn en de bestaande woningen moeten versneld worden verduurzaamd

Er zijn doelen gesteld om starters en jongeren voldoende woningen te bieden en om doorstroming te realiseren. Tevens moet het energieverbruik in woningen omlaag. Voor de kern van Goirle is bepaald dat er een grote behoefte is aan appartementen met lift. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende initiatief in lijn is met de Woonvisie.

2.3.5 Welstandsnota

Bouwplannen moeten onder meer worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', aldus de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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 2014. De welstandsnota heeft een duidelijke 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 is de taak van welstandsbeleid 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.

De voorliggende projectlocatie is gelegen in het welstandsgebied 'H6a: Historische dorpscentrum'. Vanwege de ligging in dit gebied heeft de welstandscommissie over het plan geadviseerd. Het advies dat de commissie heeft uitgebracht op 19 juli 2019 luidt dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.1 Verkeer en parkeren

3.1.1 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 vervoersbeleid van de gemeente Goirle voor de periode 2013 tot 2023. Het beleid moet aansluiten bij de ambities en de 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 nabijgelegen kruispunt Dorpsstraat - Tilburgseweg - Van Haestrechtstraat is in het GVVP opgenomen als een onoverzichtelijke verkeerssituatie waar het moeilijk oversteken is en smalle fietsvoorzieningen zijn. Zoals eerder aangegeven wordt de kruising voorzien van een minirotonde zodat de verkeerssituatie verbetert. De Tilburgseweg is in het GVVP opgenomen als een regionale fietsroute en behoort tot het primaire fietsnetwerk. Gezien de wegcategorisering als 30 km/u is er geen strikte noodzaak tot aanleg van vrijliggende fietsvoorzieningen. Bovendien is het gezien de omstandigheden ook niet mogelijk.

Verkeersbewegingen

In het GVVP zijn geen kruispunten of wegen opgenomen met een capaciteitsprobleem qua verkeersafwikkeling in de nabijheid van de projectlocatie. De nieuwe verkeersgeneratie wordt berekend aan de hand van het CROW. Goirle wordt getypeerd als 'matig stedelijk gebied' en het gebied als 'centrum'. Uitgegaan wordt van één appartement 'huur, appartement, duur' en twee 'huur, appartement, midden/goedkoop' en 450 m² nieuwe functie tbv detailhandel. De verkeersgeneratie wordt als volgt bepaald:

- Huur, appartement, duur: minimaal 4,7 verkeersbewegingen per weekdagermaal;
- Huur, appartement, midden/goedkoop: minimaal 2,8 verkeersbewegingen per weekdagermaal;
- Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000 - 30.000 inw: min 26,1 verkeersbewegingen per 100 m² bvo.

In totaal leidt dit tot 128 verkeersbewegingen per weekdagermaal. Dit betekent minimaal 6 verkeersbewegingen per uur. Om een toename te bepalen wordt ook gekeken naar de bestaande situatie. Er is 280 m² café aanwezig. Het CROW geeft geen verkeerscijfers voor een dergelijke functie, maar vast staat dat er een verkeersgeneratie is. Bovendien geeft het bestemmingsplan bij recht de mogelijkheid voor een grotere oppervlakte aan café dan feitelijk aanwezig is. Dit zorgt ervoor dat de toename aan verkeersbewegingen lager is dan 6 verkeersbewegingen per uur. Gezien de

etmaalintensiteit van dit deel van de Tilburgseweg (6.837 mvt) zal deze toename niet tot problemen leiden.

Conclusie

De toename aan verkeersbewegingen is niet significant, waardoor er geen problemen hoeven te worden verwacht. Het verkeer kan in twee richtingen op de Tilburgseweg worden afgewikkeld.

3.1.2 Parkeren

Bij de vestiging van nieuwe functies en intensivering van bestaande functies worden de parkeernormen gehanteerd zoals deze zijn opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW. De gemiddelde parkeerbehoefte is als volgt:

- Huur, appartement, duur: 1,4 pp per woning;
- Huur, appartement, midden/goedkoop: 1,1 pp per woning;
- Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000 - 30.000 inw: 3,3 pp per 100 m² bvo.

Dit levert een parkeerbehoefte op van 18,45 pp. Wanneer we rekening houden met de bestaande parkeerbehoefte dat komt deze uit op 14 parkeerplaatsen (café/bar/cafetaria: 5 pp per 100 m² bvo). Dat betekent dat er een extra parkeerbehoefte is van afgerond 5 parkeerplaatsen. Er worden 6 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, dus er wordt ruim voldaan aan de behoefte. De parkeerbehoefte in de openbare ruimte blijft ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk.

Fietsparkeervoorzieningen bij nieuwe ontwikkelingen dienen in beginsel op eigen terrein plaats te vinden. Op eigen terrein wordt ruimte gereserveerd voor fietsparkeervoorzieningen. De beschikbare ruimte is voldoende om te voorzien in de te realiseren behoefte. Bij de vergunningverlening zal de exacte behoefte worden afgestemd.

Conclusie

Voor de toename in parkeerbehoefte wordt ruimte gevonden op eigen terrein. Voor de omgeving blijft de situatie nagenoeg gelijk, waardoor de ontwikkeling geen onevenredig nadelige invloed heeft op de parkeersituatie.

3.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Onderzoek

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De conclusie van het onderzoek is hierna weergegeven.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Dorpsstraat, Van Haestrechtstraat en het gedeelte van de Tilburgseweg met een snelheidsregime van 50 km/uur. Het plan is tevens gelegen aan het gedeelte van de Tilburgseweg met een snelheidsregime van 30 km/uur weg.

Voor het gedeelte van de Tilburgseweg met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de richtwaarde van 48 dB overschrijdt tot 60 dB.

Voor de gezoneerde wegen Dorpsstraat en Van Haestrechtstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt.

Voor het gedeelte van de Tilburgseweg met een snelheidsregime van 50 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt tot 50 dB.

Hogere waarde

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. De voorgevel grenst direct aan het trottoir, derhalve is het niet mogelijk hier een scherm te plaatsen. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet gewenst in onderhavige situatie. De huidige positie van de voorgevel sluit aan op de rooilijn van de omliggende bestaande bebouwing. Afwijken van deze rooilijn ontmoet derhalve bezwaren van stedenbouwkundige aard. Het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) is tevens niet aannemelijk, gezien de Tilburgseweg zeer recent heringericht is. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder tot een waarde van 60 dB.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het appartement op de 1e verdieping en het aan de achtergevel gelegen appartement op de 2e verdieping beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Het aan de voorgevel gelegen appartement op de 2e verdieping beschikt niet over

een geluidluwe gevel. Door het toevoegen van een raam aan de rechter zijgevel is het mogelijk een geluidluwe gevel te creëren.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek toont aan dat het verlenen van een hogere waarde mogelijk en ook redelijk is. Het appartement aan de voorzijde op de tweede verdieping dient een raam aan de zijgevel te krijgen. Een goed akoestisch woon- en leefklimaat is te realiseren. Wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen wegen, spoorwegen, water of buisleidingen aanwezig waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de afwijking van het bestemmingsplan.

3.4 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast.

Onderzoek

Door Tritium Advies is een onderzoek gedaan naar het omgevingslawaaai. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Het onderzoek is als volgt samen te vatten:

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (verder: VNG-uitgave) uitgebracht. In deze VNG-uitgave is een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een 'rustige woonwijk'. Onderhavige slagerij valt onder milieucategorie 1. Voor een 'rustige woonwijk' geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter.

De ten oosten aan het plangebied grenzende woningen aan de Marijkestraat dienen als een 'rustige woonwijk' te worden aangemerkt. De locatie van de nieuwe appartementen en de overige woningen aan de Tilburgseweg kan echter aangemerkt worden als gebiedstype 'gemengd gebied' waardoor de richtafstand met één afstandsstap kan worden verlaagd. Dit komt overeen met een

richtafstand van 0 meter. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn echter alsnog ook de geluidgevelbelastingen van de woningen inzichtelijk gemaakt c.q. getoetst.

Het akoestisch onderzoek is enerzijds uitgevoerd om aan te tonen dat ter plaatse van zowel de bestaande omliggende woningen als de nieuwe appartementen een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en anderzijds dat de betreffende slagerij niet belemmerd wordt in haar functioneren.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de geluideisen van stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave van respectievelijk 45 dB(A) etmaalwaarde voor een 'rustige woonwijk' (woningen aan de Marijkestraat) en 50 dB(A) etmaalwaarde voor een 'gemengd gebied' (overige beschouwde woningen).
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus ($L_{A,max}$) kan worden gesteld dat bij het 'doof' uitvoeren van de linkerzijgevel van de nieuwe appartementen, met uitzondering van enkele bovenwoningen aan de Tilburgseweg, wordt voldaan aan de geluideis van 70 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Voor deze bovenwoningen geldt echter dat de laad- en losactiviteiten wat betreft aard en omvang in de toekomstige situatie gelijk blijven aan de reeds bestaande situatie. Dit betekent derhalve dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid ter plaatse van deze bestaande woningen niet wijzigt. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Na het 'doof' uitvoeren van de linkerzijgevel van de nieuwe appartementen wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en wordt onderhavige slagerij akoestisch gezien niet ingeperkt door de realisatie van de appartementen.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

In het rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie berekend, inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van zowel de beoogde nieuwe appartementen als de bestaande omliggende woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Tevens wordt onderhavige slagerij akoestisch gezien niet belemmerd in haar functioneren zodat er akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect omgevingslawaai zijn er derhalve geen bezwaren het planvoornemen planologisch mogelijk te maken. Voor de beschouwde geluidbronnen geldt bovendien dat dit gebiedseigen geluiden zijn (thans reeds aanwezig), waardoor deze minder snel als hinderlijk zullen worden ervaren.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat er door een aanpassing te doen aan de ramen in de linkerzijgevel (gezien vanaf de weg) waardoor deze doof worden uitgevoerd, er geen belemmeringen zijn als gevolg van het omgevingsgeluid. Voor de omliggende woningen aan de Marijkestraat en de Tilburgseweg blijft een goed woon- en leefklimaat ook geborgd.

3.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	128
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,22
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding: ingevulde NIBM-tool voor de voorliggende ontwikkeling

In paragraaf 3.1 is berekend dat de toename in de hoeveelheid verkeer 128 mvt per etmaal bedraagt. Wanneer we dit aantal invoeren in de NIBM-rekentool van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, dan volgt daaruit dat de toename 'niet in betekenende mate' is.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is van kracht sinds 1 augustus 2009. Het is gestart nadat de EU akkoord was met het plan (NSL) en het gevraagde uitstel verleend had. Binnen het NSL hebben overheden afgesproken een pakket aan maatregelen uit te voeren om de luchtkwaliteit te verbeteren. In de NSL Monitoringstool worden de meest actuele concentraties fijnstof (PM₁₀) en stikstof (NO₂) weergegeven die worden gemeten. Uit deze tool blijkt dat in de omgeving van de projectlocatie de concentraties van deze stoffen zeer laag zijn. De luchtkwaliteit is daarom geschikt voor de vestiging van de nieuwe appartementen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.6 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt,

zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Onderzoek

Door Tritium Advies is een ecologisch onderzoek uitgevoerd dat is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie van het onderzoek wordt hierna weergegeven.

Beschermde gebieden

Het projectgebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het projectgebied op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (sloop van een café en nieuwbouw van een winkelpand met 3 appartementen binnen de bebouwde kom). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is op circa 2 kilometer gelegen. Gezien deze afstand en de beperkte aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten.

Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten flora aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijfloccaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals de beoogde sloop- en bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het

groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

Het uitgevoerde onderzoek laat zich in de volgende eindconclusies vatten:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Verder wordt er in het rapport nog advies gegeven over het natuurvriendelijk uitvoeren van de nieuwe bebouwing. Dit kan vrij gemakkelijk door het aanbrengen van stenen met een opening voor vogels om te kunnen nestelen.

Het onderzoek toont aan dat er op het aspect van ecologie geen belemmeringen voor de uitvoering van het project zijn.

3.7 Bodem

Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een bodemverontreiniging als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de zogenaamde 'streefwaarde' overschrijdt. Daarnaast zijn er in de wet 'interventiewaarden' vastgesteld. Interventiewaarden liggen hoger dan streefwaarden. De vraag of de aanwezigheid van verontreiniging acceptabel is hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Mobiele verontreiniging leidt tot een verdere verontreiniging van omliggende gronden en is daarom over het algemeen saneringsplichtig.

Gezien het bestaande gebruik als café in relatie tot de omvang van het perceel is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake zal zijn van een ernstige bodemverontreiniging die aanleiding geeft tot een saneringsnoodzaak. In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zal wel een bodemonderzoek worden uitgevoerd waaruit zal blijken wat de daadwerkelijke miliehygiënische bodemsituatie is.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.8 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 en het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. 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.

Beleid

Rijk en provincie

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

Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 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 Milieu en Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Dit plan, vastgesteld op 18 december 2015 geeft de hoofdlijnen voor het milieu- en waterbeleid in de provincie. Hoofddoelen van dit plan zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

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 de volgende documenten en wordt hierna kort besproken:

- Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Waardevol Water';
- Handreiking Watertoets;

- Keur 2015.

Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016 - 2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu- en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

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

- droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlakte water;
- natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid. De belangrijkste uitdagingen zijn:

- voldoende water voor landbouw en natuur;
- wateroverlast en hittestress;
- kringloop denken;
- steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Handreiking watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. De initiatiefnemer verwoordt in een waterparagraaf zijn afweging van de waterhuishoudkundige aspecten. Het waterschap geeft hierover een wateradvies. De Handreiking watertoets, die door het waterschap De Dommel is opgesteld, is een middel om te komen tot een evenwichtige watertoets.

Keur

Een van de instrumenten van het waterschap om zijn taken uit te oefenen is de Keur. 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 vergunning 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 vergunning bij het waterschap moet worden gevraagd.

Voor een aantal werkzaamheden is een vergunning vereist van het waterschap op grond van de Keur. Wanneer aan de bepalingen van de algemene regels van de Keur wordt voldaan, is geen vergunning vereist. Voorbeelden van situaties waarbij de Keur van toepassing is zijn:

- het dempen of wijzigen van een watergang;
- het aanleggen van kabels of leidingen;
- het planten van bomen en struiken;
- het brengen van water in een watergang.

Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

Als antwoord op de zorgplicht voortkomend uit de Wet milieubeheer, is door de gemeenteraad het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019 (VGRP) vastgesteld. Doelstelling van het VGRP zijn:

- beschermen volksgezondheid;
- voorkomen wateroverlast;
- voorkomen grondwateroverlast;
- voorkomen milieuoverlast;
- voorkomen instortingsgevaar (riolering);
- voorkomen langdurige lozingsbeperking (riolering);

De gemeente Goirle en waterpartners streven naar een integrale en duurzame benadering van het watersysteem en de afvalwaterketen. Hierbij wordt nadrukkelijk samenwerking tussen de ketenpartners gezocht. Integraliteit en samenwerking zijn hierbij geen doelen op zich, maar essentiële randvoorwaarden om kosten en kwetsbaarheid te verminderen en de kwaliteit en kennisuitwisseling te verbeteren.

Door klimaatverandering wordt het bestaande rioolstelsel steeds zwaarder op de proef gesteld. Buien worden heviger en duren langer. Hierdoor neemt het risico op (grond)wateroverlast toe. Het blijven verruimen van de ondergrondse riolering is geen optie, de afvoercapaciteit zal tijdens extreme neerslagomstandigheden niet toereikend zijn en het is bovendien te kostbaar. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden niet afgewenteld op het bestaande watersysteem en rioolstelsel.

Om droge voeten te houden en schade te voorkomen wordt ruimte gecreëerd in het groen, oppervlaktewater en/of de openbare ruimte. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren. In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor de opvang van overtollig hemelwater, aanpassing van waterpartijen en/of bovengrondse water regulerende

constructies (bovengrondse waterslimme oplossingen). Indien doelmatig draagt de perceelseigenaar een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater en/of opvang van overtollig grondwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave. Afkoppelen is hierbij een van de middelen.

Nieuwe ontwikkelingen en reconstructies worden hydrologisch neutraal ingepast. Gestreefd wordt om de menselijke activiteiten zo veel mogelijk af te stemmen op de natuurlijke (grond)waterfluctuaties.

Watertoets

Hierna wordt een korte watertoets beschreven ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling.

Oppervlakteverharding

In de bestaande situatie staat het bestemmingsplan volledige verharding van het projectgebied al bij recht toe. Planologisch verandert er daarom niets aan de verhardingssituatie. Hierdoor blijft de toename aan verhardingen ruim beneden de grens van 2.000 m² die het waterschap hanteert als eis voor compenserende maatregelen.

Grondwater

Binnen het plangebied worden geen werkzaamheden uitgevoerd die de grondwaterstand beïnvloeden (zoals drainages en onttrekkingen).

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt direct aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Hemelwater

Het hemelwater wordt afgevoerd naar het riool.

Conclusie

Aan de watersituatie verandert niet veel. Doordat de locatie planologisch al volledig verhard kan worden is de afweging hieromtrent al gemaakt bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierdoor vormt het wateraspect geen belemmering voor de uitvoering van het project.

3.9 Archeologie en cultuurhistorie

3.9.1 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening

moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Met ingang van juli 2016 is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden.

Het archeologiebeleid inzake het plangebied is vastgelegd in de erfgoedverordening. Het plangebied bevindt zich volgens de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) op een terrein van hoge archeologische waarde. Bij plannen waar bodemingrepen voor nodig zijn dient daarom in eerste instantie een verkennend archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Onderzoek

Door Transect is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een booronderzoek (BO + IVO).

Conclusie

Uit het gecombineerde archeologisch vooronderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft op de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen. Het bevindt zich in een hoger gedeelte van het dekzandlandschap en is daarmee vermoedelijk gunstig geweest voor bewoning en landgebruik vanaf het Laat-Paleolithicum. Dit wordt bevestigd door vondstmeldingen uit diverse perioden in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen de historische dorpskern vanaf de Vroege Middeleeuwen. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem archeologisch gezien intact is. Er is namelijk op de top van het dekzand een humeus niveau aanwezig dat mogelijk een oude cultuurlaag of akker is. Vanaf 45 cm -mv moet in het plangebied rekening worden gehouden met archeologische waarden. Vanwege het ontbreken van huisplaatsen op historisch kaartmateriaal is een lage verwachting geformuleerd op de aanwezigheid van archeologische waarden uit de Nieuwe tijd.

Advies

De hoge verwachting leidt ertoe dat in het plangebied vanaf een diepte van 45 cm -mv met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden moet worden. Wij adviseren om de verwachting die is opgesteld in onderhavig onderzoek aanvullend te onderzoeken. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor een dergelijk onderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Goirle dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Het bovenstaande vormt een advies. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Goirle, om op basis van de resultaten van dit rapport een selectiebesluit te nemen over de daadwerkelijke omgang met eventuele archeologische waarden in het plangebied.

Conclusie

Wanneer er voor de nieuwbouw dieper moet worden ontgraven dan 45 cm onder maaiveld, is er een moet er rekening worden gehouden met een archeologische verwachting. De gemeente Goirle dient te besluiten hoe met de archeologische verwachting dient te worden omgegaan en of er een

aanvullend proefsleuvenonderzoek nodig is om de daadwerkelijke archeologische waarde(n) verder te onderzoeken.

3.9.2 Cultuurhistorie

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bestaande cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten te handhaven. Hierbij zijn vooral de Erfgoedwet, de gemeentelijke Monumentenverordening en de lijst van gemeentelijke monumenten het kader.

Het projectgebied bevat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en geen rijks-, provinciale, of gemeentelijke monumenten waar met de voorliggende ontwikkeling rekening hoeft te worden gehouden.

3.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

De voorliggende ontwikkeling betreft een de sloop en nieuwbouw van een pand waarbij ook de functie wordt gewijzigd van horeca naar detailhandel en de toevoeging van drie appartementen. Beoordeeld wordt dat het voornemen vanwege de geringe schaal en de beperkte ruimtelijke uitstraling in relatie tot de omgeving die als gemengd te beschouwen is, niet is aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont ook al aan dat er geen significante milieueffecten⁴ aan de orde zijn als gevolg van het voorliggende initiatief. Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

⁴ Voor zover archeologie is aan te merken als van invloed op het milieu, gaan wij er vanuit dat dit aspect door maatregelen, zij het aanvullend onderzoek, zij het aanpassing van het bouwplan uitvoerbaar is.

4. Verantwoording afwijkingen bestemmingsplan

Wijziging functie horeca naar detailhandel

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het omzetten van de functie naar detailhandel past binnen de beleidskaders die de gemeente Goirle voor ogen heeft met het centrumgebied. De leegstand van het pand wordt met voorliggende ontwikkeling teniet gedaan. De verkeersaantrekkende werking is ten opzichte van het café relatief en niet significant gezien de bestaande verkeersstromen. De milieu uitstraling van de detailhandel is onderzocht en geconcludeerd is dat de functie passend is in de omgeving.

Toevoegen appartementen

Het toevoegen van de appartementen op de bovenverdiepingen past in het straatbeeld. De verkeersgeneratie van de appartementen is marginaal en het parkeren wordt zowel voor de fiets als de auto opgelost op eigen terrein. Middels onderzoek is aangetoond dat het woon- en leefklimaat binnen de appartementen onder voorwaarden kan worden gerealiseerd. Bovendien wordt met het toevoegen van de appartementen tegemoet gekomen aan de woningbehoefte die er bestaat binnen de gemeente Goirle.

Overschrijden bouwhoogte bijgebouwen

De bouwhoogte van een gedeelte van de bijgebouwen wordt met enkele tientallen centimeters overschreden. Deze overschrijding is minimaal en heeft geen significante invloed op nabijgelegen bestemmingen en/of functies. Bovendien betreft het alleen de bebouwing nabij het hoofdgebouw en het ligt grotendeels binnen het bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen tot 15 meter hoog zijn toegestaan. Dit relativeert de minimale overschrijding die hier aan de orde is. Daarnaast blijft de hoogte van de bebouwing meer achterop het perceel wél binnen de maximale bouwhoogtes voor bijgebouwen.

5. Uitvoerbaarheid

De gronden waarop het project plaatsvindt zijn in eigendom van de ontwikkelende partij. Deze voert het project voor eigen rekening en risico uit. De gemeentelijke kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning zijn gedekt via de legesverordening.

Het risico op planschade wordt door de gemeente bij de ontwikkelende partij neergelegd door middel van een planschadeovereenkomst.