



Ruimtelijke onderbouwing 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'

Buitenplanse afwijking dakvorm

projectnummer 0407072.101
definitief revisie 03
4 april 2023

Ruimtelijke onderbouwing 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'

Buitenplanse afwijking dakvorm

projectnummer 0407072.101

definitief revisie 03
4 april 2023

Auteurs

D.F. Hollemans
M. Norg

Opdrachtgever

VP Grondexploitatie B.V. - WilmaCRA
Bergstraat 28
5051 HC GOIRLE

datum	beschrijving	vrijgave
4 april 2023	definitief	M. Scholten

Inhoudsopgave

Blz.

1	Algemeen	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Doel ruimtelijke onderbouwing	3
1.5	Leeswijzer	4
2	Ruimtelijk beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3	Milieuaspecten en planologische aspecten	11
3.1	Geluid	11
3.2	Bodemkwaliteit	11
3.3	Kabels, leidingen en straalpaden	12
3.4	Luchtkwaliteit	13
3.5	Externe veiligheid	14
3.6	Milieuhinder en bedrijven	15
3.7	Ecologie	16
3.8	Archeologie en cultuurhistorie	17
3.9	Water	19
3.10	Verkeer en parkeren	22
3.11	Besluit milieueffectrapportage	22
4	Procedure en uitvoerbaarheid	24
4.1	Procedure	24
4.2	Economische uitvoerbaarheid	24
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

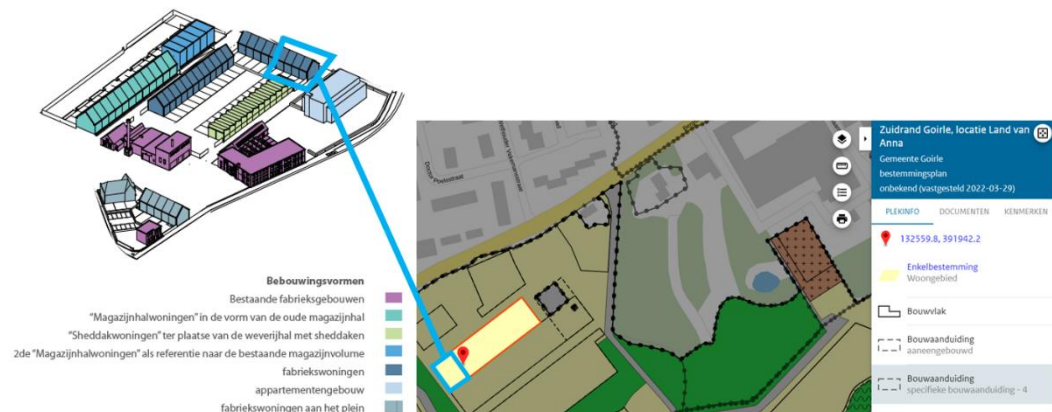
1 Algemeen

1.1 Inleiding

Op 29 maart 2022 is door de gemeenteraad van Goirle het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' vastgesteld. Bij dit bestemmingsplan hoort een beeldkwaliteitsplan dat door de gemeenteraad op dezelfde dag vastgesteld is. Het beeldkwaliteitsplan diende samen met het stedenbouwkundig plan als onderlegger voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de voormalige textielfabriek van Van Puijenbroek tot een woongebied mogelijk. Deze herontwikkeling is onderdeel van een grotere herontwikkeling waarin ook het terrein van de fabriek van Van Besouw betrokken is. De grotere herontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan de zuidrand van Goirle en voorziet in de herontwikkeling van beide voormalige fabrieksterreinen tot woongebieden.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' is gebleken dat in het bestemmingsplan een omissie zit. Vier woningen liggen namelijk in een aanduidingsvlak waar de regel geldt dat woningen voorzien moeten worden van een sheddak/lessenaarsdak. Voor deze vier woningen bepaalt het beeldkwaliteitsplan echter dat zij voorzien moeten worden van een zadeldak. Het bestemmingsplan is op dit punt niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan. Om de woningen de in het beeldkwaliteitsplan gewenste kapvorm te geven wordt er op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken van het bestemmingsplan.

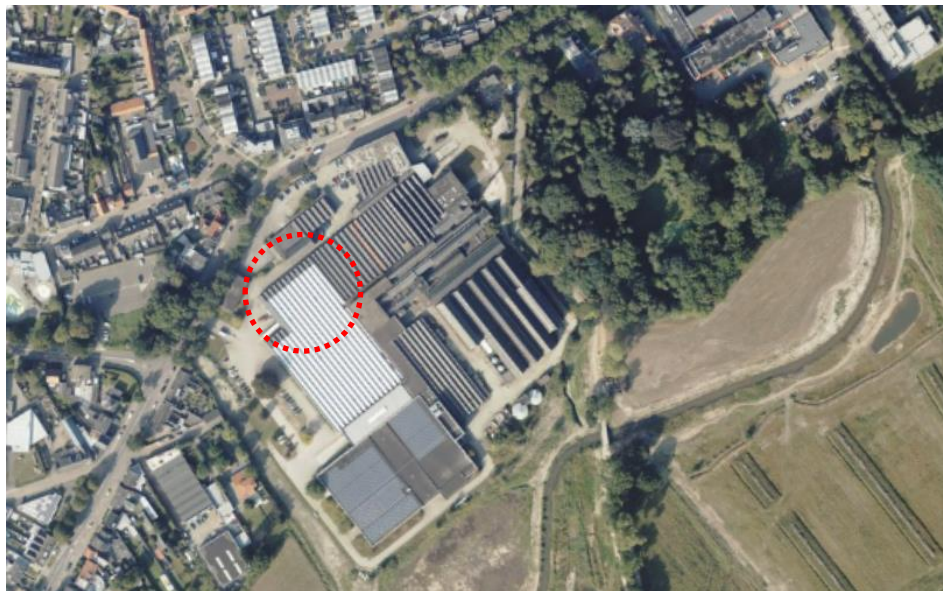
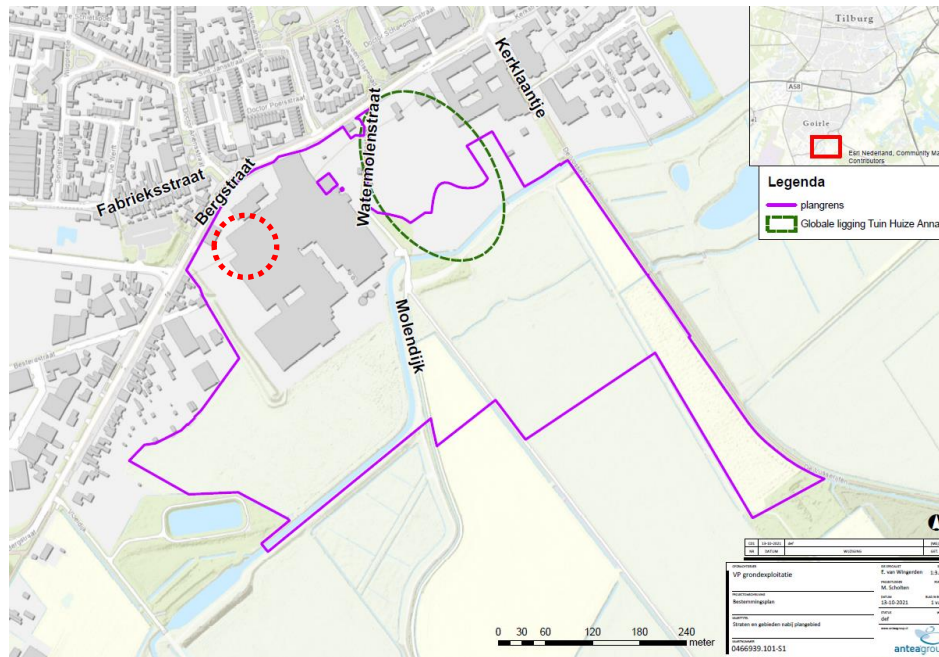
De essentie van het probleem is dat deze vier woningen in het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – 4' liggen en op grond van artikel 9.2.2, sub p van de planregels van het vastgestelde bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' een sheddak/lessenaarsdak moeten krijgen. Het gaat om de vier woningen op onderstaande figuur.



Figuur 1.1 Ligging vier woningen (blauw omlijnd) in het aanduidingsvlak dat bepaalt dat woningen een sheddak moeten krijgen, de uitsnede uit het beeldkwaliteitsplan linksboven laat zien dat deze woningen voorzien zijn van een zadeldak

1.2 Ligging plangebied

Onderstaande figuur toont de ligging van het projectgebied in het grotere geheel van Goirle en toont vervolgens de ligging van de vier woningen op het terrein van Van Puijenbroek (thans het Land van Anna). De bebouwing die nu nog te zien is op de onderstaande figuur wordt grotendeels gesloopt ten behoeve van de voorgenomen woningbouw in het plangebied. Een aantal panden of delen daarvan met cultuurhistorische en/of monumentale waarden wordt niet gesloopt.



Figuur 1.2 Indicatieve ligging projectgebied (rood omlijnd), op het bovenste figuur is de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' in paars weergegeven, de ovaal op dat figuur geeft de ligging van de tuin van Huize Anna weer, in het onderste deel van de figuur is het projectgebied geprojecteerd op bestaande bebouwing (bron: Streetsmart, 2021)

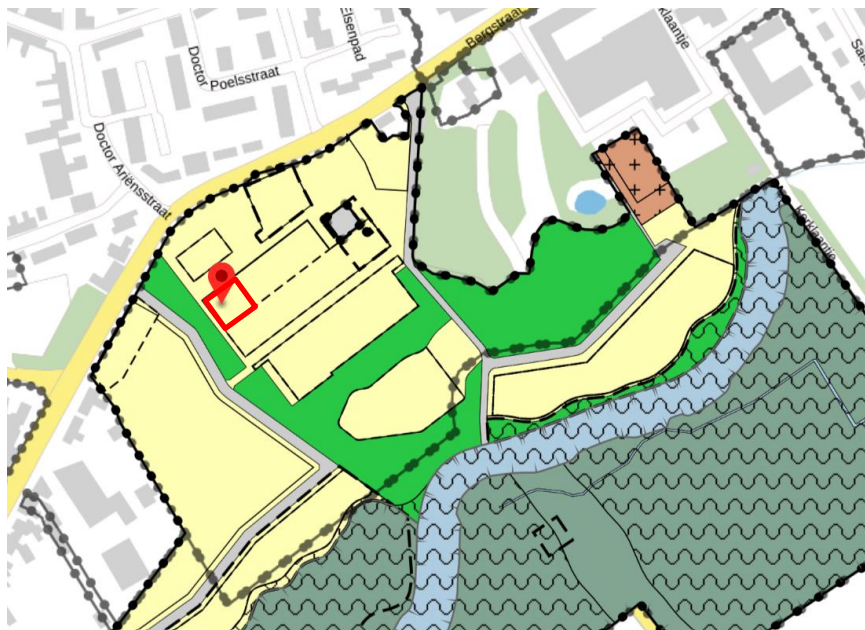
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het projectgebied ligt in de plangebieden van twee bestemmingsplannen:

1. 'Parapluplan gemeente Goirle'.
2. 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'.

Uit het eerste bestemmingsplan volgen geen bepalingen die relevant zijn voor deze ruimtelijke onderbouwing. De regels die met het parapluplan toegevoegd of gewijzigd zijn in diverse bestemmingsplannen van de gemeente Goirle zijn reeds verwerkt in het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan voor het Land van Anna is rekening gehouden met die bepalingen.

In het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' heeft het projectgebied de bestemming 'Woongebied' gekregen. Tevens is het projectgebied onderdeel van het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding- 4'. Op grond van artikel 9.2.2, sub p van de planregels van het vastgestelde bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' dienen de daken van de woningen met 'specifieke bouwaanduiding- 4' uitsluitend als sheddaken dan wel lessenaarsdaken te worden gebouwd.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna', de rode contour geeft de indicatieve ligging van het projectgebied weer

1.4 Doel ruimtelijke onderbouwing

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is motiveren dat er met de afwijkende dakvorm op de vier bovengenoemde woningen nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van onder andere deze ruimtelijke onderbouwing kan de gemeente Goirle in afwijking van het bestemmingsplan vergunningen verlenen voor de bouw de vier woningen met een zadeldak.

1.5 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het relevante beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Goirle. In hoofdstuk 3 wordt het voornemen om vier woningen een dakvorm te geven die afwijkt van de in het bestemmingsplan voorgeschreven dakvorm getoetst aan de relevante milieuaspecten en planologische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de procedure van de omgevingsvergunning en de uitvoerbaarheid van het voornemen toegelicht.

2 Ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die relevant zijn voor de bouw van de vier woningen met een dakvorm die afwijkt van de in het vigerend bestemmingsplan voorgeschreven dakvorm.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & Nationale Omgevingsvisie

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

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

De SVIR richt zich op een dusdanig schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de bouw van vier woningen met een afwijkende dakvorm. De afweging over de aanvaardbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling vindt op decentraal niveau plaats.

De Nationale Omgevingsvisie (Novi) is de opvolger van de SVIR. De Novi biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse fysieke leefomgeving en bevat het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. De Novi is één van de kerninstrumenten van de Omgevingswet die het Rijk na inwerkingtreding van die wet (naar verwachting 2022) gaat gebruiken. De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en in het najaar van 2020 in werking getreden.

De ambities van het Rijk voor de fysieke leefomgeving zijn in de Novi uitgewerkt in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Woningbouw zoals voorzien in dit bestemmingsplan wordt niet expliciet benoemd in de Novi of de bijbehorende uitvoeringsagenda. De afweging over woningbouw van de omvang zoals voorzien in dit bestemmingsplan vindt net als onder de SVIR op decentraal niveau plaats. Dat geldt ook voor de bouw van vier woningen met een dakvorm die afwijkt van wat in het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' voorzien is.

Conclusie

Dit rijksbeleid heeft geen effect op de afwijkende dakvorm van de vier woningen en vormt dus geen belemmering.

2.1.2 AMvB Ruimte

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor die betrekking hebben op de inhoud van bestemmingsplannen. De onderwerpen zijn: project mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Voor de in het Barro genoemde onderwerpen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening alle bestemmingsplannen binnen een jaar aan de bepalingen uit het Barro voldoen.

Conclusie

Geen van de in het Barro genoemde onderwerpen hebben betrekking op de buitenplanse afwijking ten behoeve van de bouw van woningen met een afwijkende dakvorm.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 Bro opgenomen, de ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6, tweede lid, Bro).

Conclusie

Volgens de toelichting van het vastgestelde 'bestemmingsplan Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' voldoet het onderhavige plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De behoefte aan de bouw van alle woningen in het plangebied van dat bestemmingsplan is in het bestemmingsplan toegelicht. Met deze ruimtelijke onderbouwing worden niet meer woningen toegestaan, er wordt voor vier woningen slechts een afwijkende dakvorm toegestaan. Dat betekent dat dit initiatief geen gevolgen heeft voor de woningbehoefte en dat een nadere toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking in deze procedure niet nodig is.

2.1.4 Crisis- en herstelwet

Met de Crisis- en herstelwet (Chw) wil het kabinet de procedures voor grote projecten versnellen. Hiermee wordt een stap gezet om de gevolgen van de economische crisis te bestrijden. De Chw beoogt onder andere een impuls aan integrale gebiedsontwikkeling te geven. De regels uit de Chw hebben overwegend betrekking op het bestuursprocesrecht en hebben als doel om proceduretijden van bij wet aangewezen projecten te verkorten. In Bijlage I van de Chw zijn de categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten genoemd, waar de stroomlijning van procedures voor geldt. Artikel 3.1 van deze bijlage noemt daarin de bouw van 11 of meer

woningen als een van de ruimtelijke projecten, waarop de procedurele versnellingen van toepassing zijn.

Conclusie

Als geheel valt de bouw van alle woningen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' onder de versnelling van het bestuursprocesrecht dat de Chw mogelijk maakt. Die versnelling heeft voor de omgevingsvergunning voor het toestaan van een afwijkende dakvorm op vier woningen geen gevolgen omdat de ondergrens van 11 woningen niet overschreden wordt. De Chw heeft daarmee geen effect op deze buitenplanse afwijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie met de hoofdpogaven aan bij rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. Het streven is dat de omgevingsvisie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Noord-Brabant samenbindt. Want één ding is zeker; samenwerking is meer dan ooit nodig om de Noord-Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Waarbij ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke doelstellingen. Of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van onze leefomgeving.

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant heeft de provincie vier hoofdpogaven benoemd: werken aan de Brabantse energietransitie, werken aan een klimaatproof Brabant, werken aan de slimme netwerkstad, werken aan een concurrerende, duurzame economie. Hieraan ten grondslag ligt één basisopgave; de provincie streeft naar een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

De vier hoofdpogaven hebben een grote ruimtelijke impact. Noord-Brabant is te klein als alles naast elkaar plaatsvindt. Het wordt dus passen en meten, met opgaven naast, onder, boven en met elkaar. Meerwaardecreatie en meervoudig slim ruimtegebruik is noodzaak. De opgaven moeten we daarom altijd in onderlinge samenhang bezien. Diep, rond en breed bekijken, dus. Als doel voor 2050 heeft de provincie het volgende gesteld: Noord-Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat de provincie op alle aspecten beter presteert dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Noord-Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.

Voor 2030 streeft de provincie naar het volgende: Noord-Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat de provincie voor alle aspecten voldoet aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' past binnen de kaders die gesteld worden door de Omgevingsvisie Noord-Brabant. In dat bestemmingsplan en de onderliggende stukken is steeds uitgegaan van de bouw van de in deze ruimtelijke onderbouwing betrokken vier woningen met een zadeldak. Door een te grote aanduiding op de verbeelding moeten de woningen volgens het bestemmingsplan echter met een shed-/lessenaarsdak gebouwd worden. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de bouw van zadeldaken toegestaan. Omdat deze daken het uitgangspunt vormden voor het bestemmingsplan en de onderliggende stukken is de toepassing hiervan getoetst in bovengenoemd bestemmingsplan. Toen is geconstateerd dat het voornemen past in het provinciaal beleid. Die constatering geldt nog steeds.

2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening (hierna: lov) Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is begin november 2019 in werking getreden. De lov geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. De lov bevat regelgeving die ook anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels. De lov integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant).

Op 23 maart 2021 is een ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant gepubliceerd. Deze omgevingsverordening treedt in werking als de Omgevingswet in werking treedt en volgt dan de lov op. In hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp) zijn de wijzigingen ten opzichte van de lov beschreven. Uit dat hoofdstuk kan afgeleid worden dat de verschillen tussen beide verordeningen beperkt zijn.

De lov heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de lov geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De lov is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. Gelet op het beleidsneutrale karakter van de lov komen de regels die de Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie van 1 januari 2019) in het plangebied voorzag terug in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Gedeputeerde Staten hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. In het voorjaar van 2021 heeft het ontwerp ter inzage gelegen en konden reacties worden ingediend. De provinciale omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet in werking.

De lov wijst de locatie waar de vier woningen gebouwd worden aan als onderdeel van het concentratiegebied verstedelijking. In gebieden met die aanwijzing moet het primaat van de woningbouw in Noord-Brabant gerealiseerd worden. De bouw van de vier woningen is daarmee toegestaan in de lov. De lov doet verder geen uitspraken over een specifieke vorm van de kap op de woningen.

Conclusie

Vanuit het provinciaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. De bouw van de vier woningen is immers al toegestaan met aanwijzing van het projectgebied als onderdeel van het concentratiegebied verstedelijking. De afweging over de aanvaardbaarheid van een afwijkende kapvorm vindt op gemeentelijk niveau plaats.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Goirle

De Omgevingsvisie Goirle, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2021, bevat het strategisch beleid voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Goirle. De transformatie van de zuidrand van Goirle zoals die in hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven is, past in de omgevingsvisie. De lopende procedures voor deze transformatie hebben namelijk als bouwsteen voor de omgevingsvisie gediend. De bouw van de vier onderhavige woningen past daarmee in het beleid zoals neergelegd in de Omgevingsvisie Goirle. De Omgevingsvisie Goirle doet geen concrete uitspraken over specifieke kapvormen in verschillende gebieden in de gemeente.

Wel doet de Omgevingsvisie de uitspraak dat kenmerkende ruimtelijke structuren alsmede cultuurhistorische elementen bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk geborgd moeten worden. In dat verband wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie

Land van Anna' vanuit cultuurhistorisch oogpunt bepaald was dat specifieke woningen een shed-/lessenaarsdak moeten krijgen teneinde te refereren aan de daken van de voormalige fabrieksbebouwing. Zoals reeds beschreven is dat aanduidingsvlak te groot geworden waardoor ook vier woningen die altijd met een zadeldak voorzien zijn volgens het bestemmingsplan een shed-/lessenaarsdak moeten krijgen. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt alsnog toegestaan dat deze vier woningen een zadeldak krijgen. Dat heeft tot gevolg dat alleen woningen op de locatie van fabrieksbebouwing met een shed-/lessenaarsdak voorzien worden van een dergelijke kap. De contouren van de voormalige fabrieksbebouwing worden hiermee teruggebracht en dit heeft een positief effect op het borgen van ruimtelijke structuren en referenties naar cultuurhistorie.

Conclusie

De Omgevingsvisie Goirle verzet zich niet tegen het realiseren van zadeldaken in plaats van shed-/lessenaarsdaken op vier woningen. Dit zorgt juist voor een waarheidsgetrouwere referentie naar oude ruimtelijke structuren, iets dat expliciet nagestreefd wordt in de Omgevingsvisie Goirle.

2.3.2 Visie 'Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee....'

Op 15 december 2015 heeft de gemeenteraad van Goirle de visie 'Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee....' vastgesteld. De visie bevat het perspectief op de ontwikkeling van het gedeelte van de zuidrand van Goirle tussen de Kerkstraat-Bergstraat en de Nieuwe Leij. De visie beschrijft de kaders waarin de zuidrand Goirle een kwaliteitsimpuls gaat krijgen. Bestaande waarden worden daarbij behouden en verrijkt met nieuw toe te voegen waarden. In de toekomst is er in de zuidrand ruimte voor wonen, werken, recreëren en natuur. De monumentale delen van de fabrieken van Van Puijenbroek (thans Land van Anna) en Van Besouw blijven daarbij behouden en gaan ruimte bieden voor woonfuncties. De Nieuwe Leij vormt een groenblauwe ader in het plangebied.

Een belangrijk onderdeel van de visie is dat de landschappelijke kwaliteiten en de ligging van de zuidrand als een belangrijke bouwsteen verwerkt moeten worden in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.

De visie op de toekomst van de zuidrand van Goirle is op verzoek van de gemeente tot stand gekomen in een samenwerking tussen de grondeigenaren in het gebied, de gemeente Goirle, Waterschap de Dommel, de provincie Noord-Brabant, Brabants Landschap, de gemeentelijke monumentencommissie, het Biodiversiteitsteam Goirle en de Stichting Steengoed.

De visie 'Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee....' werkt via het stedenbouwkundig plan voor de locatie van Van Puijenbroek door in het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'. In dat stedenbouwkundig plan was voorzien dat de vier woningen waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft een zadeldak in plaats van een shed-/lessenaarsdak zouden krijgen. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de bouw van zadeldaken alsnog toegestaan. Daarmee past de ruimtelijke onderbouwing in de kaders die geformuleerd zijn in de visie 'Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee....'

Conclusie

Het toestaan van een dakvorm die afwijkt van wat in het bestemmingsplan voorgeschreven is voor vier woningen stuit niet op belemmeringen in de visie 'Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee....'.

2.3.3 Toekomstvisie gemeente Goirle 2020

In 2013 is door de gemeenteraad van Goirle de “Toekomstvisie gemeente Goirle 2020” vastgesteld onder de titel “Thuis in Goirle: groen, sociaal, ondernemend”. 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 Groen

De gemeente Goirle wordt gekenmerkt door het dorps- en landschappelijke karakter en is een prettige en groene woonomgeving, gelegen in het prachtige groen (bossen, beken, Regte Heide) en nabij de grote stad.

Goirle is Sociaal

De gemeente Goirle is een dynamische en levendige gemeente. De onderlinge sfeer is goed, open en positief. Ieder handelt vanuit zijn of haar verantwoordelijkheid. Problemen worden door onze inwoners zoveel als mogelijk zelf opgelost. In laatste instantie biedt de gemeente een vangnet voor diegenen die daarop zijn aangewezen. We denken en handelen vanuit de ‘menselijke maat’. De inwoners kennen elkaar en zijn betrokken bij hun directe naaste omgeving maar zijn ook betrokken bij hun buurten en wijken. We zijn er voor elkaar en zorgen voor elkaar als dat nodig is. Goirle heeft een actief verenigingsleven en er zijn veel vrijwilligers. We zijn trots op ons eigen karakter en onze eigen identiteit en houden deze graag in stand.

Goirle is Ondernemend

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 gemeentelijke afwegingen wordt een verantwoorde keuze gericht op duurzaamheid gemaakt. Daarbij weegt het bevoegd gezag economische en ecologische argumenten in samenhang en brengt waar nodig balans aan. De gemeente staat open voor nieuwe initiatieven van burgers, organisaties en ondernemers; soms initieert de gemeente deze initiatieven zelf als er kansen gezien worden of wanneer men iets wil bereiken. De gemeente heeft daarbij een voorkeur voor een regierol.

Conclusie

In het bestemmingsplantraject is bijzondere aandacht besteed aan de publiekrechtelijke borging van de natuurwaarden en de landschapswaarden rond de Nieuwe Leij. Daarnaast is voorzien in een groenblauwe structuur in het deel van het bestemmingsplangebied dat bedoeld is voor woningbouw. De afwijkende dakvorm van de 4 woningen heeft geen effect op het aantal woningen of de principes die eerder gekozen zijn voor het ontwikkelen van een natuurinclusief woongebied en is daarom niet in strijd met de toekomstvisie en het plan dat daaruit voortvloeit.

3 Milieuaspecten en planologische aspecten

3.1 Geluid

3.1.1 Beleid en wetgeving

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) moeten bij besluitvormingsprocessen zoals deze grenswaarden voor geluidbelasting in acht genomen worden. De Wet geluidhinder kent een systematiek van een (voorkeurs)grenswaarde en ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Bij een geluidbelasting onder de (voorkeurs)grenswaarde gelden geen geluidsgerelateerde beperkingen. Een geluidbelasting hoger dan de van toepassing zijnde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting is niet toegestaan. Een geluidbelasting tussen de (voorkeurs)grenswaarde en de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting is - onder voorwaarden (het al dan niet treffen van geluidbeperkende maatregelen) - mogelijk. In dit geval moet het bevoegd gezag een zogenaamde hogere waarde vaststellen.

3.1.2 Beoordeling

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' heeft geluidonderzoek plaatsgevonden. De vier woningen waar nu een afwijkende dakvorm op toegestaan moet worden, waren onderdeel van dat geluidonderzoek. Uit het geluidonderzoek bleek dat er ter plaatse van deze vier woningen geen sprake was van het overschrijden van de geluidnormen. Het toestaan van een afwijkende dakvorm wijzigt daar niets aan: de verkeersgeneratie verandert niet omdat het woningaantal ongewijzigd blijft. Tevens past de afwijkende dakvorm in de maximaal toegestane bouwhoogte zodat een herijking van het geluidonderzoek door voor deze vier woningen nieuwe rekenpunten te kiezen ook niet nodig is. Gelet op het voorgaande is er met de wijziging van de dakvorm van vier woningen sprake van een goede ruimtelijke ordening alsmede van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

3.1.3 Conclusie

Het aspect werpt geen belemmeringen voor het toestaan van een afwijkende dakvorm op vier woningen op.

3.2 Bodemkwaliteit

3.2.1 Beleid en wetgeving

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het onderzoeksgebied. Om een voorgenomen ontwikkeling doorgang te laten vinden, dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het onderzoeksgebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik.

3.2.2 Beoordeling

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek bleek een noodzaak tot sanering van de bodem onder bepaalde delen van het plangebied van voornoemd bestemmingsplan. De bodemsanering vindt in combinatie met de sloop- en graafwerkzaamheden plaats. Dit betekent dat alle woningen in het plangebied, ook de vier woningen die een afwijkende dakvorm moeten

krijgen op schone grond gebouwd gaan worden. De dakvorm van de woningen heeft geen gevolgen voor de bodemkwaliteit, en vice versa geldt dit ook. De bodemkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen om de woningen een dakvorm te geven die afwijkt van de in het bestemmingsplan voorgeschreven dakvorm. De wijziging van de dakvorm van vier woningen leidt daarom tot een goede ruimtelijke ordening.

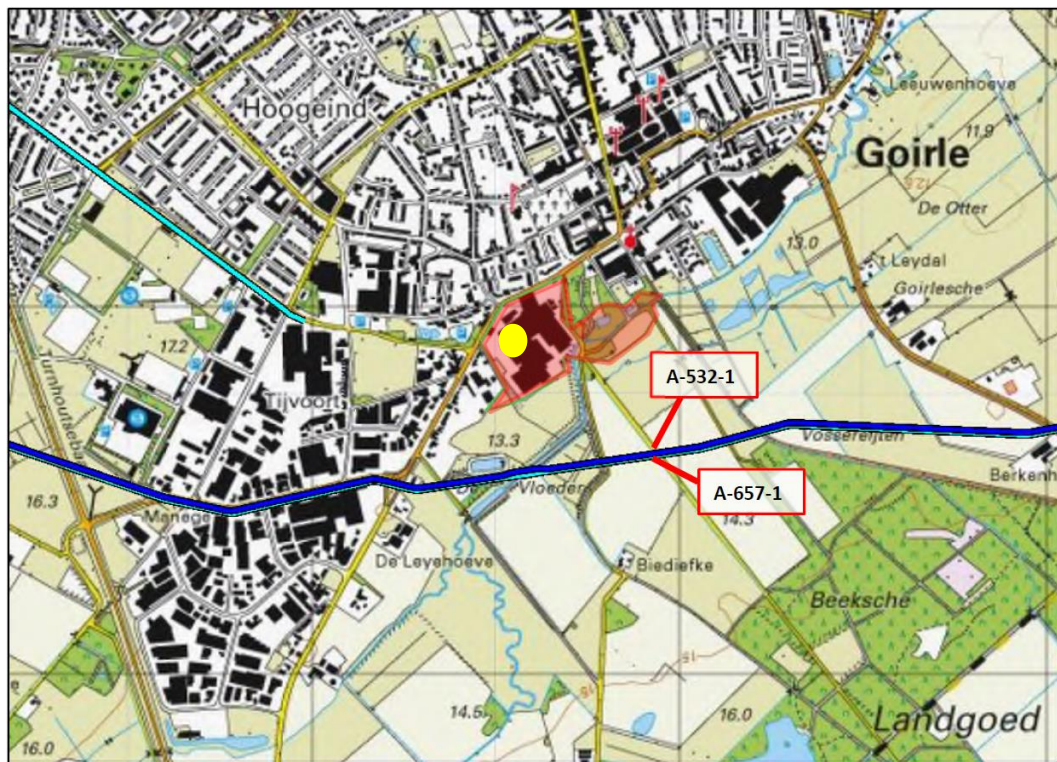
3.2.3 Conclusie

Het aspect bodem werpt geen belemmeringen voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling op.

3.3 Kabels, leidingen en straalpaden

3.3.1 Beleid en wetgeving

In de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 zijn planologisch relevante leidingen aangewezen. Deze leidingen liggen ten zuiden van het deel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' waar woningbouw plaatsvindt, zie figuur 3.1. Op grond van het Barro mag er ter plaatse van deze leidingen niet gebouwd worden.



Figuur 3.1 Uitsnede risicokaart met de ligging van het deel van het Land van Anna waar woningbouw plaatsvindt (rood) ten opzichte van de zone waarin nu reeds buisleidingen aanwezig zijn en waar de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 een eventuele intensivering van het leidingaantal voorziet (blauw), de gele stip geeft de indicatieve ligging van de vier woningen weer

3.3.2 Beoordeling

Figuur 3.1 laat zien dat er ter plaatse van de leidingstrook uit de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 niet gebouwd wordt. Hiermee wordt voldaan aan de eis uit het Barro. Verder is het effect van de woningbouw in het gebied dat rood geaccentueerd is op figuur 3.1 reeds onderzocht tijdens het opstellen van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' (zie ook de paragraaf over externe veiligheid). Daaruit bleek dat de bouw van de vier woningen die centraal staan in deze ruimtelijke onderbouwing geen effect heeft op de planologische relevante leidingen. Deze conclusie blijft in stand als de woningen een andere dakvorm krijgen, die dakvorm verandert immers niets aan de personendichtheid (en daarmee het groepsrisico) in de woning. Voor het overige zijn er geen planologisch relevante kabels, leidingen en/of straalpaden in het plangebied en de omgeving daarvan aanwezig. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.3.3 Conclusie

Er is geen sprake van de aanwezigheid van kabels, straalpaden en/of leidingen die uitvoerbaarheid van het voornemen belemmeren.

3.4 Luchtkwaliteit

3.4.1 Beleid en wetgeving

Het wettelijk kader voor luchtkwaliteit is omschreven in titel 5.2 van de Wet milieubeheer en de algemene maatregelen van bestuur inzake de luchtkwaliteitseisen. In deze wet is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van 1 ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

3.4.2 Beoordeling

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' heeft luchtkwaliteitsonderzoek plaatsgevonden. Uit dat onderzoek bleek dat er voldaan wordt aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie blijft in stand als de vier woningen een andere dakvorm krijgen. De woningen en hun effect op de luchtverontreiniging zijn immers al onderdeel van voornoemd onderzoek. Als gevolg van het toestaan van een afwijkende dakvorm wijzigt de verkeersaantrekkende werking van de woningen niet en tijdens de bouw van de woningen wordt één keer een dak aangebracht. Het aanbrengen van een dak in een andere vorm brengt geen handelingen met zich die nopen tot het herijken van de luchtkwaliteitsberekening. Derhalve kan

geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt. Er is aldus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.4.3 Conclusie

Met het toestaan van een afwijkende dakvorm op vier woningen wordt het luchtkwaliteitseffect van de ontwikkeling van het Land van Anna niet anders dan onderbouwd in het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'. Dit aspect werpt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning waar deze ruimtelijke onderbouwing bij hoort op.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Beleid en wetgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke incidenten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het Nederlandse beleid is erop gericht deze risico's voor bewoners en gebruikers van een gebied zoveel mogelijk te beperken, door de kansen van een ongeval bij de bron of de effecten van een eventueel ongeval te verkleinen. Bij het beperken van de risico's ligt de nadruk op activiteiten met gevaarlijke stoffen. De activiteiten kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi richt zich tot risicovolle inrichtingen en nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle inrichtingen en wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Andere relevante regelgeving op het gebied van externe veiligheid zijn het Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen).

Afhankelijk van het type risicobron, de ligging van de risicobron ten opzichte van het onderzoeksgebied (binnen of buiten het invloedsgebied) en de verandering van het groepsrisico die deze vergunningsprocedure mogelijk maakt, dient er mogelijk verantwoording te worden afgelegd voor het groepsrisico van een risicobron. In de besluitvorming wordt ingegaan op de verschillende risiconiveaus te verantwoorden zijn of een verandering van het groepsrisico toelaatbaar wordt geacht.

3.5.2 Beoordeling

Bij het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' is een onderzoek naar het aspect externe veiligheid gevoegd. In dat onderzoek zijn ook de effecten van de in paragraaf 3.3 genoemde buisleidingen betrokken. Uit het onderzoek bleek dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen zijn tegen de bouw van woningen in het Land van Anna. Dit groepsrisico is in de bestemmingsplanprocedure verantwoord.

Als vier woningen een afwijkende dakvorm krijgen, verandert dit niets aan de inhoud van het onderzoek naar externe veiligheid. De personendichtheid blijft gelijk, er wordt op vier woningen alleen een andere dakvorm toegestaan om aan te sluiten bij het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan. Het toestaan van een afwijkende dakvorm leidt ook niet tot het toevoegen van risicobronnen in de toekomstige woonwijk. Vanuit het aspect externe veiligheid bezien bestaan er dan ook geen belemmeringen voor het toestaan van de afwijkende dakvorm.

Derhalve is sprake van een goede ruimtelijke ordening als de dakvorm van vier woningen gewijzigd wordt.

3.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid belemmert de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling niet.

3.6 Milieuhinder en bedrijven

3.6.1 Beleid en wetgeving

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit (bijvoorbeeld een bedrijf dat geluid produceert) en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een gevoelig object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. De richtafstanden gelden voor verschillende categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij een bedrijf met het minste effect op de omgeving is aangemerkt als een bedrijf in de categorie 1 en een bedrijf met een zeer groot effect op de omgeving is aangemerkt als een bedrijf in de categorie 6. Naarmate het effect van het bedrijf op de omgeving groter is, wordt ook de richtafstand tussen het bedrijf en een gevoelige functie groter. Bij de richtafstanden gaat het zowel om de invloed van bestaande omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen voor gevoelige functies, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op bestaande gevoelige functies in de omgeving.

De VNG-handreiking hanteert richtafstanden die in acht moeten worden genomen tussen gevoelige functies en milieubelastende functies. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Voor onderhavig plangebied wordt voor het grootste deel - gezien de toekomstige functies in de Zuidrand en de omgeving - uitgegaan van een rustige woonwijk in het plangebied zelf. De omgeving van het plangebied kan door een menging van woonfuncties, met kantoorfuncties, maatschappelijke functies en (kleinschalige) bedrijvigheid getypeerd worden als een gemengd gebied. De te hanteren richtafstanden zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 5.1: Richtafstanden uit de VNG-handreiking (VNG, 2009)

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

3.6.2 Beoordeling

Het Land van Anna wordt ontwikkeld tot een rustige woonwijk, er is immers sprake van een overwegende woonfunctie met uniforme regels voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. De mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis zijn toegekend aan alle woningen in het plangebied, ook aan de vier woningen die een afwijkende dakvorm moeten krijgen. Een andere dakvorm vergroot de mogelijkheden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet. Tevens worden met de omgevingsvergunning waar deze ruimtelijke onderbouwing bij hoort geen andere milieubelastende activiteiten toegestaan. Dat houdt in dat het toestaan van een afwijkende dakvorm in dit verband niet op belemmeringen stuit.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten in de omgeving van het Land van Anna. Uit dat onderzoek blijft dat er ter plaatse van de onderhavige vier woningen geen sprake is van een milieubelasting waarvoor maatregelen moeten worden genomen om de effecten te beperken. Ook geurbelasting uit het landelijk gebied ten zuiden van het Land van Anna heeft geen gevolgen voor de woningbouw in het Land van Anna. Vanuit de omgeving bezien zijn er dan ook geen belemmeringen op het gebied van milieuhinder. Het veranderen van de dakvorm doet hier niets aan af omdat de kap van de woningen geen afschermende werking tegen milieubelasting hoeft te hebben. Daarnaast verandert het wijzigen van de dakvorm de milieubelasting uit de omgeving (die op de meeste woningen in het Land van Anna effect heeft) niet. Gelet op het bovenstaande is er met de wijziging van de dakvorm van vier woningen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect milieuhinder en bedrijven bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.7 Ecologie

3.7.1 Beleid en wetgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden en op gebieden die behoren tot het Natuur Netwerk Nederland beoordeeld te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Voor de realisatiefase is op 9 maart 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering door de Eerste Kamer aangenomen. Deze wet voorziet in een vrijstelling voor activiteiten van de bouwsector, zoals slopen en bouwen. De bij deze activiteiten vrijkomende emissies die zorgen voor stikstofdepositie mogen dan bij de beoordeling buiten beschouwing worden gelaten. Zodoende kan worden volstaan met een berekening van de gebruiksfase. De vrijstelling voor het beschouwen van de stikstofdepositie uit de bouwfase is vervallen als gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3159).

3.7.2 Beoordeling

Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' is onderzoek gedaan naar zowel soorten- als gebiedsbescherming.

Voor soortenbescherming geldt dat diverse onderzoeken hebben plaatsgevonden om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vast te stellen. Uit deze onderzoeken bleek dat er beschermde soorten in het plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' aanwezig zijn. Voor handelingen met mogelijke effecten op beschermde soorten is een ontheffing verleend. Daarnaast worden gevels van gebouwen in het kader van natuurinclusief bouwen voorzien van klimplanten en nestgelegenheden. Dit vergroot de biodiversiteit in het Land van Anna. Het wijzigen leidt niet tot een noemenswaardige beperking van de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen. Daarnaast verzetten de verleende ontheffingen zich niet tegen het wijzigen van de dakvorm. Vanuit soortenbescherming bezien is het voornemen daarmee uitvoerbaar.

Voor gebiedsbescherming geldt dat reeds een Wnb-vergunning (bijlage 46 bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna') verleend is voor de bouw en het gebruik van in totaal 190 woningen in het Land van Anna'. De vier woningen waarop nu een afwijkende dakvorm toegestaan moet worden zijn onderdeel van deze 190 woningen en dus vergund. Het wijzigen van de dakvorm heeft geen gevolgen voor deze vergunning omdat daarmee het woningaantal niet wijzigt. In het Land van Anna is geen sprake van beschermde houtopstanden. Omdat met de reeds verleende Wnb-vergunning ook toestemming is gegeven voor de stikstofdepositie die zowel tijdens de bouw- als de gebruiksfase ontstaat, heeft het vervallen van de bouwrijstelling geen gevolg voor de woningbouw in het Land van Anna. Vanuit gebiedsbescherming bezien is het voornemen uitvoerbaar omdat de stikstofdepositie die tijdens zowel de bouw- als de gebruiksfase ontstaat reeds vergund is.

3.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect ecologie bezien stuit het veranderen van de dakvorm van woningen niet op bezwaren ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het voornemen. Zowel vanuit als soorten- als gebiedsbescherming bezien is er sprake van een goede ruimtelijke ordening als de dakvorm van vier woningen gewijzigd wordt.

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

3.8.1 Beleid en wetgeving

Erfgoedwet

Erfgoedwet In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag zijn in Nederland vertaald in de Erfgoedwet, die in werking is getreden op 1 juli 2016. De Erfgoedwet regelt onder meer de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Ook beschermt de Erfgoedwet gebouwde monumenten. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk bestemmingsplan /ruimtelijk plan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het projectgebied.

3.8.2 Beoordeling

Tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft in het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' onderzoek naar archeologische relictten in de bodem onder het plangebied plaatsgevonden. Uit dit onderzoek bleek dat in de bodem onder de locatie van de onderhavige vier woningen geen sprake is van archeologische waarden, op deze locatie is in het bestemmingsplan daarom geen archeologische dubbelbestemming van kracht (zie navolgend figuur). In dit deel van het plangebied mogen bodemingrepen zonder nader archeologisch onderzoek plaatsvinden. Daarnaast vindt het bouwen van een dak bovengronds plaats waardoor effecten op archeologische waarden sowieso uitgesloten zijn. Het aspect archeologie belemmert daarmee de uitvoerbaarheid van het voornemen niet.



Figuur 3.2 Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna', het rode vierkant geeft de indicatieve ligging van het plangebied weer en toont dat hier geen sprake is van een archeologische dubbelbestemming

Ten aanzien van cultuurhistorie geldt dat ook dat aspect onderzocht is tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'. Op basis van dat onderzoek zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen vastgesteld en waar nodig beschermd in het bestemmingsplan of via andere regelgeving. Op basis van het cultuurhistorisch onderzoek is ook besloten om woningen op de plek van voormalige fabrieksbebouwing een shed-/lessenaarsdak te geven zodat de dakvorm van die woningen verwijst naar de voorheen aanwezige bebouwing. In het bestemmingsplan is met de 'specifieke bouwaanduiding - 4' bepaald waar woningen een dergelijk dak moeten krijgen. Zoals reeds toegelicht is de plek waar woningen een shed-/lessenaarsdak moeten krijgen te groot geworden. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt toegestaan dat vier woningen een zadeldak in plaats van een shed-/lessenaarsdak mogen krijgen. Daarmee blijven binnen het vlak van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' de woningen die een shed-/lessenaarsdak krijgen over die daadwerkelijk op de plek van de voormalige fabrieksbebouwing staan. Door het toestaan van een zadeldak op de vier bovengenoemde woningen wordt de referentie naar een voorheen aanwezige situatie dus waarheidsgetrouwer. De afwijking die met deze ruimtelijke onderbouwing toegestaan wordt heeft derhalve een positief effect op het aspect cultuurhistorie. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie belemmeren de uitvoerbaarheid van het voornemen niet.

3.9 Water

3.9.1 Beleid en wetgeving

Rijk en provincie

Het nationale en provinciale waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan en in het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027.

Nationaal Waterbeheerprogramma 2022-2027

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027

Dit programma is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van een planstelsel voor de Nederlandse wateropgave. Het doel van het programma is om Noord-Brabant te ontwikkelen tot een klimaatadaptieve provincie met voldoende water. Dat water moet ook schoon en veilig zijn. Daarnaast bevat het programma maatregelen om de bodemvitaliteit te behouden of te versterken. Het programma legt de nadruk op het versterken van de samenhang tussen bodem en water. Daarbij moet de aandacht gaan verschuiven van het zo snel mogelijk afvoeren van overtollig water naar de ontwikkeling van een bodem- en watersysteem dat om kan gaan met zowel natte als droge perioden. Dit systeem moet letterlijk het fundament gaan vormen voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van Noord-Brabant.

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:

- Werken aan een watertransitie: Waterbeheerprogramma 2022-2027.
- Handreiking Watertoets.
- Keur 2015.

Werken aan een watertransitie: Waterbeheerprogramma 2022-2027

Dit waterbeheerprogramma is de opvolger van het Waterbeheerplan 2016-2021. In het waterbeheerprogramma beschrijft het Waterschap De Dommel hoe zij de hun doelen willen behalen. Deze doelen zijn als volgt: droge voeten, schoon water en voldoende water. Ten aanzien van deze doelen wil het waterschap in 2027 onder andere het volgende bereiken hebben:

- Wateroverlast voorkomen door waterkeringen en -bergingen aan te leggen.
- De kwaliteit van het water in het watersysteem laten voldoen aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water en de kwaliteit van gezuiverd water verhogen.

Water vasthouden en benutten voor aanvulling van het grondwater in combinatie met het beperken van grondwateronttrekkingen en het slimmer alsmede sneller sturen in het watersysteem.

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. De handreiking is te vinden op de website van het waterschap www.dommel.nl

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.

Gemeente

Programma Water & Riolering 2021-2025, 'Op weg naar een klimaatrobuust Goirle'

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad het Programma Water & Riolering 2021-2025, 'Op weg naar een klimaatrobuust Goirle' (PWR) vastgesteld.

Het PWR is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het PWR leggen we vast wat we willen bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners/bedrijven ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. De wettelijke en beleidskaders die ten grondslag liggen aan dit PWR zijn beschreven in hoofdstuk 2.

Het PWR vervult vier hoofdfuncties:

- Kader gemeentelijke zorgplichten: overzicht beleidskeuzes en ambities ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater en bijdragen aan de zorgplichten oppervlaktewater en drinkwater.
- Interne afstemming met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met onze waterpartners.
- Externe afstemming: met o.a. bewoners en bedrijven, ontwikkelaars en bouwbedrijven.
- Continuïteit en voortgangsbewaking: vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen en kapitaalintensieve investeringen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting, investeringen en evaluatie).

Gidsprincipes water

In het verleden hebben gemeenten en waterschappen strategieën opgesteld om meer duurzaam om te gaan met afval- en hemelwater. Deze strategieën zijn inmiddels gemeengoed geworden en beschouwen we dan ook als gidsprincipes voor de komende jaren:

- We zamelen in principe het stedelijk afval- en hemelwater gescheiden in en ontvlechten zo de (schone en vuile) waterstromen;
- We streven ernaar om het hemelwater zoveel als mogelijk bovengronds en zichtbaar te verwerken;
- We weren de lozing van hemelwater afkomstig van inrichtingen op vuilwater riolering;
- We betrekken de kenmerken en knelpunten van zowel het regionale (stroomgebiedsbenadering) als het stedelijke watersysteem in de omgang met hemelwater. We streven naar watersysteemherstel;
- We wentelen water- en waterbergingsopgaven niet af naar andere locaties/gebieden, tenzij dit doelmatig is;
- We kiezen voor robuuste (zo min mogelijk onderhoudsgevoelige) oplossingen;
- We gaan doelmatig en maatschappelijk kostenbewust om met de aanleg en het toekomstig beheer en onderhoud van het watersysteem;
- We streven naar meer centrale, robuuste en goed te beheren rioolvoorzieningen;
- We hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren voor de omgang met hemelwater:
 - a. Vasthouden: doorlatende goten, groene daken, infiltratie in terreinverlagingen in groen, enz.;
 - b. Bergen: overtollig hemelwater bergen we eerst in het stedelijk watersysteem;
 - c. Afvoeren: pas bij volledige benutting van de berging voeren we het overtollige hemelwater af naar het regionale watersysteem:
 - a. We streven naar grootschalige goed beheersbare infiltratievoorzieningen in openbaar gebied. Kleinschalige infiltratievoorzieningen worden na het einde van de levensduur niet hersteld.
 - b. Voor grondwaterbeschermingsgebieden volgen we het provinciaal beleid conform de gebiedsdossiers.

Waterberging

Bij ruimtelijke inrichtingen moet rekening worden gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering om zo waterschade te voorkomen en de gevolgen indien er schade optreedt te beperken. Om toe te werken naar een robuust Goirle worden bij elke ontwikkeling van de openbare ruimte klimaatadaptieve maatregelen en waterrobuustheid meegenomen als overweging. Bij nieuwbouw hanteert de gemeente Goirle de 70 mm/h bui uit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) als norm om inpandig geen waterschade te hebben. Deze bui wordt ook gebruikt om de robuustheid / kwetsbaarheid van de hoofdinfrastructuur (ontsluitingsrouten, calamiteitenverkeer, etc.) te toetsen. Bij een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m² hanteert de gemeente Goirle een compensatie van 60 mm conform de Brabantse Keur. Dit zal worden geborgd door in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Daarnaast hanteert de gemeente Goirle bij herontwikkelingen een compensatie van 20 mm waterberging (indien realiseerbaar) conform bui 8 uit de Kennisbank Stedelijk water.

3.9.2 Beoordeling

Het wateraspect is in de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' reeds onderzocht en vastgelegd in een waterhuishoudkundig plan. Daarin is onder andere de toename van het verhard oppervlak als gevolg van woningbouw in het Land van Anna beschouwd. Tevens is ingegaan op de compensatie van de toename van het verhard oppervlak, de (geo)hydrologische aspecten van de voorgenomen ontwikkeling, de vormgeving van het rioleringsstelsel onder het Land van Anna en de drooglegging van de bodem onder het Land van Anna. De vier woningen waarvoor nu toestemming wordt gevraagd voor een afwijkende dakvorm zijn onderdeel van het waterhuishoudkundig plan en het onderzoek dat daaraan ten grondslag is gelegd.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing geldt dat alleen de dakvorm van de vier woningen anders wordt uitgevoerd dan voorgeschreven in het bestemmingsplan. Dit heeft geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg omdat met deze wijziging het oppervlak van de woningen niet toeneemt. Verder leidt het veranderen van de dakvorm niet tot andere effecten op de waterhuishouding in het Land van Anna. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee vanuit het aspect water gezien uitvoerbaar en leidt tot een goede ruimtelijke ordening.

3.9.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de verandering van de dakvorm op vier woningen.

3.10 Verkeer en parkeren

3.10.1 Beleid en wetgeving

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient in het kader van de ontwikkeling, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en dat de ontwikkeling niet leidt tot knelpunten.

3.10.2 Beoordeling

Het aspect verkeer en parkeren is in het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' reeds beschouwd in een verkeersonderzoek en in de parkeerbalans die onderdeel is van het stedenbouwkundig plan dat aan het bestemmingsplan ten grondslag is gelegd. Deze ruimtelijke onderbouwing is uitsluitend gericht op het toestaan van een dakvorm die afwijkt van wat in het bestemmingsplan voorgeschreven is en heeft betrekking op het dak van vier woningen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt de bouw van meer woningen dan onderzocht in het bestemmingsplan niet mogelijk. Dat betekent dat er geen sprake is van extra verkeersbewegingen of een extra parkeerbehoefte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De wijziging van de dakvorm wordt dan ook niet belemmerd door dit aspect en ook op dit gebied is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren belemmert de uitvoerbaarheid van de wijziging van de dakvorm van vier woningen niet.

3.11 Besluit milieueffectrapportage

3.11.1 Beleid en wetgeving

Op 7 juli 2017 heeft, als gevolg van wijzigingen in Europese regelgeving, een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage plaatsgevonden. Deze wijziging is met terugwerkende kracht sinds 16 mei 2017 in werking. Als gevolg van die wijziging moet een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gevolgd worden. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet geanalyseerd worden of een voorgenomen ontwikkeling/activiteit kan leiden tot belangrijk nadelige milieugevolgen. Als dat het geval is, moet een m.e.r.-procedure doorlopen worden. Het beantwoorden van de vraag of er belangrijk nadelige milieugevolgen op kunnen treden, staat dan ook centraal in de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde activiteiten van toepassing, ongeacht of een activiteit onder of boven de drempelwaarde uit bijlage D valt. Dat houdt in dat voor al die activiteiten een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld moet worden. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag of de ruimtelijke procedure moet in een separate beslissing van het bevoegd gezag bepaald worden of, gelet op de conclusies van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk is. Een initiatiefnemer moet melden dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De initiatiefnemer moet ook de informatie voor deze beoordeling aanleveren. Het bevoegd gezag moet vervolgens de formele beslissing nemen. Deze formele beslissing moet bij de vergunningaanvraag gevoegd worden.

3.11.2 Beoordeling

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' is reeds een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld waarin geconcludeerd wordt dat het niet nodig is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. Deze ruimtelijke onderbouwing leidt niet tot een andere conclusie. Een wijziging van de dakvorm van een woning is op zichzelf al niet m.e.r.-plichtig waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit kan blijven. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk dat de wijziging van de dakvorm van vier woningen geen milieugevolgen heeft.

3.11.3 Conclusie

Het initiatief valt niet onder de activiteiten zoals benoemd op de C- en D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn dusdanig klein dat het criterium belangrijke nadelige milieugevolgen niet van toepassing is. Het is daarom niet noodzakelijk om ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag een m.e.r.-beoordeling uit te voeren of een m.e.r.-procedure te starten.

4 Procedure en uitvoerbaarheid

4.1 Procedure

Conform artikel 2.12, lid 1 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan slechts worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking;
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of;
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, lid 1, onderdeel a onder 3 van de Wabo, kan medewerking aan het bouwplan worden verleend.

Op de omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure van toepassing, omdat het hier gaat om afwijkingen in de bebouwing die toegelaten wordt door het vigerend bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'. Het bevoegd gezag beslist binnen 26 weken (eventueel verlengd met zes weken). Het bevoegd gezag dient de belangen van derden op een goede wijze bij de besluitvorming te betrekken (artikelen 3:2 en 3:4 Awb). Tegen de verlening van de omgevingsvergunning waar deze ruimtelijke onderbouwing een bijlage bij wordt, kan beroep alsmede hoger beroep ingesteld worden.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat inzicht gegeven moet worden in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan. Het project waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend moet (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden.

De uitvoerbaarheid van het project (waarin steeds uitgegaan is van de bouw van woningen met zadeldaken in plaats van shed-/lessenaarsdaken in het projectgebied) is gemotiveerd in het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'. De bouw van de onderhavige vier woningen komt, net als de bouw van de rest van de woningen in het Land van Anna, geheel voor rekening van initiatiefnemer. Dat geldt ook voor de kosten van de procedure die gemoeid is met de afwijking van het bestemmingsplan teneinde de bouw van de zadeldaken toe te staan. Zoals beschreven in bovengenoemd bestemmingsplan zijn met de initiatiefnemer privaatrechtelijke overeenkomsten over kostenverhaal en planschadevergoeding gesloten. De legeskosten voor de omgevingsvergunning waarmee de bouw van woningen met een zadeldak toegestaan wordt komen ook voor rekening van initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het voornemen is hiermee geborgd.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen om de vier woningen een zadeldak in plaats van een shed-/lessenaarsdak te geven past in het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag lag aan het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'. Over dit stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan hebben informatieavonden plaatsgevonden. Tijdens die informatieavonden kon men reageren op het voornemen. Ook is eenieder in de gelegenheid gesteld om inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 54 bij de toelichting van voornoemd bestemmingsplan) en zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van die mogelijkheden is gebruik gemaakt. Omwonenden en anderen zijn derhalve bij de planvorming betrokken en niemand heeft geageerd tegen de dakvorm van de onderhavige woningen. Mocht men het niet eens zijn met het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee een zadeldak op onderhavige woningen toegestaan wordt, dan kan beroep en desgewenst hoger beroep tegen de verlening van de omgevingsvergunning ingesteld worden.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 0162-487000
E. info@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2021

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