

# **RANDVOORWAARDEN EN AANDACHTSPUNTEN**

## **HOEK TURNHOUTSEBAAN - TIJVOORTSEBAAN GOIRLE**

**definitief 3 december 2012**

## Inleiding

Onlangs is het bestemmingsplan Heisteeg vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vijf kavels, gelegen in het zuid-oostelijke gedeelte van het plangebied, grenzend aan de Alphenseweg. Deze kavels staan onder invloed van het bedrijf Vromans aan de Alphenseweg 1a. Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat het bedrijf een zodanige geluidbelasting op de toekomstige woningen veroorzaakt, dat de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit worden overschreden. De betreffende kavels kunnen daarom pas worden ontwikkeld als hiervoor een oplossing is gevonden.

Vromans wil het bedrijf verplaatsen naar een andere plek en wil zich samen met Karwei vestigen op de locatie hoek Turnhoutsebaan - Tijvoortsebaan in Goirle. Het college heeft hier in principe mee ingestemd, maar heeft bepaald dat een en ander pas definitief kan worden besloten nadat een daartoe op te stellen afwegingsnotitie aan het college is voorgelegd.

Er is een intentieovereenkomst gesloten, waarin onder andere is afgesproken dat de gemeente en Vromans gaan onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om zowel het bouwbedrijf van Vromans aan de Alphenseweg alsook de Karwei gezamenlijk te verplaatsen naar de bij de gemeente in eigendom zijnde locatie op de hoek Turnhoutsebaan - Tijvoortsebaan. Onderdeel van dit onderzoek is volgens de letter van de overeenkomst dat de gemeente aangeeft welke stedenbouwkundige randvoorwaarden en andere randvoorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit voor de locatie Tijvoortsebaan gelden, aangeeft in hoeverre er voor meer partijen gezamenlijk plaats is op de locatie Tijvoortsebaan, mededeling doet van eventuele beperkingen uit hoofde van de op de locatie Tijvoortsebaan aanwezige gasleidingen en ingaat op de van belang zijnde verkeerstechnische aspecten met betrekking tot de locatie Tijvoortsebaan.

In deze notitie worden de resultaten van deze onderzoeksopdrachten weergegeven.

## Beschrijving van het initiatief

Vromans Bouw B.V., een timmerbedrijf / aannemersbedrijf, wil zich tezamen met de bouwmarkt Karwei Goirle vestigen op de locatie hoek Turnhoutsebaan - Tijvoortsebaan in Goirle. Beide bedrijven hebben op de huidige locatie onvoldoende mogelijkheden voor ontwikkeling en uitbreiding. Programmatisch is de ruimtebehoefte volgens opgave van de bedrijven de volgende.

### Vromans Bouw B.V.:

- kantoor/vergader ruimte	200 m <sup>2</sup>
- showroom	400 m <sup>2</sup>
- kantine	50 m <sup>2</sup>
- toilet en ontvangst	50 m <sup>2</sup>
- werkplaats	500 m <sup>2</sup>
- montageruimte	500 m <sup>2</sup>
- opslagruimte	800 m <sup>2</sup>
- buitenruimte	1.000 m <sup>2</sup>
- parkeren	

In het totaal dus een gebouw van 2.300 m<sup>2</sup> en een buitenruimte van 1.000 m<sup>2</sup> (excl. parkeerterrein).

### Karwei Goirle

- verkoopruimte 2.500 m<sup>2</sup>
- magazijn 500 m<sup>2</sup>
- verkeersruimte/kantoren 200 m<sup>2</sup>
- parkeren

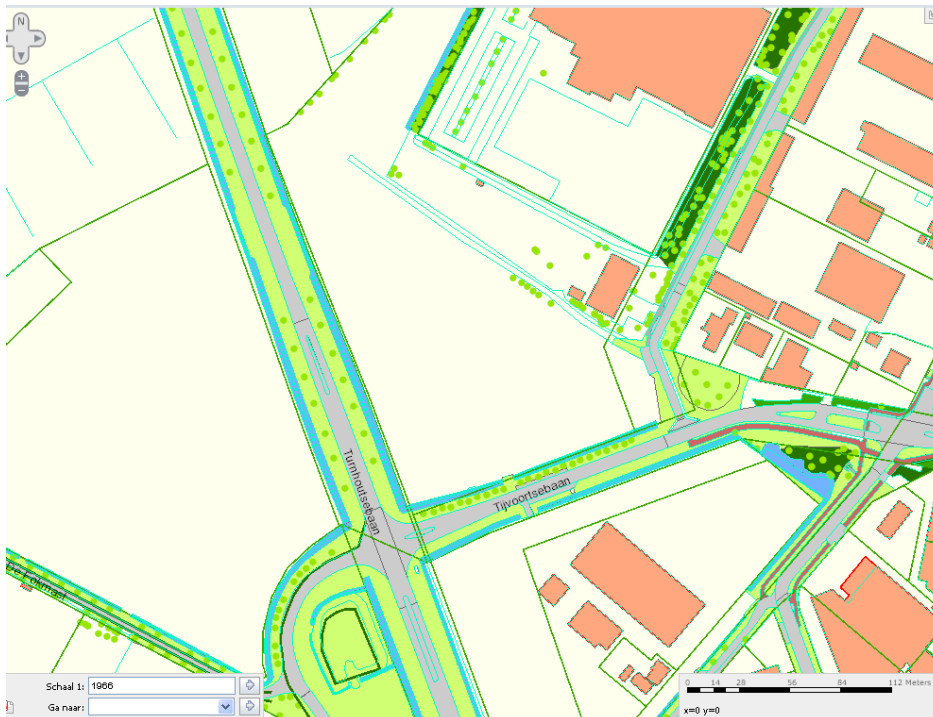
In het totaal dus een gebouw van 3.200 m<sup>2</sup> (excl. parkeerterrein).

In de optiek van Vromans en Karwei zouden eventueel nog andere bedrijven een plaats kunnen krijgen, wanneer de locatie dit qua omvang toe zou staan en dit uit stedenbouwkundig oogpunt meerwaarde zou hebben.

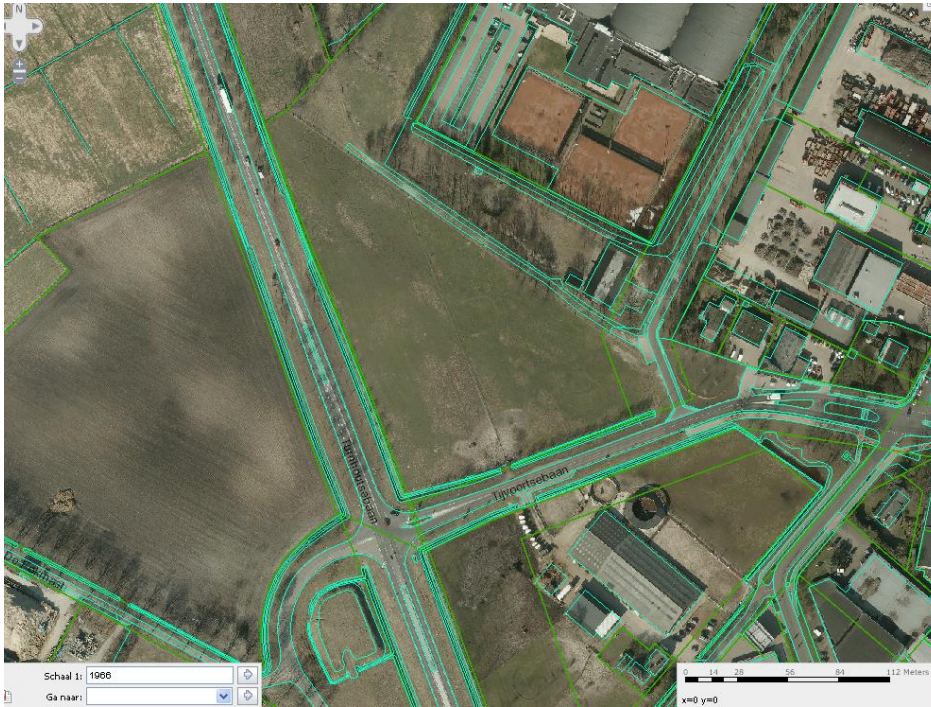
### **Beschrijving van de huidige situatie**

In de huidige situatie is de locatie hoek Turnhoutsebaan - Tivoortsebaan onbebouwd. De locatie is in gebruik als grasland/weide. Aan de west en zuidzijde is een greppel gelegen.

De Turnhoutsebaan begrenst de locatie aan de westzijde. De Turnhoutsebaan vormt de verbindingsweg tussen Poppel/Belgie en Tilburg/A58 en maakt deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van Goirle. Ook de Tivoortsebaan, die de locatie aan de zuidzijde begrenst, maakt onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur. De Tivoortsebaan vormt de zuidelijke toegang van de kern Goirle en de ontsluiting van het bedrijventerrein Tivoort. Aan de westzijde van de Turnhoutsebaan is het buitengebied gelegen. Aan de noordzijde van de locatie liggen de sport- en recreatieve voorzieningen (sportpark Van den Wildenberg, sauna, Pelikaanhal en scouting). Aan de oostzijde van de Wim Rotherlaan, de ontsluitingsroute naar het sportpark en omgeving, ligt het bedrijventerrein Tivoort. Op het perceel ten zuiden van de Tivoortsebaan is een manege gelegen.



Bestaande situatie (Bron Geoweb)



Luchtfoto bestaande situatie (Bron Geoweb)

De Turnhoutsebaan en de Tijvoortsebaan worden begeleid door groene bermen en bomen. De bestaande bomen op het terrein van de scouting zorgen dat het terrein ook aan de noordzijde door een coulisse van groen wordt begrensd.



View Turnhoutsebaan richting zuid (Bron Google Maps)



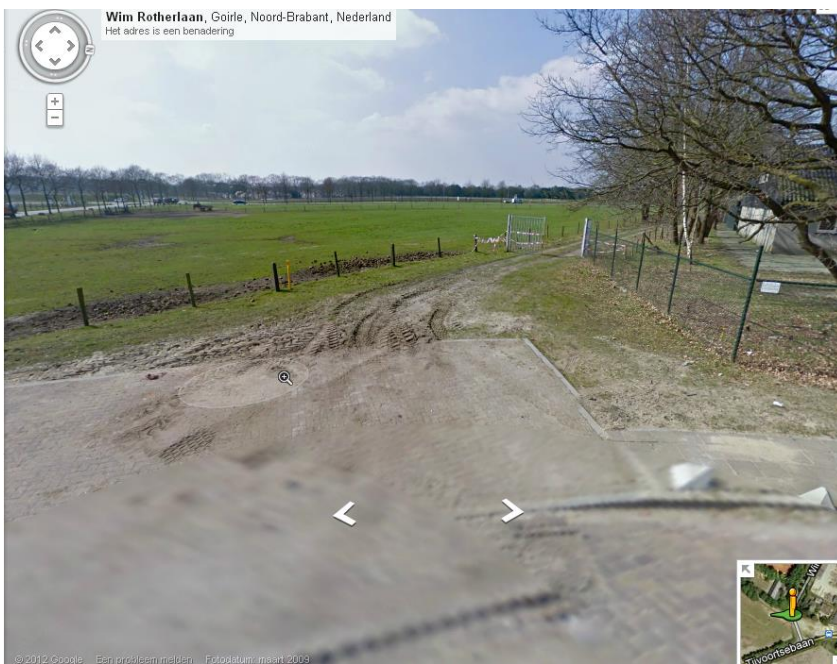
View Turnhoutsebaan richting noord (Bron Google Maps)



View Tivoortsebaan richting oost (Bron Google Maps)



View Tijvoortsebaan richting west (Bron Google Maps)



View Wim Rotherlaan richting west (Bron Google Maps)

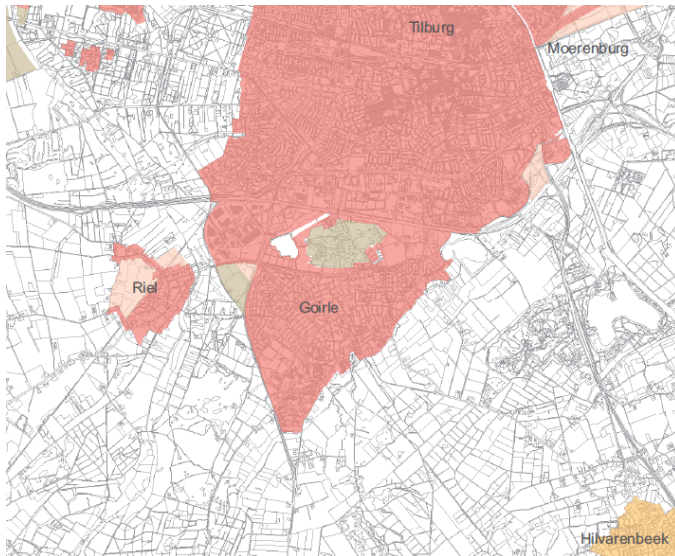
## Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Sportpark". Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 5 februari 1980 en is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 10 februari 1981.



## Verordening Ruimte 2012 Provincie Noord-Brabant

Volgens de Verordening Ruimte van de Provincie behoort Goirle, en daarmee ook de locatie hoek Turnhoutsebaan - Tijnvoortsebaan, tot het bestaand stedelijk gebied en het stedelijk concentratiegebied.



Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling

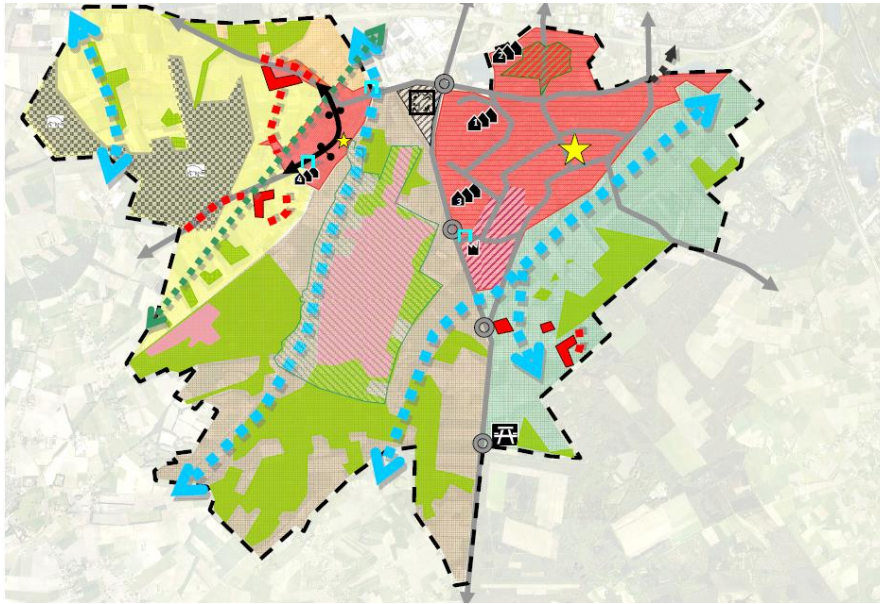
Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Over de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen moeten in regionaal verband afspraken worden gemaakt. Zorgvuldig ruimtegebruik moet bevorderd worden. Daarbij dient aandacht te worden besteed aan:

- a. een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
- b. een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag;
- c. de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- d. een op de aard van het bedrijventerrein aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
- e. het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein (dus geen bedrijfswoningen, geen bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, geen bedrijven in milieucategorie 1 en 2).

### Structuurvisie Goirle

In de Structuurvisie Goirle is aangegeven dat Goirle op het gebied van economische ontwikkeling een kwaliteitsslag wil maken. Het werken binnen de gemeente Goirle vindt, waar het gaat om traditionele bedrijvigheid, hoofdzakelijk plaats binnen het bedrijventerrein Tijnvoort. Om de economische productiestructuur op peil te houden en het terrein voor de daar gehuisveste bedrijven aantrekkelijk te houden, kunnen revitaliseringmaatregelen een bijdrage leveren. Daarnaast is er ter hoogte van een van de entrees beperkte ruimte voor een uitbreiding van circa 5 hectaren aan weerszijden van de Tijnvoortsebaan. De uitbreiding is bedoeld om kleinschalige, kennisintensieve bedrijven te huisvesten. De locatie hoek Turnhoutsebaan - Tijnvoortsebaan maakt onderdeel uit van deze 5 hectaren.





Structuurvisie Goirle

### Visie Tijvoort

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



Overzichtskaart bedrijventerreinvisie Tijvoort

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

- *De gemeente zet in op het behoud van de huidige gevestigde bedrijven op Tijvoort.*  
Om de werkgelegenheid te behouden/versterken en de economische groei van Goirle te stimuleren is het belangrijk dat de huidige gevestigde bedrijven behouden blijven.
- *De gemeente biedt geen ruimte voor nieuwe solitaire kantoorontwikkeling op Tijvoort.*  
Om een verdere versplintering in uitstraling in beeldkwaliteit en ruimtelijke structuur te voorkomen wordt nieuwe solitaire kantoorontwikkeling tegengegaan.
- *De gemeente biedt geen ruimte voor kleinschalige detailhandel en GDV<sup>1</sup> op Tijvoort.*  
Om de structuur en samenhang op het bedrijventerrein niet (verder) te versnipperen, verrommeling tegen te gaan en onnodige concurrentie met de detailhandelsvestigingen in het centrum van Goirle te voorkomen, wordt kleinschalige detailhandel en GDV op Tijvoort tegen gegaan. Alleen specifieke aan de hoofdactiviteit van het bedrijf gekoppelde detailhandelsactiviteiten, alsmede PDV vestigingen, kunnen wel toegestaan worden.
- *De gemeente biedt geen ruimte voor nieuwe (bedrijfs)woningen op Tijvoort, met uitzondering van woon-werkeenheden in de overgangszone.*  
Omdat de functie werken vaak sterk kan botsen met de woon- en leef functie (vooral bedrijven in de hogere milieucategorieën hebben de kans in conflict te komen met de functie wonen als gevolg van geluids- en of stankoverlast) wordt ingezet op het voorkomen van de ontwikkeling van nieuwe (bedrijfs)woningen op Tijvoort. Uitzondering hierop is de overgangszone.
- *De gemeente zet in op een optimale inbreiding op bestaande locaties voordat uitbreiding van nieuw bedrijventerrein gerealiseerd wordt.*  
Er is een ruimtebehoefte aan bedrijventerrein van 13 tot 16 hectare, terwijl er tegelijkertijd nog circa 8 hectare aan vrije kavels, inbreidingsruimte en leegstand op Tijvoort is. De gemeente wil eerst deze inbreidingsmogelijkheden optimaal benutten. Hiermee geeft de gemeente uitvoering aan het in regionaal verband ondertekende regionaal gronduitgifteprotocol Midden- en West-Brabant en wordt verrommeling en leegstand van Tijvoort (en de overige terreinen/locaties) tegen gegaan.
- *De gemeente gaat voor de behoefte op de middellange tot lange termijn 5 hectare nieuw bedrijventerrein realiseren.*  
Op de korte termijn zijn er voldoende mogelijkheden om aan de toekomstige behoefte naar bedrijventerreinen te voldoen. Op de middellange tot lange termijn ontstaat er echter een tekort aan bedrijventerrein van circa 5 tot 8 hectare. Dat betekent dat er in potentie voldoende uitbreidingsbehoefte is voor de ontwikkeling van minimaal 5 hectare uitbreidingsruimte op/aan Tijvoort.

### Regionaal gronduitgifteprotocol

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

---

<sup>1</sup> PDV staat voor perifere detailhandelsvestiging en GDV staat voor grootschalige detailhandelsvestiging. Met PDV worden de volgende branches bedoeld: auto's, boten, caravans (ABC goederen), keukens, badkamers en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen. Alle overige grootschalige detailhandelsvestigingen (> 1500 m<sup>2</sup>) die niet onder de PDV vallen en zich vestigen buiten het kernwinkelgebied worden aangeduid als GDV.

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

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

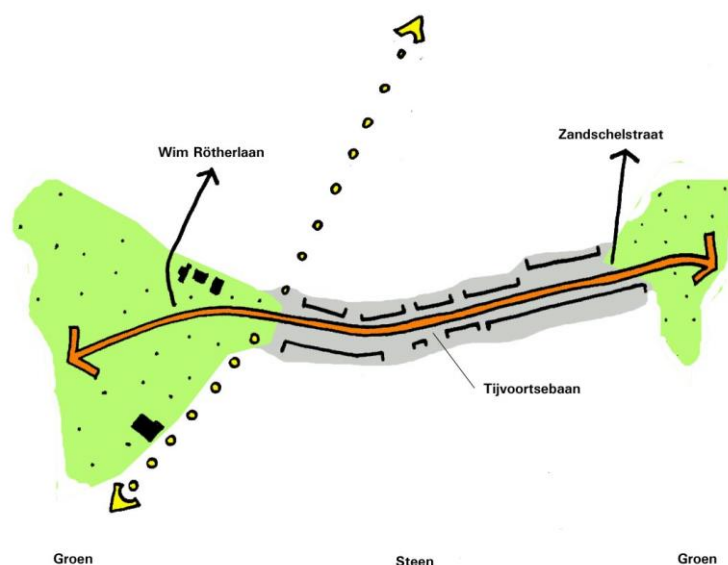
*Fase 2:* Het bedrijf (waarvan aan het einde van fase 1 is besloten dat de gemeente haar wil helpen) wordt gevraagd haar activiteiten en huisvestingseisen nader te preciseren. Bezien wordt of er geschikte locaties op de bestaande gemeentelijke en vervolgens regionale bedrijventerreinenmarkt voorhanden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

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

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

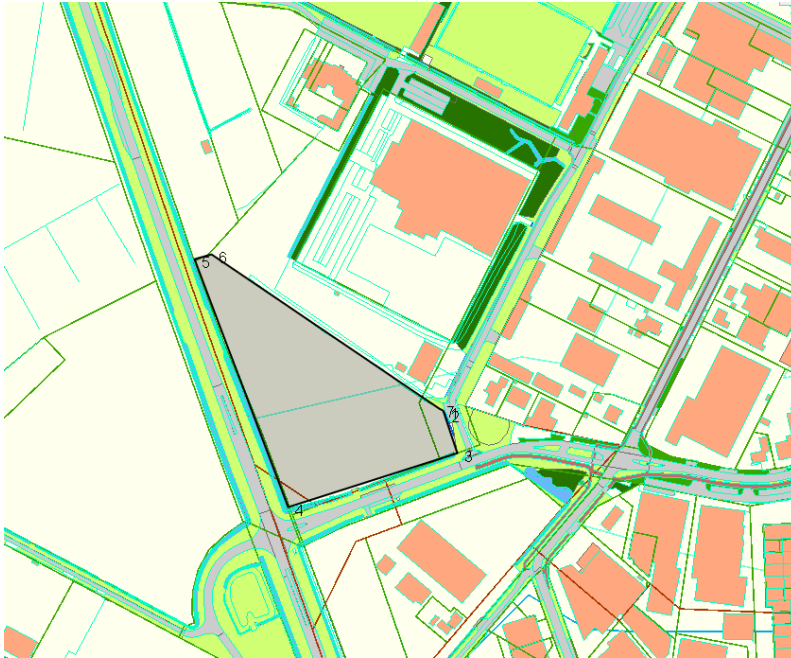
#### Ontwerpvisie Herinrichting Tijvoortsebaan "Van de hei naar de Leij"

In 2007 is de Ontwerpvisie "Van de hei naar de Leij" gemaakt. Deze stedenbouwkundige visie heeft de basis gevormd voor de herinrichting van de Tijvoortsebaan die in de periode 2008 - 2009 is uitgevoerd. In de visie is aangegeven dat de Tijvoortsebaan het verbindende element is tussen de heide aan de westzijde en het beekdal aan de oostzijde. Zowel vanuit stedenbouwkundige als landschappelijke overwegingen is het volgens de visie van belang dat het entrepunt vanaf de Turnhoutsebaan en de daarop aansluitende lijnstructuur wordt versterkt. Dit kan door ter hoogte van het kruispunt van de Tijvoortsebaan met de Turnhoutsebaan een stevige bebouwingswand te positioneren als aankondiging van Goirle langs de Turnhoutsebaan. De openheid naar het landschap heeft echter ook een hoge kwaliteit (vanaf de Turnhoutsebaan bezien is Goirle al erg introvert door de groene omzoming van de Hellen), het zou daarom heel wenselijk zijn de openheid te versterken met een groene structuur Tijvoort in. Door in de groene delen sterke groene dragers te maken kan in het middendeel worden volstaan met "slechts" een boomstructuur als verbindend element.



## Eigendomssituatie

De percelen op de hoek Turnhoutsebaan - Tijvoortsebaan zijn eigendom van de gemeente Goirle. Op dit moment zijn de percelen bij derden in gebruik als weiland. Het in onderstaande kaartbeeld gearceerde gebied heeft een omvang van ca. 2 ha.



Oppervlakte locatie (Bron: Geoweb)

De ruimtebehoefte van de bedrijven Karwei en Vromans Bouw bedraagt ca. 6.500 m<sup>2</sup> excl. ontsluiting en parkeerterrein. De locatie heeft hiervoor meer dan voldoende omvang.

## Natuur, landschap en ecologie

De Regte Heide is als Natura 2000 gebied aangemerkt. De Natuurbeschermingswet is van toepassing. De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de Regte Heide. Onderzocht dient te worden of bebouwing van de hoek Turnhoutsebaan - Tijvoortsebaan een nadelige invloed kan hebben op de Regte Heide.

In het Groenstructuurplan is aangegeven dat het belangrijk is dat grotere groene beeldbepalende gebieden, zoals het sportpark Van den Wildenberg e.o., met afschermend groen zoveel mogelijk behouden blijven. Het gebied is belangrijk voor de visuele kwaliteit van de kern, recreatie en natuur. Groennormen als kwaliteit, afscherming en representatie moeten volgens het Groenstructuurplan leidend zijn. De bomen langs de Turnhoutsebaan en de Tijvoortsebaan zijn als wegbeplanting langs hoofdontsluitingsroutes / oude ruggegraat (bomen 1<sup>e</sup> grootte) aangemerkt. Gelet op dit beleid dienen in ieder geval de bomen langs de Turnhoutsebaan en de Tijvoortsebaan behouden te blijven. Aandacht voor een groene, representatieve inpassing van bebouwing is verder gewenst.

Belangrijk is om de Provincie en het Brabants Landschap als beheerders van de Regte Heide in een vroegtijdig stadium bij de planontwikkeling te betrekken.

In het kader van de planologische procedure zullen t.z.t. een voortoets Natuurbeschermingswet en een onderzoek naar flora- en fauna-aspecten overlegd dienen te worden.

## **Cultuurhistorie en archeologie**

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de Provincie Noord-Brabant heeft de locatie hoek Turnhoutsebaan - Tivoortsebaan geen bijzondere cultuurhistorische of archeologische waarden. Er zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. In het kader van de herontwikkeling van het sportpark Van den Wildenberg is in 2009 door Agel Adviseurs een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat omdat het gebied van het sportpark, dus ook deze locatie, vroeger onderdeel heeft uitgemaakt van de Regte Heide. Het voorkomen van eventuele archeologische waarden kan op voorhand niet uitgesloten worden. Een vervolgonderzoek is destijds aanbevolen. In het kader van de planologische procedure zal t.z.t. een archeologisch onderzoek overlegd moeten worden, waarin wordt onderzocht of archeologische waarden worden aangetast.

## **Waterhuishouding**

### *Invloed ontwikkeling op waterhuishouding Regte Heide*

De beoogde locatie ligt niet in een waterwingebied. De locatie ligt wel in een zogenaamd attentiegebied, wat betekent dat het grondwater een beschermingsregime kent. Zo verleent de Provincie in dergelijke gebieden geen vergunning voor het onttrekken van grondwater. Behalve tijdens de bouwfase wordt er echter geen wateronttrekking verwacht welke een negatief effect heeft op de gewenste vernatting van de Regte Heide. Uitsluitend wanneer er een permanente bronnering ten behoeve van bijvoorbeeld een productieproces, of een droge verlaging, met bronnering van het maaiveld gewenst is, voor de bedrijfsvoering, kan er een negatief effect ontstaan. Dit lijkt erg onwaarschijnlijk bij een timmerwerkplaats en een bouwmarkt.

### *Bestaande greppels*

Zowel aan de Turnhoutsebaan als de Tivoortsebaan is een watergang aanwezig. Op deze watergangen is een uitstroomvoorziening van een gemeentelijk regenwaterriool aangesloten. Deze greppels hebben minimaal de functie van directe afwatering van de Turnhoutsebaan/Tivoortsebaan. Daarnaast dienen de watergangen voor waterafvoer en waterberging van nabijgelegen gebied. Een watergang heeft meer zuiverende capaciteit en bergend vermogen per strekkende meter dan een rioolbuis. Behoud van de watergangen heeft de voorkeur van de gemeente. Een kort gedeelte overkluizen, bijvoorbeeld ten behoeve van een inrit, is geen probleem.

### *Benodigde maatregelen bij bebouwing perceel*

Wanneer het perceel bebouwd gaat worden, dienen de volgende zaken geborgd te zijn.

- Borging afwatering Turnhoutsebaan en Tivoortsebaan.
- Geen beheerstechnische of hydraulische negatieve gevolgen voor de aanwezige regenwateruitlaat, of door verplaatsing van de regenwateruitlaat.
- Compensatie huidige waterberging en hydrologisch neutraal ontwikkelen overeenkomstig het beleid van waterschap de Dommel. Kanttekening hierbij is dat deze watergangen waarschijnlijk in de richting van het beheergebied van waterschap Brabantse Delta afwateren. (Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt waarschijnlijk in dat globaal voor iedere 1.000m<sup>2</sup> nieuwe verharding, 50 m<sup>3</sup> waterberging gerealiseerd moet worden en bestaande berging voor 100% moet worden gecompenseerd. Indien de watergangen gedempt worden, dient de bergingscapaciteit gecompenseerd te worden. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door de aanleg van een vijver/verlaging iets noordelijk langs de Turnhoutsebaan).

De eerste indruk is dat het behoud van de sloten het meest voordelig en milieutechnisch gewenst is. Eventueel te dempen delen compenseren samen met de benodigde berging voor de nieuwbouw. Er zijn vele alternatieven mogelijk.

De watertoetsparagraaf die in het kader van de planologische procedure dient te worden gemaakt, dient in overleg met het Waterschap te worden opgesteld.

De vuilwaterafvoer (dwa) dient op de bestaande riolering te worden aangesloten. In het volgende kaartbeeld is de ligging van bestaande riolering in de directe nabijheid van de locatie in beeld gebracht.



Bestaande riolering

## Milieu

### Hinder van bedrijven

Op Tijvoort mag volgens de Visie Tijvoort ruimte worden geboden voor bedrijven in milieucategorie 2, 3, 4 en hoger. Wanneer gekeken wordt naar de afstanden zoals deze voor deze milieucategorieën zijn aangegeven in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, dan zouden in de huidige situatie op deze locatie naar alle waarschijnlijkheid alle milieucategorieën inpasbaar kunnen zijn. De dichtstbijzijnde woning aan De Schietberg is namelijk op ruim 400 meter gelegen. Op het bedrijventerrein Tijvoort en in het buitengebied aan de westzijde van de Turnhoutsebaan zijn geen "gewone" woningen gelegen, alleen bedrijfswoningen.

De bedrijven Karwei en Vromans zullen geen beperkingen opleggen aan (de ontwikkeling van) bestaande functies rondom de locatie, ook niet voor de sport- en recreatieve functies aan de noordzijde van de locatie. Bestaande bedrijven en recreatie voorzieningen in de directe omgeving worden namelijk niet beschouwd als geluidsgevoelige objecten. Er zijn geen directe woningen in de buurt die in een geluidscontour komen te liggen. Belangrijk is wel dat nabij de locatie geen nieuwe woonbestemmingen worden toegestaan.

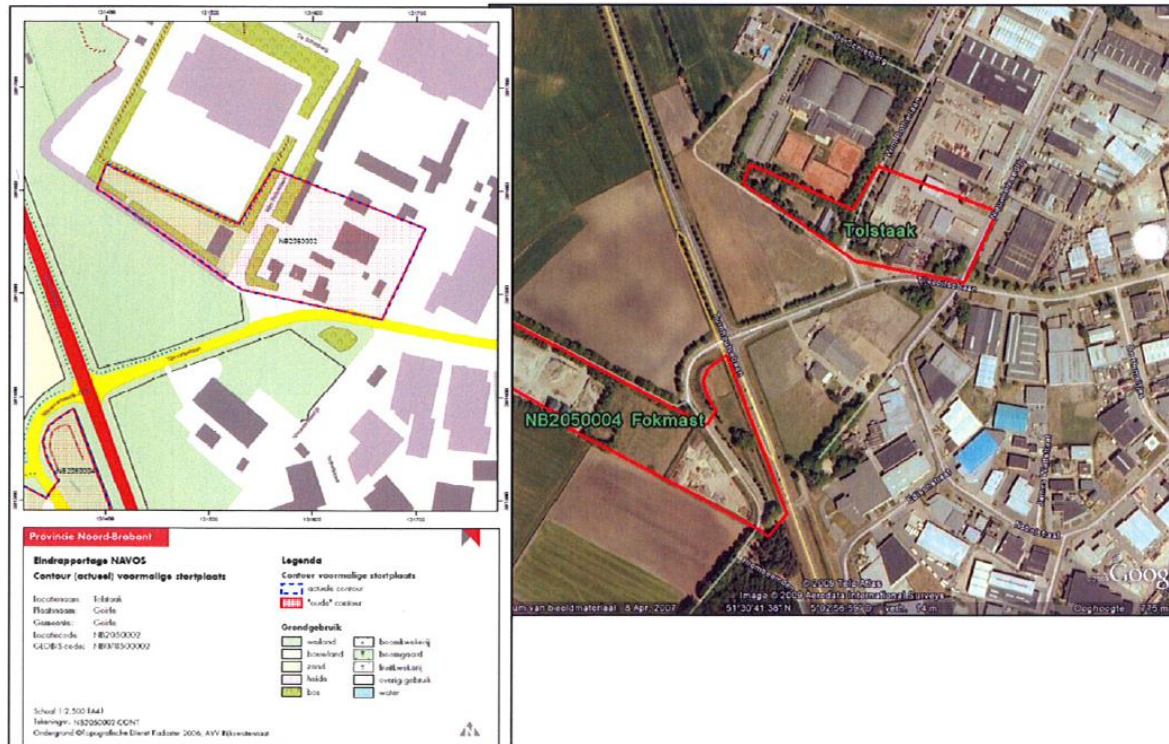
Volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geldt voor een timmerwerkfabriek van deze omvang een contour van 100 meter (categorie 3.2) en voor een klusmarkt geldt een contour van 30 meter (categorie 2). In de toekomst kunnen deze contouren een beperking opleveren voor eventueel andere ontwikkelingen, bijvoorbeeld wanneer op korte afstand, minder dan 100 meter, een woonwijk zou worden gerealiseerd. Hiervan is op dit moment echter geen sprake.

Mochten er nog andere bedrijven onderzocht worden om op deze locatie te vestigen, dan wordt als voorwaarde gesteld dat het Besluit Externe Veiligheid niet van toepassing mag zijn.

### Bodem

Het terrein is laaggelegen. Er dient rekening mee gehouden te worden dat het terrein mogelijk zal moeten worden opgehoogd.

De locatie grenst aan een voormalige stortplaats.



Het gebied valt net buiten deze locatie. Vanuit de provincie worden er wel beperkingen gesteld. Zo is het niet toegestaan om werkzaamheden op de locatie van de stortplaats uit te voeren zonder een goedgekeurd hergebruikplan. Er wordt tevens geadviseerd om geen grondwater te onttrekken ter plaatste of in directe nabijheid van de stortplaats. Voor de locatie zelf wordt nog door de provincie specifiek geadviseerd om niet te graven dieper dan 0,20 meter.

In het kader van de planologische procedure zal t.z.t. een actueel bodemonderzoek overlegd dienen te worden.

### Geluid van wegverkeerslawaai

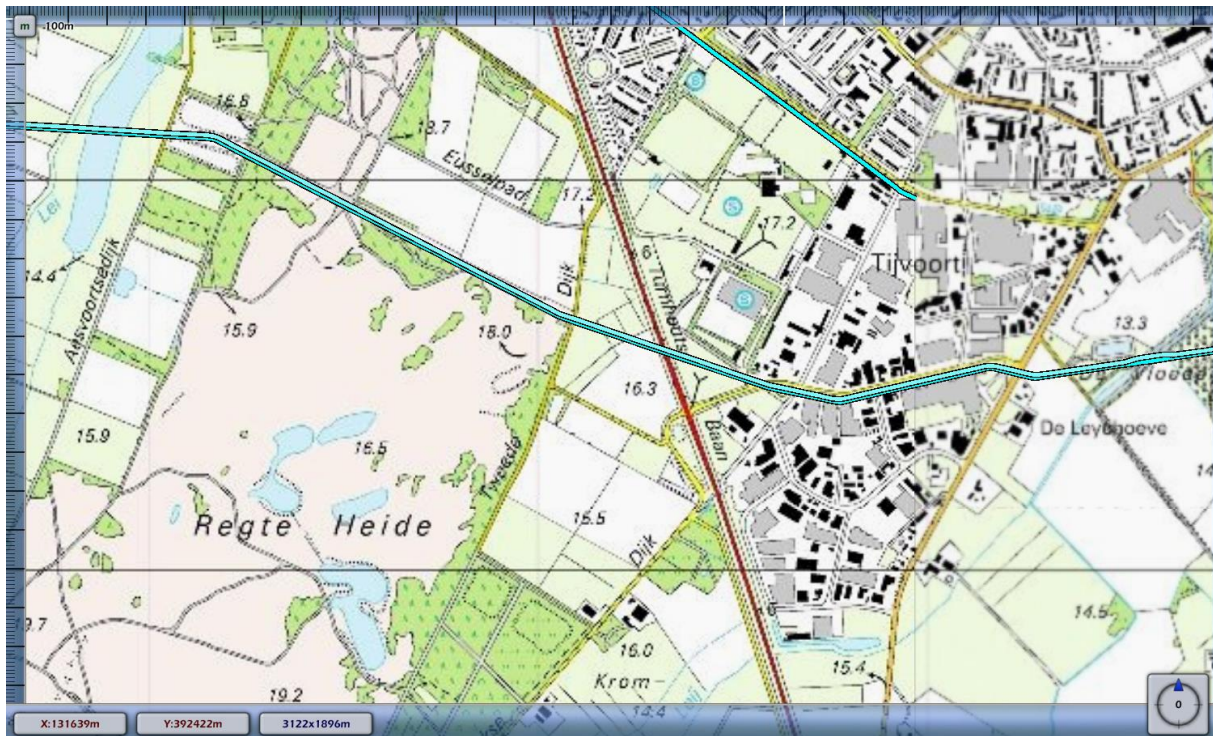
De bedrijven Karwei en Vromans worden niet beschouwd als geluidsgevoelige objecten. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is voor deze bedrijven dan ook niet nodig.

### Externe veiligheid - Gasleidingen

Op de locatie zijn twee buisleidingen van de Nederlandse Gasunie gelegen. Het betreft de volgende leidingen.

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

In de volgende kaartbeelden is de ligging van deze leidingen weergegeven.



Geografische ligging hogedruk aardgasleidingen (Bron QRA - RMD)



Beide leidingen zijn parallel gelegen aan elkaar (Bron QRA - RMD)

Er moet er vanuit gegaan worden dat deze gasleidingen moeten blijven liggen.

Voor deze hogedruk aardgas buisleidingen zijn door de RMD in een zogenaamde QRA de risico's berekend. In de volgende tabel zijn de relevante resultaten uit de risicoberekening vermeld. Per buisleiding is aangegeven of deze een plaatsgebonden risicocontour heeft van  $10^{-6}$  per jaar en per buisleiding is de hoogte van het groepsrisico vermeld t.o.v. de oriënterende waarde.

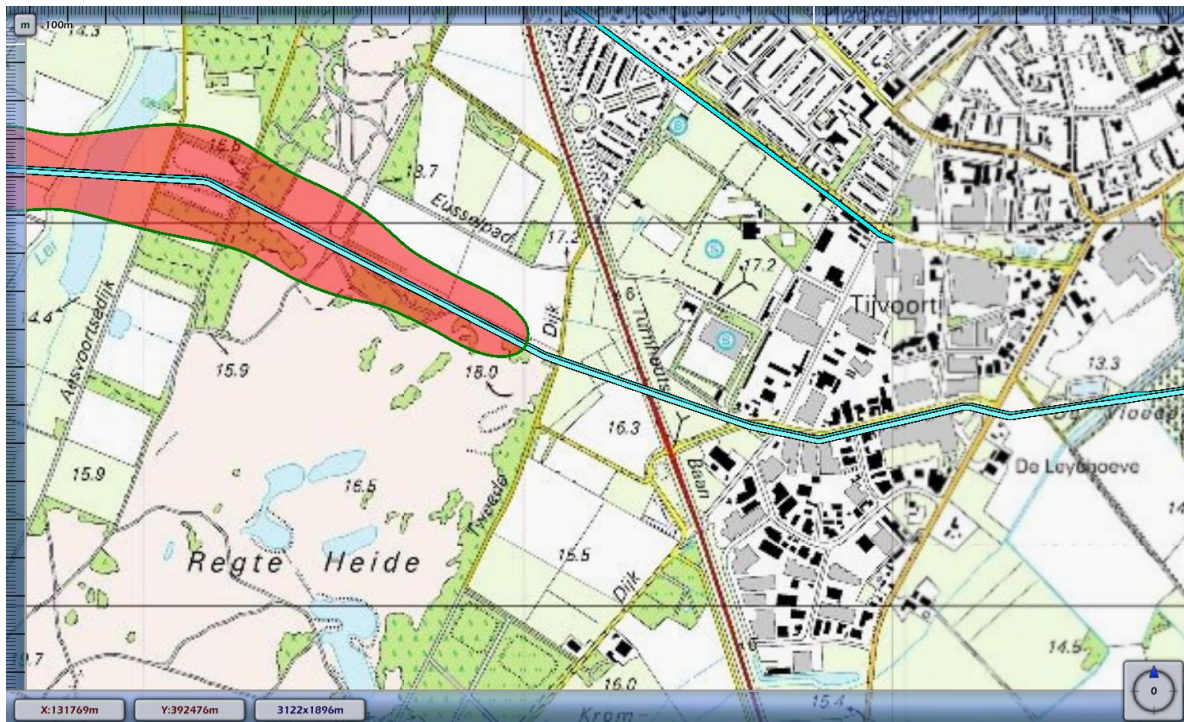
Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	PR10-6	Max. GR t.o.v. OW
N.V. Nederlandse Gasunie	A-657	610.00	66.20	JA	0.017
N.V. Nederlandse Gasunie	A-532	914.00	66.20	NEE	0.008



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

### *Plaatsgebonden risico*

Doordat de Gasunie recent door het toepassen van mitigerende maatregelen aan de hogedruk aardgasleiding A-657 enkele saneringssituatie binnen de gemeente Goirle heeft kunnen verhelpen, zijn de plaatsgebonden risicocontouren ter plaatse van het plangebied sinds kort veranderd. De plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar is verdwenen van het braakliggende terrein. Er hoeft dus geen rekening gehouden te worden met de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.



De plaatsgebonden risicocontour van de leiding A-657

Op het braakliggende terrein ligt wel nog steeds de beperking dat er binnen de belemmeringenstrook geen nieuwe bouwwerken opgericht mogen worden volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit is een strook van 5 meter aan weerszijden van de buisleidingen. Het betreft in totaal ongeveer een strook van 18 meter vanwege het feit dat de buisleidingen ongeveer 8 meter uit elkaar liggen. Deze strook doorkruist het plangebied diagonaal. Er mogen ook geen bomen worden geplant binnen de invloedssfeer van de gasleidingen.

### *Groepsrisico*

Bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit om bouwplannen op deze locatie mogelijk te maken dient het groepsrisico verantwoord te worden. Uit de QRA blijkt dat, gezien de niet significante toename van het groepsrisico, dat er slechts een beperkte verantwoordingsplicht geldt. De beperkte verantwoordingsplicht houdt in dat de gemeente naast de resultaten uit de QRA, in de motivering bij het besluit, ook het volgende vermeld:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft, en
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgedebied van de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp of zwaar ongeval voordoet.

De veiligheidsregio Midden en West-Brabant dient echter wel in staat gesteld te worden advies uit te brengen. Dit advies kan gebruikt worden ter invulling van de "beperkte" verantwoordingsplicht".

Het feit dat er, waarschijnlijk, aan het eind van het jaar vuurwerkverkoop plaatsvindt, heeft geen effect op de faalfrequenties van de buisleidingen. Er kan echter sprake zijn van een afbreukrisico in geloofwaardigheid om een vuurwerklocatie nabij een hoofdgasleiding toe te staan. De opslagbunker dient zo ver als mogelijk van de leidingen gesitueerd te worden.

Met de Gasunie is op 9 november over de initiatieven gesproken. De Gasunie heeft per e-mail het volgende aangegeven.

#### *Ontwerp:*

- De plaatsgebonden risicocontour van 10e-6/jaar die over het geprojecteerde bouwwerk ligt, kan met de risico reducerende maatregel strikter beheer worden teruggedrongen. De kosten hiervoor bedragen € 3000,-. Echter, indien het bouwperceel zodanig wordt opgehoogd, dat de dekking boven de hoge druk aardgastransportleidingen 2 meter is, ligt de PR-contour ook niet meer over het bouwperceel heen.
- De afstand van het bouwwerk tot de hoge druk aardgastransportleidingen dient minimaal 5 meter te bedragen. Dit is inclusief de ruimte die nodig is om het bouwwerk te realiseren (bouwput, fundering, kabels, leidingen, rioleringen, hemelwaterafvoeren e.d.).
- Toegangswegen, wegen op het terrein en parkeerplaatsen mogen over/boven de hoge druk aardgastransportleidingen gesitueerd worden, mits aan de hand van sterkteberekeningen met het programma PLE wordt aangetoond dat de spanningen in de hoge druk aardgastransportleidingen binnen de norm blijven conform de NEN3650. Deze berekeningen dienen door een bureau die deze kennis in huis heeft te worden uitgevoerd aan de hand van uit te voeren sonderingen van de locaties waar de (toegangs)wegen en parkeerplaatsen over de hoge druk aardgastransportleidingen worden gesitueerd en de door Gasunie aan te leveren gegevens van de hoge druk aardgastransportleidingen.

#### *Uitvoering:*

- Tijdens de gehele periode van uitvoering van het project dient de belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden van de hoge druk aardgastransportleiding A-521-07 te worden afgezet met in de grond verankerd (moeilijk verplaatsbaar) hekwerk. In plaats daarvan kan ook de belemmerde strook als bouwweg worden gebruikt, mits dit sterkte technisch is aangetoond (zie ontwerp) en de gehele strook wordt afgedekt met stelconplaten.
- Binnen 5 meter afstand tot het hart van de hoge druk aardgastransportleidingen mogen geen kabels, leidingen, rioleringen e.d. parallel aan de hoge druk aardgastransportleidingen worden aangelegd.
- Kruisende kabels, leidingen, rioleringen e.d. dienen zoveel mogelijk gebundeld op een locatie tegelijk in een beperkte periode te worden aangelegd. De afstand tussen de kruisende kabels, leidingen, rioleringen e.d. en de hoge druk aardgastransportleidingen dient minimaal 0,5 meter te bedragen.
- Binnen een afstand van 0,5 meter tot de hoge druk aardgastransportleidingen mag niet machinaal worden gegraven. Dit dient handmatig plaats te vinden of met een techniek waarbij geen mechanische krachten op de hoge druk aardgastransportleiding kunnen worden uitgeoefend (b.v. m.b.t. een zandzuiger).

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de hoge druk aardgastransportleidingen, zijn onderstaande activiteiten binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoge druk aardgastransportleidingen (belemmerde strook) niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder:

- het oprichten van enig bouwwerk
- het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting.

- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- diepploegen;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- zware transporten over de hoge druk aardgastransportleidingen.

Alvorens tot uitvoering van plannen wordt overgegaan, moeten detailtekeningen van uit te voeren werkzaamheden in de nabijheid van de hoge druk aardgastransportleidingen ter beoordeling aan de Gasunie worden voorgelegd..

Aanvullend op deze e-mail heeft de heer Kemper van de Gasunie in het gesprek ook nog aangegeven dat de berekening van de RMD onjuist is, omdat er een fout zit in het onderliggende programma Carola, maar dat de conclusie van de QRA wel juist is.

Bij voorkeur zou de leidingenstrook helemaal vrij gehouden moeten worden. Liefst een bestemming en inrichting, waar bebouwing niet mogelijk is (groen, ontsluiting, parkeerterrein). Liefst geen permanente rijbaan parallel op de leidingenstrook, berm mag wel. Permanente rijbaan mag eventueel wel, als een sterkteberekening aantoont dat dit kan. Een hoofdontsluitingsroute, doorgaande weg en/of rotonde over de strook is ongewenst, omdat de gasleidingen dan voor de Gasunie onbereikbaar worden.

De leidingenstrook mag op particuliere grond liggen.

Toevoegen van extra functies lijkt gelet op de resultaten van deze QRA mogelijk.

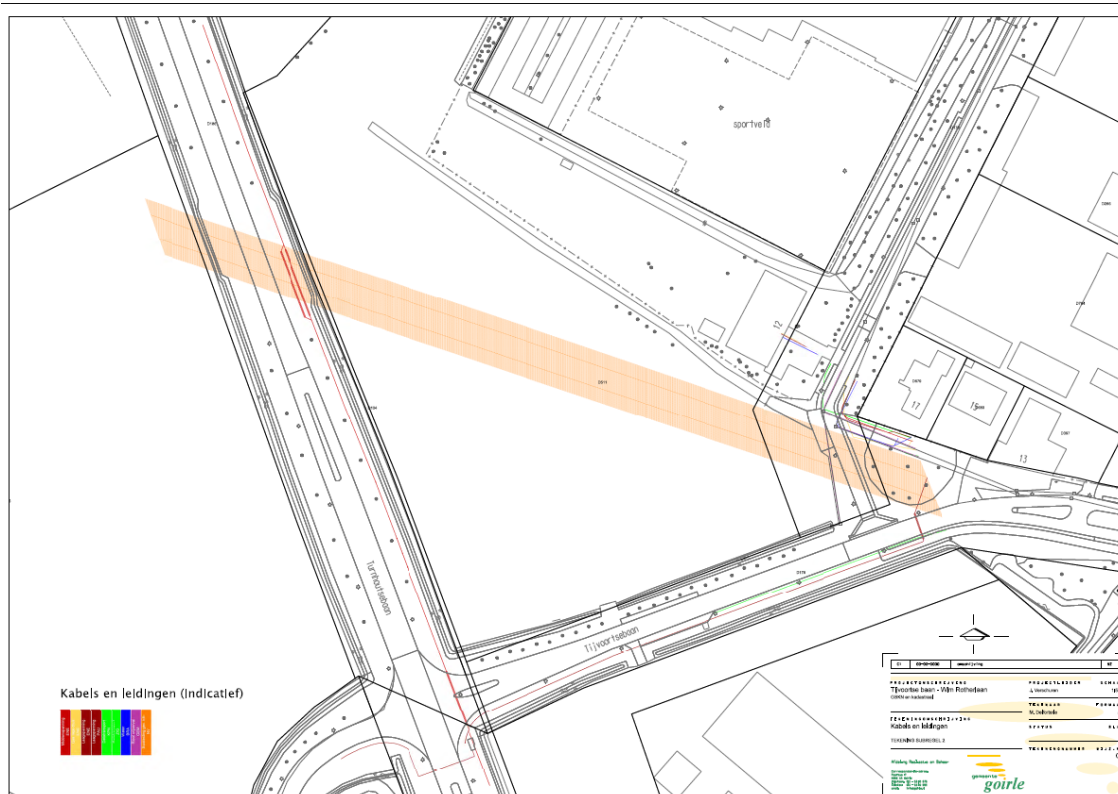
In het kader van het bestemmingsplan dient tzt een actuele QRA te worden gemaakt.

#### Luchtkwaliteit

In het kader van de planologische procedure zal t.z.t. moeten worden nagegaan of de normen uit de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden.

#### **Belemmeringszones**

Op de locatie zijn behoudens de eerder genoemde gasleidingen geen openbare kabels en leidingen aanwezig. Uit de uitgevoerde KLIC-melding blijkt dat de kabels en leidingen voornamelijk liggen in de Wim Rotherlaan.



KLIC-melding

## Ontwerpaspecten

### Functionele aspecten

Op de locatie mogen bedrijven worden gevestigd in milieucategorie 2 t/m 4 die passen binnen de Visie Tijvoort. Omdat de locatie de uitbreidingslocatie van het bestaande bedrijventerrein Tijvoort behelst, zijn andere functies dan bedrijven niet toegestaan. Ook zijn niet toegestaan:

- solitaire kantoren;
- kleinschalige detailhandel;
- GDV (grootschalige detailhandelsvestigingen);
- bedrijfswoningen.

De locatie heeft een omvang van ca. 2 ha, wat betekent dat naast Karwei/Vromans nog ruimte overblijft, ca. 1 ha.. Deze ruimte kan tzt door andere bedrijven worden benut, waarmee volgens de gemeentelijke Toekomstvisie vooral kennisintensieve bedrijven, ook binnen de gezondheids- en welzijnszorg, aangetrokken zouden kunnen en moeten worden. Bij de positionering en ontsluiting van de bebouwing van Karwei/Vromans dient hiermee rekening te worden gehouden.

### Ruimtelijke aspecten

In de Ontwerpvisie "Van de hei naar de Leij" is aangegeven dat het zowel vanuit stedenbouwkundige als landschappelijke overwegingen van belang is dat de entree vanaf de Turnhoutsebaan en de daarop aansluitende lijnstructuur worden versterkt. Dit, door ter hoogte van het kruispunt van de Tijvoortsebaan met de Turnhoutsebaan een stevige bebouwingswand te positioneren. Omdat de openheid naar het landschap ook kwaliteit heeft, is het ook heel wenselijk dat de openheid met een groene structuur versterkt wordt.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is op deze zichtlocatie het volgende belangrijk.

Nieuwe bebouwing dient de entree van Tivoort vanaf de Turnhoutsebaan te markeren. De bedrijfsbebouwing dient vrijstaand op het perceel te worden gerealiseerd. Enige afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen is ruimtelijk gewenst. De bebouwing dient zoveel mogelijk naar de voorzijden, naar de Turnhoutsebaan en de Tivoortsebaan, opgeschoven te worden. De nieuwe bedrijfsbebouwing van Karwei en Vromans mag zowel in een gezamenlijk bouwvolume als in een tweetal te onderscheiden hoofdmassa's gerealiseerd worden. Belangrijk is dat de bij elkaar behorende bedrijfsbebouwing in niet te veel verschillende volumes versnipperd wordt. Het meest representatieve deel van de bedrijfsbebouwing dient aan de voorzijde en daadwerkelijk op de hoek van de zichtlocatie geïncorporeerd te worden.

Wil nieuwe bebouwing de entree kunnen markeren dan is op de locatie wat hogere bebouwing gewenst. De bebouwing dient dan ook een hoogte te krijgen van minimaal 6 meter. Op de hoek is een wat hoger accent, hoogte minimaal 9 meter, gewenst en nodig om de entree te markeren. De bebouwing mag niet hoger worden dan 12 meter. De bedrijfsbebouwing dient een continu, representatief front te vormen naar zowel de Turnhoutsebaan als de Tivoortsebaan. De bedrijfsbebouwing dient qua richting en oriëntatie aansluiting te zoeken bij zowel de richting van de Turnhoutsebaan als de richting van de Tivoortsebaan.

De locatie biedt voldoende ruimte om naast Karwei en Vromans nog andere bedrijfsactiviteiten die passen binnen de kaders van de visie Tivoort in te passen. Dit, al dan niet in hetzelfde bouwvolume, bijvoorbeeld als dit bijdraagt aan de wens om met name op de hoek een wat hoger bouwvolume te realiseren door een extra functie op de verdieping te realiseren. Het toevoegen van andere bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten mag niet ten koste gaan van de gewenste ruime groene inpassing op maaiveldniveau.

Er dient voldoende ruimte gewaarborgd te worden voor de ontsluiting, het benodigde parkeren en de gewenste ruime groene aankleding. Voor wat betreft de inrichting van het bedrijfsperceel / de bedrijfspercelen dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de inrichting van het deel van het bedrijfsperceel, wat is gelegen aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing aan de Turnhoutsebaan en de Tivoortsebaan, en het achterterrein. De inrichting van het voorterrein is immers mede bepalend voor het beeld. Een representatieve inrichting van het voorterrein dient op deze zichtlocatie uitgangspunt te zijn, waarbij een groene inrichting nadrukkelijk gewenst is. Het gedeeltelijk verharderen van het voorterrein is mogelijk, voor zover dit noodzakelijk is om te voorzien in de toegankelijkheid van het perceel en ten behoeve van parkeerplaatsen voor bezoekers. Parkeervoorzieningen voor personeel dienen, zeker wanneer er een groot aantal parkeerplaatsen noodzakelijk is, zoveel mogelijk te worden gesitueerd uit het zicht achter de bebouwing, op het zij- en/of achterterrein danwel in een parkeervoorziening onder het maaiveld of uit het zicht op het dak. Ook de bevoorrading, het laden en lossen, dient op het achterterrein en uit het zicht plaats te vinden.

#### Welstandsnota en beeldkwaliteit

Het bestaande bedrijventerrein Tivoort is in de Welstandsnota aangemerkt als "Bedrijventerrein Tivoort / Tivoort Zuid". Omdat deze locatie deel uit zal gaan maken van het bedrijventerrein is het logisch aansluiting te zoeken bij de beeldkwaliteitskaders die in de Welstandsnota voor Tivoort zijn vastgelegd. In de Welstandsnota is aangegeven dat het huidige beeld op Tivoort bepaald wordt door een afwisseling in bebouwing en kwaliteit. Diversiteit is de norm. Het wordt van belang geacht om eisen te stellen aan de representatieve uitstraling van de gebouwen als onderdeel van de gebouwde omgeving. Dit is met name van belang aan de randen en langs de hoofdwegen. Het aanbrengen van veel groen of groene overgangszones helpt bij de overgang van het bedrijventerrein naar de omgeving.

Het is dan ook belangrijk om op deze zichtlocatie en ter markering van de entree van Tivoort bijzondere aandacht te besteden aan de representativiteit en architectuur van de bebouwing.

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

De bedrijfsbebouwing en de inrichting van het bijbehorende terrein dienen in ruimtelijk en functioneel opzicht als geheel te worden gezien en als zodanig te worden ingericht. De begane grond van de bedrijfsbebouwing moet direct aansluiten op het maaiveld en de gevel moet een mate van openheid bezitten. De bebouwing en de inrichting van het terrein dienen een representatieve uitstraling te krijgen die recht doet aan het ruimtelijke en functionele belang van het gebouw en de ligging van het gebouw in de omgeving. Materialen en kleuren moeten bijdragen aan een hoogwaardige, representatieve en duurzame architectonische uitstraling en aan de herkenbaarheid van de bebouwing.

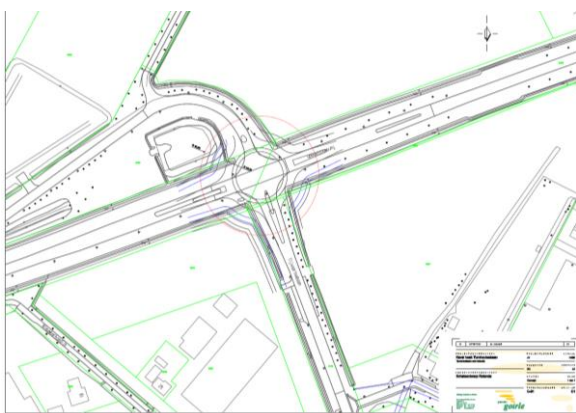
### Verkeer en parkeren

De locatie ligt ingeklemd tussen de Turnhoutsebaan, de Tivoortsebaan en de Wim Rotherlaan. Deze wegen vervullen alleen een ontsluitingsfunctie en dienen dan ook behouden te blijven.

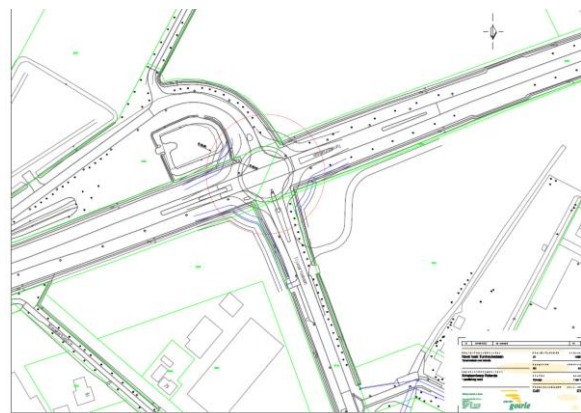
### *Rotonde*

Op de kruising Turnhoutsebaan - Tivoortsebaan zal een rotonde worden gerealiseerd. Realisatie van deze rotonde is gepland voor 2019. De rotonde dient een diameter te hebben van ca. 85 meter (50 meter voor de rotonde zelf en 2x 17,5 meter voor de bermen, groen, sloten en kabels- en leidingenstrook e.d.). Hoe de rotonde zal worden uitgevoerd is nog niet precies bekend. Er zijn in theorie 3 opties:

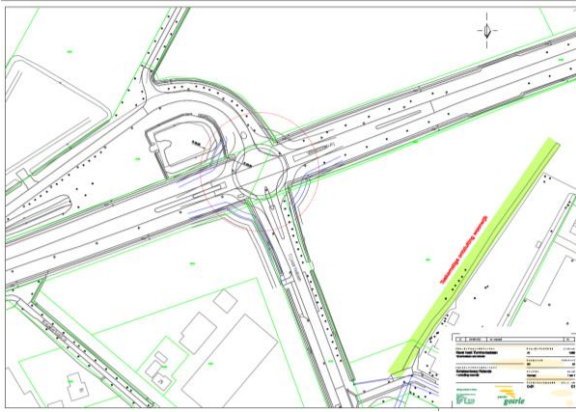
- alleen een rotonde aansluitend op de bestaande wegen Turnhoutsebaan, Tivoortsebaan en Nieuwkerksedijk;
- een rotonde als hiervoor, maar dan met een parallelstructuur in noordelijke richting voor bijvoorbeeld landbouwverkeer, fietsers e.d. langs de Turnhoutsebaan en als ruimtereservering voor een toekomstige verbinding naar een eventueel nog te realiseren nieuwe woonwijk op het huidige sportpark Van den Wildenberg;
- een rotonde als hiervoor, maar dan met een ruimtereservering aan de oostzijde langs het terrein van de scouting vanaf de Wim Rotherlaan voor een toekomstige verbinding naar een eventueel nog te realiseren nieuwe woonwijk op het huidige sportpark Van den Wildenberg.



Optie 1: rotonde



Optie 2: rotonde + parallelstructuur + ruimtereservering ontsluiting Van den Wildenberg



Optie 3: rotonde + ruimtereservering ontsluiting Van den Wildenberg

In ieder geval dient ruimte gewaarborgd te worden voor de aanleg van de nieuwe rotonde. Uit het oogpunt van flexibiliteit naar de toekomst toe verdient het nadrukkelijk de voorkeur om ook een ruimtereservering te doen voor een toekomstige verbinding naar een eventueel nog te realiseren nieuwe woonwijk op het huidige sportpark Van den Wildenberg. Optie 3 verdient daarbij zowel uit ruimtelijk als functioneel oogpunt de voorkeur boven optie 2. Aan de oostzijde dient daarom een strook van minimaal 20 meter in eigendom van de gemeente te blijven. Met de eventuele toekomstige aanleg van deze nieuwe ontsluitingsroute dient in het ontwerp rekening te worden gehouden.

#### *Verkeersgeneratie*

Een bouwmarkt van ca. 3.200 m<sup>2</sup> genereert 29,5 motorvoertuigbewegingen per weekdag per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo). De verkeersgeneratie betreft zowel het verkeer dat heen rijdt als het vertrekkende verkeer. Er is echter geen gelijke verdeling voor de verkeersattractie over de weekdays. In het volgende schema is aangegeven wat de verkeersattractie per dag van de week zal zijn.

Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag	Totaal
1038	971	905	971	1104	1619	0	6608

De toeleidende infrastructuur moet deze extra motorvoertuigbewegingen aankunnen om te kunnen zorgen voor een goede ontsluiting van de functies.

Het bouw-/timmerbedrijf heeft een kleinere verkeersgeneratie. Het betreft geen functie met een hoog bezoekersaantal, waardoor het maar een zeer beperkte invloed heeft op de omringende infrastructuur.

De Tivoortsebaan en de aansluiting op de Turnhoutsebaan zijn beiden geschikt voor de verkeersgeneratie van beide functies.

#### *Ontsluiting*

Er zijn in theorie meerdere mogelijkheden om deze nieuwe bedrijfslocatie en daarmee ook het terrein van de bouwmarkt en het bouwbedrijf te ontsluiten op de omliggende infrastructuur. Zo kan er op de Tivoortsebaan of op de Wim Rotherlaan worden ontsloten. Rechtstreeks op de Turnhoutsebaan is niet mogelijk. De snelheid op deze weg ligt te hoog en erfaansluitingen zijn onwenselijk vanwege de verkeersonveiligheid. Ook een directe aansluiting op de nieuwe rotonde is zeer onwenselijk. Al het verkeer dat bij de bouwmarkt moet komen is genoodzaakt over de rotonde te rijden. Hierdoor is de doorstroming op de rotonde in gevaar.

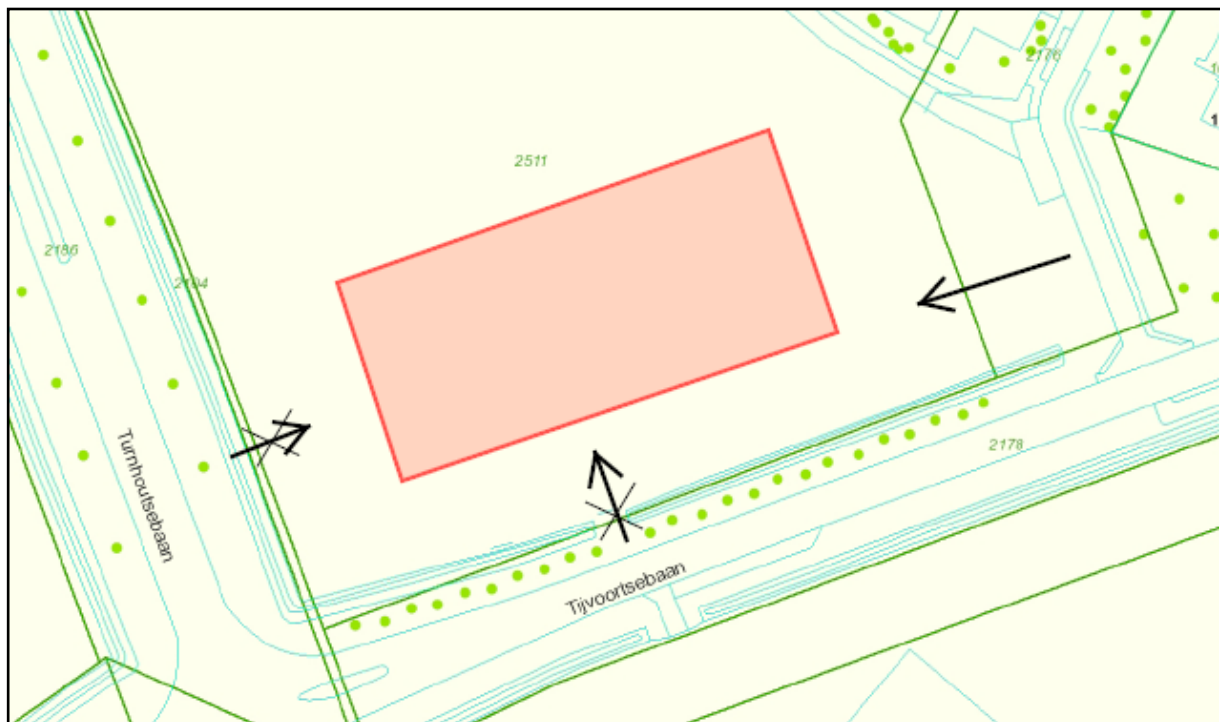
Er moet rekening gehouden worden met de huidige weginrichting voordat kan worden bepaald waar de uitrit het beste kan liggen. Zo moet er rekening gehouden worden met bestaande uitwegen, bomen, sloten en andere wegaansluitingen in de directe omgeving.

Op dit moment is er al een uitweg van de paardenwei aan de Tijvoortsebaan. Deze uitweg is niet geschikt voor het verkeer van en naar de bouwmarkt. De huidige uitweg is te smal voor de hoeveelheid verkeer. Ook is de uitweg te kort op de kruising met de Turnhoutsebaan gelegen. Vanuit verkeersveiligheid-oogpunt is het wenselijk om de aansluiting van de parkeerplaats en het kruispunt met de Turnhoutsebaan verder van elkaar af te leggen.

Langs de Tijvoortsebaan staat een bomenrij welke onderdeel is van het 'structuurbepalend groen langs hoofdontsluitingsrouten'. Het is onwenselijk deze bomenrij onnodig te onderbreken door bomen te kappen voor een uitweg naar de bouwmarkt. Daardoor vervallen alle andere mogelijkheden voor een uitweg aan de Tijvoortsebaan. Het gedeelte waar geen bomen meer staan is te dicht gelegen op de aansluiting Wim Rotherlaan - Tijvoortsebaan. Hierdoor wordt een onoverzichtelijke situatie gecreeerd. De Tijvoortsebaan is op dit wegvak namelijk erg druk.

Een laatste mogelijkheid is het realiseren van een uitweg op de Wim Rotherlaan. Hierdoor ligt de uitweg niet dichtbij het kruispunt Tijvoortsebaan - Turnhoutsebaan. Ook is de aansluiting met de drukke Tijvoortsebaan geregeld door de uitwegconstructie zoals deze nu al vormgegeven is aan de Wim Rotherlaan.

In de volgende afbeelding zijn de drie alternatieve ontsluitingen uitgebeeld. Doorgekruisd zijn degene die niet wenselijk zijn. De uitweg op de Wim Rotherlaan heeft de voorkeur.



Ontsluitingsmogelijkheden

Wanneer niet de gehele locatie door Karwei/Vromans zal worden benut, dient er rekening mee te worden gehouden dat toekomstige bedrijfslocaties ook nog via dezelfde uitweg op de Wim Rotherlaan ontsloten kunnen worden.

### *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren is van toepassing de door de gemeenteraad vastgestelde "Nota parkeernormen en uitvoeringsregels". Omdat parkeernormen met regelmaat geactualiseerd worden, is uitgangspunt dat voldaan dient te worden aan de normen, zoals deze gelden op het moment dat een planologisch-juridische procedure gestart wordt. In de nota zijn op dit moment de volgende normen opgenomen.



bouwmarkt									
Parkeerkcijfers (per 100 m <sup>2</sup> bvo)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,2	1,7	1,7	2,2	2,2	2,7	87%
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,5	2,0	2,0	2,5	2,2	2,7	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,6	2,1	2,1	2,6	2,2	2,7	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,6	2,1	2,2	2,7	2,2	2,7	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,6	2,1	2,1	2,6	2,2	2,7	
Verkeersgeneratie (per 100 m <sup>2</sup> bvo)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	16,4	23,1	22,0	28,6	29,5	36,1	98%
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	19,6	26,2	26,0	32,7	29,5	36,1	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	20,6	27,3	27,4	34,0	29,5	36,1	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	21,5	28,2	28,6	35,2	29,5	36,1	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	21,5	28,1	28,5	35,2	29,5	36,1	

bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)									
Parkeerkcijfers (per 100 m <sup>2</sup> bvo)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,0	1,5	1,3	1,8	1,6	2,1	2,1	2,6	5%
sterk stedelijk	1,1	1,6	1,5	2,0	1,9	2,4	2,1	2,6	
matig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	
weinig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	
niet stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	
<i>Opmerking</i> Exclusief vrachtwagenparkeren									
Verkeersgeneratie (per 100 m <sup>2</sup> bvo)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	5,2	7,0	6,4	8,1	7,5	9,2	9,1	10,9	5%
sterk stedelijk	5,8	7,5	7,0	8,8	8,3	10,1	9,1	10,9	
matig stedelijk	6,3	8,0	7,7	9,4	9,1	10,9	9,1	10,9	
weinig stedelijk	6,3	8,0	7,7	9,4	9,1	10,9	9,1	10,9	
niet stedelijk	6,3	8,0	7,7	9,4	9,1	10,9	9,1	10,9	
<i>Opmerking</i> Inclusief vrachtverkeer									

bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)									
Parkeerkcijfers (per 100 m <sup>2</sup> bvo)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,3	0,8	0,5	1,0	0,6	1,1	0,8	1,3	5%
sterk stedelijk	0,4	0,9	0,5	1,0	0,7	1,2	0,8	1,3	
matig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
weinig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
niet stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
<i>Opmerking</i> Exclusief vrachtwagenparkeren									
Verkeersgeneratie (per 100 m <sup>2</sup> bvo)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	2,2	3,9	2,7	4,4	3,2	4,9	3,9	5,7	5%
sterk stedelijk	2,4	4,1	3,0	4,7	3,6	5,3	3,9	5,7	
matig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	
weinig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	
niet stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7	
<i>Opmerking</i> Inclusief vrachtverkeer									

Voor een bouwmarkt zijn 2,2 tot 2,7 parkeerplaats per 100m<sup>2</sup> bvo noodzakelijk (weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom). In totaal veroorzaakt de beoogde bouwmarkt van 3.200 m<sup>2</sup> een parkeerbehoefte van 70 tot 86 parkeerplaatsen (1.400 a 1.720 m<sup>2</sup>, uitgaande van 20 m<sup>2</sup> per parkeerplaats inclusief ontsluiting).

Voor een bouw-/timmerbedrijf is geen specifiek parkeerkencijfer vastgesteld. De enige vergelijkbare functie is arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven, maar deze past niet geheel bij de functie van Vromans Bouw. Door Vromans Bouw is aangegeven dat er dagelijks ongeveer 10 tot 15 personen aanwezig zijn. Wanneer al het personeel, alle bedrijfsvoertuigen en de showroom geopend zijn zal er naar verwachting een maximaal aantal van 20 personen aanwezig zijn. Het is daarom realistisch te veronderstellen dat er een parkeerbehoefte van 15 - 20 parkeerplaatsen zal ontstaan (300 a 400 m<sup>2</sup>).

Er is dubbelgebruik van de parkeerplaatsen mogelijk wanneer een grote parkeerplaats voor beide functies wordt aangelegd. Vanwege afwijkende aanwezigheidspercentage tussen de functies zijn beide bedrijven niet op dezelfde momenten druk bezocht. Dan kan volstaan worden met de parkeernorm voor de bouwmarkt, te weten 70 tot 86 parkeerplaatsen bij een bouwmarkt van 3.200 m<sup>2</sup>.

Op het moment dat een meer concreet bouwplan wordt uitgewerkt, kan de definitieve parkeerbehoefte worden bepaald.