

Inleiding

5.1.2.e (hierna ontwikkelaar) heeft op 7 december 2023 onder zaaknummer 2023-029326 een omgevingsvergunning aangevraagd om de bouw van een woning op bouwka­vel 1 aan de Leybeemd mogelijk te maken. De gemeente heeft in het kader van de lopende procedure aan ontwikkelaar verzocht om op grond van artikel 7.4 van de Omgevingsregeling in het kader van de participatie de omgevingsdialoog te voeren, dan wel te hervatten.

Dit verslag gaat achtereenvolgens in op de voorgeschiedenis van het project en de reeds gevoerde omgevingsdialoog, op het verloop van de actueel gevoerde gesprekken en/of correspondentie en op de feitelijke uitkomsten.

Voorgeschiedenis

De ontwikkeling van bouwka­vel 1 – aanvankelijk bestaande uit een ka­vel t.b.v. een villa met kangoeroewoning – maakt deel uit van het grotere project Land van Anna. Dit project omvat de herontwikkeling van een voormalig industrieterrein tot een nieuwe woonwijk met circa 200 woningen. Bij de behandeling van het bestemmingsplan in de opiniërende raadsvergadering van 8 maart 2022 heeft de 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e (5.1.2.e 5.1.2.e) ingesproken. Kern van het betoog was dat de bouw­mogelijkheden op ka­vel 1 in de visie van de 5.1.2.e een belemmering zouden vormen voor het uitzicht van de bewoners van de 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Dit heeft geleid tot een gesprek tussen de 5.1.2.e en de ontwikkelaar op 16 maart 2022, waarbij de 5.1.2.e heeft toegelicht dat de bouw­hoogte conform het bestemmingsplan (10.00 meter met plat dak en 12.00 meter bij een schuin dak) in hun optiek een belemmering vormt voor het uitzicht vanuit de 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e Het gesprek leidde tot wederzijds begrip en de gedeelde wens om tot een voor alle partijen passende en betere oplossing te komen. Om te voorkomen dat de voortgang van het bestemmingsplan zou stagneren, is besproken om op bouwka­vel WEL een bestemmingsvlak met een woonbestemming opgenomen, maar er zijn GEEN bouw­mogelijkheden/bouwregels aan het bouw­vlak toegekend. Daardoor kon de ka­vel vooralsnog niet bebouwd worden.

Daardoor ontstond voor betrokken partijen de mogelijkheid om met elkaar te onderzoeken hoe de planvorming voor de ontwikkeling van de 5.1.2.e en de bouw­mogelijkheden op de aangrenzende bouwka­vel verder konden worden geoptimaliseerd en geconcretiseerd. Zie voor de verdere uitwerking en detaillering de gezamenlijke brief aan de gemeenteraad van 23 maart 2022, zie **bijlage 1**. Vervolgens is het bestemmingsplan voor Land van Anna op 29 maart 2022 vastgesteld door de Raad van de gemeente Goirle in lijn met het voorstel van de cliëntenraad en de ontwikkelaar.

Vervolg­stap­pen

Op 17 juni 2022 heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden tussen de cliëntenraad en de ontwikkelaar, waarbij ook de stedenbouwkundige van Land van Anna aanwezig was. Van het overleg is ook een verslag gemaakt, zie **bijlage 2**. In het gesprek zijn de wederzijdse standpunten uitgewisseld. Vervolgactie was dat de stedenbouwkundige van Land van Anna in gesprek zou gaan met de architect (5.1.2.e) van de 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 26 juli 2022. Daarbij bleek dat het ontwerp van 5.1.2.e nog in ontwikkeling was. Op basis van het vlekkenplan, gaf 5.1.2.e aan dat afgeweken zou worden van de eerdere studies. In die eerdere studies werd uitgegaan van het zogenaamde KAM-model, waarbij de zuidelijke gevel op 15.00 meter afstand van de erf­grens met bouwka­vel 1 was bedacht.

In de ontwerpideeën van 5.1.2.e wordt echter uitgegaan van een meer geconcentreerde bebouwing nabij de Bergstraat, waardoor de afstand vanaf de zuidelijke gevel­lijn van de 5.1.2.e tot aan de erf­grens van ka­vel 1 meer dan 40 meter zal bedragen, zie **bijlage 3**.

Voorgaande ontwikkelingen leidde er toe dat de ontwikkelaar zich nader beraden heeft op deze kwestie. De ontwikkelaar meende dat de hoofdlijnen van de lopende ontwikkelingen rondom de 5.1.2.e feitelijk inspeelden op de door de cliëntenraad aangekaarte aandachtspunten. Daarmee viel in de optiek van de ontwikkelaar ook de grondslag voor een eventuele aanpassing van de reeds opgestelde plannen voor bouwka­vel 1 weg. Reden voor de ontwikkelaar om zich voor te nemen ka­vel 1 in het najaar van 2022 ongewijzigd in procedure te brengen.

De ontwikkelaar heeft de cliëntenraad op 8 augustus 2022 in eerste instantie per mail geïnformeerd over diens nieuwe inzichten, zie **bijlage 4** (NB: de nieuwe inzichten van de ontwikkelaar werden mede gevoed door een veldopname in de zomer van 2022, zie voor details bijlage 4).

In de mail heeft de ontwikkelaar aangeboden om e.e.a. ook mondeling nader toe te lichten aan de 5.1.2.e Hierop is geen reactie van de 5.1.2.e ontvangen.

Procedure omgevingsvergunning

Op 7 december 2023 heeft de ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Daarbij is door middel van een GRO gemotiveerd dat met het ontwikkelen van één woning ter plaatse van het projectgebied nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De eerder op de ka­vel voorziene kangoeroewoning maakte inmiddels geen onderdeel meer uit van de beoogde ontwikkeling en was niet langer opgenomen in de GRO en het onderliggende kavelpaspoort. De gemeente Goirle heeft de aanvraag in behandeling genomen. Lopende de procedure heeft de gemeente

verzocht om met de direct belanghebbende partijen de omgevingsdialoog te voeren. In de tussentijd is de procedure aangehouden.

De belanghebbende partijen zijn:

1. De 5.1.2.e ;
2. De koper/eigenaar van bouwka­vel 2 aan de Leybeemd 14, hierna ‘koper’.

Bezwaar koper

De ontwikkelaar heeft het ka­vel aan de Leybeemd 5.1.2.e (het ka­vel naast de ka­vel waar nu bebouwing voorzien is) in 2022 verkocht aan koper. Koper heeft vervolgens een bouwplan ontwikkeld in 2 bouwlagen, de woning is inmiddels in aanbouw. Onder meer n.a.v. de procedure voor ka­vel 1 is tussen koper en ontwikkelaar correspondentie gevoerd en hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden. Voor koper is de kern van de kwestie dat hij zekerheid wil over de bouwregels die op de naburige ka­vel 1 van toepassing zullen zijn.

Uitkomst van het gevoerde overleg is dat koper en ontwikkelaar principe-overeenstemming hebben bereikt over de bouwregels die voor ka­vel 1 aan de orde zullen zijn. Dit leidt tot een aanpassing in het kavelpaspoort en in de lopende procedure. Meer specifiek ziet het op de minimale afstand tussen bouwvlak en zijdelingse erf­grenzen van 5.00 meter en op de bouwhoogte die maximaal 8.00 meter zal bedragen.

Momenteel vindt verfijning en vastlegging van de gemaakt afspraken tussen partijen plaats. Gelet op het privaatrechtelijke karakter van de afspraken tussen koper en ontwikkelaar, zijn geen bijlagen opgenomen.

Bezwaar cliëntenraad

Nu de ontwikkelaar principe-overeenstemming heeft bereikt met de koper van Leybeemd 5.1.2.e heeft ontwikkelaar op 28 augustus 2023 ook de cliëntenraad opnieuw benaderd, zie het mailbericht in **bijlage 6**. De ontwikkelaar verzoekt om een Teams-overleg met de 5.1.2.e dit om voorgenomen wijzigingen in het kavelpaspoort en in de lopende procedure met de 5.1.2.e te bespreken.

Per brief van 5 september laat de 5.1.2.e weten dat een gesprek alleen zinvol is als de ontwikkelaar daadwerkelijk iets te bieden heeft, zie **bijlage 7**.

De ontwikkelaar reageert per mailbericht van 9 september naar de 5.1.2.e en geeft informatie over de voorgenomen wijzigingen in het kavelpaspoort en in de lopende procedure, zie **bijlage 8**.

Ontwikkelaar maakt tevens van de gelegenheid gebruik om een omissie in het mailbericht van de 5.1.2.e van 5 september weg te nemen. Daartoe merkt

Verslag omgevingsdialoog - bouwkegel 1 aan de Leybeemd - 25 oktober 2024

ontwikkelaar in zijn mail het volgende op:

Zonder uitputtend op alle facetten van uw brief in te willen gaan merk ik op dat wij na vaststelling van het bestemmingsplan - in afwijking van het gestelde in uw brief - wel degelijk met de 5.1.2.e in gesprek zijn gegaan. Zie het ingevoegde verslag van het op 17 juni 2022 met u en de 5.1.2.e 5.1.2.e gevoerde overleg. Voorts verwijst u naar mijn mail van 8 augustus 2022. Deze mail bevatte een uitnodiging tot gesprek om onze bevindingen nader aan u toe te lichten. Om u moverende redenen bent u niet op deze uitnodiging ingegaan.

Per brief van 5 september laat de 5.1.2.e weten dat zij een bouwhoogte van maximaal 4.00 meter (dus 1 bouwlaag) zeer op prijs zouden stellen, zie **bijlage 9**.

De ontwikkelaar reageert per mailbericht van 9 en 22 september naar de 5.1.2.e zie **bijlage 10 en 11**. Nogmaals wijst de ontwikkelaar op de bereidheid om de bouwhoogte te matigen tot 8.00 meter, i.p.v. de eerdere bouwhoogte van 10, respectievelijk 12 meter. Een aanpassing tot maximaal 4.00 meter is in de optiek van de ontwikkelaar niet realistisch en (gelet op de aanwezige boomgroep) evenmin noodzakelijk.

In dat kader merkt ontwikkelaar ook op dat het kavelpaspoort van bouwkegel 1 inmiddels geen kangoeroewoning meer bevat, die ook een maximale bouwhoogte zou hebben gekregen van 8.00 meter. De 5.1.2.e heeft in het gesprek van 17 juni 2022 te kennen gegeven dat zij 'geen enkele belemmering zien in de kangoeroewoning' (**zie bijlage 2**).

De ontwikkelaar geeft aan het voorstel van de 5.1.2.e mede in het licht van voorgaand geschetste overwegingen niet over te nemen. Voorts stelt ontwikkelaar voor om met elkaar op locatie af te spreken, zodat ter plekke beschouwd kan worden hoe de 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e de boomgroep en kavel 1 zich tot elkaar verhouden qua zichtlijnen. In de tussentijd zal de ontwikkelaar nader overleggen met de gemeente Goirle over het verdere procesverloop.

De 5.1.2.e reageert middels een brief gedateerd 28 oktober 2024 en weergeeft haar mening m.b.t. zichtlijnen en bouwhoogte, zie **bijlage 12**. De 5.1.2.e geeft aan dat de bomenrij weliswaar voor enige belemmering in het uitzicht zorgt, maar dat het van belang is om zo min mogelijke extra belemmeringen toe te voegen. De 5.1.2.e geeft aan het voorgestelde bezoek ter plaatse niet zinvol te vinden.

LVA | verslag overleg 5.1.2.e

17 juni 2022

Aanwezig:

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

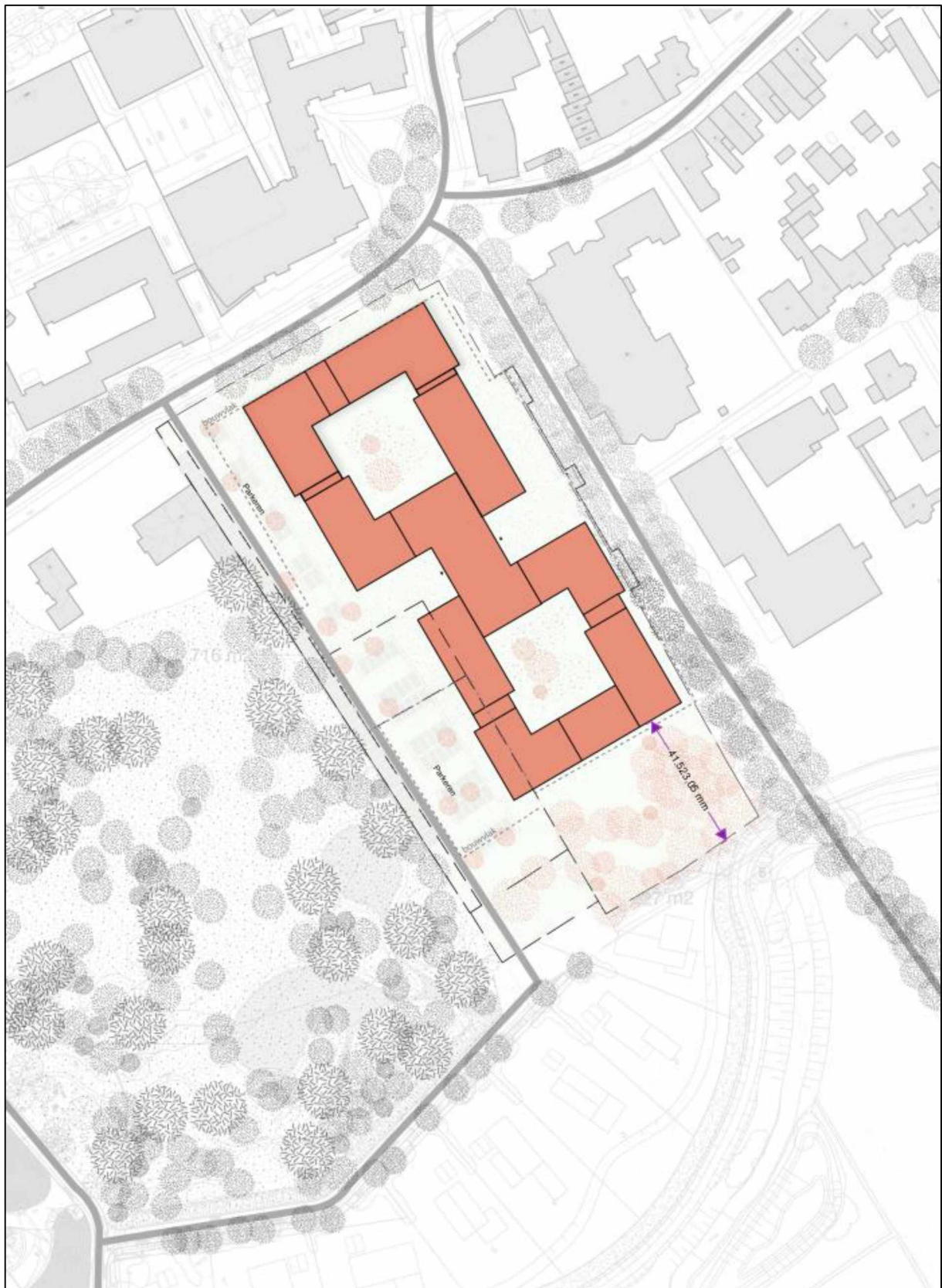
Verspreiding:

Deelnemers

Verslag

- Dit overleg is een vervolg op eerder gevoerd overleg inzake de ontwikkeling in Land van Anna, met name t.a.v. raakvlakken van de 5.1.2.e ontwikkeling met bouwkvavel 5.1.2.e van 5.1.2.e
- Aanvankelijk was het uitgangspunt om Q2 te gebruiken voor dit overleg en het daarmee samenhangende onderzoek, zodat 5.1.2.e m.i.v. juli een nieuwe RO procedure konden opstarten voor bouwkvavel 5.1.2.e
- Omdat de tussentijdse afstemming met 5.1.2.e tijd vergde en 5.1.2.e prioriteit had op de start van de verkoop, is nu de insteek om de maanden juni, juli, augustus te benutten, zodat de nieuwe RO-procedure in september aan kan vangen.
- 5.1.2.e 5.1.2.e van 5.1.2.e is aanwezig, zodat hij een goed beeld krijgt van de belangen die de 5.1.2.e voor staat. Vervolgens zal 5.1.2.e met de architect van 5.1.2.e een oriënterend gesprek hebben.
- Doel is om in de komende periode te onderzoeken in welke mate de ontwikkelingen elkaar beïnvloeden en hoe de verschillende raakvlakken (zichtlijnen, aanwezig groen, bouwhoogte) beter kunnen worden afgestemd. Zodanig dat de ontwikkelingen elkaar niet frustreren en toch sprake is van een verantwoorde en haalbare ontwikkeling.
- Voorop staat dat zowel de ontwikkeling van 5.1.2.e als die van 5.1.2.e binnen in economisch opzicht verantwoorde kaders plaats moeten kunnen vinden. Zulks met oog en oor voor de wederzijdse belangen.
- Aandachtspunt is dat de ontwikkeling van 5.1.2.e nog in een zeer pril stadium is. De architect van 5.1.2.e heeft nog geen plan, alleen een visie.
- 5.1.2.e informeert naar de aandachtspunten die de 5.1.2.e voor ogen heeft in context tot de doelgroep van bewoners. Uit de toelichting van 5.1.2.e en 5.1.2.e volgt dat het gaat om:
 - o De kangoeroewoning vormt in de visie van de 5.1.2.e geen enkele belemmering;
 - o Juist de 'grote' villa staat volgens de 5.1.2.e in de zichtlijnen 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e ;

- Hoewel de programmatische indeling van het gebouw nog niet vast staat, is uitzicht vooral van belang voor de bewoners die niet zelfstandig en mobiel zijn, zoals bijvoorbeeld 5.1.2.e 5.1.2.e ;
 - Zorgpunt is dat de bebouwing van bouwkel 5.1.2.e maximaal zal worden uitgenut door de toekomstige eigenaar, ten koste van de zichtlijnen vanaf de 5.1.2.e kavel;
 - Voorop staat een goede leefomgeving voor de bewoners, uitzicht is daar een thema in, evenzeer als de beleving van een 'groene' woonomgeving;
 - 5.1.2.e geeft aan dat de 5.1.2.e er niet op uit is om de twee villa's tegen te houden. Het doel is optimalisatie van belangen van beide partijen door goed te kijken naar verdeling van volumes en positionering.
- Nu nog volstrekt niet helder is hoe de programmatische indeling er uit gaat zien, vraagt 5.1.2.e zich af wat nu de feitelijke grondslag is van het eerder ingebrachte bezwaar. Voorts is zijn vraag of er ook een 'wetenschappelijke' onderbouwing is over de relatie tussen dementerende bewoners en de beleving van de omgeving. Waarop is bijvoorbeeld gebaseerd dat verre zichtlijnen belangrijker zijn dan bijvoorbeeld kijklgroen/struweel en vogels in de nabijheid van de woning en de eventuele buitenruimte?
 - Afgezien van de uiteenlopende inzichten, maken betrokkenen de afspraak om in de komende weken een verdiepingsslag te maken. Doel blijft om met elkaar tot consensus te komen. Mocht dat onverhoopt niet lukken, dan zal 5.1.2.e alsnog de RO-procedure in gang zetten.
 - Vervolgactie:
5.1.2.e gaat in gesprek met de architect van 5.1.2.e Naar aanleiding daarvan wordt in juli een vervolgspraak gepland.



LVA | verslag overleg 5.1.2.e

17 juni 2022

Aanwezig:

5.1.2.e

Verspreiding:

Deelnemers

Verslag

- Dit overleg is een vervolg op eerder gevoerd overleg inzake de ontwikkeling in Land van Anna, met name t.a.v. raakvlakken van de 5.1.2.e ontwikkeling met bouwkwavel 5.1.2.e van 5.1.2.e
- Aanvankelijk was het uitgangspunt om Q2 te gebruiken voor dit overleg en het daarmee samenhangende onderzoek, zodat 5.1.2.e m.i.v. juli een nieuwe RO procedure konden opstarten voor bouwkwavel 1.
- Omdat de tussentijdse afstemming met 5.1.2.e tijd vergde en 5.1.2.e prioriteit had op de start van de verkoop, is nu de insteek om de maanden juni, juli, augustus te benutten, zodat de nieuwe RO-procedure in september aan kan vangen.
- 5.1.2.e 5.1.2.e van 5.1.2.e is aanwezig, zodat hij een goed beeld krijgt van de belangen die de 5.1.2.e voor staat. Vervolgens zal 5.1.2.e met de architect van 5.1.2.e een oriënterend gesprek hebben.
- Doel is om in de komende periode te onderzoeken in welke mate de ontwikkelingen elkaar beïnvloeden en hoe de verschillende raakvlakken (zichtlijnen, aanwezig groen, bouwhoogte) beter kunnen worden afgestemd. Zodanig dat de ontwikkelingen elkaar niet frustreren en toch sprake is van een verantwoorde en haalbare ontwikkeling.
- Voorop staat dat zowel de ontwikkeling van 5.1.2.e als die van 5.1.2.e binnen in economisch opzicht verantwoorde kaders plaats moeten kunnen vinden. Zulks met oog en oor voor de wederzijdse belangen.
- Aandachtspunt is dat de ontwikkeling van 5.1.2.e nog in een zeer pril stadium is. De architect van 5.1.2.e heeft nog geen plan, alleen een visie.
- 5.1.2.e informeert naar de aandachtspunten die de 5.1.2.e voor ogen heeft in context tot de doelgroep van bewoners. Uit de toelichting van 5.1.2.e en 5.1.2.e volgt dat het gaat om:
 - o De kangoeroewoning vormt in de visie van de 5.1.2.e geen enkele belemmering;
 - o Juist de 'grote' villa staat volgens de 5.1.2.e in de zichtlijnen vanaf de 5.1.2.e 5.1.2.e ;

- Hoewel de programmatische indeling van het gebouw nog niet vast staat, is uitzicht vooral van belang voor de 5.1.2.e die niet zelfstandig en mobiel zijn, zoals bijvoorbeeld 5.1.2.e 5.1.2.e ;
 - Zorgpunt is dat de bebouwing van bouwkvavel 5.1.2.e maximaal zal worden uitgenut door de toekomstige eigenaar, ten koste van de zichtlijnen vanaf de 5.1.2.e 5.1.2.e ;
 - Voorop staat een goede leefomgeving voor de bewoners, uitzicht is daar een thema in, evenzeer als de beleving van een 'groene' woonomgeving;
 - 5.1.2.e geeft aan dat de 5.1.2.e er niet op uit is om de twee villa's tegen te houden. Het doel is optimalisatie van belangen van beide partijen door goed te kijken naar verdeling van volumes en positionering.
- Nu nog volstrekt niet helder is hoe de programmatische indeling er uit gaat zien, vraagt 5.1.2.e zich af wat nu de feitelijke grondslag is van het eerder ingebrachte bezwaar. Voorts is zijn vraag of er ook een 'wetenschappelijke' onderbouwing is over de relatie tussen 5.1.2.e 5.1.2.e en de beleving van de omgeving. Waarop is bijvoorbeeld gebaseerd dat verre zichtlijnen belangrijker zijn dan bijvoorbeeld kijkgroen/struweel en vogels in de nabijheid van de woning en de eventuele buitenruimte?
 - Afgezien van de uiteenlopende inzichten, maken betrokkenen de afspraak om in de komende weken een verdiepingsslag te maken. Doel blijft om met elkaar tot consensus te komen. Mocht dat onverhoopt niet lukken, dan zal 5.1.2.e alsnog de RO-procedure in gang zetten.
 - Vervolgactie:
5.1.2.e gaat in gesprek met de architect van 5.1.2.e Naar aanleiding daarvan wordt in juli een vervolgspraak gepland.

Van: 5.1.2.e 5.1.2.e
Verzonden: maandag 8 augustus 2022 09:39
Aan: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e @ 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e 5.1.2.e
Onderwerp: 5.1.2.e | bouwkvavel 5.1.2.e & 5.1.2.e 5.1.2.e
Bijlagen: 5.1.2.e

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

5.1.2.e

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Op 17 juni hebben we met elkaar gesproken over de ontwikkeling van bouwkvavel 5.1.2.e in Land van Anna in relatie tot de aandachtspunten die de 5.1.2.e voor staat. Zie ook het ingevoegde verslag. In vervolg op dit overleg heeft 5.1.2.e 5.1.2.e onderling overleg gevoerd met 5.1.2.e Architecten. Ook heeft inmiddels een breder overleg plaats gevonden tussen 5.1.2.e 5.1.2.e de ontwerpers en 5.1.2.e Uit deze overleggen komt onder meer naar voren dat het ontwikkelingsproces op de 5.1.2.e nader vorm begint te krijgen. Er zijn (en worden) interviews gehouden met bewoners en personeel. Ook worden een aantal workshops ingepland, vanaf september, om nadere verkenningen te doen op de ruimtelijke uitwerking.

In genoemd breder overleg kwamen enkele punten naar voren die een nieuw licht werpen op onze onderlinge gesprekken. Uit de reeds afgenomen interviews blijkt dat een groot deel van de bewoners een voorkeur heeft om aan de Bergstraat-zijde, dan wel aan de zijde van het Kerklaantje te willen wonen. Daar is reuring en valt iets te zien. De voorkeur om aan de zuidzijde met zicht op het groen te wonen wordt vooralsnog beperkt genoemd. Alleen voor de groepen die nu op de binnenplaatsen uitkijken, is ter sprake gekomen, dat zij wel meer uitzicht willen, maar niet per se in de richting van het groen.

Daarnaast volgt uit onder andere gesprekken met de gemeente Goirle dat het tot op heden gehanteerde 'langgerekte' studie model van RDH ter discussie staat. De verantwoordelijke projectleider en stedenbouwkundige heeft aangegeven dat dit voorgenomen plan niet past binnen de visie zuidrand uit 2015 welke door alle partijen (5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e Van 5.1.2.e) gezamenlijk is opgesteld. Dit geeft aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen. Tevens heeft architect 5.1.2.e aangegeven dat zij in de selectiepresentatie een voorstel hebben gedaan waarbij de structuur met vleugels omgevormd wordt naar een structuur met hoven. Dit met behoud van de belangrijkste uitgangspunten voor het gebouw, maar met een compacter bouwvolume aan de Bergstaat en Kerklaan. Daarnaast geeft de architect aan dat ook de actuele ontwikkeling van de bouwkosten, alsmede het beperken van 5.1.2.e voor het 5.1.2.e 5.1.2.e aanleiding geeft tot een compacter bouwvolume. Het ligt derhalve in de rede dat de afstand tussen de nieuwbouw van 5.1.2.e en de woning op bouwkvavel 1 toe zal nemen t.o.v. het RDH-model. In de eerste gedachten van de ontwerper kan de tussenliggende ruimte alsdan benut worden voor onder meer logistieke afwikkeling en parkeervoorzieningen.

Ook hebben wij begrepen dat architect 5.1.2.e in de selectiepresentatie heeft voorgesteld om het hoogteverschil, reeds aanwezig in het terrein, in zijn voordeel te gaan gebruiken. Dit betekent dat er, zoals in de huidige situatie ook het geval is, aan de zuidzijde van het gebouw op 'kelderniveau' geen mensen zullen wonen. Tevens is de verwachting dat de begane grond grotendeels ingevuld zal gaan worden met functies voor ontmoeting, behandeling en dagbesteding. Dit betekent dat aan de zuidzijde van het gebouw de bewoners, die zoals u reeds heeft aangegeven op gesloten afdelingen zitten en weinig buiten komen, vanaf hun woning, ofwel balkon of dakterras vanaf circa 7m hoog naar het zuiden kijken. Dit is voldoende om al over minimaal 2 bouwlagen heen te kijken.

Tenslotte hebben wij t.b.v. onze verkoopmanifestatie van 18 juni jl. bouwka­vel 2 laten uitmaa­ien. Dit teneinde kopers een indruk te geven van de kavelgrootte. Onderaan deze mail zijn enkele foto's ingevoegd met een korte toelichting. Uit een en ander volgt dat de zichtlijnen vanaf de 5.1.2.e kavel in de huidige situatie reeds 'vast' lopen op de bestaande groenstructuur. De op kavel 5.1.2.e te realiseren woning gaat nagenoeg schuil achter die groenstructuur en heeft geen wezenlijk effect op de zichtlijnen vanaf de 5.1.2.e kavel. Wij hebben ook begrepen dat het voor Thebe niet mogelijk is om deze bomen te kappen ten behoeve van de planrealisatie, omdat ze deel uit maken van een waardevolle, te behouden groenstructuur.

Gelet op voorgaande overwegingen menen wij dat de hoofdlijnen van de lopende ontwikkelingen rondom de 5.1.2.e feitelijk inspelen op de door u aangekaarte aandachtspunten. Daarmee valt in onze optiek ook de grondslag voor een eventuele aanpassing van de reeds opgestelde plannen voor bouwka­vel 5.1.2.e weg. Reden voor ons om de bebouwingsmogelijkheden voor kavel 1 dit najaar ongewijzigd in procedure te brengen. Uiteraard biedt deze procedure de gangbare mogelijkheden voor het inbrengen van zienswijzen en het instellen van beroep. Mocht u t.z.t. aanleiding zien om een zienswijze in stellen, dan kunnen uw aandachtspunten zorgvuldig worden meegewogen in het licht van de alsdan actuele ruimtelijke ontwikkelingen op de 5.1.2.e 5.1.2.e

Omwille van volledigheid en duidelijkheid reageer ik in eerste instantie per mail. Uiteraard zijn wij desgewenst bereid e.e.a. ook mondeling nader aan u toe te lichten. Niettemin vertrouw ik er op u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.



Deze foto is gemaakt met de rug naar De Leij. Het hoge gras markeert de grens tussen kavel 1 en 2. Een vergelijkbare foto vanaf de andere zijde van De Leij, meer uit de zuidoosthoek genomen. Ook deze foto

Uit de foto blijkt dat zich tussen kavel 1 en de 5.1.2.e 5.1.2.e een groene wand bevindt. Weliswaar is deze toont dat de groene wand de zichtlijnen vanaf de 5.1.2.e 5.1.2.e op bouwkavel vrijwel geheel weg nemen.
in de winter niet blad-dragend, maar van een directe confrontatie tussen de bebouwing op kavel 5.1.2.e en de 5.1.2.e 5.1.2.e is geenszins sprake. De bestaande bomenrij met struweel blokkeert (met of zonder blad) de zichtlijnen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e



**Ruimtelijke onderbouwing
'Zuidrand Goirle, locatie
Land van Anna'**
Bouw woning buiten bouwvlak

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0407072.101
revisie 0.0
2 november 2023

Ruimtelijke onderbouwing 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'

Bouw woning buiten bouwvlak

projectnummer 0407072.101

revisie 0.0

2 november 2023

Auteurs

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

Gecontroleerd

5.1.2.e

datum
2 november 2023

beschrijving
Concept

vrijgave
M. Scholten

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Doel ruimtelijke onderbouwing	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	Huidige en toekomstige situatie	8
2.1	Huidige situatie en omgeving	8
2.2	Toekomstige situatie	8
3.	Ruimtelijk beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2	AMvB Ruimte	12
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.1.4	Crisis- en herstelwet	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Omgevingsvisie Goirle	14
3.3.2	Visie 'Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee....'	14
3.3.3	Toekomstvisie gemeente Goirle 2020	15
4.	Milieuaspecten en planologische aspecten	16
4.1	Geluid	16
4.1.1	Beleid en wetgeving	16
4.1.2	Beoordeling	16
4.1.3	Conclusie	16
4.2	Bodemkwaliteit	16
4.2.1	Beleid en wetgeving	16
4.2.2	Beoordeling	16
4.2.3	Conclusie	16
4.3	Kabels, leidingen en straalpaden	17
4.3.1	Beleid en wetgeving	17
4.3.2	Beoordeling	17
4.3.3	Conclusie	17
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.4.1	Beleid en wetgeving	18
4.4.2	Beoordeling	18
4.4.3	Conclusie	18
4.5	Externe veiligheid	18
4.5.1	Beleid en wetgeving	18
4.5.2	Beoordeling	19
4.5.3	Conclusie	19
4.6	Milieuhinder en bedrijven	19
4.6.1	Beleid en wetgeving	19
4.6.2	Beoordeling	20
4.6.3	Conclusie	20
4.7	Ecologie	21
4.7.1	Beleid en wetgeving	21

4.7.2	Beoordeling	21
4.7.3	Conclusie	22
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.8.1	Beleid en wetgeving	22
4.8.2	Beoordeling	22
4.8.3	Conclusie	23
4.9	Water	23
4.9.1	Beleid en wetgeving	23
4.9.2	Beoordeling	26
4.9.3	Conclusie	26
4.10	Verkeer en parkeren	26
4.10.1	Beleid en wetgeving	26
4.10.2	Beoordeling	26
4.10.3	Conclusie	27
4.11	Besluit milieueffectrapportage	27
4.11.1	Beleid en wetgeving	27
4.11.2	Beoordeling	27
4.11.3	Conclusie	27
5.	Procedure en uitvoerbaarheid	28
5.1	Procedure	28
5.2	Economische uitvoerbaarheid	28
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.	Conclusie	29

1. Algemeen

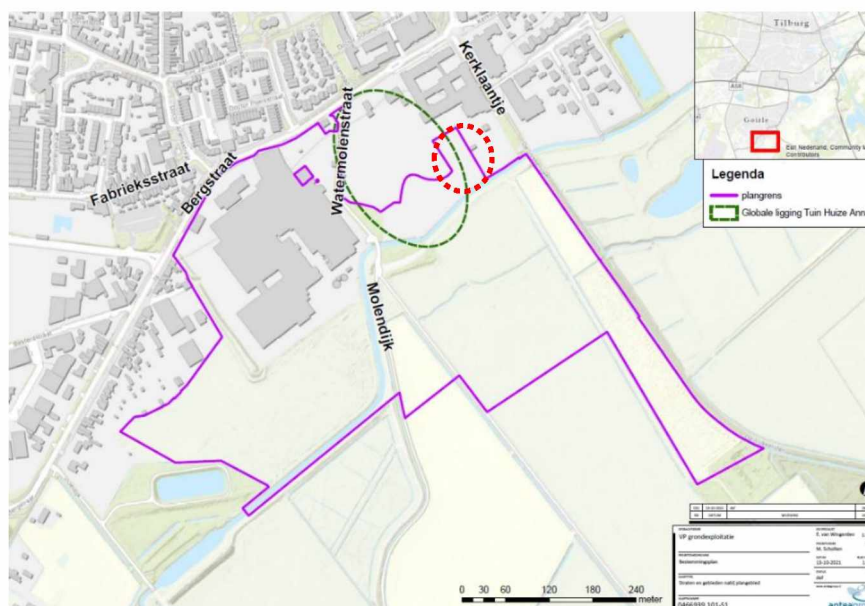
1.1 Inleiding

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 een 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.

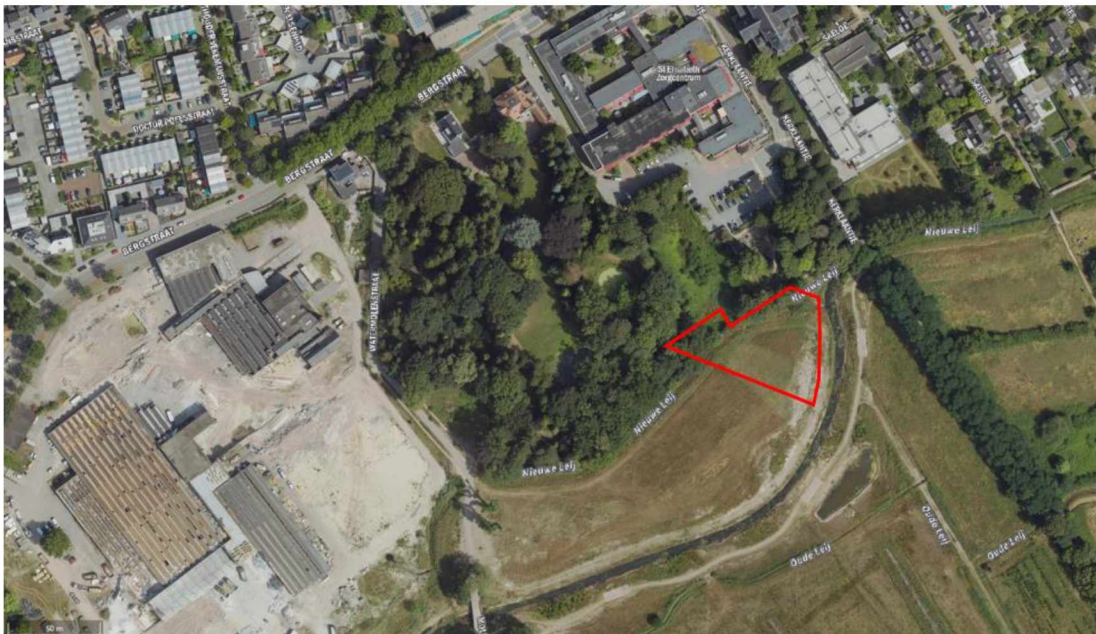
In het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan was een woning voorzien in de uiterste oosthoek van het plangebied. Op verzoek van de ontwikkelaar (5.1.2.e Goirle) is deze woning kort voor vaststelling uit het bestemmingsplan verwijderd. Dit is gebeurd door het bouwvlak van deze woning te schrappen. Naar aanleiding van nieuwe gesprekken met 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e wordt de woning alsnog planologisch mogelijk gemaakt. Dit mogelijk maken krijgt vorm door in deze ruimtelijke onderbouwing te motiveren dat de woning gebouwd kan worden op gronden waar in het bestemmingsplan geen bouwvlak aan toegekend is. Voor de duidelijkheid: de bouw van de woning op gronden die nu geen bouwvlak hebben, was al voorzien in het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan die voor deze locatie opgesteld zijn, ook is de woning opgenomen in het bovengenoemde beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan. De bouw van deze woning is dus ook al getoetst aan de relevante milieuaspecten en planologische aspecten. Er is ook een nieuw kavelpaspoort voor het desbetreffende kavel opgesteld. In het kavelpaspoort zijn de vereisten en kenmerken beschreven waaraan de woning moet voldoen. Hoofdstuk 2 gaat in op dit kavelpaspoort.

1.2 Ligging plangebied

Onderstaande figuur 1.1 toont de ligging van het projectgebied in het grotere geheel van Goirle en vervolgens toont figuur 1.2 de ligging van het projectgebied (de locatie waar een woning buiten het bouwvlak gebouwd wordt) op het terrein van Van Puijenbroek (thans het Land van Anna). Figuur 1.3 geeft weer waar het kavel van de woning moet komen.



Figuur 1.1 indicatieve ligging projectgebied (rood omlijnd) binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' (paars omlijnd)



Figuur 1.2 Indicatieve ligging projectgebied verder ingezoomd (rood omlijnd) (bron: Cyclomedia, 2023)

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', zonder bouwvlak of aanduidingsvlak.

In de bestemming 'Woongebied' zijn op grond van artikel 9.2.2 sub b woningen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De voorgenomen ontwikkeling, de bouw van één woning ter plaatse van het rood omlijnde projectgebied, is in strijd met de regels uit het vigerend bestemmingsplan ('Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'). Voorgenomen ontwikkeling is hiermee niet mogelijk.

De overige woningen achter de tuin van Huize Anna worden op grond van artikel 9.2.2, sub h, onder 4 van de regels van voornoemd bestemmingsplan maximaal 12 meter hoog. Het toestaan van deze hoogtemaat is gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1'. Omdat op de gronden in het projectgebied geen bouwvlak ligt, ligt ook deze bouwaanduiding niet op die gronden. Op grond van artikel 9.2.2, sub h mogen woningen dan maximaal 11 meter hoog worden. Om ruimtelijk aan te sluiten bij de overige woningen achter de tuin van Huize Anna wordt de woning in het projectgebied ook (deels) 12 meter hoog. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onder meer de bouwhoogte van 12 meter mogelijk.

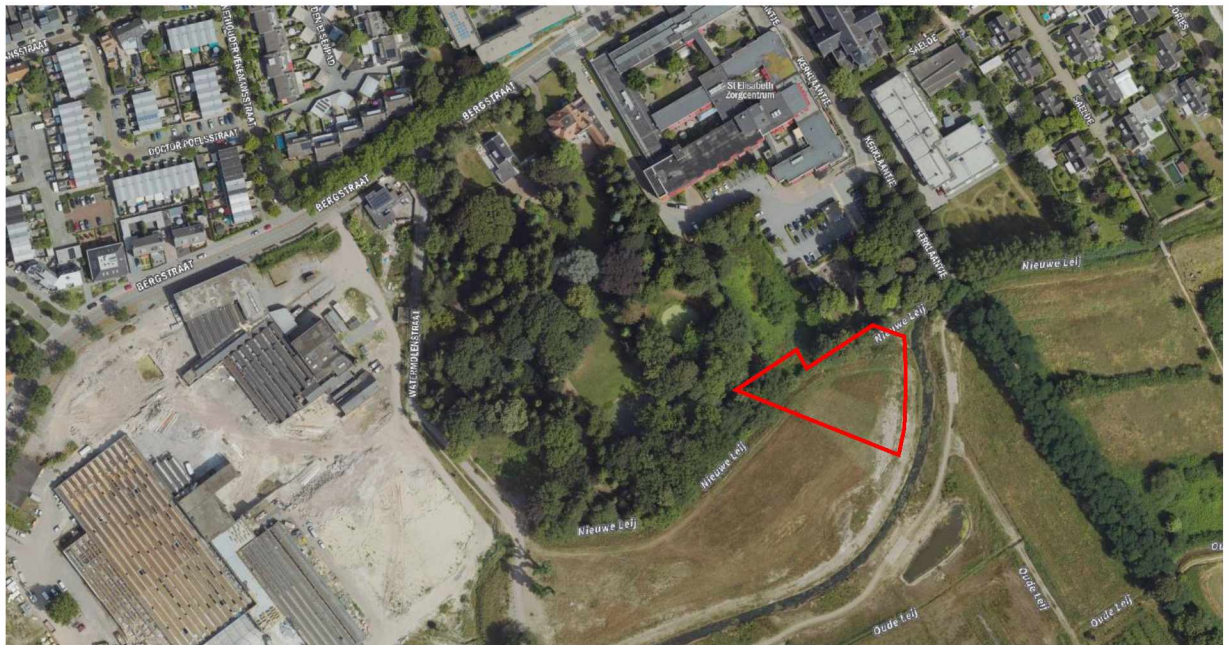
Daarnaast bepaalt artikel 9.2.2, sub n van de regels van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' dat vrijstaande woningen tenminste 5 meter uit de achterste perceelsgrens gebouwd moeten worden. Uit figuur 2.2 is niet direct af te leiden dat aan die eis voldaan wordt. Figuur 2.3 laat echter wel zien dat aan die eis voldaan wordt. Er is op dit punt geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie en omgeving

De huidige locatie bevindt zich op het terrein van Puijenbroek (thans het Land van Anna). Het projectgebied grenst aan de tuin van Huize Anna. Dit is het grote groenelement (centraal op figuur 2.1) ten noorden van de Nieuwe Leij. In de tuin liggen nog onderdelen van een oud moleneiland. Het zuidelijk gedeelte van de tuin (nabij het projectgebied) wordt openbaar toegankelijk. Door de monumentale bomen is de tuin een belangrijke kwaliteit in het gebied.

Ten zuiden van het projectgebied ligt een gebied met natuurwaarden in de vorm van een kruiden- en faunairijk grasland. De Nieuwe Leij vormt de grens tussen het projectgebied en dit gebied met natuurwaarden.



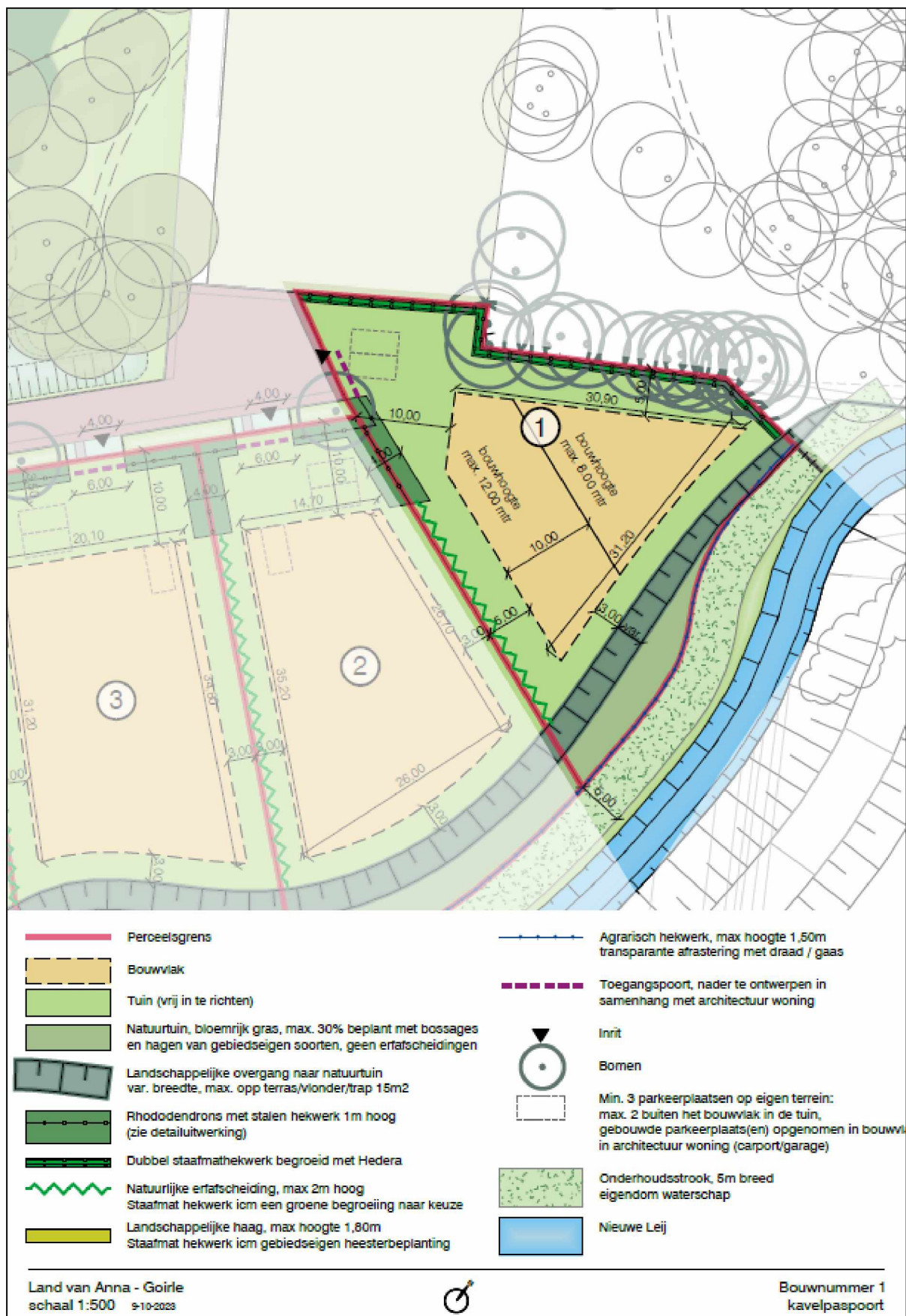
Figuur 2.1 Luchtfoto huidige situatie. Bron: Cyclomedia, 2023.

2.2 Toekomstige situatie

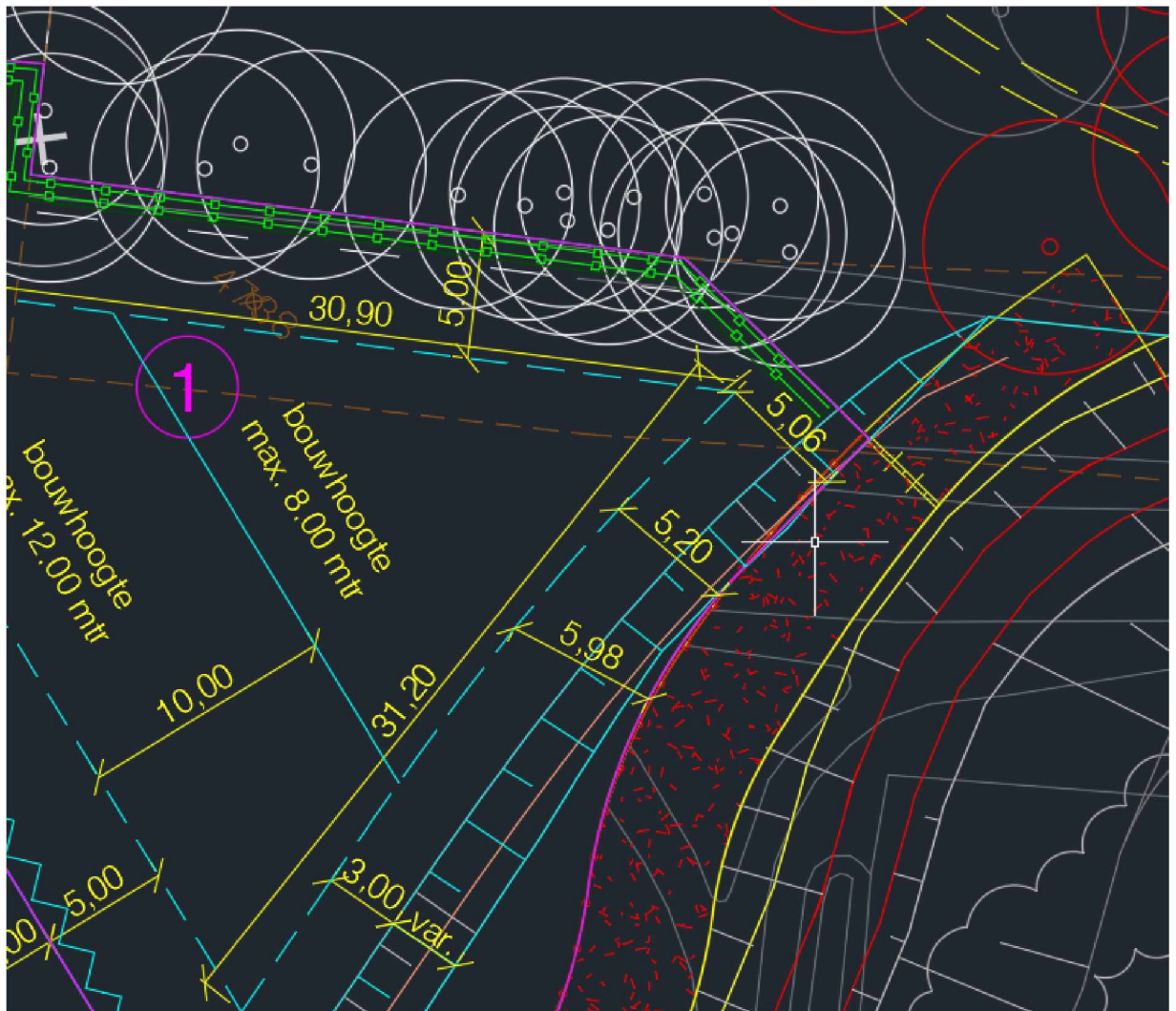
Het projectgebied maakt deel uit van de ontwikkeling van 'Land van Anna'. Deze ontwikkeling bestaat uit de woningbouw en de natuurontwikkeling rondom de Nieuwe Leij. Het stedenbouwkundig plan is opgedeeld in vijf deelgebieden. Deze vijf deelgebieden voorzien in een woningbouwontwikkeling van in totaal maximaal 190 wooneenheden. De bouwkvael waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft was reeds in dit aantal wooneenheden meegeteld.

Het voornemen ligt in het deelgebied 'Kavels Tuin Huize Anna'. Het deelgebied 'Kavels Tuin Huize Anna' (dus niet de tuin van Huize Anna zelf) biedt ruimte voor woningbouw. De gronden die in het plangebied ten zuiden van de bestaande tuin liggen worden iets opgehoogd om voldoende ruimte te bieden aan de bouw van vrijstaande woningen op royale kavels. Dit worden vrijesectorwoningen/woningen in een hogere prijsklasse. De robuuste groenstructuur op de kavels zorgt ervoor dat deze kavels visueel gezien een verlengstuk van de tuin van Huize Anna worden.

Het kavelpaspoort bevat een aantal voorwaarden voor de ontwikkeling van de woning, deze zijn in het onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 2.2 Kavelpaspoort bouwnummer 1.



Figuur 2.3 Uitsnede voorlopig technisch ontwerp terreininrichting ter plaatse van bouwnummer 1

3. Ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die relevant zijn voor de bouw van de woning die afwijkt van de in het vigerend bestemmingsplan voorgeschreven regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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 voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Daarnaast 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 op 1 januari 2024) 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.

De bouw van één woning wordt niet expliciet benoemd in de Novi of de bijbehorende uitvoeringsagenda. De afweging over woningbouw van de omvang zoals voorzien in deze ruimtelijke onderbouwing vindt net als onder de SVIR op decentraal niveau plaats.

Conclusie

Dit rijksbeleid heeft geen effect op voorgenomen ontwikkeling van één woning en vormt dus geen belemmering.

3.1.2 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

Voorgenomen ontwikkeling van één woning buiten het bouwvlak en waarvan de bouwhoogte niet volledig voldoet aan de bestemmingsplanregels raakt geen van deze belangen en is niet strijdig met de uitgangspunten uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3 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. Voorgenomen ontwikkeling van één woning ter plaatse van het projectgebied is hierin meegenomen. Dat betekent dat de ontwikkeling getoetst is aan de ladder voor duurzame verstedelijking en hieraan voldoet.

3.1.4 Crisis- en herstelwet

Met de Crisis- en herstelwet (Chw) wil het kabinet de procedures voor grote projecten versnellen. 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 de bouw van één woning geen gevolgen omdat de ondergrens van 11 woningen niet overschreden wordt. De Chw heeft daarmee geen effect op de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie met de hoofdpogingen aan bij Europese en mondiale doelstellingen alsmede bij het rijksbeleid. 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 hoofdpogingen 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 hoofdpogingen 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 maximaal 190 woningen. Toen is geconstateerd dat het voornemen past in het provinciaal beleid. Voorgenomen ontwikkeling van één woning die reeds voorzien was in dat bestemmingsplan is meegenomen in de toetsing zoals opgenomen in het bestemmingsplan en past hiermee binnen het provinciaal beleid. Verder geldt dat het provinciaal omgevingsbeleid gaan concrete uitspraak over de bouw van één woning op deze locatie doet. Dat geldt ook voor de dimensionering van deze woning. De afweging vindt, binnen de kaders van wet- en regelgeving, verder op gemeentelijk niveau plaats.

3.2.2 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. De meest recente versie

van de lov dateert van 1 augustus 2023 en wijst het projectgebied aan als onderdeel van het stedelijk concentratiegebied. In dergelijke gebieden is ruimte voor de nieuwvestiging en uitbreiding van stedelijke functies zoals woningen en woongebieden. In gebieden met die aanwijzing moet het primaat van de woningbouw in Noord-Brabant gerealiseerd worden. De bouw van de één woning is daarmee toegestaan in de lov.

Conclusie

Vanuit het provinciaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. De bouw van één woning is immers al toegestaan binnen het programma van maximaal 190 woningen dat mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'. De bouw van de woning past in het provinciaal beleid omdat die bouw plaatsvindt in een gebied dat is aangeduid als concentratiegebied verstedelijking. De lov verzet zich verder niet tegen de voorgenomen dimensionering en situering van de woning.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Goirle

De Omgevingsvisie Goirle, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2022, 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 een woning ter plaatse van het projectgebied maakt ook deel uit van de transformatie en past daarmee in het beleid zoals neergelegd in de Omgevingsvisie Goirle.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling, die deel uitmaakt van de transformatie van de zuidrand van Goirle, heeft als bouwsteen gediend voor de Omgevingsvisie Goirle. De bouw van de woning is immers steeds voorzien als onderdeel van het totale herontwikkelingsprogramma voor de zuidrand. De bouw van de woning buiten het bouwvlak past daarmee in de omgevingsvisie. De omgevingsvisie doet geen concrete uitspraken over de dimensionering of situering van de woning en verzet zich dus niet tegen het voornemen.

3.3.2 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 Steengood.

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 al voorzien van de bouw van één woning ter plaatse van het projectgebied. Daarmee past de ruimtelijke onderbouwing in de kaders die geformuleerd zijn in de visie 'Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee....'

Conclusie

Het toestaan van de bouw van één woning die afwijkt van wat in het vastgestelde bestemmingsplan voorgescreven is stuit niet op belemmeringen in de visie 'Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee....'. Dat geldt temeer omdat de woning steeds onderdeel is geweest van het planvormingsproces en pas kort voor vaststelling uit het bestemmingsplan gehaald is door het bouwvlak te schrappen. In het gehele bestemmingsplan is derhalve rekening gehouden met de bouw en het gebruik van de woning in het projectgebied. Het bestemmingsplan is in lijn met deze visie en daarmee is de bouw van onderhavige woning ook in lijn met deze visie. De woning was immers al voorzien in het planvormingsproces. Om die reden wordt ook uitgegaan van een woning waarvan een deel een maximale bouwhoogte van 12 meter krijgt, daarmee wordt immers ruimtelijk aangesloten bij de andere woningen achter de tuin van Huize Anna.

3.3.3 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 dorpse 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. De gemeente denkt en handelt 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. De gemeente en inwoners zijn er voor elkaar en zorgen voor elkaar als dat nodig is. Goirle heeft een actief verenigingsleven en er zijn veel vrijwilligers. Men is trots op het eigen karakter en de eigen identiteit en houdt die twee elementen graag in stand.

Goirle is Ondernemend

In 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 de toelichting van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' is toegelicht hoe het voornemen tot de bouw van maximaal 190 woningen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' past in de gemeentelijke toekomstvisie. Onderhavige woning is onderdeel van de 190 woningen en derhalve past de bouw van de woning buiten het bouwvlak in de kaders die de toekomstvisie stelt. De bouw van de woning is namelijk nodig om de zuidrand van Goirle te transformeren tot woongebied. De toekomstvisie doet verder geen concrete uitspraken over de dimensionering van de woning.

4. Milieuaspecten en planologische aspecten

4.1 Geluid

4.1.1 Beleid en wetgeving

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) moeten bij besluitvormingsprocessen zoals voor de omgevingsvergunning waar deze ruimtelijke onderbouwing bij hoort, 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 geluidsgelateerde 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.

4.1.2 Beoordeling

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' heeft geluidonderzoek plaatsgevonden. Voorgenomen ontwikkeling van een woning buiten het bouwvlak is hierin meegenomen omdat toen nog een bouwvlak aan de woning toegekend was en op grond van die toekenning is de woning onderdeel geweest van de geluidberekeningen. Uit het geluidonderzoek bleek dat er ter plaatse van de woning geen sprake was van het overschrijden van de geluidnormen. Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening alsmede van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Dit wijzigt niet als een deel van de woning 12 meter hoog wordt.

4.1.3 Conclusie

Het aspect werpt geen belemmeringen voor het toestaan van een woning buiten het bouwvlak.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 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.

4.2.2 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 woning buiten het bouwvlak, op schone grond gebouwd gaan worden. De woning buiten het bouwvlak 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 woning buiten het bouwvlak te bouwen en daarmee afwijkt van de in het bestemmingsplan voorgeschreven regels. De bouw van een woning buiten het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 12 meter leidt daarom tot een goede ruimtelijke ordening.

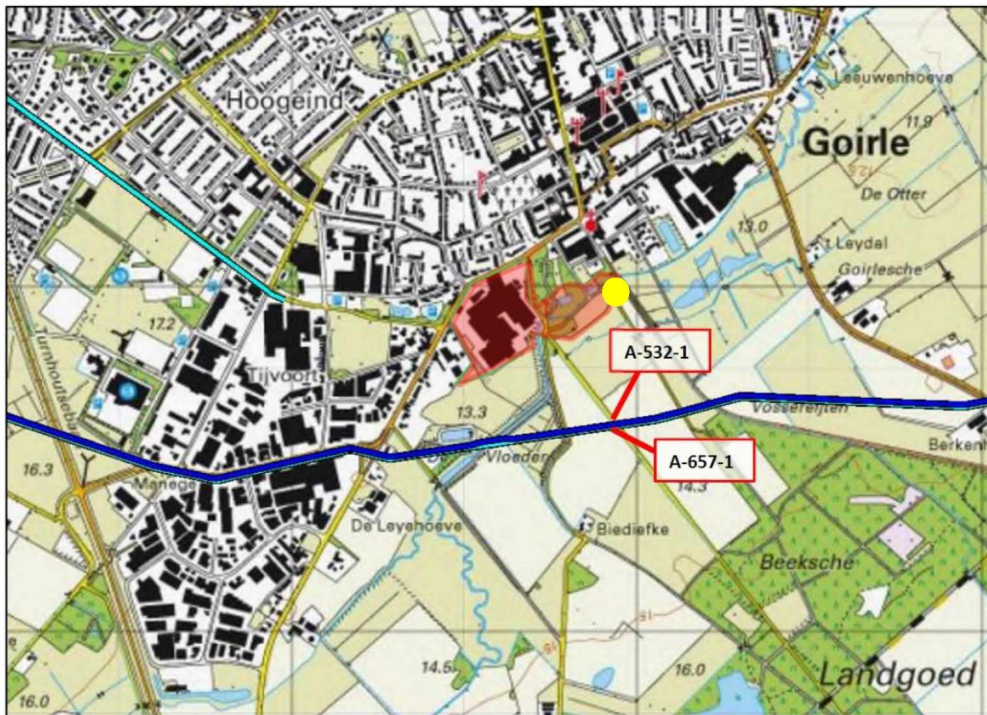
4.2.3 Conclusie

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

4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

4.3.1 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 4.1 Uitsnede risicokaart met de ligging van het deel van het plangebied 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 het projectgebied weer

4.3.2 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 woning die centraal staan in deze ruimtelijke onderbouwing geen effect heeft op de planologische relevante leidingen. 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 en het effect van de woning op externe veiligheid, is reeds volledig onderzocht bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 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 betekenende 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 betekenende 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.

4.4.2 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. Het voornemen tot de bouw van de woning waar thans geen bouwvlak aan toegekend is in bovengenoemd bestemmingsplan, is onderdeel geweest van de berekening van het luchtkwaliteitsonderzoek en voldoet daarmee ook aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De bouw van de woning buiten het bouwvlak heeft geen effect op de luchtkwaliteit waardoor de constatering overeind blijft staan. De dimensionering van de woning verandert dit niet. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt. Er is aldus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.4.3 Conclusie

Met het toestaan van een woning buiten het bouwvlak 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.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 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 tot 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 uiteengezet of de verschillende risiconiveaus te verantwoorden zijn of een verandering van het groepsrisico toelaatbaar wordt geacht.

4.5.2 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 4.3 genoemde buisleidingen betrokken. Uit het onderzoek bleek dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de bouw van woningen in het Land van Anna. Omdat de woningbouw wel leidt tot de aanwezigheid van meer personen nabij diverse risicobronnen is dit groepsrisico in de bestemmingsplanprocedure verantwoord.

De toevoeging van één woning buiten een bouwvlak in het vastgesteld bestemmingsplan, verandert niets aan de inhoud van het onderzoek naar externe veiligheid. De woning is meegenomen in de toetsing van de externe veiligheid zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Het toestaan van de bouw van de woning buiten het bouwvlak heeft geen negatief effect op het aspect externe veiligheid. De constatering in het onderzoek blijft hiermee stand houden, ook als een deel van de woning een meter hoger wordt dan toegestaan. Vanuit het aspect externe veiligheid bezien bestaan er dan ook geen belemmeringen voor het voorgenomen ontwikkeling van een woning buiten het bouwvlak. Derhalve is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Milieuhinder en bedrijven

4.6.1 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 de 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 4.1 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

4.6.2 Beoordeling

Het Land van Anna wordt ontwikkeld tot een rustige woonwijk, er is immers overwegend sprake van een 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.

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 woning geen sprake is van een milieubelasting waarvoor maatregelen moeten worden genomen om de effecten te beperken. De kavel met de woning grenst aan gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' en in deze bestemming zouden in lichte mate activiteiten uit milieucategorie 1 uitgeoefend kunnen worden. In het vastgestelde bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' is echter een afstand van 15 meter aangehouden tussen het bouwvlak in de bestemming 'Maatschappelijk' en de grens van de bestemming 'Woongebied' (waar de woning gebouwd mag worden). Daarnaast zijn de initiatiefnemer en 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e privaatrechtelijk overeengekomen dat de woning minimaal 5 meter uit de grens van de bestemming 'Woongebied' gebouwd wordt. De afstand tussen de bebouwing in de bestemming 'Maatschappelijk' en de woning bedraagt derhalve minimaal 20 meter, hiermee is het ontstaan van milieuhinder uitgesloten en wordt voorkomen dat de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing in de bestemming 'Maatschappelijk' beperkt worden door de bouw van de woning.

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. De bouw van de woning buiten bouwvlak doet hier niets aan af omdat deze meegenomen is in de onderzoeken en de toetsing van toelichting van het bestemmingsplan. Gelet op het bovenstaande is er met de bouw van één woning sprake van een goede ruimtelijke ordening. Een deel van de woning 12 meter hoog maken in plaats van 11 meter hoog verandert hier niets aan.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Ecologie

4.7.1 Beleid en wetgeving

Beschermde soorten

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden, NNN-/NNB-gebieden en houtopstanden 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.

Beschermde gebieden

Een nieuwe ontwikkeling kan een negatief effect hebben op flora en fauna en de instandhouding van natuurgebieden door een (mogelijk) toename aan stikstof of andere (in)directe verstoringsaspecten. Binnen In 2000-gebieden bevinden zich namelijk stikstofgevoelige habitats. De toename van stikstof op deze stikstofgevoelige habitats is één van de aspecten waarop een project of plan moet worden getoetst.

Getoetst moet worden of de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van een plan minder of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Als de maximale bijdrage van een project aan de stikstofdepositie op een voor stikstofgevoelig habitatype in een Natura 2000-gebied niet significant is (0,00 mol/ha/jaar) dan kan een plan of project doorgang vinden. De wijze waarop wordt getoetst of sprake is van aantasting van stikstofgevoelige habitatypes, is onder andere door het uitvoeren van een AERIUS-berekening.

4.7.2 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. De bouw van een woning leidt niet tot een noemenswaardige beperking van de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen en de principes voor natuurinclusief bouwen kunnen op deze woning toegepast worden. Daarnaast verzetten de verleende ontheffingen zich niet tegen de bouw van de woning omdat die woning meegenomen is in de aanvraag van de ontheffingen. 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 voorgenomen ontwikkeling van één woning buiten het bouwvlak is hierin meegenomen, de woning is één van de 190 vergunde woningen. 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. Daarnaast is in het Land van Anna geen sprake van beschermde houtopstanden. Vanuit gebiedsbescherming bezien is het voornemen daarmee uitvoerbaar omdat stikstofdepositie vergund is en omdat andere verstoringseffecten vanwege de ligging tussen

het projectgebied en beschermde gebieden uitgesloten kunnen worden. De dimensionering van de woning heeft geen invloed op het bovenstaande omdat de bouw van de woning reeds onderdeel is van de Wnb-vergunning en de woning niet dichterbij beschermde gebieden komt te liggen dan wat eerder onderzocht is.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect ecologie bezien stuit het toevoegen van één woning buiten het bouwvlak niet op bezwaren ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het voornemen. De woning is meegenomen in de ontheffingen en de Wnb-vergunning die de bouw mogelijk maken. Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met de bouw van één woning buiten het bouwvlak.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Beleid en wetgeving

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 op 1 juli 2016 in werking is getreden. 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 dat 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.

4.8.2 Beoordeling

Tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft in nagenoeg het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' onderzoek naar archeologische relictten in de bodem van het plangebied plaatsgevonden, daarbij is ook de bodem van het projectgebied onderzocht. Uit dit onderzoek bleek dat in de bodem onder de locatie van de woning waar thans geen bouwvlak aan toegekend is 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. Het aspect archeologie belemmert daarmee de uitvoerbaarheid van het voornemen niet. De dimensionering van de woning heeft hier geen invloed op, omdat de dimensionering in dit geval betrekking heeft op bovengrondse delen.



Figuur 4.1 Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna', het rode vierkant geeft de 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. Ter plaatse van de locatie waar de woning gebouwd moet worden is geen sprake van cultuurhistorische waarden. De woning is verder onderdeel van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan dat voor de ontwikkeling van het Land van Anna opgesteld is. In die twee plannen zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen ingepast. Met de bouw van deze woning kan gesteld worden dat het plangebied gerealiseerd wordt zoals voorzien in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Omdat hiermee recht wordt gedaan aan die twee plannen en de wijze waarop de cultuurhistorisch waardevolle elementen in die plannen vertaald zijn, kan gesteld worden dat de bouw van de woning geen effecten op het aspect cultuurhistorie heeft. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening als de woning gebouwd wordt.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Water

4.9.1 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 programma 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 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 geen 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 legt de gemeente vast wat zij wil 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:

1. Kader voor gemeentelijke zorgplichten: overzicht beleidskeuzes en ambities ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater en bijdragen aan de zorgplichten oppervlaktewater en drinkwater.
2. Interne afstemming met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met waterpartners.
3. Externe afstemming: met o.a. bewoners en bedrijven, ontwikkelaars en bouwbedrijven.
4. 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 duurzamer om te gaan met afval- en hemelwater. Deze strategieën zijn inmiddels gemeengoed geworden en beschouwen we dan ook als gidsprincipes voor de komende jaren:

- De gemeente zamelt in principe het stedelijk afval- en hemelwater gescheiden in en ontvlechten zo de (schone en vuile) waterstromen.
- De gemeente streeft naar het waar mogelijk bovengronds en zichtbaar verwerken van hemelwater.
- De gemeente Goirle weert de lozing van hemelwater afkomstig van inrichtingen op vuilwater riolering.
- De gemeente betreft de kenmerken en knelpunten van zowel het regionale (stroomgebiedsbenadering) als het stedelijke watersysteem in de omgang met hemelwater. De gemeente streeft naar watersysteemherstel.
- Water- en waterbergingsopgaven worden niet afgewenteld naar andere locaties/gebieden, tenzij dit doelmatig is.
- De gemeente kiest voor robuuste (zo min mogelijk onderhoudsgevoelige) oplossingen.
- De gemeente gaat doelmatig en maatschappelijk kostenbewust om met de aanleg en het toekomstig beheer en onderhoud van het watersysteem.
- De gemeente streeft naar meer centrale, robuuste en goed te beheren rioolvoorzieningen.
- De gemeente hanteert 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 wordt eerst in het stedelijk watersysteem geborgen.
 - c. Afvoeren: pas bij volledige benutting van de berging voert men het overtollige hemelwater af naar het regionale watersysteem:
 - a. De gemeente streeft naar grootschalige goed beheersbare infiltratievoorzieningen in openbaar gebied. Kleinschalige infiltratievoorzieningen worden na het einde van de levensduur niet hersteld.
 - b. Voor grondwaterbeschermingsgebieden volgt de gemeente 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/uur-bui uit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) als norm om in pandig 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.

4.9.2 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 bouw van één woning, waarvoor nu toestemming wordt gevraagd voor het bouwen buiten het bouwvlak, is onderdeel van het waterhuishoudkundig plan en het onderzoek dat daaraan ten grondslag is gelegd. Dat houdt in dat de toename van het verhard oppervlak al beschouwd is in het waterhuishoudkundig plan en dat dat plan de benodigde watercompensatie bepaald is. Een bouwhoogte van maximaal 12 meter wijzigt het verhard oppervlak niet.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing geldt dat alleen de woning buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Dit heeft geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg omdat er ten opzichte van het uitgevoerde onderzoek geen woning wordt toegevoegd, deze is immers al meegenomen in het waterhuishoudkundig plan. Verder leidt het bouwen van één woning buiten het bouwvlak niet tot andere effecten op de waterhuishouding in het Land van Anna. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee vanuit het aspect water bezien uitvoerbaar en leidt tot een goede ruimtelijke ordening.

4.9.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de toevoeging van één woning buiten het bouwvlak.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 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.

4.10.2 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 maakt de bouw van meer woningen dan onderzocht in het bestemmingsplan niet mogelijk. De bouw van de woning buiten het bouwvlak is meegenomen in het stedenbouwkundig plan en dus in de parkeerbalans. Dat betekent dat er geen sprake is van extra verkeersbewegingen of een extra parkeerbehoefte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De bouw van woning buiten het bouwvlak ter plaatse van projectgebied wordt dan ook niet belemmerd door dit aspect en ook op dit gebied is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 2 is te zien dat de woning minimaal drie parkeerplaatsen op het eigen terrein krijgt (maximaal twee buiten het bouwvlak zoals aangegeven op de afbeelding en minimaal één in het bouwvlak (bijvoorbeeld een garage/carport)), hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt van parkeren op eigen terrein voor woningen zoals deze dat neergelegd is in het stedenbouwkundig plan. Drie parkeerplaatsen (dus ook drie auto's per woning, exclusief eventuele extra parkeerruimte in een garage) sluit ook aan bij de verkeersgeneratie zoals die bij de totstandkoming van het

bestemmingsplan voor vrijstaande woningen bepaald is (zie bijlage 20 bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna').

4.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren belemmert de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling niet.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

4.11.1 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 gewijzigde 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.

4.11.2 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. De aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling gaat uit van 190 woningen. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van één woning buiten het bouwvlak. Deze woning is meegenomen in het stedenbouwkundig plan alsmede de voorontwerp- en ontwerpversies van voornoemd bestemmingsplan. Een besluit over de aanmeldingsnotitie wordt (ten eerste) genomen bij de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan, dit betekent dat de milieueffecten van de woning al onderzocht zijn. Deze woning is onderdeel van de 190 woningen die op grond van de regels van het bestemmingsplan gebouwd mogen worden. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling meegenomen in de reeds opgestelde aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en kan er nog steeds geconcludeerd worden dat er geen m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk dat de voorgenomen ontwikkeling van één woning geen milieugevolgen heeft.

4.11.3 Conclusie

De in het projectgebied voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. 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.

5. Procedure en uitvoerbaarheid

5.1 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 zoals die toegelaten wordt door het vigerend bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'. Dat bestemmingsplan staat de bouw van een woning buiten het bouwvlak en met een maximale hoogte van 12 meter immers niet toe. 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 bezwaar worden gemaakt en desgewenst kan beroep alsmede hoger beroep ingesteld worden. Voorafgaand aan die stappen kunnen zienswijzen ingediend worden tegen de ontwerpomgevingsvergunning.

5.2 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 onderhavige woning in het projectgebied) is gemotiveerd in het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna'. De bouw van de woning 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 woning 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 de woningen met toegestaan wordt komen ook voor rekening van initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het voornemen is hiermee geborgd.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals beschreven in paragraaf 6.1 kan er bezwaar worden gemaakt tegen de omgevingsvergunning waarna eventueel gerechtelijke procedures kunnen volgen. Voordat er bezwaar gemaakt wordt, kan eenieder een zienswijze indienen tegen de ontwerpomgevingsvergunning die gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. De resultaten van de terinzagelegging worden vervolgens in deze paragraaf beschreven.

6. Conclusie

Het project is getoetst aan het beleid, waaruit geconcludeerd is dat het project in overeenstemming is met het beleid. De gevolgen van het project op het gebied en de omgeving zijn getoetst en hieruit is naar voren gekomen dat de afwijking van het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor het gebied en de omgeving. Het voornemen vormt daarmee geen belemmering voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden in de omgeving. Die bouw- en gebruiksmogelijkheden belemmeren de bouw en het gebruik van de woning in het projectgebied niet. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft aangetoond dat er met het voornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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

5.1.2.e



Copyright © 2024

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.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor 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 niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 28 augustus 2024 14:58
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp:

Goedemiddag 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

In de zomer van 2022 hebben we met elkaar gesproken over de ontwikkelingsmogelijkheden van bouwkavel 5.1.2.e i.r.t. de voorgenomen 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e We zijn inmiddels enige tijd verder, zo is eind 2023 ook de ruimtelijke procedure voor kavel 5.1.2.e van start gegaan.

Lopende de procedure hebben wij ons opnieuw beraden op de uitwerking van het kavelpaspoort. Dit mede n.a.v. overleg met de gemeente, waaruit volgde dat er (mogelijk) zienswijzen zullen worden ingebracht in de procedure.

Dit heeft ertoe geleid dat we qua bouwmogelijkheden aansluiting hebben gezocht bij de huidige ontwerpen op de bouwkavels 5.1.2.e tot en met 5.1.2.e In dat kader zijn we van plan om de bouwhoogte in het nieuwe kavelpaspoort te beperken. Ook is de kangoeroewoning vervallen.

Gelet op onze eerdere gesprekken en in het licht van de lopende procedure lijkt het mij nuttig een en ander met u te bespreken. Bijgaand zend ik u enkele voorstellen voor een TEAMS-overleg. Graag hoor ik van u of een van de voorgestelde tijdstippen past.

- 3 september tussen 12.00 en 14.30 uur
- 4 september om 11.00 uur
- 4 september tussen 15.00 en 18.00 uur
- 10 september tussen 16.00 en 18.00 uur

Ik hoor graag even, alvast dank!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Goirle, 5 september 2024

5.1.2.e

Betreft: Uw email d.d. 28 augustus 2024, kenmerk LVA | ontwikkeling bouwkwavel 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Dank voor Uw uitnodiging voor een overleg (omgevingsdialoog) met betrekking tot de nadere invulling van bouwkwavel 5.1.2.e

De 5.1.2.e heeft bij brief van 18 februari 2022 zijn zienswijze kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad van Goirle aangaande de maximale bouwhoogte van bouwkwavel 5.1.2.e. Ik voeg deze brief opnieuw toe als het standpunt van de 5.1.2.e in het kader van deze omgevingsdialoog. Naar aanleiding van voornoemde brief aan de gemeenteraad heeft U ons indertijd uitgenodigd voor overleg. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk ondertekende overeenkomst om samen te zoeken naar een oplossing.

Door deze overeenkomst heeft de gemeenteraad alsnog ingestemd met het bestemmingsplan (de betwiste kavel uitgezonderd), zodat U verder kon met de bouwplannen. Echter na deze goedkeuring heeft er geen vervolgggesprek plaatsgevonden. U bent de gemaakte afspraken eenvoudigweg niet nagekomen. U heeft dit gemeld via een voor de bewoners kwetsende en denigrerende email.

Op grond van de Omgevingswet bent U nu verplicht om de 5.1.2.e opnieuw uit te nodigen voor overleg (omgevingsdialoog). Wij denken dat deze uitnodiging enkel wordt ingegeven door deze verplichting en niet door de intentie om ook maar iets aan de bezwaren van de 5.1.2.e tegemoet te komen. Wij laten ons niet tweemaal door U voor de gek houden.

In het licht van het vorenstaande acht de 5.1.2.e een dialooggesprek slechts zinvol als 5.1.2.e ons daadwerkelijk iets te bieden heeft. Het slechts volvoeren van een rituele dans voegt niets toe, is zonde van zowel Uw tijd als de onze.

Tot slot. Wij gaan er van uit dat deze brief met bijlagen integraal onderdeel gaan uitmaken van het door U te maken verslag van de omgevingsdialoog. Wij ontvangen daarvan graag een kopie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlage: 1

Van: 5.1.2.e
Verzonden: maandag 9 september 2024 11:00
Aan: 5.1.2.e
CC:
Onderwerp:
Bijlagen:

Goedemorgen 5.1.2.e 5.1.2.e

Dank voor uw brief van 5 september 2024.

Zonder uitputtend op alle facetten van uw brief in te willen gaan merk ik op dat wij na vaststelling van het bestemmingsplan - in afwijking van het gestelde in uw brief - wel degelijk met de 5.1.2.e in gesprek zijn gegaan. Zie het ingevoegde verslag van het op 17 juni 2022 met u en de 5.1.2.e 5.1.2.e gevoerde overleg. Voorts verwijst u naar mijn mail van 8 augustus 2022. Deze mail bevatte een uitnodiging tot gesprek om onze bevindingen nader aan u toe te lichten. Om u moverende redenen bent u niet op deze uitnodiging ingegaan.

In de tussentijd heeft de ontwikkeling van Land van Anna niet stil gestaan. Het project is inmiddels volledig in uitvoering en ook zijn een aantal bouw kavels in aanbouw genomen.

Zoals bekend zijn deze bouw kavels initieel in verkoop gebracht met een toegestane bouw hoogte van 10.00 meter (met een plat dak) en 12.00 meter (met een schuin dak). In de praktijk blijkt nu dat de meeste bouw kavels worden bebouwd in 2 bouw lagen met een bouw hoogte van circa 8.00 meter. Hoewel wij de procedure voor kavel 1 in eerste instantie hebben ingezet op een bouw hoogte van 10.00 respectievelijk 12.00 meter, zijn wij nu voornemens om in de lopende procedure aansluiting te zoeken bij de bouw hoogte van de naastliggende villa's.

Concreet betekent dit dat wij op kavel 1 een bouw hoogte van 8.00 meter mogelijk willen maken. Voorts is de kangoeroewoning op kavel 1 vervallen.

Graag hoor ik uw reactie op de door ons geschetste bouw mogelijkheden voor kavel 1.

Met vriendelijke groet,

LVA | verslag overleg 5.1.2.e

17 juni 2022

Aanwezig:

5.1.2.e

Verspreiding:

Deelnemers

Verslag

- Dit overleg is een vervolg op eerder gevoerd overleg inzake de ontwikkeling in Land van Anna, met name t.a.v. raakvlakken van de 5.1.2.e ontwikkeling met bouwkegel 5.1.2.e van 5.1.2.e
- Aanvankelijk was het uitgangspunt om Q2 te gebruiken voor dit overleg en het daarmee samenhangende onderzoek, zodat 5.1.2.e m.i.v. juli een nieuwe RO procedure konden opstarten voor bouwkegel 5.1.2.e
- Omdat de tussentijdse afstemming met 5.1.2.e tijd vergde en 5.1.2.e prioriteit had op de start van de verkoop, is nu de insteek om de maanden juni, juli, augustus te benutten, zodat de nieuwe RO-procedure in september aan kan vangen.
- 5.1.2.e 5.1.2.e van 5.1.2.e is aanwezig, zodat hij een goed beeld krijgt van de belangen die de 5.1.2.e voor staat. Vervolgens zal 5.1.2.e met de architect van 5.1.2.e een oriënterend gesprek hebben.
- Doel is om in de komende periode te onderzoeken in welke mate de ontwikkelingen elkaar beïnvloeden en hoe de verschillende raakvlakken (zichtlijnen, aanwezig groen, bouwhoogte) beter kunnen worden afgestemd. Zodanig dat de ontwikkelingen elkaar niet frustreren en toch sprake is van een verantwoorde en haalbare ontwikkeling.
- Voorop staat dat zowel de ontwikkeling van 5.1.2.e als die van 5.1.2.e binnen in economisch opzicht verantwoorde kaders plaats moeten kunnen vinden. Zulks met oog en oor voor de wederzijdse belangen.
- Aandachtspunt is dat de ontwikkeling van 5.1.2.e nog in een zeer pril stadium is. De architect van 5.1.2.e heeft nog geen plan, alleen een visie.
- 5.1.2.e informeert naar de aandachtspunten die de 5.1.2.e voor ogen heeft in context tot de doelgroep van bewoners. Uit de toelichting van 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e volgt dat het gaat om:
 - o De kangoeroewoning vormt in de visie van de 5.1.2.e geen enkele belemmering;
 - o Juist de 'grote' villa staat volgens de 5.1.2.e in de zichtlijnen vanaf de 5.1.2.e 5.1.2.e ;

- Hoewel de programmatische indeling van het gebouw nog niet vast staat, is uitzicht vooral van belang voor de bewoners die niet zelfstandig en mobiel zijn, zoals bijvoorbeeld dementerende ouderen;
 - Zorgpunt is dat de bebouwing van bouwkel ^{5.1.2.e} maximaal zal worden uitgenut door de toekomstige eigenaar, ten koste van de zichtlijnen vanaf de ^{5.1.2.e} kavel;
 - Voorop staat een goede leefomgeving voor de bewoners, uitzicht is daar een thema in, evenzeer als de beleving van een 'groene' woonomgeving;
 - ^{5.1.2.e} geeft aan dat de ^{5.1.2.e} er niet op uit is om de twee villa's tegen te houden. Het doel is optimalisatie van belangen van beide partijen door goed te kijken naar verdeling van volumes en positionering.
- Nu nog volstrekt niet helder is hoe de programmatische indeling er uit gaat zien, vraagt Peter zich af wat nu de feitelijke grondslag is van het eerder ingebrachte bezwaar. Voorts is zijn vraag of er ook een 'wetenschappelijke' onderbouwing is over de relatie tussen dementerende bewoners en de beleving van de omgeving. Waarop is bijvoorbeeld gebaseerd dat verre zichtlijnen belangrijker zijn dan bijvoorbeeld kijklgroen/struweel en vogels in de nabijheid van de woning en de eventuele buitenruimte?
 - Afgezien van de uiteenlopende inzichten, maken betrokkenen de afspraak om in de komende weken een verdiepingsslag te maken. Doel blijft om met elkaar tot consensus te komen. Mocht dat onverhoopt niet lukken, dan zal ^{5.1.2.e} alsnog de RO-procedure in gang zetten.
 - Vervolgactie:
^{5.1.2.e} gaat in gesprek met de architect van ^{5.1.2.e} Naar aanleiding daarvan wordt in juli een vervolgspraak gepland.

Goirle, 29 september 2024

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

Betreft: Ontwikkeling bouwkafeel 1 Land van Anna.

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Wij hebben uw mail van 9 september besproken in de cliëntenraad. We hebben de situatie ter plaatse zorgvuldig beoordeeld. De 5.1.2.e van 5.1.2.e komt een heel stuk zuidelijker te liggen dan het huidige gebouw van 5.1.2.e. Ongeveer in het verlengde van de zuidgevel van de huidige Geeracker. Doordat de zuidgevel dichter bij de Ley komt te liggen, zal een bouwhoogte van 8 meter zich heel nadrukkelijk als een uitzicht belemmerende façade manifesteren. Je kunt dit ter plaatse al waarnemen door de hoogte van de in aanbouw zijnde woningen op de naastgelegen kavels.

Nu wordt het uitzicht nog beperkt door struikgewas op het eigen terrein van 5.1.2.e. Maar dat is straks anders.

Aan de zuidkant van het gebouw komen studio's / appartementen en gemeenschappelijke ruimten met ramen en balkons die uitzien over het buitengebied. Het betreft mensen met een zodanige beperking dat het beleven van een fraai uitzicht voor hen een meer dan normale kwaliteit kan hebben. Veel meer nog dan voor gezonde mensen.

We doen daarom een dringend beroep op u om de bouwhoogte, zoals we ook van begin af aan hebben bepleit, te beperken tot 4 meter.

U geeft aan dat in de praktijk nu blijkt dat de meeste bouw kavels worden bebouwd in 2 bouwlaagen met een bouwhoogte van circa 8.00 meter. En dat kopers een bouwhoogte van 10.00 respectievelijk nokhoogte van 12.00 meter, niet nodig vinden. 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e u vindt gegarandeerd ook wel een goede koper die op deze unieke locatie wil volstaan met een hoogte van 4 meter.

Wij zouden dit, in het belang van kwetsbare medemensen, zeer op prijs stellen en dan kunt u het plan Land van Anna snel afronden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 17 oktober 2024 18:50
Aan: 5.1.2.e
CC:
Onderwerp:

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Dank voor uw brief van 29 september 2024.

Wij hebben uw brief beschouwd, mede in het licht van de eerdere gesprekken en de correspondentie die we met elkaar hebben gevoerd. Daaruit volgt dat we in het voorjaar van 2022 niet verder zijn gekomen dan de bereidheid om het bouwvolume op bouwkavel 5.1.2.e te verlagen. Er is echter nooit een concrete maximale hoogte benoemd.

Op een later moment heb ik erop gewezen dat het uitzicht vanaf de 5.1.2.e 5.1.2.e belemmerd wordt door de prominent aanwezige boomgroep nabij de zuidelijke erfgrens. Door de aanwezige (en te behouden) boomgroep, heeft de bouwhoogte van de villa op kavel 5.1.2.e feitelijk geen invloed meer op het uitzicht vanuit de 5.1.2.e nieuwbouw. Het uitzicht wordt immers al weggenomen door de boomgroep.

Niettemin zijn wij bereid de bouwhoogte te matigen tot 8.00 meter, i.p.v. de eerdere bouwhoogte van 10, respectievelijk 12 meter. Een aanpassing tot maximaal 4.00 meter is gelet op de aanwezige boomgroep niet realistisch en evenmin noodzakelijk. Uw voorstel zullen wij om die reden niet overnemen.

Het lijkt mij zinvol om met elkaar op locatie af te spreken, zodat we ter plekke kunnen zien hoe de 5.1.2.e van 5.1.2.e de boomgroep en kavel 5.1.2.e zich tot elkaar verhouden qua zichtlijnen. Ik hoor graag of u dit ook zinvol acht.

In afwachting van uw reactie zal ik in de tussentijd ook nader overleggen met de gemeente Goirle over het verdere procesverloop.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Verzonden: zondag 29 september 2024 10:43

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

5.1.2.e

Onderwerp: RE: LVA | ontwikkeling bouwka**vel** 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Bijgaand treft U aan een schrijven d.d. 29-9-2024 inzake opgemeld onderwerp, naar de inhoud waarvan ik U korthedshalve moge verwijzen,

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 19 september 2024 12:13

Aan: 5.1.2.e 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

5.1.2.e

Onderwerp: RE: LVA | ontwikkeling bouwka**vel** 5.1.2.e

Goedemorgen 5.1.2.e 5.1.2.e

Dank voor de snelle reactie, ik wacht uw berichten af.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 19 september 2024 12:08
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
5.1.2.e
Onderwerp: Re: LVA | ontwikkeling bouwka**vel** 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e

Uw e-mail van 9 september jl. is niet aan mijn aandacht ontsnapt. Integendeel, ik heb op 25 september 2024 een extra overleg van de 5.1.2.e ingelast ter bespreking van dit onderwerp. De reactie van de 5.1.2.e zal ik U daarna zo spoedig mogelijk doen toekomen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag, september 19, 2024 9:42 AM
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
5.1.2.e
Onderwerp: RE: LVA | ontwikkeling bouwka**vel** 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Op 9 september jl. zond ik u ingevoegde mail. Mogelijk is deze aan uw aandacht ontsnapt.

Ziet u kans om op korte termijn (bij voorkeur begin volgende week) een eerste reactie te geven?

Alvast dank en zo nodig ben ik uiteraard beschikbaar voor nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 9 september 2024 11:00

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Goedemorgen 5.1.2.e 5.1.2.e

Dank voor uw brief van 5 september 2024.

Zonder uitputtend op alle facetten van uw brief in te willen gaan merk ik op dat wij na vaststelling van het bestemmingsplan - in afwijking van het gestelde in uw brief - wel degelijk met de 5.1.2.e in gesprek zijn gegaan. Zie het ingevoegde verslag van het op 17 juni 2022 met u en 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e gevoerde overleg. Voorts verwijst u naar mijn mail van 8 augustus 2022. Deze mail bevatte een uitnodiging tot gesprek om onze bevindingen nader aan u toe te lichten. Om u moverende redenen bent u niet op deze uitnodiging ingegaan.

In de tussentijd heeft de ontwikkeling van Land van Anna niet stil gestaan. Het project is inmiddels volledig in uitvoering en ook zijn een aantal bouw kavels in aanbouw genomen.

Zoals bekend zijn deze bouw kavels initieel in verkoop gebracht met een toegestane bouwhoogte van 10.00 meter (met een plat dak) en 12.00 meter (met een schuin dak). In de praktijk blijkt nu dat de meeste bouw kavels worden bebouwd in 2 bouw lagen met een bouwhoogte van circa 8.00 meter. Hoewel wij de procedure voor kavel 1 in eerste instantie hebben ingezet op een bouwhoogte van 10.00 respectievelijk 12.00 meter, zijn wij nu voornemens om in de lopende procedure aansluiting te zoeken bij de bouwhoogte van de naastliggende villa's.

Concreet betekent dit dat wij op kavel 1 een bouwhoogte van 8.00 meter mogelijk willen maken. Voorts is de kangoeroewoning op kavel 1 vervallen.

Graag hoor ik uw reactie op de door ons geschetste bouw mogelijkheden voor kavel 1.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

3