

## **GEMEENTE GOIRLE**

### **BESTEMMINGSPLAN “VIER KWARTIEREN III” (RIEL)**

**GEMEENTE** : GOIRLE  
**BESTEMMINGSPLANNUMMER** : NL.IMRO.0785.BP2010009KWARTIER-VG01  
**SCHAAL VAN DE KAART** : 1:1000  
**STATUS PLAN** : VASTGESTELD  
**DATUM TERVISIELEGGING** : 23 DECEMBER 2010 T/M 2 FEBRUARI 2011  
**DATUM VASTSTELLING** : 20 SEPTEMBER 2011  
**DATUM UITSPRAAK ABRS** : X  
**DATUM INWERKINGTREDING** : X  
**DATUM ONHERROEPELIJK** : X  
**NAAM EN ADRES OPSTELLER** : ROTHUIZEN VAN DOORN 'T HOOFT (RWE)  
REDUITLAAN 31  
4800 CC BREDA



## **TOELICHTING**



# INHOUD

## TOELICHTING

1	INLEIDING	3
	1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
	1.2 Bestaande situatie	3
	1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
	1.4 Leeswijzer	5
2	INVENTARISATIE EN ANALYSE	7
	2.1 Historie	7
	2.2 Functionele opbouw van het gebied	7
	2.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied	7
3	BELEIDSKADERS	9
	3.1 Europees beleid	9
	3.2 Rijksbeleid	10
	3.3 Provinciaal beleid	13
	3.4 Regionaal beleid	16
	3.5 Gemeentelijk beleid	17
	3.6 Toetsing beleidskaders	19
4	MILIEUASPECTEN	21
	4.1 Bodem	21
	4.2 Archeologie	21
	4.3 Water	23
	4.4 Flora en fauna	24
	4.5 Milieuhinder	27
	4.6 Geluidhinder	28
	4.7 Luchtkwaliteit	28
	4.8 Externe veiligheid	30
	4.9 Overige belemmeringen	31
	4.10 Duurzaam bouwen	32
	4.11 Verkeer en parkeren	32
5	PLANUITGANGSPUNTEN	35
6	PLANBESCHRIJVING	37
	6.1 Plansystematiek	37
	6.2 De bestemmingen	38
7	UITVOERBAARHEID	43
	7.1 Economische uitvoerbaarheid	43
	7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
	Eindverslag inspraakprocedure	47
	Verslag overleg Besluit ruimtelijke ordening	49
	Toelichting Staat van bedrijfsactiviteiten	51

## **BIJLAGEN:**

1. Eindverslag inspraakprocedure
2. Verslag overleg Besluit ruimtelijke ordening
3. Toelichting Staat van Bedrijfsactiviteiten

## **SEPARATE BIJLAGEN:**

1. Verkennend bodemonderzoek Vier kwartieren III, Architecten- en ingenieursbureau De Rooij B.V., april 2005
2. Verkennend milieukundig bodemonderzoek aan de Kerkstraat 58 en 60 te Riel, UDM Midden B.V., 27 februari 2007
3. Verkennend bodemonderzoek, (kadastraal K312, 316, 737 en 738, allen ged.) Alphenseweg (ong.) te Riel, Verhoeven Milieutechniek B.V., 14 januari 2010
4. Rapport 2008/070 Goirle-Riel (NB), De Vier Kwartieren III, Archeologisch vooronderzoek, BILAN, 23 juni 2008
5. Laat-middeleeuwse bewoningssporen te Riel, Een inventariserend veldonderzoek in plangebied De Vier Kwartieren III, Archol B.V., juli 2011
6. Selectieadvies Goirle Vier Kwartieren III, Archol B.V., 13 juli 2011-08-23
7. Selectiebesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle, 16 augustus 2011
8. Waterhuishoudkundig plan Vierkwartieren III, Stistewa, 17 november 2010
9. Quickscan natuuronderzoek Vierkwartieren te Riel, Ecochore Natuurtechniek, april 2007
10. Addendum Steenmarter Vierkwartieren Riel, Ecochore Natuurtechniek, augustus 2010
11. Steenmarteronderzoek Vierkwartieren Riel. Ecochore Natuurtechniek, oktober 2010
12. Aanvullend vleermuisonderzoek Vier kwartieren III te Riel, Ecochore Natuurtechniek, november 2009
13. Addendum Vleermuisonderzoek Vier Kwartieren III in Riel, Ecochore Natuurtechniek, juli 2011
14. Onderzoek hinderzones t.b.v. bestemmingsplan Vier Kwartieren III in Riel, Syncera Milieu, 25 april 2007
15. Luchtkwaliteitstoets en akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan Vier kwartieren III in Riel, Syncera Milieu, 25 april 2007
16. Brief leidingbeheerder Intergas van 2 februari 2006
17. Voortgangsrapportage Wonen 2010 Regio Hart van Brabant/Midden Brabant, Werkgroep Wonen Hart van Brabant/RRO Midden-Brabant, 9 december 2010
18. De woningmarkt in Goirle 2010-2015, Woonbehoefte gemeente Goirle, SGBO, oktober 2010
19. De woningmarkt in Goirle 2010-2015, jongeren die terug willen keren Woonbehoefte van jongeren die terug willen verhuizen naar de gemeente Goirle, SGBO, december 2010
20. Woonvisie gemeente Goirle, vastgesteld door de gemeenteraad van Goirle op 19 april 2011.

# **1 INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan**

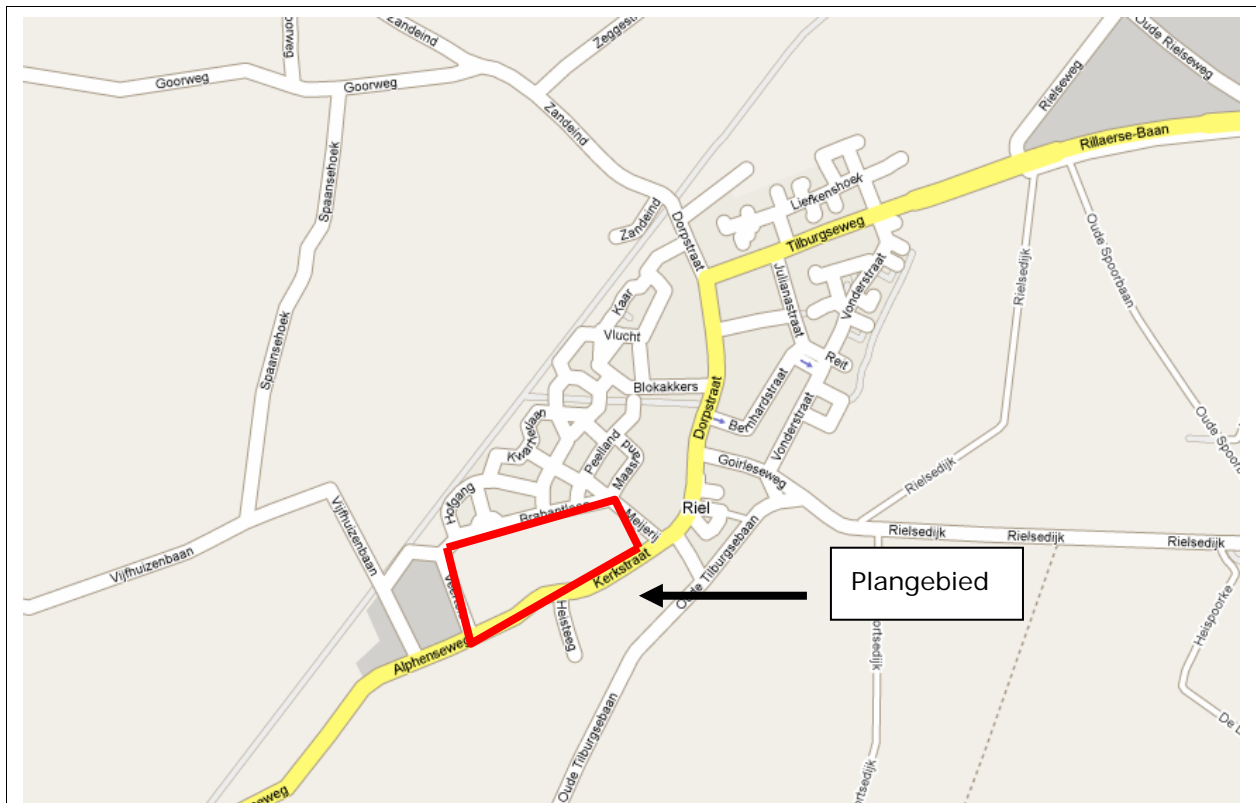
De gemeente Goirle is voornemens het plangebied Vier Kwartieren III te ontwikkelen tot nieuw woongebied. Het plangebied, dat deels in eigendom van de gemeente Goirle en deels in eigendom van particulieren is, kan gezien worden als een inbreidingslocatie in de kern Riel. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis om de ontwikkeling van Vier Kwartieren III tot woongebied mogelijk te maken.

Het doel van dit bestemmingsplan is te voorzien in een planologische argumentatie, zodat een omgevingsvergunning tot het bouwen volgens artikel 2.1, lid 1, sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden verleend voor de nieuwbouw. Dit alles binnen duidelijke kaders, zodat de rechtszekerheid van omwonenden niet in het gedrang komt. Deze kaders worden bepaald door de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde onderdelen waaruit een bestemmingsplan ten minste dient te bestaan: een verbeelding, regels en een toelichting.

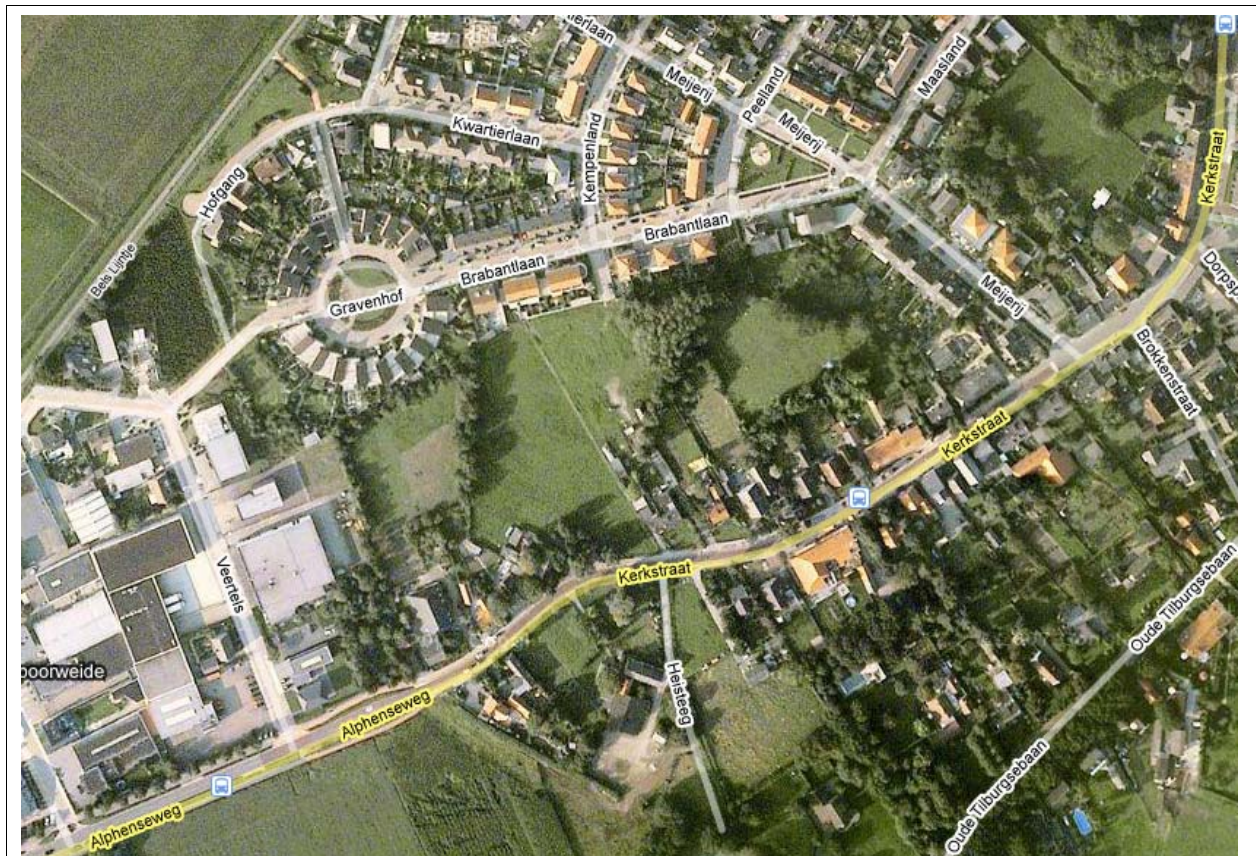
## **1.2 Bestaande situatie**

Het plangebied is op dit moment voor het overgrote deel een braakliggend stuk grond, welke in gebruik is als weiland, dat ligt ingesloten tussen de projectmatige uitbreiding Vier Kwartieren II en het oude lint langs de Kerkstraat. Het plangebied wordt dus begrensd door de Kerkstraat in het zuidoosten en de achterzijde van de percelen aan de Meijerij en de Brabantlaan in het noorden en noordwesten. De zuidgrens wordt gevormd door de achterzijde van de percelen langs de Veertels. Het plangebied bestaat uit ongeveer 2,2 ha. In het plangebied ligt nog geen ontsluitingsstructuur en het terrein kan nu alleen te voet worden betreden. In het gebied staat een huisje van de PNEM, tegenwoordig Essent, waar kabels en leidingen naar toe lopen vanaf de Brabantlaan.

In figuur 1 is een kaartje opgenomen met de ligging van het plangebied en in figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied met de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied te Riel



Figuur 2: Luchtfoto met straatnamenkaart



### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan "Vier Kwartieren III" in werking treedt, geldt voor het plangebied de volgende vier bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Kroon/ABRS
Buitengebied	27 mei 1977	8 november 1978	-
Bedrijventerrein Riel	22 maart 1990	21 september 1990	-
Bedrijventerrein Riel herziening 1992	21 mei 1992	27 juli 1992	-
Kom Riel	19 juni 2007	13 september 2007	-

### 1.4 Leeswijzer

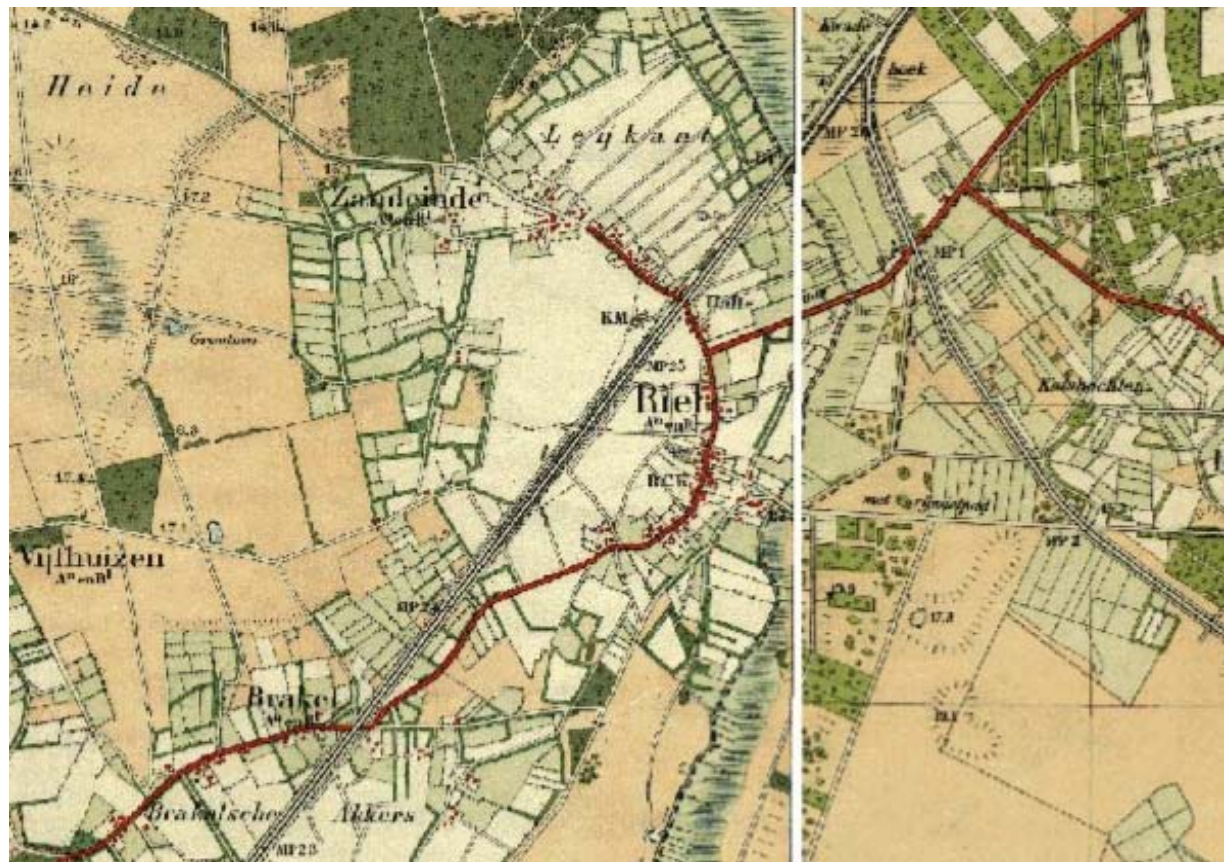
Het bestemmingsplan "Vier Kwartieren III" is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en gedachten vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

De toelichting bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader (Europees-, rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid). Hoofdstuk 4 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan het plan. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 7 tot slot gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



Periode 19<sup>e</sup> eeuw



Periode 1920 tot 1929

Figuur 3: Historische kaarten

## **2 INVENTARISATIE EN ANALYSE**

### **2.1 Historie**

De eerste bewoners van Riel waren agrariërs. Zij stichtten hun woonplek op de grens van het droge gebied, het beekdal van de Ley. De oorspronkelijke bebouwing vormde toen reeds een langgerekt lint. De wijze waarop Riel is gegroeid, komt duidelijk tot uitdrukking in de huidige opbouw van het dorp. De eerste uitbreidingen van het dorp vonden plaats in de oksel van de Dorpstraat en de Goirleseweg. Het dorp breidde zich vervolgens geleidelijk uit langs de Dorpstraat, Kerkstraat en de Tilburgseweg. De kern ligt tussen het lager gelegen natuurlijke beekdal aan de oostkant en de hooggelegen akkers aan de westzijde. Aan de westzijde wordt het dorp begrensd door de voormalige spoorbaan Tilburg-Turnhout, dat nu een fietspad is wat bekend staat als het zogenaamde Bels Lijntje.

In figuur 3 zijn twee historische kaarten opgenomen.

### **2.2 Functionele opbouw van het gebied**

De kern Riel bestaat overwegend uit een woonfunctie, met uitzondering van de bebouwing aan het historische lint. De verwevenheid tussen wonen en werken is een karakteristiek kenmerk van dit deel van het dorp. Langs het lint wordt wonen afgewisseld met bedrijven, horeca, detailhandel, openbare gebouwen en dergelijke. De nieuwe buurten die gegroepeerd zijn rond het oude dorp, kennen nagenoeg uitsluitend een woonfunctie. Het plangebied maakt deel uit van de ontwikkeling Vier Kwartieren waarbij de eerste twee monofunctionele plandelen reeds gerealiseerd zijn.

### **2.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied**

#### **2.3.1 *Bebouwingsstructuur***

Riel is opgebouwd uit een historisch lint Zandeind, Dorpsstraat en Kerkstraat, met aan weerszijden daarvan de meer projectmatige uitbreidingen. Tussen het lint en de projectmatige uitbreidingen aan de westzijde is een drietal centrale groene ruimtes gelegen, waarvan het plangebied het meest zuidelijke gebied is. De twee noordelijke gebieden zijn veel minder besloten dan het gebied Vier Kwartieren III. Dit komt onder andere doordat aan de rand van deze groene plekken voorkanten van woningen staan met een openbare weg ervoor. Dit bevordert het zicht op deze gebieden. Ze hebben een veel belangrijkere rol binnen de kern Riel.

Het gebied Vier Kwartieren III is daarentegen heel erg besloten en omsloten door achterkanten. Het plangebied heeft hierdoor een vrij geïsoleerde ligging. De diversiteit van de randen van het plangebied zal invloed hebben op de nieuwe invulling. Er is een duidelijk onderscheid te zien tussen de kleinschalige bebouwing langs het oude lint aan de Kerkstraat, de meer projectmatige woningbouw aan de Meijerij en de Brabantlaan en de grootschalige bedrijfsbebouwing aan de Veertels. Ondanks dat het plangebied redelijk dicht bij het buitengebied ligt is een directe relatie ermee nauwelijks waarneembaar, omdat het gebied grotendeels is omsloten door bebouwing.

### **2.3.2 Verkeersstructuur**

Rondom het plangebied lopen diverse verkeersontsluitingen, voor gemotoriseerd en langzaam verkeer. Het plangebied wordt in het zuiden ontsloten op de Kerkstraat, waar een weg wordt aangelegd. Het plangebied is ook via deze weg te bereiken. In het plangebied is in het noorden een langzaam verkeer ontsluiting naar de daar aanwezige woonwijk. Deze ontsluiting is wel toegankelijk voor calamiteitenverkeer.

### **2.3.3 Groenstructuur**

In het gebied Vier Kwartieren III zijn bestaande bomen geïnventariseerd op standplaats soort en kwaliteit. De meest waardevolle bestaande bomen staan aan de randen van het plangebied en kunnen worden gehandhaafd in de toekomstige achtertuinen. Verder staat er in het middengebied een groepje eiken die het behouden waard is. De twee houtwallen, die in de bestaande situatie als landschapselement kunnen worden aangemerkt, doorsnijden het hele plangebied waardoor het onmogelijk is bij ontwikkeling van dit gebied deze elementen te behouden. De bomen die niet kunnen worden behouden zullen worden gecompenseerd elders in het plangebied.

## **3 BELEIDSKADERS**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerende beleid dat geldt voor het plangebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in beleid en regelgeving op Europees, rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Op de noodzakelijke onderzoeken die voortvloeien uit het beschreven beleid en op welke wijze hiermee rekening wordt gehouden in de regels, wordt in hoofdstuk 4 en 5 van dit bestemmingsplan nader ingegaan.

### **3.1 Europees beleid**

#### **3.1.1 *Vogel- en Habitatrichtlijn***

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

De Vogelrichtlijn bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving verwerkt in de Flora- en faunawet.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt een dergelijk gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten, die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moet conform de richtlijn worden getoetst. Belangrijk in dat verband is of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen. In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op de specifieke situatie met betrekking tot het onderhavige plangebied.

### **3.1.2 Verdrag van Malta**

In 1992 is in Valletta het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta, ofwel het verdrag van Malta, is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan. Bij groot-schalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. In paragraaf 4.2 wordt verder ingegaan op de mogelijke aanwezigheid van cultuurhistorische of archeologische waarden in het plangebied.

## **3.2 Rijksbeleid**

### **3.2.1 Nota Ruimte**

De Nota Ruimte welke in werking is getreden d.d. 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020 tot 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt de rijksoverheid zich hierbij op vier algemene doelen, te weten versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke nationale en internationale ruimtelijke waarden, alsmede de borging van de veiligheid. In de strategische nota zijn rijksverantwoordelijkheden en die van anderen op hoofdlijnen helder onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een zogenaamde goede gereedschapskist voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planingsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling. De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht gebruik te maken van deze mogelijkheid, echter afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

### **3.2.2 *Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw***

Het kabinet heeft in december 2000 voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel in het nieuwe waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Verschillende wettelijke bepalingen bieden de mogelijkheid om de gevolgen van projecten voor het watersysteem te toetsen. Deze mogelijkheden worden echter op dit moment niet ten volle benut. Het Bro stelt het opnemen van een waterparagraaf in onder andere een bestemmingsplan verplicht. Het geheel van de waterparagraaf en het proces dat daartoe leidt, heet de watertoets. De watertoets maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In paragraaf 4.3 wordt daar verder op ingegaan.

### **3.2.3 *Waterwet***

De Waterwet vervangt een aantal bestaande wetten, zoals het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw en de Kaderrichtlijn Water. De Waterwet is gericht op integraal waterbeheer, met de doelstelling voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies van watersystemen.

### **3.2.4 *Flora- en faunawet***

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora- en faunawet opgenomen.

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Welke soorten beschermd zijn, staat in de wet en in diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. De beschermde planten worden per soort aangewezen. Daarnaast zijn in principe alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen beschermt. Er is een uitzondering gemaakt voor schadelijke dieren als de zwarte en bruine rat, de huismuis en een aantal vissoorten. Deze zijn dus niet beschermd. De zogenaamde lagere diersoorten worden per soort voor bescherming aangewezen. Naast soortbescherming worden ook natuurgebieden beschermd. Bij planontwikkeling in of nabij beschermde gebieden zullen de projecten aan de Flora- en faunawet en aan de gebiedsbeschermingsregels moeten worden getoetst. In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op de specifieke situatie in het onderhavige plangebied.

### 3.2.5 **Wet luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder ander grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staan. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenst ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL dient ervoor te zorgen dat in 2015 de grenswaarden overal worden gehaald. Vaststelling van NSL wacht op een nieuwe Europese richtlijn en de derogatie, de uitsteltermijn van de Europese eisen, omdat het NSL is gericht op het bereiken van de grenswaarden op de tijdstippen die de nieuwe richtlijn mogelijk maakt. De NSL kan daarom pas in het voorjaar van 2009 definitief in werking treden, maar de nieuwe wet heeft wel direct gevolgen om zo snel mogelijk de maatregelen te treffen om in 2015 aan de grenswaarden te kunnen voldoen.

Naast het NSL kent de wet nog de sleutelbegrippen NIBM en gevoelige bestemmingen.

#### *Niet in betekenende mate.*

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel Niet In Betekenende Mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een drievoudige overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL, anders is projectsaldering noodzakelijk. Met projectsaldering moet worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Het begrip NIBM is verder uitgewerkt in een gelijknamige Algemene Maatregel van Bestuur. Deze treedt gelijk in werking met de wet. De grens van NIBM wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In een nieuwe ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg en kantoren met 10 hectare bruto vloeroppervlak met 1 ontsluitingsweg. Tijdens de interim-periode wordt een grens van 1% gehanteerd. Volgens de kwantificering in de ministeriële regeling is hier sprake van bij 500 woningen met 1 ontsluitingsweg en bij kantoren met 3,3 hectare bruto vloeroppervlak met 1 ontsluitingsweg. Op basis van deze kwantificering kan worden geconcludeerd dat de meeste ruimtelijke projecten in Nederland als niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen, al dan niet tijdelijke, te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de luchtkwaliteit schoon genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.



#### *Gevoelige bestemmingen.*

Met de Wet luchtkwaliteit wordt een directe koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit vervangen door een flexibele koppeling met het NSL. Met het NSL wordt beoogd dat op termijn overal in Nederland wordt voldaan aan de Europese grenswaarden. Daarnaast is en blijft luchtkwaliteit een aspect dat moet worden meegenomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij ligt de nadruk op de luchtkwaliteit op een ontwikkelingslocatie. De Tweede Kamer vond deze benadering onvoldoende voor de reeds bestaande overschrijdingssituaties en kwetsbare groepen. Daarom zullen gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven en verpleegtehuizen op locaties waar sprake is van overschrijding van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit, voortaan minimaal 100 meter vanaf een snelweg en minimaal 50 meter vanaf een provinciale weg moeten worden gebouwd. Een ziekenhuis is niet aangemerkt als een gevoelige bestemming omdat het verblijf in een ziekenhuis veelal binnen plaats vindt en hier een luchtsysteem aanwezig is. Deze voorschriften worden door de minister vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur.

In paragraaf 4.7 wordt verder ingegaan op de specifieke situatie in onderhavig plangebied.

#### **3.2.6. *Wet bodembescherming***

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties, zoals bij welke omvang en welke ernst van de verontreinigingen, en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Op het aspect bodem wordt in paragraaf 4.1 verder ingegaan.

#### **3.2.7 *Nota Belvédère***

In de Nota Belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen door de Nota Belvédère.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening***

Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant was sinds de Wro verwoord in de 'Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling'. De 'Interimstructuurvisie' bevatte in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het 'Streekplan Noord-Brabant 2002'. Nieuw was de 'Uitvoeringsagenda 2008-2009', behorende bij het 'Bestuursakkoord 2007-2011 Vertrouwen in Brabant'.

Inmiddels is dit beleidsdocument vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van 1 oktober 2010. Deze visie is een strategisch plan van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen genoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in deze visie. De visie bevat het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk tot 2040.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied, om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen. Zorgvuldig ruimtegebruik is één van de voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Het stedelijk concentratiegebied, waar de planlocatie in gelegen is, vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

De rol van de provincie in de regionale samenwerking is drieledig. Op de eerste plaats ziet de provincie er op toe dat er regionale afspraken ten aanzien van de verstedelijkingsopgave worden opgesteld en nageleefd. Het regionale overleg en de regionale afstemming hebben daarom een juridische basis in de Verordening ruimte, waarover hierna meer. Het gaat dan om de planning, zowel wat betreft aantallen als kwaliteiten van de opgave voor wonen, werken en voorzieningen.

Daarnaast heeft de provincie vanuit haar gemeenteoverstijgende blik een rol als facilitator en regisseur van de regionale ruimtelijke overleggen.

Tenslotte neemt de provincie vanuit haar eigen visie en belang een deel van de opgave voor haar rekening. De ontwikkelende rol van de provincie richt zich op een select aantal provinciale gebiedsontwikkelingen en thematische ontwikkelingen.

### **3.3.2 Paraplunota ruimtelijke ordening**

Een Paraplunota was opgesteld ten behoeve van de concretisering van een aantal onderwerpen uit de inmiddels vervallen Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en hiermee de inzet van de instrumenten uit de Wro.

In deze nota is aangegeven dat Riel geheel is gelegen in een zogenaamde boringsvrije zone. In boringsvrije zones gaat het erom dat fysieke aantastingen van de bodem worden vermeden. De provinciale milieuverordening bevat enkele daarop gerichte verbodsregels, met ontheffingsmogelijkheid. In de nota wordt gesteld dat het in bijzondere situaties nodig kan zijn, om ook door middel van het ruimtelijke beleid bepaalde bouwwerken of werkzaamheden geheel te weren in een dergelijke zone.

### **3.3.3 Verordening Ruimte**

Provinciale Staten heeft op 23 april 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1 vastgesteld en met ingang van 1 juni 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 2 in ontwerp terinzage gelegd.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen. Bij de keuze voor het instrument is het belangrijk dat dit het enige instrument is voor de provincie dat vooraf aangeeft waarmee de gemeente rekening moet houden én dat rechtstreeks doorwerkt naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau. In de verordening is gekozen voor een systeem waarbij ruimte wordt geboden voor een afweging op gemeentelijk niveau. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke belangen zijn behartigd.

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Volgens de 'Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1' ligt de planlocatie in het bestaand stedelijk gebied en de stedelijke regio. De provincie ziet de stedelijke regio's als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Binnen deze regio's liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuur- en landschapswaarden een rol gespeeld. De ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwaters is eveneens van belang, omdat dit mogelijkheden biedt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op goed ontsloten, multimodale knooppunten. Dit sluit aan op het denken in netwerken. Stedelijke regio's ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu bieden. Bijzondere aandacht is er voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis, en een verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar verscheidenheid van woonmilieus, met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

### **3.3.4 Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg**

De Interimstructuurvisie had zijn uitwerking in landelijke en stedelijke regio's in zogenaamde uitwerkingsplannen. Door middel van de Paraplunota is het uitwerkingsplan onder de Wro nog steeds het uitgangspunt van beleid en handelen van de provincie. Het uitwerkingsplan vervangt niet de huidige structuurvisie als toetsings- en beoordelingskader maar werkt het op onderdelen nader uit. Het uitwerkingsplan is opgebouwd uit drie onderdelen: een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, een programma en het uitwerkingplan zelf. In het programma, dat zich richt op de periode 2005 tot 2015 met een doorkijk naar 2020, komen verschillende opgaven aan bod, zoals woningbouw, bedrijvigheid, water, natuur en verkeer en vervoer. De stedelijke regio Breda-Tilburg, één van de vijf stedelijke regio's wordt gevormd door de gemeenten Breda, Dongen, Etten-Leur, Gilze en Rijen, Goirle, Oosterhout en Tilburg. In de streekplanuitwerking, die is vastgesteld op 21 december 2004, wordt voor de stedelijke regio Breda-Tilburg een ruimtelijk kwalitatief toekomstbeeld geschetst.

Wat betreft de functie wonen geeft het uitwerkingsplan aan dat er in de regio nog een flinke oppervlakte voor verstedelijking mogelijk is, zonder dat steden en kernen aaneengroeien. In het uitwerkingsplan zijn enkele inbreidingslocaties in de gemeente Goirle voorzien, waaronder enkele in de kern Riel. Aan de westzijde van Riel, bij de laatste uitbreidingswijk De Vier Kwartieren, is nog enige uitbreiding van het stedelijke gebied mogelijk. Ontwikkeling van het plangebied Vier Kwartieren III past binnen het uitwerkingsplan.

Het plan voor Vier Kwartieren III voldoet aan deze beschreven ruimtelijke provinciale documenten.

### **3.3.5 Kaderrichtlijn Water**

De Kaderrichtlijn Water is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen ruimte voor water en water als ordenend principe een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolg-orde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

## **3.4 Regionaal beleid**

### **3.4.1 Waterbeleid Waterschap Brabantse Delta: integraal waterbeleid**

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Brabantse Delta. Waterschap Brabantse Delta beschermt tegen overstromingen, zuivert afvalwater en zorgt voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Doelstellingen van het beleid zijn:

- het onderhouden van waterkeringen, zoals dijken en kades;
- het treffen van voorzorgsmaatregelen tegen wateroverlast bij hevige regenval;
- bewaking van de hoogte van het waterpeil, afgestemd op landbouw en natuurbeheer;
- het onderhouden van de rivieren, kanalen en sloten, gemalen, stuwen, sluizen, etc.;
- het bewaken en verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewater;
- het verbeteren en herstellen van natuurwaarden van grote en kleine wateren;
- het zuiveren van afvalwater;
- het onderhouden van de persleidingen, gemalen en rioolwaterzuiveringsinstallaties;
- het verlenen van vergunningen voor lozingen;
- het geven van toestemming voor activiteiten bij dijken en kades en voor het gebruik van watergangen;
- het toezicht houden en de handhaving van wetten en regelgeving.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Toekomstvisie 2015**

De Toekomstvisie 2015 is een document dat als richtsnoer kan dienen bij de besluiten, die de komende jaren door het gemeentebestuur van Goirle moeten worden genomen. Het is daarmee een hulpmiddel bij het realiseren van meer samenhang, richting en focus in het beleid. Voor onderhavig plan is met name de opgenomen woningbouwprogrammering van de fysieke invalshoek uit de visie relevant, waarbij met name de afspraken over doelgroepen relevant zijn. Er moet voldoende gebouwd worden voor starters en senioren. Er wordt een verdeling van 50% betaalbaar wonen nagestreefd. Onderhavig plan is in overeenstemming met de verdeling zoals gesteld binnen dit beleid. Er worden woningen in de categorie betaalbaar gebouwd, waaronder ook woningen waarbij een volledig programma op de begane grond wordt aangeboden.

### **3.5.2 Nota Welstandsbeleid**

In de Nota Welstandsbeleid van de gemeente Goirle, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 2004, zijn de ambities ten aanzien van welstandsaspecten in de gemeente vastgelegd. Aan de hand van objectieve criteria wordt hiermee de welstandcommissie een toetsingskader geboden voor de beoordeling van bouwplannen.

Het welstandsbeleid gaat uit van een drietrapsraket waarbij voor standaardbouwwerken concrete objectgerichte criteria zijn geformuleerd. De algemene welstandscriteria vormen het vangnet voor de beoordeling van de bijzondere bebouwing. Voor de overige bouwwerken gelden gebiedsgerichte criteria, die minder concreet zijn, maar meer gericht zijn op samenhang in de architectuur van het bouwwerk met zijn omgeving. Om een goede beoordeling mogelijk te maken, valt elk bouwwerk in een ander omschreven architectuurgebied. Binnen het gemeentelijk grondgebied zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden. Het plangebied Vier Kwartieren III valt onder het welstandsniveau historisch dorpsgebied niveau 1 en er geldt dan ook een streng welstandsniveau.

### **3.5.3 Woonvisie**

Om te komen tot een actueel woonbeleid voor de gemeente Goirle heeft de gemeente een woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren door SGBO ('De woningmarkt in Goirle 2010-2015, Woonbehoefte gemeente Goirle', SBGO, oktober 2010). Met dit onderzoek heeft de gemeente inzicht gekregen in de tevredenheid over wonen, woonwensen en de verhuiscasus of noodzaak tot verhuizen van de inwoners van de gemeente. Tevens is onderzoek gedaan naar de woonbehoefte van jongeren die terug willen verhuizen naar de gemeente Goirle ('De woningmarkt in Goirle 2010-2015; jongeren die terug willen keren, Woonbehoefte van jongeren die terug willen verhuizen naar de gemeente Goirle', SBGO, januari 2011).

Het volkshuisvestingbeleid van gemeente Goirle is verwoord in de 'Woonvisie Gemeente Goirle 2011'. Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 april 2011. Het doel van de woonvisie is het vaststellen van een gemeentelijke ambitie op het gebied van wonen en het bieden van een afwegingskader voor beleidskeuzes die de gemeente de komende jaren moet gaan maken. In de visie is gekozen voor drie hoofdonderwerpen:

- wonen en de woonomgeving
- wonen, zorg en welzijn en
- nieuwbouw.

Uit de door SBGO in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoeken 'De woningmarkt in Goirle 2010-2015, Woonbehoefte gemeente Goirle' (SBGO, oktober 2010), 'De woningmarkt in Goirle 2010-2015; jongeren die terug willen keren, Woonbehoefte van jongeren die terug willen verhuizen naar de gemeente Goirle' (SBGO, januari 2011) en de door de gemeenteraad op 19 april 2011 vastgestelde 'Woonvisie gemeente Goirle' blijkt dat er behoefte is aan de in het plangebied te realiseren woningen.

Verder wordt op grond van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses en de regionale woningbouwafspraken 2010 (vastgelegd in de voortgangsrapportage Wonen regio Midden-Brabant die op 9 december 2010 zijn vastgesteld in het regionaal Ruimtelijk overleg) aangenomen dat voor de periode 2011- 2020 in de gemeente Goirle behoefte is aan 1.070 woningen. Op basis van regionale afspraken bouwt de gemeente Goirle voor een deel voor regio-opvang (behoefte waaraan de Regio Midden Brabant niet kan voldoen) en is afgesproken dat de gemeente Goirle in deze periode 1450 woningen mag bouwen. In het woonbehoefteonderzoek 'De woningmarkt in Goirle 2010-2015, Woonbehoefte gemeente Goirle' (SBGO, oktober 2010) zijn op pagina 29 de woningtekorten/overschotten inzichtelijk gemaakt (een tekort is als er een 'min'-teken voor staat) voor de eerste 5 jaars-periode. Hieruit blijkt dat bij inwoners van de gemeente Goirle onder andere een behoefte bestaat aan goedkope koop, middeldure en dure koop. Dit zijn de categorieën die in het bestemmingsplan 'Vier Kwartieren III' worden gebouwd.

#### **3.5.4 *Notitie Inbreidingsmogelijkheden Kom Riel***

Ten behoeve van de beoordeling van particuliere initiatieven om op inbreidingslocaties in de gemeente nieuwe ontwikkelingen te kunnen realiseren, is de stedenbouwkundige notitie Inbreidingsmogelijkheden Kom Riel opgesteld, die op 20 december 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld. De notitie voorziet in stedenbouwkundige criteria die zijn ontleend aan de ter plaatse aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten. Het plangebied Vier Kwartieren III vormt één van de inbreidingslocaties. In de notitie worden uitspraken gedaan over de aanhechting van de locaties aan het lint waaraan Riel is ontstaan.

#### **3.5.5 *Verkeers- en Vervoersplan Goirle***

In het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan Goirle op weg naar 2010, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 1998, is op basis van een onderzoek naar het huidige verkeerssysteem in de gemeente, het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid tot 2010 geformuleerd. Eén van de belangrijkste doelen van het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid is de verbetering van de verkeersveiligheid. Ten behoeve van de stroomlijning van verkeer zijn de gemeentelijke wegen gecategoriseerd. Op basis van de categorie-indeling worden eisen gesteld aan de inrichting van de weg en worden verkeersregels vastgesteld voor het gebruik van de weg. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de wegen binnen en de wegen buiten de bebouwde kom. Het plangebied Vier Kwartieren III wordt ontsloten op de Kerkstraat, een belangrijke structuurdrager van Riel, die ter plaatse als 30-kilometer zone is ingericht.

### **3.5.6 Groenstructuurplan**

In het Groenstructuurplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 2003, wordt op basis van een kenschets van de huidige groenvoorzieningen in de gemeente een toekomstvisie gegeven op de gewenste groenstructuur op hoofdlijnen. Voor Riel geldt dat gestreefd wordt naar behoud en versterking van de bijzonder historische groene accenten. Het herkenbaar maken van de rand van het oude esdorp door een goede groenstructuur is hier een voorbeeld van. Ten aanzien van het oostelijk en westelijk van het centrumgebied gelegen groen geldt dat deze voorzieningen moeten worden gemoderniseerd. Ten aanzien van de meest recente woonwijk De Vier Kwartieren geldt dat het aldaar aanwezige groen functioneler moet worden ingericht. Bij bedrijventerrein Riel moet een afscherpende beplanting naar zowel het buitengebied als de aanpalende woonwijk tot stand worden gebracht.

### **3.5.7 Prostitutiebeleid**

Door een wijziging in het Wetboek van Strafrecht is het zogenaamde bordeelverbod sinds 1 oktober 2000 niet meer van toepassing. Vanwege het feit dat de exploitatie van prostitutie niet langer strafbaar is, heeft de gemeente prostitutiebeleid ontwikkeld teneinde de ongewenste ontwikkelingen in de gemeente tegen te gaan. In de beleidsnota Prostitutiebeleid worden eisen gesteld aan de locatie van de seksinrichtingen en aan de inrichting ervan en zijn criteria en weigeringsgronden genoemd voor vergunningaanvragen. In de regels van dit bestemmingsplan is aangesloten bij de gemeentelijke beleidsnotitie inzake prostitutie.

### **3.5.8 Gemeentelijk rioleringsplan 2006-2008**

Als antwoord op de zorgplicht voortkomend uit de Wet milieubeheer, is door de gemeente een rioleringsplan opgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied (GRP). Het gemeentelijk rioleringsplan is op 18 mei 2006 vastgesteld. In het rioleringsplan zijn de strategische beleidslijnen voor de middellange termijn vastgelegd.

Door de gemeente Goirle is voor de kern Riel een specifiek rioleringsplan opgesteld. Het doel van te nemen maatregelen, zoals in dit plan gepresenteerd, is een optimalisatie van het stelsel. De maatregelen die ter optimalisatie worden genomen, moeten de vuilemissie laten voldoen aan de eisen van de waterkwaliteitsbeheerder en moet de kans op wateroverlast verminderen. De aanleg van een bergbezinkbassin, het verhogen van de pompcapaciteit van een opvoergeemaal, de aanleg van enkele interne overstorten en de ombouw van het gemengde stelsel naar een verbeterd gescheiden stelsel ter plaatse van het bedrijventerrein Riel behoren tot de te nemen maatregelen. Het plangebied Vier Kwartieren III wordt aangesloten op dit verbeterd gescheiden stelsel.

## **3.6 Toetsing beleidskaders**

Het onderhavige plan past binnen het vigerende rijksbeleid daar het plan voorziet in de bundeling van verstedelijking. Dit betekent in dit geval dat er gebouwd wordt in het bestaand bebouwd gebied. Het provinciaal beleid biedt ook ruimte voor deze ontwikkeling. De provincie heeft namelijk als doelstelling de woningbouw zoveel mogelijk op inbreidings- en herstructureringslocaties plaats te laten vinden. Daarnaast voorziet tevens het gemeentelijke beleid in de mogelijkheid tot voorgestelde ontwikkeling. De planontwikkeling sluit tot slot ook nog aan op een aantal sectorale beleidsvoornemens, waaronder het gemeentelijk rioleringsplan.





## **4 MILIEUASPECTEN**

### **4.1 Bodem**

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Het beleid van de provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is in de periode maart tot april 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek Vier Kwartieren III Riel' welke opgesteld is door Architecten- en Ingenieursbureau de Rooij BV in april 2005. Uit het onderzoek is gebleken dat de zowel de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn met onderzochte parameters van het NEN-pakket voor grond. In het grondwater is alleen het gehalte zink plaatselijk licht verhoogd aangetoond. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Vanuit milieuoogpunt wordt er geen belemmering gezien ten aanzien van de geplande woningbouw op de locatie.

Het verkennend bodemonderzoek, inclusief het onderzoek voor Kerkstraat 58 en 60, is als separate bijlage toegevoegd.

### **4.2 Archeologie**

Omdat in groeiende mate het Europese archeologische erfgoed werd bedreigd, is in 1992 het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, in casu de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

In wetgeving is de omgang met archeologisch erfgoed geregeld en zijn enkele uitgangspunten en doelstellingen gesteld. Zo kan iedere initiatiefnemer van projecten waarbij de bodem verstoord wordt, verplicht worden gesteld om een rapport over te leggen waaruit de archeologische waarde van het te verstoren terrein (het plangebied) blijkt. Voor een dergelijk rapport is archeologisch onderzoek vereist. Dit bestaat in de eerste plaats uit vooronderzoek: het bureauonderzoek en/of het inventariserend veldonderzoek, elk met bijbehorende standaardrapportages. Tijdens het bureauonderzoek wordt gekeken naar wat er in historisch, archeologisch en aardwetenschappelijk opzicht al bekend is over het plangebied. De volgende fase bestaat in veel gevallen uit een veldonderzoek. Dergelijk onderzoek heeft als doel kansrijke en kansarme zones te karteren. Hierbij kan booronderzoek plaatsvinden alsmede proefsleuvenonderzoek. De resultaten dienen vervolgens te worden gewaardeerd. Tijdens de waarderende fase wordt van de aangetroffen vindplaatsen, ook wel site genoemd, de omvang, aard, datering en fysieke kwaliteit vastgesteld om zo tot een oordeel over de behoudenswaardigheid te komen. Op basis van dit oordeel neemt de betrokken overheid een besluit (het selectiebesluit) hoe met eventueel aanwezige vindplaatsen dient te worden omgegaan.

Wanneer geen archeologische waarden zijn aangetroffen of te verwachten zijn kan dit besluit inhouden dat het archeologisch onderzoek is afgerond en het terrein wordt vrijgegeven. Echter, wanneer er binnen het plangebied wel behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn, dan dient hiermee rekening gehouden te worden. Dit kan leiden tot een wijziging in de plannen, zodat de vindplaats in situ bewaard kan blijven, of tot een definitieve opgraving, waarmee de vindplaats ex situ bewaard blijft.

Het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

#### *Bureau onderzoek en verkennend onderzoek*

In het kader van het bestemmingsplan is door bureau Bilan in juni 2008 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd ('Goirle-Riel (NB), De Vier Kwartieren III, Archeologisch vooronderzoek', Bilan, rapportnummer 2008/070, 23 juni 2008). De middelhoge archeologische verwachting heeft betrekking op het aantreffen van onverstoorde vindplaatsen uit de steentijd, de metaaltijden, Romeinse tijd en de vroege Middeleeuwen. Eventuele archeologische waarden zijn potentieel goed geconserveerd onder het esdek. Deze verwachting werd deels bevestigd door het veldwerk. In het plangebied werd algemeen een hoge zwarte enkeerdgrond aangetroffen. In veertien boringen werd binnen het humeuze dek een onderscheid gemaakt tussen de huidige bouwvoor en het esdek. Verdere gelaagdheid binnen het esdek werd niet vastgesteld. In één boring bevond zich onder het humeuze dek een podzolprofiel. Hoewel er geen archeologische indicatoren werden aangetroffen die wijzen op een vindplaats, blijft de verwachting hoog vanwege het deels onverstoorde esdek. Een waarderend inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven wordt door bureau Bilan van belang geacht om de aard, omvang, datering, gaafheid, conservering en relatieve kwaliteit van de archeologische resten vast te stellen.

#### *Proefsleuvenonderzoek*

Ten behoeve van de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Het veldonderzoek en de rapportage zijn uitgevoerd conform het Programma van Eisen en de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.2). Van 27 juni 2011 tot en met 29 juni 2011 is door een team van Archol B.V. een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het plangebied is door middel van 10 proefsleuven verkend. Doel van dit onderzoek was het karteren en waarden van de archeologische resten. Hierbij is ook aandacht besteed aan de bodemopbouw. Het gehele plangebied is gelegen op de flank van een dekzandrug en loopt af richting het beekdal van de Ley in het zuidoosten. Vooronderzoek in de vorm van boringen deed vermoeden dat dit dekzand verhoogd was met een vruchtbaar dek, het esdek, ten behoeve van landbouw. Een dergelijk dek kan een conserverende rol voor onderliggende archeologische resten hebben gespeeld. Tijdens het proefsleuvenonderzoek bleek dit dek echter nog vrij recent te zijn omgezet. Hierdoor is een deel van het terrein tot op een diep niveau vergraven. Op enkele plaatsen bleek echter nog wel een oude, laat-middeleeuwse, fase van dit dek aanwezig, waarbij de kans op archeologische resten hoger is.

Aan de zuidelijke rand van het plangebied is een vindplaats uit de late middeleeuwen aangetroffen. Hierbij is één bijgebouw te herkennen, evenals een cluster paalsporen, kuilen en twee waterputten. Het betreft de resten van één of meerdere erven, gelegen langs de hoofdas van Riel: de Kerkstraat. Ten noordwesten van deze vindplaats, op enige afstand van deze hoofdas is ook een akkercomplex uit dezelfde periode aangetroffen. In combinatie met deze complexen is aardewerk en een slijpsteen gevonden. Naast deze archeologische resten uit de late middeleeuwen zijn ook resten uit de ijzertijd-vroege Romeinse tijd aangetroffen.

Deze bevonden zich langs de noordelijke rand van het plangebied en waren gelegen op de flank van de dekzandrug. De vondsten en losse sporen kunnen geïnterpreteerd worden als randverschijnselen van een nederzetting hogerop de dekzandrug.

De resultaten van het door Archol B.V. uitgevoerde veldonderzoek in de vorm van proefsleuven zijn neergelegd in het rapport 'Laat Middeleeuwse bewoningssporen te Riel, Een inventariserend veldonderzoek in plangebied De Vier Kwartieren III', (Archol B.V., juli 2011).

#### *Selectieadvies en selectiebesluit*

Op grond van het uitgevoerde onderzoek is door Archol B.V. een selectieadvies gegeven (Selectieadvies Goirle Vier Kwartieren III, Archol B.V., 13 juli 2011). Het selectieadvies luidt: "In plangebied 'De Vier Kwartieren III' is alleen aan de zuidelijke rand een vindplaats aangetroffen (vindplaats 1). Op grond van de lage fysieke en inhoudelijke kwaliteit wordt vindplaats 1 niet behoudenswaardig bevonden. Elders binnen het plangebied zijn enkel geïsoleerde vondsten en sporen aangetroffen die niet als vindplaats zijn te interpreteren. Vanwege het ontbreken van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen kan plangebied 'De Vier Kwartieren III' worden vrijgegeven voor de realisatie van de plannen (= negatief selectieadvies)."

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle hebben als bevoegd gezag vervolgens een selectiebesluit genomen waarbij het selectieadvies van Archol B.V. van 13 juli 2011 is overgenomen.

Genoemde onderzoeken/adviezen/besluiten zijn als separate bijlage toegevoegd.

## **4.3 Water**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. In deze paragraaf die kan worden beschouwd als de watertoets, wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

### **4.3.1 *Beleid waterschap Brabantse Delta***

Het plangebied ligt in het werkgebied van waterschap Brabantse Delta. In de beleidsregel 'Hydraulische randvoorwaarden 2009' staat beschreven hoe het waterschap Brabantse Delta omgaat met zijn bevoegdheid als waterbeheerder om hydraulische normen te stellen aan ingrepen die effect hebben op het watersysteem.

In het beleid van het waterschap wordt onder andere gesteld dat de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren in beginsel van kracht is en dat problemen niet mogen worden afgewenteld op andere gebieden. Daarnaast stelt het waterschap dat de maatschappelijke doelmatigheid van belang is en dat het mogelijk moet zijn om met een goede onderbouwing af te wijken van de vaste regels.

Het plangebied ligt in een zogenaamd 'beschermde gebied' uit de Keur. Dit betekent dat voor elke vorm van water aan- en afvoer naar een dergelijk gebied een vergunning noodzakelijk is. Wat betreft de normen voor de landbouwkundige afvoer en de benodigde retentie gelden geen specifieke regels voor beschermde gebieden.

In het ontheffingen- en vergunningenbeleid is het uitgangspunt dat ingrepen in beschermde gebieden hydrologisch neutraal moeten gebeuren. In beschermde vrij afwaterende gebieden heeft infiltratie en vasthouden van water een positief effect in het kader van de verdrogingsbestrijding. Het waterschap dringt daarom aan op het zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater in de beschermde gebieden.

#### *Benodigde retentie.*

Het watersysteem van het waterschap is gedimensioneerd op de zogenaamde maatgevende landbouwkundige afvoer. Voor peilbeheerde gebieden geldt een maatgevende afvoer van 14,4 mm per dag, voor vrij afwaterende gebieden is de maatgevende afvoer 5,8 mm per dag. Het plangebied ligt in een vrij afwaterend gebied, de maatgevende afvoer is derhalve 5,8 mm per dag.

De benodigde retentie wordt bepaald voor een herhalingsstijd  $T=100$  (maatgevende neerslag 1 keer per 100 jaar). Bij deze herhalingsstijd mag worden gerekend met tweemaal de maatgevende afvoer, zijnde 11,6 mm per dag, oftewel  $116 \text{ m}^3$  per hectare per dag. Op basis van neerslagstatistieken is door het waterschap bepaald dat voor vrij afwaterende zandgebieden de benodigde retentie  $780 \text{ m}^3$  per hectare bedraagt. De hoeveelheid benodigde retentie kan worden gereduceerd door water in het plangebied te infiltreren.

De retentie en het onvangende oppervlaktewater dienen van elkaar te worden gescheiden door middel van een knijpconstructie. De minimale diameter van de doorlaat in de knijpconstructie dient 40 mm te zijn.

#### **4.3.2 Waterhuishouding Vier Kwartieren III.**

In dit kader is door Stistewa B.V. het 'Waterhuishoudkundig plan Vierkwartieren III Riel' definitief 04 d.d. 17 november 2010, opgesteld. Hierin is de waterhuishouding voor het plangebied beschreven. De waterhuishouding wordt duurzaam ingericht door toepassing van een IT-riool voor de verwerking van hemelwater. Het grootste deel van het hemelwater zal in het plangebied infiltreren. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap Brabantse Delta. Genoemd waterhuishoudkundig plan is als separate bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

#### **4.3.3 Overleg waterbeheerder**

Met de waterbeheerder is overleg gevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in het Verslag overleg Besluit ruimtelijke ordening, dat als bijlage in deze toelichting is opgenomen.

### **4.4 Flora en fauna**

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Ter uitvoering van het vorenstaande is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan in opdracht van de gemeente Goirle door bureau Ecochore Natuurtechniek (hierna: Ecochore) veldwerk verricht in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Quickscan natuuronderzoek Vierkwartieren te Riel' (Ecochore Natuurtechniek, april 2007, rapportnummer 0707). Dit onderzoek is gebaseerd op veldonderzoek en reeds bekende inventarisaties. Met het onderzoek zijn de planten en diersoorten die speciale bescherming kennen in ecologische wet- en regelgeving, dan wel een indicatie geven over de kwaliteiten van het gebied, geïnventariseerd.

Het Natuurloket maakt melding van enkele beschermde planten en dieren binnen de kilometerhokken waarbinnen het onderzoeksgebied ligt. In de quickscan zijn geen waarnemingen gedaan van beschermde dieren en planten die vermeld staan in tabel 2 of 3. Behoudens vleermuizen en steenmarters, zijn er geen negatieve effecten voor beschermde dieren en planten te verwachten waardoor geen ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn.

Gezien de opbouw en ligging van het plangebied, is de aanwezigheid van enkele vleermuissoorten en steenmarter te verwachten. Naar deze soorten is vervolgonderzoek gedaan.

#### *Vleermuizen*

Uit de 'Quickscan natuuronderzoek Vierkwartieren te Riel' (Ecochore Natuurtechniek, april 2007, rapportnummer 0707) bleek dat er met betrekking tot de groep vleermuizen te weinig gedetailleerde gegevens voorhanden waren om een gefundeerde uitspraak te kunnen doen welke gevolgen de geplande ingreep voor vleermuizen heeft. Om dit beter in kaart te brengen is in de nazomer van 2009 door Ecochore een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. De bevindingen en conclusies van dit onderzoek zijn beschreven in het rapport 'Aanvullend vleermuisonderzoek Vier Kwartieren III in Riel' (Ecochore natuurtechniek, november 2009, rapportnummer 09213).

Om dit onderzoek te completeren is in de zomer van 2011 door Ecochore het vervolgonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd, specifiek gericht op het in kaart brengen van kraam- en zomer-verblijven, vliegroutes en foerageergebieden. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Addendum: Vleermuisonderzoek Vier Kwartieren III in Riel' (Ecochore natuurtechniek, juli 2011, rapportnummer 11319). Op deze onderzoeken wordt hierna ingegaan.

In het 'Aanvullend vleermuisonderzoek Vier Kwartieren III in Riel' (Ecochore natuurtechniek, november 2009, rapportnummer 09213) is aangegeven dat tijdens het onderzoek twee soorten vleermuizen binnen en in de directe omgeving zijn waargenomen. In het plangebied is van de gewone dwergvleermuis een vliegroute vastgesteld. Net buiten de gebiedsgrenzen zijn twee verblijfplaatsen van deze soort aangetroffen. Van de laatvlieger is naar alle waarschijnlijkheid eveneens een verblijfplaats aanwezig net ten zuiden van het plangebied. Geconcludeerd is dat indien gebouwen gesloopt worden of de kwaliteit van alle drie de lijnvormige houtopstanden sterk verminderd of deze verdwijnen, nader onderzoek uitgevoerd en/of een ontheffing aangevraagd dient te worden. Aangezien geen gebouwen worden gesloopt en minimaal één lijnvormige houtopstand wordt behouden en versterkt en er daarnaast geen toename van strooilicht op het lijnvormige houtopstand optreedt, is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk. Naar aanleiding van de bevindingen in voornoemd rapport is door de gemeente de keuze gemaakt de westelijke groenzone in het bestemmingsplan te verankeren. In het westen van het plangebied is een strook opgenomen waar niet gebouwd mag worden.

Binnen deze strook is de aanduiding "houtsingel" weergegeven teneinde het behoud van de groenstrook te garanderen. Ter bescherming van de groenstrook is in artikel 5 van de planregels bepaald dat ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende aanduiding "houtsingel" geen bouwwerken zijn toegestaan, en is een omgevingsvergunningstelsel (voorheen aanlegvergunning) opgenomen.

Om het in 2009 uitgevoerde onderzoek naar vleermuizen te completeren is in de zomer van 2011 het vervolgonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd, specifiek gericht op het in kaart brengen van kraam- en zomerverblijven, vliegroutes en foerageergebieden. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Addendum: Vleermuisonderzoek Vier Kwartieren III in Riel' (Ecochore natuurtechniek, juli 2011, rapportnummer 11319). In het plangebied zijn tijdens het onderzoek geen essentiële vliegroutes noch vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Het plangebied bevat een essentieel foerageergebied voor gewone dwergvleermuizen. Hierdoor wordt met de geplande ingreep de Flora- en faunawet overtreden. Door het toepassen van mitigerende maatregelen, waarvoor is gekozen, kan deze overtreding worden voorkomen en is geen ontheffing noodzakelijk. Behoud van een voldoende functionerend foerageergebied is hierbij noodzakelijk.

In het vleermuisonderzoek uitgevoerd in 2009 (Aanvullend vleermuisonderzoek Vier Kwartieren III in Riel – Ecochore Natuurtechniek, rapportnummer: 09213) is de noodzaak beschreven een groenzone in het plangebied te behouden. Naar aanleiding van die bevindingen is door de gemeente de keuze gemaakt, zoals eerder al is benoemd, om de westelijke groenzone in het bestemmingsplan te verankeren. De aanvullende gegevens zoals verkregen uit het vleermuisonderzoek in 2011 geven de noodzaak voor behoud van de oostelijke zone als foerageergebied voor gewone dwergvleermuizen. Door de inpassing van de oostelijke zone ten behoeve van het foerageergebied wordt eveneens voldaan aan de noodzakelijk uitgangspunten zoals in het in 2009 uitgevoerde onderzoek is opgesteld. Hierdoor is het behoud van de westelijke zone niet meer strikt noodzakelijk en kan gekozen worden om alleen de oostelijke zone als vleermuis habitat in te richten en te behouden. Er is echter besloten om beide zones te behouden met een (minimale) maatvoering van 3x80 meter per zone. Het behoud van beide zones leidt tot een belangrijke meerwaarde in kwaliteit van foerageergebied en vlieggeleidingfuncties in het gebied.

Ter aanvulling van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld, wordt met de projectontwikkelaar een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten gericht op de handhaving en instandhouding van de westelijke en oostelijke groenstroken. Hetgeen met de projectontwikkelaar wordt overeengekomen zal door middel van een kettingbeding ook aan rechtsopvolgers worden opgelegd.

#### *Steenmarter*

Naar aanleiding van voornoemd rapport is door Ecochore in augustus 2010 het 'Addendum Steenmarter Vierkwartieren Riel' (Ecochore natuurtechniek, augustus 2010, rapportnummer 10272) geschreven, naar aanleiding waarvan door Ecochore in september 2010 nader veldonderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid van de steenmarter. De aanwezige bebouwing is intensief onderzocht op sporen van steenmarters. Deze zijn niet aangetroffen. Ook zijn op de bebouwde percelen, in schuurtjes, tuinen en dergelijke geen aanwijzingen geboden van vaste verblijfplaatsen van deze soort. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Steenmarteronderzoek Vierkwartieren Riel' (Ecochore natuurtechniek, oktober 2010, rapportnummer 10274).

Dit nader uitgevoerde onderzoek heeft geen aanvullende gegevens opgeleverd. In het rapport wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen vaste verblijfplaats van de steenmarter aanwezig is. Ook zijn er geen sporen aangetroffen die duiden op foeragerende dieren. Door het ontbreken van een vaste verblijfplaats zijn in het kader van de Flora- en faunawet ten aanzien van de steenmarter geen belemmeringen voor de realisatie van bebouwing binnen het plangebied. Indien het plangebied in gebruik is als foerageergebied van de steenmarter is eveneens geen ontheffing of nader onderzoek noodzakelijk. Gezien de opbouw en ligging van het plangebied en grenzend aan het buitengebied, kan worden gesteld dat de voorgenomen werkzaamheden geen significante negatieve effecten hebben op een eventueel aanwezig territorium aangezien ruimschoots alternatief foerageergebied voorhanden blijft. Het rapport concludeert dat voor het herinrichten van het gebied ten aanzien van de steenmarter momenteel geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk is.

#### *Afweging*

Binnen het plangebied zijn sinds 2007 diverse natuuronderzoeken uitgevoerd. Samen geven deze onderzoeken een goed en volledig beeld van de aanwezigheid van (zwaar) beschermde soorten. Aan de hand van de bevindingen van de onderzoeken, de samenstelling van de aangetroffen soorten en de onderzoeksinspanningen, kan worden gesteld dat er geen zwaar beschermde soorten met een essentiële binding met de planlocatie zijn gemist. Hierdoor kan het natuuronderzoek als volledig worden beschouwd.

Alle voornoemde rapporten zijn als separate bijlage toegevoegd.

## **4.5 Milieuhinder**

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen, zoals woningbouw, kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In en/of in de nabijheid van het plangebied is een aantal mogelijke milieuhinderlijke bedrijven of voorzieningen gevestigd. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering dienen de richtinggevende afstanden van te noemen bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden.

Door Syncera is onderzoek naar hinderzones van de relevante bedrijven in de nabijheid van het plangebied Vier Kwartieren III uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat van in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijven en bestaande woningen, geen hinder vanwege stank of geluid bij de nieuw te realiseren woningen wordt verwacht. Ook is de verwachting dat de bedrijfsvoering van de bedrijven als gevolg van de bouw van nieuwe woningen niet extra worden beperkt. De aanwezigheid van de bestaande woningen is maatgevend voor het toestaan van milieuhinder van de bedrijven.

Het milieuonderzoek is als separate bijlage toegevoegd.

## 4.6 Geluidhinder

### 4.6.1 *Wegverkeerslawaaï*

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 48 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan conform artikel 77 Wgh akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Voor nagenoeg de gehele bebouwde kom van de kern Riel geldt een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Burgemeester en wethouders hebben op 27 juni 2001 een verkeersbesluit genomen, waarbij een 30 kilometer zone is ingesteld in de dorpskern Riel, omkaderd door de straten Goirlesedijk, Oude Tilburgsebaan, Kerkstraat nabij Heisteeg, Veertels, Goorweg, Zand-eind en nabij kruispunt Lange Voren en Tilburgseweg. Uitzonderd van het gebied ten zuiden van de Kerkstraat nummer 52-53 nabij Heisteeg en ten oosten van de Tilburgseweg 30-37

Het plangebied ligt dus binnen een zone, waar een maximum snelheid van meer dan 30 kilometer per uur geldt, waardoor er akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eisen ingevolge de Wgh. Uit de resultaten van het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de bestaande woningen langs de Kerkstraat in de toekomst zal toenemen met 1 á 2 dB door autonome groei. De realisatie van de woningbouw Vier Kwartieren III heeft hier slechts een geringe, niet significante invloed op. De nieuwe planontwikkeling heeft hiermee geen significant nadelig effect op de lokale geluidskwaliteit.

Voor twee gevels van de eerste twee woningen langs de ontsluitingsweg of toegangsweg, gezien vanaf de Kerkstraat, zijn aanvullende geluidswerende gevelmaatregelen nodig. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 55 dB.

Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage toegevoegd.

## 4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit vangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd. Door de aanpak van de wet zal de luchtkwaliteit in heel Nederland verder verbeteren, en zullen er steeds minder mensen bloot staan aan schadelijke luchtverontreiniging.



Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het overgrote deel van het fijn stof in Nederland is van natuurlijke oorsprong of waait over uit het buitenland. Slechts een zeer klein deel wordt veroorzaakt door menselijke activiteiten. Daardoor kan Nederland zelfs met alle denkbare maatregelen niet op tijd voldoen aan de Europese normen voor fijn stof. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. De lokale overheid moet echter wel die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen. Van belang is daarbij dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het rijk niet in gevaar brengt. Ruimtelijke maatregelen hebben slechts een effect op de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemming.

In de algemene maatregel van bestuur niet in betekenende mate (NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op deze lijst staan onder andere bepaalde inrichtingen, kantoorprojecten en woningbouwprojecten en de grenswaarden waaronder deze projecten als NIBM worden aangemerkt. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De bijdrage van NIBM projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Ontwikkelingen mogen doorgang vinden als de concentratie van schadelijke stoffen in de lucht niet verder verslechtert. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de in de Wet luchtkwaliteit opgenomen grenswaarden. Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de grenswaarden. De beoogde ontwikkeling betreft een project met minder dan 1500 woningen waardoor het project opgenomen is op de lijst van categorieën van gevallen welke NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit wordt een luchtonderzoek niet noodzakelijk geacht. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit in principe geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Door verkeer op de nabij gelegen wegen kan echter sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten hebben op de gezondheid. Om deze reden is de luchtkwaliteit langs de Kerkstraat te Riel voor de jaren 2006, 2010, 2015 en 2020 in beeld gebracht. De luchtkwaliteit ter plaatse van de woningbouwlocatie is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 6.0). Uit onderstaande berekening blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde en/of plandrempels voor fijnstof en andere luchtvervuilende stoffen niet worden overschreden.

Kerkstraat	Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )		Fijn stof (PM <sub>10</sub> )		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal overschrijdingsdagen per jaar
2007	29,7 µg/m <sup>3</sup>	24,1 µg/m <sup>3</sup>	27,6 µg/m <sup>3</sup>	26,3 µg/m <sup>3</sup>	27
2010	24,0 µg/m <sup>3</sup>	15,6 µg/m <sup>3</sup>	24,0 µg/m <sup>3</sup>	23,4 µg/m <sup>3</sup>	15
2015	21,0 µg/m <sup>3</sup>	14,6 µg/m <sup>3</sup>	22,0 µg/m <sup>3</sup>	22,5 µg/m <sup>3</sup>	10
2020	18,0 µg/m <sup>3</sup>	13,8 µg/m <sup>3</sup>	21,0 µg/m <sup>3</sup>	21,8 µg/m <sup>3</sup>	8
<i>Toegestaan:</i>	<i>40 µg/m<sup>3</sup></i>		<i>40 µg/m<sup>3</sup></i>		<i>35</i>

De grenswaarden voor stikstofdioxiden en fijn stof worden in 2007, 2010, 2015 en 2020 niet overschreden. Gezien het aantal overschrijdingsdagen nog verminderd mag worden met 3 dagen in verband met de concentratie zeezout in de lucht, ligt het berekende aantal overschrijdingsdagen ver onder de maximale toegestane waarde. Ook de achtergrondwaarden met betrekking tot industriële bronnen blijven onder de gestelde normen. Derhalve zijn de verkeersintensiteiten met betrekking tot de Kerkstraat niet van dien aard dat deze weg een wezenlijke invloed heeft op de luchtkwaliteit. Om deze reden vormt de weg dan ook geen belemmering voor het realiseren van het beoogde project.

De luchtkwaliteitsberekening is als separate bijlage toegevoegd.

## 4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid kan betrekking hebben op het vervoer van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van nabijgelegen inrichtingen en de aanwezigheid van buisleidingen.

### 4.8.1 *Transportroutes*

In en nabij het plangebied lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen.

### 4.8.2 *Inrichtingen*

Op basis van de provinciale risicokaart zijn er geen risicovolle inrichtingen in en/of nabij het plangebied aanwezig.

### 4.8.3 *Buisleidingen*

Nabij het plangebied liggen twee gastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie. Beide leidingen liggen in het zuidelijk deel van het plangebied en lopen in oost-westelijke richting vanaf de Alphenseweg richting de voetbalvelden/manege. Het zijn:

- de gastransportleiding tussen Beekse Bergen en Sluiskil van de Nederlandse Gasunie. De leiding heeft een diameter van 24 inch en een ontwerpdruk van 66,2 bar;
- de gastransportleiding tussen Beekse Bergen en Ossendrecht, met een diameter van 36 inch en een ontwerpdruk van 66,2 bar.

De circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen maakt onderscheid tussen de toetsingsafstand en de bebouwingsafstand. De toetsingsafstand is de in beginsel aan te houden afstand van de leiding tot woonbebouwing en bijzondere objecten. De bebouwingsafstand is de minimaal aan te houden afstand van de leiding tot woonbebouwing en bijzondere objecten. Daarnaast geldt nog een minimale afstand voor overige gebouwen, niet zijnde woonbebouwing of bijzonder object.

De toetsingsafstand voor deze leidingen bedraagt respectievelijk 80 en 115 meter aan weerszijden van de leidingen. Alleen wanneer er zwaarwegende argumenten zijn om van de toetsingsafstand af te wijken, kunnen minimale bebouwingsafstanden gehanteerd worden. Deze afstand is ten opzichte van een woonwijk, flatgebouw of bijzonder objecten categorie 1, zoals scholen, ziekenhuizen, hotels en kantoren bestemd voor meer dan 50 personen en bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen, 35 meter aan weerszijden van de leiding. Ten opzichte van incidentele bebouwing en bijzonder objecten categorie II, zoals zwembaden, overige hotels en kantoren en industriegebouwen voor zover zij niet onder categorie I vallen, bedraagt deze afstand 5 meter aan weerszijden van de leiding.

Bij brief, d.d. 23 januari 2006, heeft de leidingbeheerder aangegeven met het plan in te stemmen. Deze brief is als separate bijlage toegevoegd.

## **4.9 Overige belemmeringen**

### **4.9.1 Straalpad**

Voorts is in het plangebied sprake van een straalverbinding. Ter voorkoming van belemmering van de straalverbinding moeten beperkingen worden gesteld aan de hoogte van bouwwerken ter plaatse van de straalverbinding. Er is dus sprake van een straalpad welke ligt tussen twee zendinstallaties voor telecommunicatie, waaraan een vrijwaringszone wordt toegekend. Het luchtruim moet optisch vrij blijven. In de regels is bepaald dat gebouwen en bouwwerken in deze zone niet hoger mogen zijn dan 53 meter boven NAP.

### **4.9.2 Boringsvrije zone**

Het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone behorende bij het grondwaterbeschermingsgebied Gilzerbaan. Binnen deze zone dienen fysieke aantastingen van de bodem te worden vermeden, teneinde de kwaliteit van het grondwater op peil te houden. Met name gaat het daarbij om het in stand houden van de afdichtende kleilagen. De Provinciale Milieuverordening 2004 stelt regels ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden in de bodem binnen boringsvrije zones en geeft daarbij ontheffingsbevoegdheden aan Gedeputeerde Staten. De regels hebben met name betrekking op het roeren van de grond dieper dan 10 meter. Indien bij werkzaamheden ten behoeve van het project dieper dan 10 meter in de grond wordt gegraven, dient ontheffing bij Gedeputeerde Staten aangevraagd te worden.

### **4.9.3 Bufferzone**

Ten aanzien van agrarische bedrijven geldt een bufferzone van 100 meter rondom deze bedrijven. Er liggen enkele agrarische bedrijven binnen een zone van 100 meter vanaf het plangebied. In de dichtere nabijheid van deze agrarische bedrijven zijn echter al burgerwoningen gelegen, de bij deze agrarische bedrijven horende milieucontour heeft derhalve geen invloed op het woningbouwproject. Ook uit het door Syncera uitgevoerde milieuonderzoek is gebleken dat de milieucontouren niet van invloed zijn op het beoogde project. Daarnaast is binnen 100 meter rondom het plangebied nieuwvestiging van agrarische bebouwing niet mogelijk. Derhalve vormt de bufferzone met betrekking tot agrarische bedrijven geen beperking voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Het milieuonderzoek is als separate bijlage toegevoegd.

#### 4.10 Duurzaam bouwen

De gemeente Goirle streeft ernaar een aanzienlijk deel van de nieuw te bouwen woningen op een duurzame manier te verwezenlijken. Duurzaam ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling energie- en waterzuinig is en dat er gebruik wordt gemaakt van duurzame materialen. Ook kan de gemeente randvoorwaarden stellen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. De Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) norm die de gemeente hanteert is 0,76. Dit is afwijking van het Bouwbesluit welke uit gaat van een EPC van 0,8.

#### 4.11 Verkeer en parkeren

Onderhavig bestemmingsplan zal geen ingrijpende gevolgen hebben voor de infrastructuur van de directe omgeving van het plangebied. De te bouwen woningen zullen geen onevenredige toename van het aantal vervoersbewegingen tot gevolg hebben. De huidige wegenstructuur in de omgeving hoeft dan ook niet te worden aangepast. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Kerkstraat, ten zuiden van het plangebied. Voor voetgangers en fietsers is er een tweede ontsluiting mogelijk via de Brabantlaan, in het noorden van het plangebied. Deze noordelijke ontsluiting is op de verbeelding weergegeven door middel van de aanduiding "sv-iv" (specifieke vorm van verkeer-langzaam verkeer) en fungeert tevens als calamiteitenontsluiting. Dit betekent dat vanuit het plangebied doorgaand autoverkeer richting de Brabantlaan niet mogelijk is. Ook andersom is het niet mogelijk om vanuit de noordelijk woonwijk, via het plangebied, "door te steken" naar de Kerkstraat. De centrale ruimte wordt ingericht als een ruimte waar de auto te gast is én als een 30 kilometer-zone. Voorts zal het aantal verkeersbewegingen vanwege de nieuwe wijk gezien het maximum aantal te bouwen woningen (50) beperkt zijn en kan met het inrichten van de ontsluitingsweg als 30 kilometer zone, eventuele overlast vanwege het verkeer verder worden beperkt.

Bij berekening van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de aanbevelingen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond-, water-, wegenbouw- en verkeers-techniek (hierna: CROW), zoals opgenomen in publicatie nr. 182 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering' en is de volgende parkeerbehoefte berekend.

	Norm	Maximum aantal woningen	Nodig	Eigen terrein	Nodig in openbare ruimte
Tussenwoningen	1,55	19	29,5	0	30
Betaalbare hoekwoning	1,6	4	6,4	4	3
Tweekappers	1,8	16	28,8	32	0
Vrijstaand	2,0	25	50	50	0
Totaal					33

Het parkeren voor de woningen en al het bezoekersparkeren wordt volledig in het plangebied opgevangen.

In artikel 5.3.3 van de planregels is geregeld dat met uitzondering van de woningen die op de verbeelding de aanduiding "aeg" (aaneengebouwd) hebben, elke woning parkeergelegenheid dient te bieden op het eigen bouwperceel, minimaal volgens de normen van de CROW/ASVV, publicatie 182. Dit betekent derhalve dat bij tweekappers en vrijstaande woningen parkeergelegenheid volgens de normen in de CROW/ASVV, publicatie 182, op eigen terrein dient plaats te vinden.

Ten behoeve van de woningen met de aanduiding "aeg" (aaneengebouwd) worden binnen de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" 41 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan het op grond van de parkeerbalans vereiste aantal van 33 parkeerplaatsen.



## 5 PLANUITGANGSPUNTEN

### 5.1 *Stedenbouwkundig plan*

Het plangebied dat thans als weiland en als achtertuin wordt benut, is een introverte nauwelijks toegankelijke ruimte. De randen van het plangebied bestaan volledig uit achterkanten. Stedenbouwkundig is het wenselijk en ook heel logisch om tegen de bestaande achterkanten de achterkanten van nieuwe woningen te situeren. Er blijft dan nog een binnenruimte over, die qua maat te klein is om daarin nog opnieuw woningen te plaatsen. Deze binnenruimte wordt het bindend element voor de woningen die eraan gesitueerd worden. Hieraan wordt de identiteit gerelateerd. Het binnengebied vormt uiteindelijk één ensemble van verschillende typen woningen met een centrale ruimte die een informeel dorps karakter als uitgangspunt heeft.

Het plangebied wordt voor auto's ontsloten via de Kerkstraat. Er is een ontsluiting via de Brabantlaan voor voetgangers en fietsers. In de planvorming voor Vier Kwartieren II is ruimte gehouden voor een doorsteek naar het plangebied Vier Kwartieren III. De centrale ruimte wordt gezien als een integraal ontworpen ruimte waar de auto te gast is.

Rondom de centrale ruimte zijn grondgebonden woningen gesitueerd in diverse soorten en prijsklassen. Aan de noordrand is ruimte voor de bouw van aaneengeschakelde woningen in de betaalbare en goedkopere prijsklasse. Aan de zuidrand is plaats voor vrijstaande woningen op grotere kavels, waarbij de zijdelingse erfgrenzen in het verlengde van de erfgrenzen van de achterliggende woningen aan het lint van de Kerkstraat liggen. Op de koppen van de centrale ruimte zijn ontwikkelingsmogelijkheden voor zowel halfvrijstaande woningen, als vrijstaande woningen. De toegang tot het plangebied Vier Kwartieren III vanaf de Kerkstraat wordt versterkt door de situering van vrijstaande woningen ter weerszijden van de nieuwe ontsluiting die deel gaan uitmaken van de lintbebouwing aan de Kerkstraat.

Het parkeren voor de betaalbare en goedkope woningen kan geclusterd worden binnen de groene ruimte. De overige woningen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. Het geheel moet een eenvoudig, informele, groene uitstraling krijgen.

### 5.2 *Beeldkwaliteit*

Het plan is met betrekking tot de beeldkwaliteit verdeeld in het lint en het binnengebied. Het stedenbouwkundige plan geeft daarbij de wezenlijke vertrekpunten voor de invullingen aan het lint. Deze vertrekpunten sluiten aan op de kenmerken van het lint zoals beschreven in de gemeentelijke inbreidingsnotitie. De stedenbouwkundige opzet van het binnengebied is daarentegen zodanig dat hier een sterke eigen sfeer en karakter ontwikkeld kan gaan worden. Omdat de locatie sterk besloten ofwel ingesloten is, is het ontwikkelen van een architectonische eenheid of samenhangende compositie zelfs gewenst. De schaal is beperkt waardoor de beoogde eenheid of verwantschap in architectuur, ook al wordt die zeer streng doorgevoerd, nooit de schaal van het dorpse zal overstijgen. Daarnaast zorgt de differentiatie in woningtypes en de kleine series van aaneengebouwde woningen voor een dorpse variatie.

Voor de beeldkwaliteit van de toekomstige woonwijk is niet alleen de uitstraling van de bebouwing van belang, maar ook van de openbare ruimte en de overgang van privé naar openbaar gebied. Ingezet wordt op een inrichting van een groene lommerrijke hof, die verschillen in kavels en woningtypes naadloos opvangt en aaneensmeedt tot één ruimtelijk ensemble.



## 6 PLANBESCHRIJVING

### 6.1 Plansystematiek

#### 6.1.1 *Planvorm*

Het bestemmingsplan heeft het doel het juridisch-planologisch kader te geven voor de woningbouwlocatie Vier Kwartieren III te Riel. Daarnaast wordt in voorliggend plan de bestemmingen vastgelegd van de reeds bestaande percelen aan de Kerkstraat, die grenzen aan de woningbouwlocatie. Als planvorm is gekozen voor twee systematieken. Voor de woningbouwlocatie is uitgegaan van een globale bestemming, waarin de ontsluiting, het water en de groenvoorzieningen indicatief zijn aangegeven. Hierdoor wordt flexibiliteit geboden in de uitvoering, waarbij de hoofdlijnen wel vastgelegd en/of gewaarborgd zijn. De bestaande percelen zijn gedetailleerd bestemd om het bestaande bebouwingsbeeld te waarborgen.

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van het plangebied. De in het plangebied voorkomende functies wonen en verkeer hebben een eigen bestemming gekregen. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de kaart.

De gemeente is verplicht om het bestemmingsplan via internet beschikbaar te stellen. Met behulp van de IMRO-codering zijn de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar. Dit bestemmingsplan wordt daarom IMRO gecodeerd.

Het plan voldoet tevens aan de Wabo-regelgeving.

#### 6.1.2 *Verbeelding*

Op de verbeelding van bestemmingsplan “Vier Kwartieren III” zijn de percelen binnen het plangebied ingekleurd met een bepaalde bestemming, waarvoor in de planregels allerlei regels zijn vastgelegd. Dit zijn de volgende bestemmingen:

- Bedrijf (B);
- Verkeer – Verblijfsgebied (V-V);
- Wonen (W).

Op de verbeelding staan verder diverse aanduidingen, die dienen voor de leesbaarheid van de kaart of betrekking hebben op wat er wel of niet is toegestaan. Zo is bijvoorbeeld de toegestane maximale goothoogte en bouwhoogte aangegeven in aansluiting op het bouwplan.

### **6.1.3 Planregels**

In de planregels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de diverse bestemmingen in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De planregels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

#### *Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 zijn de begrippen en in artikel 2 de meetregels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken opgenomen.

#### *Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

Dit hoofdstuk bestaat uit drie artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. Elk artikel heeft globaal gezien de volgende opzet:

- bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- bouwregels: de regels met betrekking tot situering en maatvoering van bouwwerken;
- afwijkingen van de bouwregels: bevoegdheden en daaraan verbonden voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van de bouwregels;
- gebruiksregels: de regels voor het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de bestemming;
- afwijkingen van de gebruiksregels: bevoegdheden en daaraan verbonden voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van de gebruiksregels.

#### *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat vijf artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbelregel, de algemeen geldende bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels.

#### *Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel*

Dit hoofdstuk bevat twee regels, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied. Het betreft de volgende artikelen:

- overgangsrecht: hierin staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan;
- slotregel: deze bepaling bevat de citeertitel van de regels.

## **6.2 De bestemmingen**

### **6.2.1 Bedrijf (artikel 3)**

Eén bestaand aangrenzend bedrijfsp perceel is in het bestemmingsplan positief bestemd conform de regelgeving uit het vigerende bestemmingsplan "Kom Riel". Zogenaemde A- en B bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Er is geen bedrijfswoning toegestaan.

### **6.2.2 Verkeer (artikel 4)**

Wegen met een 30 km/uur regime zijn bestemd tot "Verkeer – Verblijfsgebied". Opslag en verkoop van motorbrandstoffen en LPG zijn uitdrukkelijk uitgesloten. Tevens zijn evenementen toelaatbaar gesteld. De gronden zijn ook bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2.3 **Wonen (artikel 5)**

De bestemming "Wonen" is toegekend aan de gronden waarop het wonen de hoofdfunctie is. Daarnaast zijn in de woning en in de aangebouwde bijgebouwen onder voorwaarden aan huis gebonden beroepen en bedrijven als ondergeschikte nevenfunctie toegestaan. De begrippen aan huis verbonden beroep en bedrijf zijn omschreven in artikel 1 van de planregels. Belangrijke voorwaarden voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en bedrijf als nevenfunctie zijn onder meer dat de nevenfunctie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en dat de gene die de nevenfunctie uitoefent ook zelf bewoner van de woning is. Voorts geldt dat geen detailhandel mag plaatsvinden en dat aan huis gebonden bedrijven behoren tot de categorie A volgens de als bijlage bij de planregels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. De toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

#### *Verbeelding*

Op de verbeelding zijn binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak en een gebied "erf" (e) aangewezen. Woningen (hoofdgebouwen) zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, behoudens een algemene regeling voor overschrijding van bouwgrenzen.

Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen het gebied "erf" worden gebouwd. Voor de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte gelden de maxima zoals die op de verbeelding zijn aangegeven. De toegestane type woningen zijn conform het stedenbouwkundig plan op de verbeelding met een aanduiding aangegeven.

Op de verbeelding zijn alle woningen in een bouwvlak opgenomen, zodanig dat alleen de daadwerkelijke woning, wat de breedte betreft, hierbinnen valt. De naastgelegen gronden worden opgenomen binnen de aanduiding "erf".

Er zijn ook aanduidingen opgenomen voor de waardevolle bomen en de groenstroken. Binnen deze aanduidingen zijn bouwwerken niet toegestaan. Deze aanduidingen zijn ook verbonden met een omgevingsvergunningstelsel.

#### *Bouwregels*

De bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan het begrip bouwperceel. De omschrijving van een bouwperceel luidt als volgt "een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan". Daarmee beslaat het bouwperceel nagenoeg altijd het gehele perceel. Het begrip bouwperceel is in die zin direct toepasbaar voor alle particuliere percelen. Onder bouwwerken vallen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen.

Gestreefd is naar het bieden van voldoende bouwmogelijkheden. Het volledig volbouwen van woonpercelen is vanuit de ruimtelijke kwaliteit evenwel ontoelaatbaar. In het bestemmingsplan is daarom een bebouwingspercentage van maximaal 60% van het bouwperceel aangehouden. Hiermee wordt bereikt dat er altijd ten minste 40% van het bouwperceel onbebouwd blijft. Dit kan een deel van het zij- en/of achtererf zijn. Het gaat dus om alle bebouwing ter plaatse van het bouwperceel, in de regel is dit het gehele bij de woning behorende perceel.

Onder bijgebouwen worden begrepen alle vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen. De begripsomschrijvingen zijn in artikel 1 opgenomen. Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen het gebied "erf" worden gebouwd. De bouwmogelijkheden binnen het gebied

“erf” worden op twee manieren begrensd, namelijk door een maximaal bebouwingspercentage van 60% en een absoluut aantal m<sup>2</sup>.

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen dat ter plaatse van het gebied “erf” is afhankelijk van de oppervlakte van het (kadastrale)perceel. De volgende indeling en maatvoering wordt daarbij gehanteerd:

- een bouwperceel met een oppervlakte tot 150 m<sup>2</sup> : maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- een bouwperceel met een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> tot 200 m<sup>2</sup> : maximaal 60 m<sup>2</sup>;
- een bouwperceel met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> tot 250 m<sup>2</sup> : maximaal 68 m<sup>2</sup>;
- een bouwperceel met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup> : maximaal 75 m<sup>2</sup>;
- een bouwperceel met een oppervlakte vanaf 500 m<sup>2</sup> : maximaal 100 m<sup>2</sup>.

Deze bepaling geldt alleen voor het gebied “erf”. Voor het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is dus alleen de oppervlakte die ter plaatse van het gebied “erf” aanwezig is, bepalend. De regel is dus niet van toepassing op het bouwvlak voor de woning.

Een aangebouwd bijgebouw mag voor woondoeleinden worden gebruikt, mits dat niet leidt tot een toename van het aantal woningen. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,25 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter. Indien binnen een bouwvlak voor een woning, een gebouw de maximale hoogtemaat van een bijgebouw overstijgt, dan zal dat gebouw niet worden beschouwd als bijgebouw, omdat het in bouwkundig opzicht niet ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Toetsing vindt dan plaats aan de hoogtematen voor het hoofdgebouw, de woning.

#### *Carports*

In de bouwregels is een afzonderlijke regeling opgenomen voor carports. In artikel 1 wordt het begrip carport omschreven. Op elk bouwperceel mag maximaal één carport van maximaal 30 m<sup>2</sup> worden opgericht, welke minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning moet worden gebouwd. Daarnaast geldt, dat een carport grotendeels moet worden opgericht naast de zijgevel van de woning. De hoogte van een carport mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.

#### *Erfafscheidingen*

In de bouwregels voor bouwwerken geen gebouw zijnde is een regeling opgenomen voor erfafscheidingen. Erfafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van de woning mogen niet hoger zijn dan 1 meter; overige erfafscheidingen niet hoger dan 2 meter.

#### *Beroep / bedrijf aan huis*

Zoals hierboven aangegeven mogen de woning of de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen tevens worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf. Hierbij geldt, dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning of aangebouwde bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf. Het percentage van 30% wordt berekend over het bestaande totale vloeroppervlak van de woning en de aangebouwde bijgebouwen.

### *Mantelzorg*

In de gebruiksregels is, naast het algemene verbod om gronden in strijd met de bestemming te gebruiken, een verbod opgenomen om bijgebouwen, niet zijnde aangebouwde bijgebouwen, te gebruiken voor, al dan niet afhankelijke, bewoning. Van deze regel kan via een omgevingsvergunning worden afgeweken ten behoeve van mantelzorg. De betreffende afwijkingsregel is afgestemd op de provinciale Voorbeeldregeling huisvesting ten behoeve van mantelzorg van 23 september 2003.



## **7 UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is eerst onderzocht of voor het onderhavige bestemmingsplan op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro de verplichting bestaat om één of meer exploitatieplannen vast te stellen. Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld om woningbouw mogelijk te maken. In artikel 6.2.1 Bro is omschreven dat de bouw van woningen en hoofdgebouw als bouwplan wordt aangemerkt waarvoor een exploitatieplan noodzakelijk is. Op grond van artikel 6.12, tweede lid, Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

De nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd door een projectontwikkelaar. Deze partij zal het project ook volledig financieren. Daarmee heeft het project voor de gemeente Goirle geen financiële consequenties. De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd. Dit alles is ook vastgelegd in een door de gemeente Goirle en de betreffende projectontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst. Met betrekking tot eventuele planschade is overeengekomen dat deze door de projectontwikkelaar zal worden gedragen. Volledigheidshalve is namens de ontwikkelaar in dit kader een planschaderisicoanalyse gemaakt

In het plangebied kunnen ook drie woningen (in het bouwvlak met de drie vrijstaande woningen) worden gebouwd door de eigenaren van de Kerkstraat 50, 52 en 54 te Riel. In de met hen gesloten overeenkomsten is overeengekomen dat eventuele planschade tengevolge van het bestemmingsplan Vier Kwartieren wordt geacht te zijn verrekend in de koopprijs.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het plan is onderworpen aan inspraak en heeft tussen 18 februari 2010 en 31 maart 2010 ter inzage gelegen voor ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden. Tijdens deze periode konden zij schriftelijk een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle. Er zijn 12 zienswijzen ingediend. Van de gevoerde inspraakprocedure is een eindverslag opgesteld. Dit eindverslag, waarnaar korthedshalve wordt verwezen, is in de bijlage opgenomen. Enkele zienswijzen hebben tot een beperkte planaanpassing van de kaart en regels geleid.

Van het gevoerde overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is een verslag gemaakt dat eveneens in de bijlagen is opgenomen, zodat daarnaar korthedshalve wordt verwezen. De Provincie Noord-Brabant en de VROM-Inspectie hebben tijdig een reactie ingediend. De reactie van het Waterschap is buiten de termijn ontvangen. De Gasunie heeft geen gebruik gemaakt van het vooroverleg. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de reacties van het Waterschap en de VROM-Inspectie.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft terinzage gelegen van 23 december tot en met 2 februari 2011. In die periode zijn zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Hierop wordt afzonderlijk in de Nota zienswijzen ingegaan, welke aan het raadsvoorstel wordt gehecht, evenals een nota vanwege enkele ambtshalve aanpassingen.



## **BIJLAGEN**



# **BIJLAGE 1**

**Eindverslag inspraakprocedure**



**Eindverslag inspraakprocedure  
voorontwerpbestemmingsplan  
"Vier Kwartieren III"**

✓

**Gemeente Goirle  
Afdeling Ontwikkeling  
Postbus 17  
5050 AA Goirle**

## **INHOUDSOPGAVE**

### **1. Overzicht van de gevolgde procedure**

- 1.1. Algemeen**
- 1.2. Object van inspraak**
- 1.3. Subject van inspraak**
- 1.4. Inspraakprocedure**
- 1.5. Ontvankelijkheid**

### **2. Samenvatting en beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen**

### **3. Tenslotte**

## 1. Overzicht van de gevolgde procedure.

### 1.1. Algemeen.

De relatie burger-overheid is in de loop der jaren sterk veranderd. De burgers zijn mondiger geworden en verlangen van de overheid, dat zij betrokken worden bij de voorbereiding en uitvoering van het overheidsbeleid. De burgers willen inspraak voorafgaand aan de besluitvorming.

Naast de mogelijkheid om voorafgaand aan de besluitvorming zijn mening te kunnen geven, wil de burger ook dat de overheid bij de besluitvorming aangeeft waarom, gelet op de naar voren gebrachte meningen, op die wijze is besloten. Deze maatschappelijke wens, die door ons college wordt onderschreven, heeft een juridische vertaling gekregen in artikel 150 van de Gemeentewet. Dit artikel draagt de gemeenteraad op een inspraakverordening vast te stellen, waarin regels worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. Deze verordening is de door de gemeenteraad van Goirle op 20 december 2005 vastgestelde "Inspraakverordening Goirle" (hierna te noemen: de inspraakverordening).

Ten aanzien van bestemmingsplannen hebben burgemeester en wethouders op 18 april 2006 besloten inspraak te verlenen. Tevens hebben zij een inspraakprocedure vastgesteld (zie paragraaf 1.4. *Inspraakprocedure*).

### 1.2. Object van inspraak.

Object van inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan "*Vier Kwartieren III*".

### 1.3. Subject van inspraak.

Inspraak is verleend aan ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden.

### 1.4. Inspraakprocedure.

De wijze waarop inspraak wordt gegeven is geregeld in de inspraakverordening van de gemeente Goirle, zoals deze door de gemeenteraad op 20 december 2005 is vastgesteld.

Artikel 4, tweede lid, van de inspraakverordening bepaalt dat ons college voor één of meer beleidsvoornemens een andere inspraakprocedure kan vaststellen, waarbij kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4, eerste lid, van de inspraakverordening (waarin een standaardprocedure is opgenomen).

Van deze mogelijkheid hebben wij op 18 april 2006 gebruik gemaakt, waarbij de volgende inspraakprocedure is vastgesteld.

1. Burgemeester en wethouders leggen het voorontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling daarvan ter inzage.
2. Voorafgaand aan de terinzagelegging geven burgemeester en wethouders in één of meer dag- of nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van de terzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud.
3. In de kennisgeving als bedoeld onder 2, wordt vermeld:
  - waar en wanneer de stukken ter inzage liggen;
  - wie in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen naar voren brengen en
  - op welke wijze dat kan geschieden.
4. Insprekers kunnen bij burgemeester en wethouders een zienswijze omtrent het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.
5. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen bedraagt zes weken. De termijn vangt aan met de dag, waarop het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. De artikelen 6:8 en 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht zijn van overeenkomstige toepassing.

Het voorontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling daarvan hebben gedurende zes weken, van 18 februari 2010 november tot en met 31 maart 2010, ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven op de gemeentelijke website, in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" van 17 februari 2010, alsmede op de in de gemeente gebruikelijke wijze door middel van aankondiging van de bekendmaking op het gemeentelijke publicatiebord. Gedurende de termijn van terinzagelegging konden ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden schriftelijk zienswijzen omtrent het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij ons college.

### Schriftelijke zienswijzen.

Van de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen is 12 maal gebruik gemaakt. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de inspraakreacties geanonimiseerd.

1.	Particulier	Bij brieven van 11 (ontvangen 12) maart 2010 en 30 maart 2010
2.	Particulier	Bij brief van 15 (ontvangen 23) maart 2010
3.	Particulier	Idem
4.	Particulier	Idem
5.	Particulier	Idem
6.	Particulier	Idem
7.	Particulier	Idem
8.	Particulier	Idem
9.	Particulier	Idem
10.	Particulier	Idem
11.	Adviesbureau namens particulieren	Bij brief van 30 (ontvangen 30) maart 2010
12.	Particulier	Bij brief van 29 (ontvangen 30) maart 2010

### **1.5. Ontvankelijkheid.**

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van de inspraakreacties kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze reacties tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken, bij ons college naar voren zijn gebracht.

Het voorontwerpbestemmingsplan "*Vier Kwartieren III*" heeft met ingang van 18 februari 2010 zes weken ter inzage gelegen. Dit betekent concreet dat 31 maart 2010 (om 00.00 uur) de laatste dag was om omtrent het voorontwerpbestemmingsplan "*Vier Kwartieren III*" bij ons college een inspraakreactie naar voren te brengen.

Alle inspraakreacties zijn binnen de daarvoor genoemde termijn naar voren gebracht en kunnen derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.



## 2. Samenvatting en beoordeling van de kenbaar gemaakte zienswijzen.

Hieronder worden de inspraakreacties samengevat en beoordeeld. Dit betekent niet dat die onderdelen van de inspraakreacties die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke inspraakreactie wordt in zijn geheel beoordeeld. Na de samenvatting van de inspraakreactie volgt de beoordeling. Daar waar hier wordt gesproken over het voorontwerpbestemmingsplan dan wel voorontwerp is daarmee bedoeld het voorontwerpbestemmingsplan "*Vier Kwartieren III*". Kopieën van de ontvangen inspraakreacties zijn bijgevoegd in de bijlagen. Onder het kopje "Conclusie" is aangegeven of, en zo ja op welke punten, de inspraakreactie al dan niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan heeft geleid.

### 2.1. Nummer 1 (Particulier)

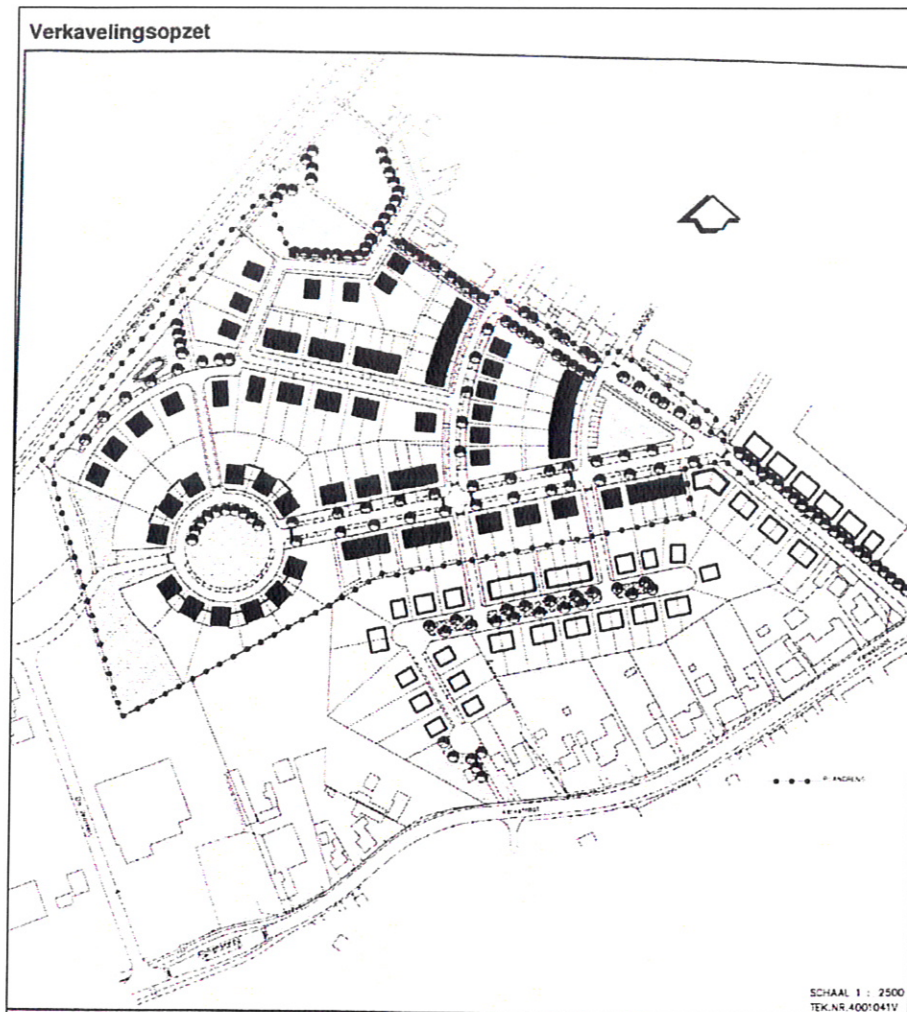
#### ***Samenvatting inspraakreactie.***

Inspreker maakt bezwaar tegen de vernietiging van flora en fauna en anderzijds tegen de woningbouw aan de achterzijde van het eerste gedeelte van de Brabantlaan/Kerkstraat, grenzend aan de Meijerij. Voorts wordt bezwaar gemaakt tegen de toenemende verstening van de omgeving, tegen het verlies van woongenot, privacy en verlies van uitzicht, tegen de verdwijning van het stuk natuur aan de achterzijde van de Brabantlaan/Kerkstraat en Meijerij, tegen de aantasting van de grondstructuren door de geplande bebouwing (met name de aantasting van de grondstructuren ter plaatse van de cultuur historische monumentale bomen) en tegen de ongetwijfeld toenemende verkeersoverlast als gevolg van planrealisatie.

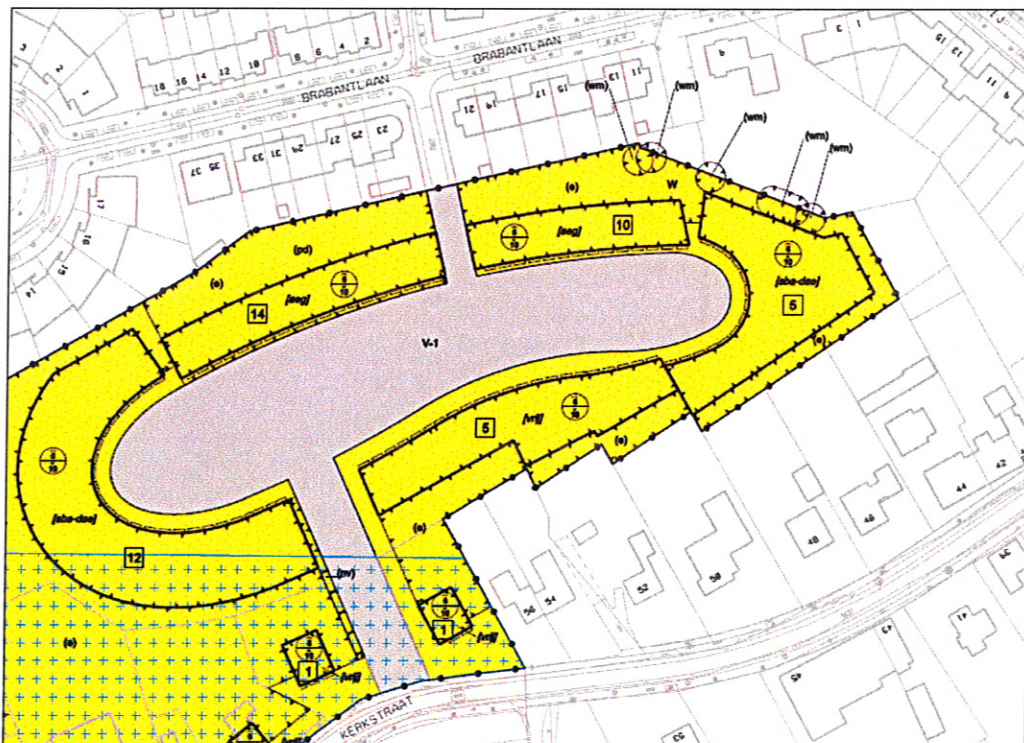
#### ***Beoordeling inspraakreactie.***

Het voorontwerp voorziet in een planologisch-juridische regeling voor de bouw van woningen in het zuidwesten van de kern Riel, in het gebied dat globaal omsloten wordt door de Veertels, Alphenseweg, Kerkstraat, Meijerij, Brabantlaan en Gravenhof. Voor zover inspreker stelt dat zijn woongenot, door aantasting van zijn privacy en verlies van het uitzicht, wordt aangetast door de voorziene woningbouw, overwegen wij allereerst dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. Inspreker kan derhalve geen aanspraak maken op een blijvend vrij uitzicht. Voorts is (enige) vermindering van het woongenot, gelet op het feit dat de gronden thans onbebouwd zijn, niet uit te sluiten. In onderhavig geval kan, gelet op huidige situatie, niet worden ontkend dat verwezenlijking van het plan een wijziging van het woongenot, van inspreker met zich brengt.

Wij wijzen er op dat bebouwing van de in geding zijnde gronden een voorzienbare toekomstige ontwikkeling betreft, die bekend was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "*Vier Kwartieren II*" (vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen en Riel op 25 april 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 5 november 1996, nummer 159873), op basis van welk plan insprekers woning is gebouwd. Dit blijkt immers uit de in de plantoelichting van het bestemmingsplan "*Vier Kwartieren II*" opgenomen verkavelingsopzet waar een doorkijk wordt gegeven naar het toekomstig woongebied ten zuiden van "*Vier Kwartieren II*".



Afbeelding: verkavelingsopzet opgenomen in de plantoelichting van het bestemmingsplan "Vier Kwartieren II"



Afbeelding: voorontwerp-bestemmingsplan Vier Kwartieren III

De afstand tussen de gevel van insprekers woning tot de in het plan dichtstbijzijnde voorziene bouwvlak bedraagt echter ongeveer 30 meter. Gelet op deze afstand tussen de voorziene woningen en insprekers woning zijn wij van mening dat het gestelde verlies van woongenot, privacy en verlies van uitzicht niet zodanig ernstig is dat hieraan de

betekenis toekomt die inspreker daaraan wenst te zien. Het voorontwerp zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van insprekers belangen.

Wel zal achter insprekers perceel een strook worden gelegd waar geen bijgebouwen zijn toegestaan.

Het is juist dat een deel van het aanwezige groen voor de beoogde woningbouw plaats moet maken. Dat is onvermijdelijk. Ten behoeve van onderhavig voorontwerp, waarin woningbouw, mogelijk wordt gemaakt heeft onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de rapporten van Ecochore Natuurtechniek van april 2007 (rapportnummer 0707) en november 2009 (rapportnummer 09213). Daaruit blijkt dat er geen negatieve effecten voor beschermde dieren en planten te verwachten zijn.

Zoals hiervoor al aangegeven is het onvermijdelijk dat bomen moeten worden gekapt daar waar gebouwd gaat worden. Waar niet gebouwd zal worden kunnen bomen behouden blijven. In het plangebied zijn bestaande bomen geïnventariseerd. De meest waardevolle bomen staan aan de randen van het plangebied en kunnen worden gehandhaafd in de toekomstige achtertuinen. De waardevolle bomen zijn op de verbeelding (plankaart) als "*waardevolle boom*" (wm) aangeduid. Deze bomen staan ten zuiden van insprekers perceel. Aan insprekers wens om alle thans aanwezige bomen te behouden kan niet tegemoet worden gekomen. Overigens kan ook ten aanzien van de op de verbeelding (plankaart) door middel van een aanduiding "*waardevolle boom*"(wm) weergegeven bomen niet de zekerheid worden gegeven dat deze bomen niet worden gekapt. De aanduiding "*waardevolle boom*" heeft niet tot gevolg dat de bomen niet mogen worden gekapt. Voor de kap is in dat geval naast een kapvergunning ook een aanlegvergunning vereist.

Over onderhavig voorontwerpbestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft onderzocht hoe onderhavig voorontwerp-bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Bij brief van 11 februari 2010 heeft de provincie laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Insprekers veronderstelling dat de provincie zijn mening deelt ten aanzien van het behoud van de bomen is derhalve niet juist.

Het plangebied wordt voor auto's ontsloten via de Kerkstraat, die ter plaatse als een 30 kilometer-zone is ingericht. Er is een ontsluiting via de Brabantlaan doch uitsluitend voor fietsers en voetgangers. Deze ontsluiting fungeert tevens als calamiteitenontsluiting. Bij de totstandkoming van de woonwijk "*Vier Kwartieren II*" is hiermee al rekening gehouden. De centrale ruimte zal worden ingericht als een ruimte waar de auto te gast is en het plangebied zal worden ingericht als een 30 kilometer-zone. De nieuw aan te leggen wegenstructuur grenst niet aan insprekers perceel maar wordt daarvan afgescheiden door de nieuw te bouwen woningen en de daarachter liggende tuinen. Gelet hierop is niet aannemelijk dat het plan voor inspreker verkeersoverlast met zich zal brengen, nog daargelaten de omstandigheid dat in dit kader nadere verkeersmaatregelen kunnen worden getroffen.

### ***Conclusie***

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

## 2.2. t/m 2.10 Nummers 2 tot en met 10 (Particulieren)

### **Samenvatting inspraakreactie.**

Insprekers hebben bezwaar tegen de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om op een afstand van slechts 5 meter van hun aangrenzende percelen te bouwen met een maximale hoogte van 10 meter. Op dit moment bevindt zich tussen de woningen aan het Gravenhof en het achterliggende gebied een groenstrook. Dit zou het uitgangspunt dienen te zijn voor de nieuwe situatie. Insprekers noemen een aantal punten die voor hen van groot belang zijn, en die de gemeenteraad in overweging kan nemen bij de uiteindelijk te nemen beslissing:

- \* de maximale hoogte van de nieuwe woningen ter plaatse van de Gravenhof verlagen in verband met privacy en bezonning van de op het zuiden gelegen tuinen;
- \* de mogelijkheid van uitbouw aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen beperken, omdat anders de afstand van de bebouwing ten opzichte van de achterliggende percelen nog kleiner wordt;
- \* handhaving van de groenstrook zoals deze nu is, met als doel het behoud van privacy, maar ook het behoud van een stukje natuur met talloze beschermde dier- en vogelsoorten;
- \* de mogelijkheid van het bouwen van stenen bijgebouwen in het gebied aangeduid als 'erf' te beperken voor wat betreft de afstand ten opzichte tot de achterliggende percelen;
- \* ter hoogte van de huisnummers Gravenhof 12, 13, 14, 15, de afstand van de plangebiedgrens tot de bouwaanduiding te vergroten, met als hoofddoel behoud van privacy;
- \* de mogelijkheid te onderzoeken om het plan enigszins in te vullen zoals is weergegeven op de bij de inspraakreactie gevolgde schets uit 2007, waarin ter hoogte van de Gravenhof tweekappers en vrijstaande woningen getekend staan;
- \* de mogelijkheid tot het bouwen van huizen in de categorie "drie-aaneen" te schrappen ter plaatse van het Gravenhof. In het oude bestemmingsplan stonden daar namelijk alleen woningen uit de categorie "twee-aaneen" en "vrijstaand". Dit is recentelijk veranderd en duidt op het zoeken naar flexibiliteit voor de projectontwikkelaar;
- \* de verplichting om te bouwen aan de gevellijn, met een beperking.

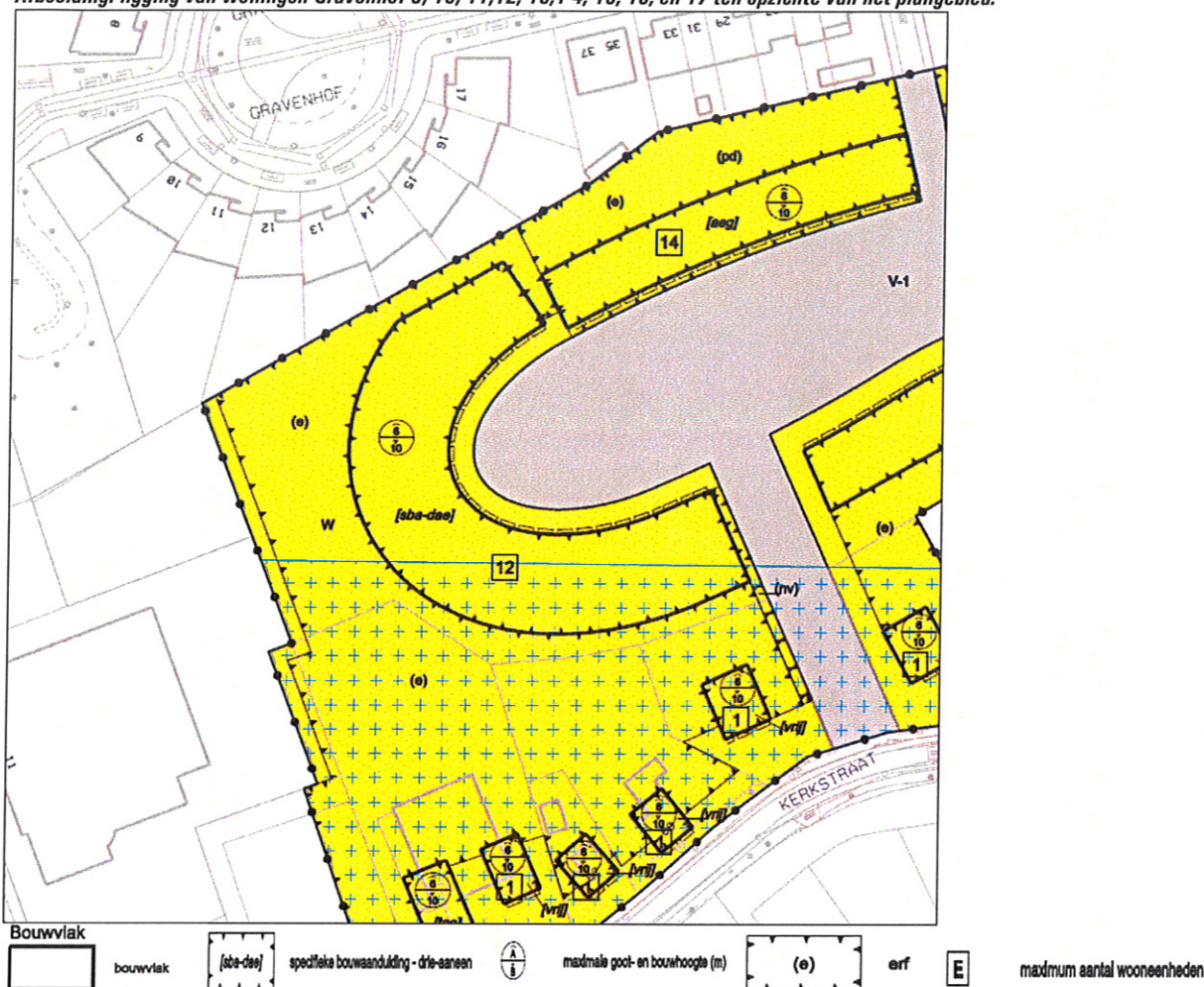
### **Beoordeling inspraakreactie.**

Het voorontwerp voorziet in een planologisch-juridische regeling voor de bouw van woningen in het zuidwesten van de kern Riel, in het gebied dat globaal omsloten wordt door de Veertels, Alphenseweg, Kerkstraat, Meijerij, Brabantlaan en Gravenhof. Voor zover insprekers stellen dat hun woongenot, door aantasting van hun privacy wordt aangetast door de voorziene woningbouw, overwegen wij allereerst dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Insprekers kunnen derhalve geen aanspraak maken op een blijvend vrij uitzicht. Voorts is (enige) vermindering van het woongenot, gelet op het feit dat de gronden thans onbebouwd zijn, niet uit te sluiten. In onderhavig geval kan, gelet op huidige situatie, niet worden ontkend dat verwezenlijking van het plan een wijziging van het woongenot van inspreker met zich brengt.

Insprekers opmerking dat het voorontwerp voorziet in de mogelijkheid tot op slechts vijf meter van hun aangrenzende percelen is alleen juist ten aanzien van de percelen Gravenhof 13, 14 en 15. Voorts grenzen alleen de percelen Gravenhof 12, 13, 14, 15, 16 en 17 volledig aan het plangebied.

Het voorontwerp voorziet ten zuiden van insprekers percelen in woningbouw. Ingevolge de verbeelding (plankaart) is ten zuiden van het Gravenhof de bestemming "Wonen" gelegd. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak. Op de verbeelding (plankaart) is een bouwvlak weergegeven waarbinnen blijkens de daarbinnen weergegeven aanduidingen maximaal twaalf woningen mogen worden gebouwd. De toegestane woningtypologieën zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde en drie-aaneengebouwde woningen. De toegestane goot- en nokhoogte van de te bouwen woningen bedraagt respectievelijk zes meter en tien meter. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het op de verbeelding weergegeven gebied met de aanduiding "erf" (e).

Afbeelding: ligging van woningen Gravenhof 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, en 17 ten opzichte van het plangebied.



De afstand tussen de gevel van insprekers woningen tot de in het plan dichtstbijzijnde voorziene bouwvlak bedraagt  $\pm 59$  meter (Gravenhof 9),  $\pm 45$  meter (Gravenhof 10),  $\pm 30$  meter (Gravenhof 11),  $\pm 20$  meter (Gravenhof 12),  $\pm 14$  meter (Gravenhof 13),  $\pm 10$  meter (Gravenhof 14),  $\pm 10$  meter (Gravenhof 15),  $\pm 15$  meter (Gravenhof 16) en  $\pm 30$  meter (Gravenhof 17). De afstanden van het bouwvlak ten opzichte van de woningen Gravenhof 13, 14, 15 en 16 zijn weliswaar kort maar de keuze voor een dergelijke afstand is in stedenbouwkundige optiek niet onredelijk te achten. Deze afstand komt in de aangrenzende woonwijk ook voor en bovendien komt deze voort uit de keuze voor een zuinig ruimtegebruik. Wij hebben evenwel onderzocht of in onderhavig geval onverkort moet worden vastgehouden aan genoemde afstanden. Om tegemoet te komen aan insprekers bezwaren op dit punt hebben wij besloten het bouwvlak te wijzigen zodat het met name ten opzichte van de woningen Gravenhof 13, 14, 15 en 16, zuidelijker komt te liggen zonder afbreuk te doen aan het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik.

Tevens zal de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding-drie-aaneen" [sba-dae], zoals dit op de verbeelding is weergegeven in het ten zuiden van het Gravenhof aanwezige (gebogen) bouwvlak, worden vervangen door de bouwaanduiding "twee-aaneen" [tae], waarbinnen uitsluitend twee-aangebouwde en vrijstaande woningen zijn toegestaan.

Ten aanzien van de in het voorontwerp opgenomen toegestane nokhoogte van 10 meter wijzen wij er op dat deze in stedenbouwkundig opzicht in een situatie als onderhavige niet ongebruikelijk is. Tevens zullen de te bouwen woningen, gelet op de verschuiving van het bouwvlak, zoals hiervoor weergegeven, verder van insprekers woningen komen te liggen.

Op grond van artikel 4.2.3, onder a, van de planregels mogen bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de gronden met de aanduiding "erf" (e). De op de verbeelding weergegeven aanduiding "erf" grenst aan de percelen Gravenhof 12, 13, 14, 15 en 16. Dit betekent dat tegen deze percelen bijgebouwen gebouwd kunnen worden. Doordat het bouwvlak op korte afstand ligt ten opzichte van de percelen Gravenhof 12, 13, 14 en 15 op korte afstand, is het wenselijk achter deze percelen een strook te leggen waar geen bijgebouwen zijn toegestaan.

Door de aanpassing van het bouwvlak, zoals hiervoor weergegeven, worden ook uitbouwen die binnen een bouwvlak worden gerealiseerd verder van de woningen aan het Gravenhof gerealiseerd. Voor zover een aangebouwd bijgebouw wordt gerealiseerd, dient dit binnen de op de verbeelding weergegeven aanduiding "erf" (e) te voldoen aan de bouwregels die gelden voor bijgebouwen. Aangezien het gebied met de aanduiding "erf" (e) op de verbeelding zal worden aangepast, zoals hiervoor is aangegeven, kunnen bijgebouwen en derhalve ook aangebouwde bijgebouwen niet tegen insprekers aangrenzende percelen worden gebouwd.

Op de verbeelding is een gevellijn weergegeven. Ingevolge de regels dienen de te bouwen woningen zich naar de gevellijn te oriënteren.

### **Conclusie**

Insprekers inspraakreacties worden gedeeld voor zover deze betrekking hebben op:

- de ligging van het bouwvlak ten zuiden van de woningen aan het Gravenhof.  
Op de verbeelding zal het bouwvlak zuidelijker worden gesitueerd ten opzichte van de woningen aan het Gravenhof. Ook de diepte van het bouwvlak wordt aangepast.
- de bouwaanduiding "*specifieke bouwaanduiding-drie-aaneen*" [*sba-dae*], zoals dit op de verbeelding is weergegeven in het ten zuiden van het Gravenhof aanwezige (gebogen) bouwvlak.  
Op de verbeelding zal de bouwaanduiding "*specifieke bouwaanduiding-drie-aaneen*" [*sba-dae*], zoals dit op de verbeelding is weergegeven in het ten zuiden van het Gravenhof aanwezige (gebogen) bouwvlak, worden vervangen door de bouwaanduiding "*twee-aaneen*" [*tae*]. Tevens zal de aanduiding "*maximum aantal wooneenheden*" worden gewijzigd van twaalf in tien.
- de mogelijkheid om bijgebouwen te bouwen tegen de perceelsgrens van Gravenhof 12, 13, 14 en 15.  
Op de verbeelding zal de aanduiding "erf" (e) worden weggelaten over een strook van circa 2,50 tot 3 meter achter de percelen Gravenhof 12, 13, 14 en 15.

Voor het overige worden de inspraakreacties niet gedeeld.

## 2.11. Nummer 11 (Adviesbureau namens particulier)

### ***Samenvatting inspraakreactie.***

Insprekers perceel is gedeeltelijk gelegen binnen het plangebied van het voorontwerp-bestemmingsplan "*Vier Kwartieren III*" dat daarin is bestemd tot "*Verkeer-1*" en "*Wonen*", waardoor op en in de onmiddellijke nabijheid van zijn perceel de bouw van vrijstaande en aaneengebouwde woningen met de bijbehorende bijgebouwen, erven, tuinen en verhardingen, alsmede de aanleg van verkeer- parkeer- en een aantal andere openbare voorzieningen, waaronder het houden van evenementen, juridisch planologisch mogelijk wordt gemaakt. Dit geldt ook voor de gronden die aangrenzend aan zijn perceel liggen. Het ontgaat insprekers overigens ook waarom in de nabijheid hun perceel evenementen moeten worden toegestaan. Verzocht wordt om een kermis ter plaatse van de bestemming "*Verkeer -1*" expliciet uit te sluiten

De door het voorontwerp-bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is zeer onwenselijk, daar insprekers hiervoor minimaal circa 423 m<sup>2</sup> en maximaal 929 m<sup>2</sup> van hun tuin moeten afstaan. Daarbij komt dat als gevolg van de uit het bestemmingsplan voortvloeiende wijzigingen, in de vorm van een toename van de bouwmassa in de directe omgeving sprake zal zijn van een aanzienlijke mate van privacyaantasting en daarmee verminderd woongenot. Dit aangezien vanuit de nieuw te realiseren bebouwing er een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht mogelijk is in insprekers achtertuin.

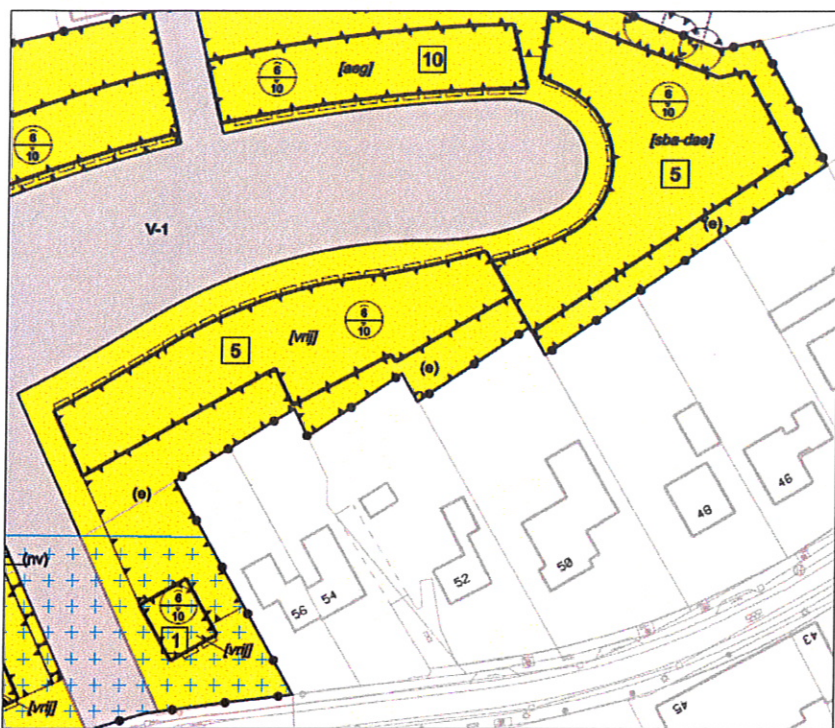
Het bevreemdt insprekers dat binnen het bestemmingsplan, in het bijzonder op de noord-noordoostelijk gelegen gronden met de "*specifieke bouwaanduiding-drie-aaneen*" de mogelijkheid wordt geboden om drie-aaneengebouwde woningen te kunnen realiseren. Dit komt niet overeen met de, in de gesprekken met insprekers, getoonde verkavelingstekeningen, waarop enkel vrijstaande woningen stonden ingetekend. Als gevolg van voorbedeelde bouwaanduiding zal het gebruik nog intensiever worden, waardoor nog meer overlast ontstaat wat inherent is aan het gebruik van het plangebied voor (dit soort) woondoeleinden. Insprekers achten dit onwenselijk en verzoeken derhalve voor de noord-noordoostelijk gelegen gronden de aanduiding "*specifieke bouwaanduiding-drie-aaneen*" te wijzigen derhalve in de bouwaanduiding "*vrijstaand*".

Voor insprekers perceel, alsmede op de aangrenzende percelen, nieuw te realiseren bebouwing wordt ten aanzien van de bouwregels bepaald, dat de maximale toegestane goot- en bouwhoogten respectievelijk 6 meter en 10 meter mogen bedragen. Insprekers verzoeken om in deze aansluiting te zoeken bij de bouwregels welke ingevolge bestemmingsplan "*Kom Riel*" van toepassing zijn op de bestaande bebouwing langs de Kerkstraat. In dit bestemmingsplan geldt voor woningen met de aanduiding "*W1*" dat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten respectievelijk 4,50 meter en 7,50 meter mag bedragen.

Over de economische uitvoerbaarheid valt weinig of iets concreets te zeggen. Ter zake daarvan behouden insprekers daarom hun rechten.

### ***Beoordeling inspraakreactie.***

Het voorontwerp voorziet in een planologisch-juridische regeling voor de bouw van woningen in het zuidwesten van de kern Riel, in het gebied dat globaal omsloten wordt door de Veertels, Alphenseweg, Kerkstraat, Meijerij, Brabantlaan en Gravenhof. Voor zover inspreker stelt dat zijn woongenot, door aantasting van zijn privacy en verlies van het uitzicht, wordt aangetast door de voorziene woningbouw, overwegen wij allereerst dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. Inspreker kan derhalve geen aanspraak maken op een blijvend vrij uitzicht. Voorts is (enige) vermindering van het woongenot, gelet op het feit dat de gronden thans onbebouwd zijn, niet uit te sluiten. In onderhavig geval kan, gelet op huidige situatie, niet worden ontkend dat verwezenlijking van het plan een wijziging van het woongenot, van inspreker met zich brengt.



Afbeelding: voorontwerp-bestemmingsplan Vier Kwartieren III

De afstand tussen de gevel van insprekers woning tot de in het plan dichtstbijzijnde voorziene bouwvlak bedraagt  $\pm 20$  meter. De keuze voor een dergelijke afstand is in stedenbouwkundige optiek niet onredelijk te achten. Deze afstand komt in de aangrenzende woonwijk ook voor en bovendien komt deze voort uit de keuze voor een zuinig ruimtegebruik.

Wij hebben evenwel onderzocht of in onderhavig geval onverkort moet worden vastgehouden aan genoemde afstanden. Om tegemoet te komen aan insprekers bezwaren op dit punt hebben wij besloten om de op de verbeelding weergegeven aanduiding "specifieke bouwaanduiding-drie-aaneen" [sba-dae] op de noord-noordoostelijk gelegen gronden de wijzigen in de aanduiding "vrijstaand" [vrij]. Eveneens zal het aantal maximum aantal wooneenheden op dit deel van de verbeelding worden gewijzigd van 5 naar 4. Voorts is het aantal maximum aantal wooneenheden in het ten noorden van insprekers perceel gewijzigd van 4 naar 3.

De opmerking over de economische uitvoerbaarheid wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ingevolge artikel 3 zijn de als "Verkeer-1" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wegen, met niet meer dan 2 rijstroken;
- b. speel-, groen- en parkeervoorzieningen;
- c. in- en uitritten, voetpaden en rijwielpaden;
- d. bermen en bermsloten;
- e. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen voor het inzamelen van afval;
- f. evenementen;
- g. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. straatmeubilair.

Ingevolge artikel 1, nummer 27, wordt onder *evenementen* verstaan: "publieke gebeurtenissen, met name op het gebied van kunst, sport en cultuur waaronder in ieder geval een kermis wordt verstaan". Vanuit een oogpunt van uniformering is deze begripsbepaling opgenomen. Evenwel, is het niet de bedoeling dat in het plangebied een kernmis wordt gehouden.



### **Conclusie**

Insprekers inspraakreactie wordt gedeeld voor zover deze betrekking heeft op:

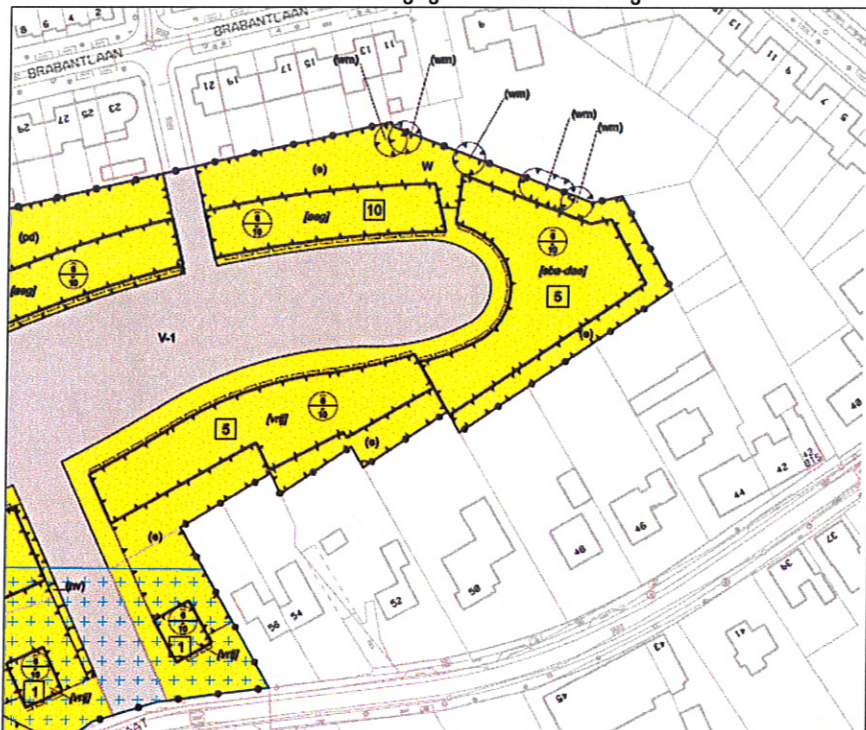
- de op de verbeelding weergegeven aanduiding "*specifieke bouwaanduiding-drie-aaneen*" [*sba-dae*] , zoals weergegeven op de verbeelding ten noorden- noordoostelijk van insprekers perceel. Deze aanduiding zal worden gewijzigd in "*vrijstaand*" [*vrij*].Eveneens zal het aantal maximum aantal wooneenheden op dit deel van de verbeelding worden gewijzigd van 5 naar 4.
- het aantal maximum aantal wooneenheden in het ten noorden van insprekers perceel, dit zal worden gewijzigd van 4 naar 3.

Voor het overige wordt de inspraakreacties niet gedeeld.

## 2.12. Nummer 12 (Particulier)

### **Samenvatting inspraakreactie.**

Deze inspraakreactie is gelijklopend als inspraakreactie nummer 2.1. Voor de samenvatting van de zienswijze wordt verwezen naar de onder 2.1.1. weergegeven samenvatting.



Afbeelding: ontwerp-bestemmingsplan Vier Kwartieren III

### **Beoordeling inspraakreactie.**

Voor de beoordeling van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beoordeling van de inspraakreactie onder nummer 2.1., behoudens dat de afstand tussen de gevel van insprekers woning tot de in het plan dichtstbijzijnde voorziene bouwvlak ongeveer 50 meter bedraagt.

### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan.

### 3. Tenslotte.

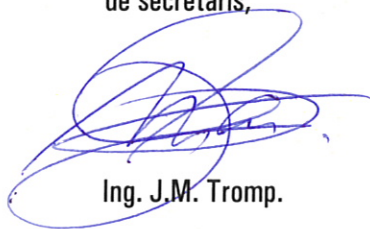
De inspraakprocedure heeft geleid tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit eindverslag zal worden toegestuurd naar degenen die bij ons college een zienswijze over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt.

Dit eindverslag zal eveneens ter kennis worden gebracht van de gemeenteraad en bekend worden gemaakt in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang", alsmede op de in de gemeente gebruikelijke wijze door middel van aankondiging op het gemeentelijke publicatiebord.

Goirle, 16 november 2010.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle,  
de secretaris,

de burgemeester,



Ing. J.M. Tromp.



mevrouw M.G. Rijdsorp.



## **BIJLAGE 2**

**Verslag overleg Besluit ruimtelijke ordening**



**Verslag van het overleg ex artikel 3.1.1  
van het Besluit ruimtelijke ordening  
(Bro) ten aanzien van het voorontwerp  
bestemmingsplan *Vier Kwartieren III***

Gemeente Goirle  
Afdeling Ontwikkeling  
Postbus 17  
5050 AA Goirle

## Inleiding

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op grond van dit artikel is het voorontwerpbestemmingsplan op 4 februari 2010 toegestuurd aan onderstaande instanties met het verzoek om vóór 31 maart 2010 te reageren:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. VROM-Inspectie Regio Zuid;
4. Gasunie.

Van de mogelijkheid om binnen voornoemde termijn te reageren hebben de provincie Noord-Brabant, de VROM-Inspectie gebruik gemaakt. Het waterschap heeft gereageerd na 31 maart 2010 en de Gasunie heeft niet gereageerd.

De ontvangen reacties zijn in onderstaande tabel samengevat weergegeven. In de volgende kolom in de reactie van de gemeente weergegeven en in de laatste kolom de gevolgen voor het plan.

Reactie diverse instanties	Reactie gemeente	Gevolgen voor het plan
<b>1. Waterschap Brabantse Delta.</b>	<b>1.</b>	
Bij mail van 4 februari 2010 is het waterschap gevraagd om een reactie. Het waterschap heeft bij mail van 1 april 2010 aangegeven een negatief wateradvies te moeten geven omdat er onvoldoende gegevens zijn om een wateradvies te kunnen geven.	Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is door Sistewa het " <i>Waterhuishoudkundig plan Vierkwartieren III Riel</i> " opgesteld, dat voor commentaar naar het waterschap is gestuurd. Het waterschap heeft bij brief van 29 oktober 2010 aangegeven positief te kunnen reageren op het ontwerp-bestemmingsplan indien het waterhuishoudkundig plan en de waterparagraaf worden aangepast aan de door het waterschap gemaakte opmerkingen.	Het waterhuishoudkundig plan en de waterparagraaf zullen worden aangepast aan de door waterschap Brabantse Delta gemaakte opmerkingen.  Bij brief van 17 november 2010 heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met de aangepaste waterparagraaf en met het aangepaste



<p>"Waterhuishoudkundig plan Vierkwartieren III Riel" van Stistewa B.V. van 17 november 2010 (definitief 04) en er van uitgaande dat een en ander in het ontwerp-bestemmingsplan wordt opgenomen een positief wateradvies uit te kunnen brengen.</p>			
<p>In de plantoelichting zal paragraaf 4.2. (Archeologie) worden aangepast.</p>			
<p>Voor het nieuwe woongebied Vier Kwartieren III te Riel is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het kader van dit plan is archeologisch vooronderzoek verricht door Bilan. The Missing Link (toen nog Past2Present-Archeologic) heeft het rapport van een tweede mening voorzien. De gemeente Goirle heeft geconcludeerd dat de aanwezigheid van eventuele archeologische resten niet overtuigend is aangetoond en daarop besloten dat vervolgonderzoek niet nodig is. De VROM-inspectie heeft op 26 maart 2010 een brief opgesteld met daarin de opmerking dat het uitvoeren van booronderzoek onvoldoende informatie biedt om te kunnen concluderen dat vervolgonderzoek niet nodig is. De VROM-inspectie vertrouwt erop dat deze opmerking op adequate wijze in het bestemmingsplan wordt verwerkt. Naar aanleiding van deze brief hebben wij de betreffende stukken opnieuw bestudeerd en komen wij tot het volgende.</p> <p>De gemeente Goirle is ten aanzien van archeologie bevoegd gezag zoals bedoeld in de Monumentenwet. De gemeente neemt die rol uitermate serieus en heeft daarom archeologisch onderzoek laten uitvoeren in het kader van dit bestemmingsplan, en op grond van dit onderzoek vervolgens besloten dat vervolgonderzoek niet nodig is. De gemeente baseert zich daarbij op een aantal overwegingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de overwegingen ten aanzien van het ontbreken van een voldoende intact bodemprofiel, zoals die naar voren zijn gebracht in de tweede mening en het selectieadvies;</li> </ul>	<p>2.</p>	<p><b>2. VROM-Inspectie Regio Zuid.</b></p> <p>Bij mail van 4 februari 2010 is aan de VROM-Inspectie gevraagd om een reactie. De VROM-Inspectie heeft bij brief van 26 maart 2010 aangegeven dat, gelet op het nationaal belang met nummer 19, Nationaal cultureel erfgoed (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr. 1), is gebleken dat de bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerd grond, waar in tenminste de helft van het aantal boringen het bodemprofiel goed tot redelijk goed bewaard is. In dat geval adviseert Bilan een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven. Archeologic heeft vervolgens het rapport van Bilan beoordeeld en aangegeven dat het gebied grotendeels verstoord zou zijn en dat nader onderzoek niet nodig is. De gemeente neemt dit advies zonder enige onderbouwing over. Ervaring met onderzoek onder plaggendekken (enkeerdgronden) heeft geleerd dat het heel moeilijk is in boringen vast te stellen of zich archeologische resten in de bodem bevinden. Ook het ontbreken van archeologische indicatoren in de boor zegt niets over de aanwezige of ontbrekende archeologie in de bodem. De kans dat er een scherf wordt opgeboord, is zeldzaam. Op diverse plaatsen in Noord-Brabant is onder een zogenaamd A-</p>	

	<p>C profiel, dat het adviesbureau Archeologic als verstoord aanduidt, behoudenswaardige archeologie aangetoond. Indien er verstoringen geconstateerd worden in de opbouw van het bodemprofiel, is in een boring vrijwel nooit herkenbaar tot hoe diep de verstoring gaat en of met de verstoring ook alle archeologie is opgeruimd. Dat betekent, dat op basis van alleen booronderzoek in dit soort gebieden niet geconcludeerd kan worden dat het gebied dermate verstoord is, dat een onderbouwd advies gegeven kan worden dat er geen vervolgonderzoek nodig is. Bureau Bilan heeft veel booronderzoek uitgevoerd op dit type gronden en spreekt uit ervaring als zij een vervolgonderzoek aanbevelen in de vorm van proefsleuven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in het kader van het vooroverleg is ook de provincie Noord-Brabant om advies gevraagd. De provincie heeft schriftelijk laten weten geen opmerkingen op het voorontwerp te hebben;</li> <li>▪ de gemeente maakt gebruik van haar eigen beleidsruimte tot het maken van inhoudelijke keuzes en constateert daarbij dat er over het verleden van Goirle door recent onderzoek voor nu voldoende bekend is;</li> <li>▪ in haar rol als bevoegd gezag heeft de gemeente tenslotte ook een afweging te maken tussen een goede erfgoedzorg en goed bestuur, dat wil zeggen dat zij verantwoording moet afleggen over de inzet van gemeenschapsgeld. Het inzetten van deze middelen om bij te dragen aan een academische discussie over archeologie en esdekken acht de gemeente niet wenselijk;</li> <li>▪ gezien de zeer kleine kans dat daadwerkelijk archeologie wordt aangetroffen, kiest de gemeente er niet voor vervolgonderzoek uit te voeren.</li> </ul> <p>Uiteraard neemt dit niet weg dat de gemeente tot maatregelen zal overgaan indien er toch toevalsvondsten worden gedaan bij de werkzaamheden. De gemeente Goirle blijft van mening dat in het kader van het bestemmingsplan voldoende archeologisch onderzoek is uitgevoerd en dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.</p>	
<p><b>3. Provincie Noord-Brabant.</b></p>		<p><b>3.</b></p>	
	<p>Bij mail van 4 februari 2010 is de provincie gevraagd om een reactie. De provincie heeft bij brief van 11 februari 2010, kenmerk 1642603/1647309 aangegeven zich te hebben beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.</p>	<p>De opmerkingen van de provincie worden voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>Geen.</p>

**Bijlagen.**

1. *Brief provincie Noord-Brabant 11 februari 2010.*
2. *Brief VROM-Inspectie 4 februari 2010.*
3. *Brief Waterschap Brabantse Delta 22 november 2010.*

R.2010001210		
FD.		
15 FEB. 2010		
KOPIE	RE	B&W

Het college van burgemeester  
en wethouders van Goirle  
Postbus 17  
5050 AA GOIRLE

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
info@brabant.nl  
www.brabant.nl  
Bank ING 67.45.60.043  
Postbank 1070176

VERZONDEN 12 FEB. 2010

**Onderwerp**

Vooroverlegreactie voorontwerp Bestemmingsplan 'Vier Kwartieren III'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp Bestemmingsplan 'Vier Kwartieren III'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,  
namens deze,

  
drs. J.W. Stad,  
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

**Datum**

11 februari 2010

**Ons kenmerk**

1642603/1647309

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

M. Kemperman

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling  
en Handhaving

**Telefoon**

(073) 680 81 05

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

-

**E-mail**

mkemp@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf  
het centraal station bereik-  
baar met stadsbus, lijn 61  
en 64, halte Provinciehuis  
of met de treintaxi.





> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Goirle  
Postbus 17  
5050 AA Goirle

2010002409		
29 MAART 2010		
KOPIE	RE	B&W

VROM-Inspectie  
Directie Uitvoering  
Regionale Afdeling Zuid  
Kennedyplein 7-13  
Postbus 850  
5600 AW Eindhoven  
www.vrom.nl

Contactpersoon  
drs. W.H.K. Hoogenberk  
T 040 - 265 29 11  
F 040 - 265 30 30  
viz-ruimtelijkeplannen  
@minvrom.nl

Datum 26 maart 2010  
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Vier Kwartieren III" (H27601)

Kenmerk  
20100018894-WHO-Z

Versienummer  
4 februari 2010

Kopie aan  
GS van Noord-Brabant

Geacht college,

Op 4 februari 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Vier Kwartieren III".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

#### Nationaal belang 19: Nationaal cultureel erfgoed

In hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 Archeologie staat dat uit het verkennend archeologisch onderzoek, uitgevoerd door bureau Bilan in 2008, is gebleken dat de bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond. In tenminste de helft van het aantal boringen is het bodemprofiel goed tot redelijk goed bewaard. Bureau Bilan adviseert daarom een vervolg onderzoek in de vorm van proefsleuven. De gemeente heeft het rapport van Bilan laten beoordelen door bureau ArcheoLogics. Dit bureau is van mening dat het gebied grotendeels verstoord is en dat er geen nader onderzoek nodig is. De gemeente neemt dit advies zonder enige onderbouwing over.

Ervaring met onderzoek onder Plaggendecken (enkeerdgronden) heeft geleerd dat het heel moeilijk is in boringen vast te stellen of zich archeologische resten in de bodem bevinden. Ook het ontbreken van archeologische indicatoren in de boor zegt niets over de aanwezige of ontbrekende archeologie in de bodem. De kans dat er een scherf wordt opgeboord, is zeldzaam.

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regionale Afdeling Zuid

**Datum**  
26 maart 2010

**Kenmerk**  
20100018894-WHO-Z

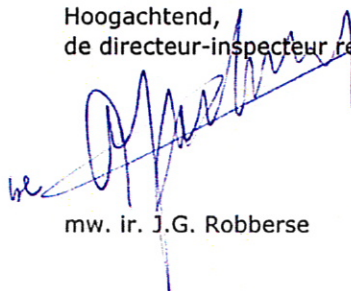
Op diverse plaatsen in Noord-Brabant is onder een zogenaamd A-C profiel, dat het adviesbureau ArcheoLogics als verstoord aanduidt, behoudenswaardige archeologie aangetoond. Indien er verstoringen geconstateerd worden in de opbouw van het bodemprofiel, is in een boring vrijwel nooit herkenbaar tot hoe diep de verstoring gaat en of met de verstoring ook alle archeologie is opgeruimd. Dat betekent, dat op basis van alleen booronderzoek in dit soort gebieden niet geconcludeerd kan worden dat het gebied dermate verstoord is, dat een onderbouwd advies gegeven kan worden dat er geen vervolgonderzoek nodig is. Bureau Bilan heeft veel booronderzoek uitgevoerd op dit type gronden en spreekt uit ervaring als zij een vervolgonderzoek aanbevelen in de vorm van proefsleuven.

Contactpersoon: de heer R.Smouter van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon: 033-4217277.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in de tekst is vermeld.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,  
de directeur-inspecteur regio Zuid,



mw. ir. J.G. Robberse



Gemeente Goirle  
De heer J.L.R.E.M. Ludwig  
Postbus 17  
5050 AA GOIRLE

Uw e-mail van : 17 september 2010

Uw kenmerk :

Ons kenmerk : \*10UT011953\*

Barcode :



Behandeld door : mevrouw K. van der Knaap

Doorkiesnummer : 076 564 10 75

Datum : 22 november 2010

Verzenddatum :

22 NOV. 2010

Onderwerp: wateradvies waterhuishoudkundig plan en waterparagraaf Vierkwartieren Riel

Geachte heer Ludwig,

Op 4 februari 2010 hebben wij uw verzoek om advies uit te brengen in het kader van de watertoets zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening op het voorontwerp bestemmingsplan "Vier Kwartieren III" te Riel ontvangen.

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij op 1 april 2010 per e-mail een negatief wateradvies afgegeven. In het voorontwerp bestemmingsplan waren onvoldoende gegevens opgenomen om te kunnen toetsen. Tevens waren onze normen uit de hydraulische randvoorwaarden 2009 niet gehanteerd.

Als reactie hierop heeft de gemeente Goirle een nieuw waterhuishoudkundig plan op laten stellen en de waterparagraaf aangepast. In beide documenten zijn de normen uit onze actuele hydraulische randvoorwaarden opgenomen en op de juiste wijze vertaald naar het ontwerp. Tevens zijn in het waterhuishoudkundig plan voldoende gegevens opgenomen om te kunnen toetsen.

De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens zijn opgenomen in het waterhuishoudkundig plan (17 november 2010, definitief 04) en de waterparagraaf. Er vanuit gaande dat voornoemde in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw K. van der Knaap. Zij is bereikbaar op telefoonnummer 076 564 10 75.

Hoogachtend,  
Namens het dagelijks bestuur,  
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

Ir. A.H.J. Beuten

NR. 2010008269	
AFD.	
23 NOV. 2010	
KOPIE	B&W





## **BIJLAGE 3**

**Toelichting Staat van bedrijfsactiviteiten**



## Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten

### *Inleiding*

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies (zoals woningen). Om dit te bereiken kunnen globaal gezien twee wegen worden bewandeld:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op het milieuhygiënische vlak.

De ruimtelijke ordening fungeert daarbij als het beleidskader en vormt een "grove zeef", waarbij getracht wordt de juiste functie op de juiste plaats te situeren. Bij de ruimtelijke ordening zijn het aanhouden van afstand tussen bron en gevoelig object (zoning) en functietoedeling de belangrijkste middelen.

Milieuhygiënische maatregelen zorgen er vervolgens voor dat, zo nodig, voor de inrichting maatregelen worden getroffen ter voorkoming of beperking van hinder in het omliggende gebied.

Bij de regeling in het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een "Staat van bedrijfsactiviteiten", gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, publicatie juni 2007; "het groene boekje"). Door het koppelen van soorten bedrijven aan richtafstanden met betrekking tot aan te houden afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige objecten biedt de staat een (aanvullend) instrument voor ruimtelijk-ordeningsbeleid bij bestemmingsplannen.

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de eerdergenoemde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

### *Staat van bedrijfsactiviteiten*

De Staat van bedrijfsactiviteiten **geeft slechts inzicht in milieu-planologische aspecten per bedrijfstype** en een specifieke bedrijfssituatie. Voor de onderscheiden bedrijfstypen, gerangschikt volgens de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-lijst) van het CBS, zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf, bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten (de milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties) en een rustige woonwijk. Bij het aanhouden van de richtafstanden tussen de bedrijven/bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige objecten (woningen) kan hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen worden gehouden. Onder bedrijven worden in dit verband ook begrepen landbouw- en recreatiebedrijven en milieubelastende vormen van publieke dienstverlening en openbare instellingen. Onder milieugevoelige objecten vallen ook ziekenhuizen scholen en terreinen voor verblijfsrecreatie.

Naast een "algemene staat van bedrijfsactiviteiten" die met name is toegespitst op specifieke bedrijfsterreinen is ook een staat van bedrijfsactiviteiten opgesteld voor gebieden waarbij sprake is van een functiemenging. Daarbij wordt gedacht aan :

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra
- horecaconcentratiegebieden
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld een grotere levendigheid tot stand te brengen. Het toepassen van een specifieke staat van bedrijfsactiviteiten wordt daarbij wenselijk geacht omdat de activiteiten in dergelijke functiemenggebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op specifieke bedrijventerreinen.

### *Categorie-indeling functiemenging*

In de bijgaande lijst voor functiemenging is gekozen voor een indeling in drie categorieën:

#### **Categorie A**

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

#### **Categorie B**

Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.

#### **Categorie C**

De activiteiten genoemd onder categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeeraantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

#### *Randvoorwaarden*

Voor de toelaatbaarheid van de activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de infrastructuur.

#### *Uitwerking staat van bedrijfsactiviteiten*

Naast de bovengenoemde randvoorwaarden zijn bij de selectie van de bijgaande lijst de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1
- voor categorie B gaat het om activiteiten:
  - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
  - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
  - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
  - met een in deze voor verkeer van maximaal 1 G (goederen) en 2p (personen)
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, echter met een index voor verkeer van maximaal 2 g (goederen) en 3 P (personen).
- Vuurwerkbesluit is van toepassing.

## **PLANREGELS**



# INHOUD

## PLANREGELS

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 5	Wonen	14
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>19</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	19
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	20
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>23</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	23
Artikel 12	Slotregel	24
	Staat van bedrijfsactiviteiten	27

## Bijlagen

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten





# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**  
het bestemmingsplan “Vier Kwartieren III” van de gemeente Goirle;
2. **bestemmingsplan**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0785.BP2010009Kwartier-vg01 met de bijbehorende regels;
3. **aanduiding**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of bebouwen van deze gronden;
4. **aan huis verbonden bedrijf**  
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke –geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen- bedrijvigheid dat door de gebruiker van een woning in die woning en/of een bijbehorend aangebouwd bijgebouw wordt uitgeoefend, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning of de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen past, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie, in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden, en de activiteit ter plaatse kan worden uitgeoefend, waaronder een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit behoort, met dien verstande dat de activiteit niet vergunningplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer en is vermeld in categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij deze regels) of voor wat betreft de aard en omvang in relatie tot de milieuhinder die de bedrijfsactiviteit veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden met een bedrijf dat behoort tot deze categorie;
5. **aan huis verbonden beroep**  
een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig of hiermee te vergelijken gebied – niet zijnde detailhandel, dat door de gebruiker van een woning in die woning en/of een bijbehorend aangebouwd bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie blijft behouden, en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;
6. **achtergevel**  
het meest achterwaarts gelegen deel van een gebouw;

7. **afgewerkt bouwterrein**  
de gemiddelde hoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, omringende grond;
8. **afhankelijke woonruimte**  
een bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, waarbij dit bijgebouw hoort, en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;
9. **afwijking**  
een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan;
10. **bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
11. **bedrijf**  
een inrichting of instelling, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.;
12. **bestaand**
  - a. bij bouwwerken: zoals ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig;
  - b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;  
één en ander behoudens voor zover in deze regels anders is aangegeven;
13. **bestemmingsgrens**  
de grens van een bestemmingsvlak;
14. **bestemmingsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
15. **bijgebouw**  
een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
16. **bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
17. **bouwgrens**  
de grens van een bouwvlak;

18. **bouwlaag**  
een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
19. **bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
20. **bouwperceelsgrens**  
de grens van een bouwperceel;
21. **bouwvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
22. **bouwwerk**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
23. **carport**  
een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande woning of een bestaand woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de woning of daarbij behorende bijgebouwen en/of ondersteuning van de overkapping;
24. **detailhandel**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
25. **dienstverlening**  
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, bijvoorbeeld kapper, schoonheidssalon of tandartspraktijk;
26. **erf**  
al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;
27. **erf- of terreinafscheiding**  
bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient als afscheiding van een erf of terrein en is geplaatst in of rondom een erf of terrein;

28. **evenementen**  
publieke gebeurtenissen, met name op het gebied van kunst, sport en cultuur, waaronder in ieder geval een kermis wordt verstaan;
29. **functieaanduiding**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van de functie;
30. **gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
31. **gebruiken**  
het gebruiken, doen of laten gebruiken;
32. **hoofdgebouw**  
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
33. **Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer**  
besluit van 5 januari 1993 (Stb. 50) houdende de uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van terinzagelegging van het plan;
34. **kantoor**  
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
35. **mantelzorg**  
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
36. **nutsvoorzieningen**  
voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, waterhoudkundige voorzieningen, telefooncellen enabri's en voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling;
37. **omgevingsvergunning**  
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
38. **ondergeschikte bouwdelen / bouwdelen van ondergeschikt belang**  
bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteken, zoals bijvoorbeeld schoorstenen, antennemasten, windvanen, vlaggenmasten, wolfseinden, dakkapellen en andere ondergeschikte dakopbouwen;

39. **ondergronds**  
beneden het peil;
40. **overkapping**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;
41. **peil**  
a. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
b. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
42. **Staat van bedrijfsactiviteiten**  
een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en installaties;
43. **straatmeubilair**  
de op een weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegafbakingen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanwijzingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclame constructies, rijwielstandaard, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's;
44. **uitvoeren**  
het uitvoeren, doen uitvoeren en laten uitvoeren;
45. **verharding van wegen**  
het aanbrengen van een dichte deklaag in de vorm van bijvoorbeeld klinkers, asfalt of beton;
46. **vloeroppervlak**  
de totale oppervlakte, buitenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de aangebouwde bijgebouwen;
47. **voorgevel**  
het meest voorwaarts gelegen deel van een gebouw;
48. **Wabo**  
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan;
49. **weg**  
als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan;

**50. woning**

een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden:

- a. vrijstaande woning: een woning, die als woning niet aan een andere woning is aangebouwd en die zich op een zekere afstand van beide zijdelingse bouwperceelsgrenzen bevindt;
- b. twee-aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee als woning aan elkaar gebouwde woningen (twee-onder-één-kap) of twee door middel van een bijgebouw geschakelde woningen (één-aan-één), en die met één zijgevel in de zijdelingse bouwperceelsgrens is gebouwd en zich op een zekere afstand tot de andere zijdelingse bouwperceelsgrens bevindt;
- c. aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde woningen en die met minimaal één zijgevel in de zijdelingse bouwperceelsgrens is gebouwd.

**51. Wro**

Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      Meetregels**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1.      **de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel**  
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
2.      **de dakhelling**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
3.      **de bouwhoogte van een bouwwerk**  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
4.      **de goothoogte van een bouwwerk**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
5.      **de horizontale diepte van een bouwwerk**  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;
6.      **de verticale diepte van een bouwwerk**  
van het peil tot het laagste punt van het bouwwerk, fundering niet meegerekend;
7.      **de inhoud van een bouwwerk**  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
8.      **de oppervlakte van een bouwwerk**  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.2      Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteken, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennemasten, windvanen, wolfseinden, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons, dakkapellen, liftschachten, andere ondergeschikte dakopbouwen en overige overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.





## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit de categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage, evenals het gebruik van daarbij behorende installaties in dezelfde bedrijfscategorieën;
- b. opslag ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, zoals bedoeld onder a, met dien verstande dat uitsluitend buitenopslag is toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf, tot een maximale bouwhoogte van 4 meter en uitsluitend binnen het bouwvlak;
- c. kantoren, uitsluitend ten dienste van en als functie ondergeschikt aan de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
- d. parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 3.1. omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - bedrijfsgebouwen;
  - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, tot een verticale diepte van maximaal 5 meter.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden naast het bepaalde in lid 3.2.1 de volgende regels:

- a. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven.

### 3.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden naast het bepaalde in lid 3.2.1 de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van antenne- en vlaggenmasten mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

## 3.3 **Specifieke gebruiksregels**

### 3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven en bijbehorende installaties, anders dan die welke zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën A en B;
- c. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- d. de inrichting van opslag-, tap- of verkooppunten voor motorbrandstoffen of LPG;
- e. detailhandel;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf of een seksinrichting.

### 3.3.2 *Eén bedrijf*

Binnen een bestemmingsvlak is per bouwperceel één bedrijf toegestaan.

## 3.4 **Afwijking van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo een omgevingsvergunning tot afwijking te verlenen van het bepaalde in lid 3.1, onder a:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 4.1 onder a genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 onder a toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 onder a toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. de aard en de activiteiten van het bedrijf mogen niet leiden tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De als “Verkeer – Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. speel-, groen-, nuts- en parkeervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer”: uitsluitend voor een langzaamverkeerbinding, calamiteiten-ontsluiting en bereikbaarheid van parkeergelegenheid;
- d. in- en uitritten, voetpaden en rijwielpaden;
- e. bermen en bermsloten;
- f. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- g. evenementen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. straatmeubilair.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

Op gronden bedoeld in lid 4.1 zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan, met uitzondering van de opslag van of de inrichting van verkoop- of tappunten voor motorbrandstoffen, daaronder begrepen LPG.

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden naast het bepaalde in lid 4.2.1 de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van (licht- en vlaggen)masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor de inrichting van opslag-, tap- of verkooppunten voor motorbrandstoffen of LPG.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. erven, tuin en verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. de instandhouding van waardevolle bomen ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende aanduiding "waardevolle boom" (wm);
- g. de instandhouding van de groenzone ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende aanduiding "houtsingel" (hs);

met dien verstande dat:

- h. de woning en/of daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen tevens mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en/of aangebouwde bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup>, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- i. de woning en/of daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen tevens mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en/of aangebouwde bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup>, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- j. aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebruikt voor wonen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 5.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  1. woningen;
  2. daarbij behorende bijgebouwen;
  3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak, buiten het gebied met de aanduiding "erf" en buiten het gebied met de aanduiding "nutsvoorziening" mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening";
- d. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, tot een verticale diepte van maximaal 5 meter;
- e. een bouwperceel mag voor niet meer dan 60% worden bebouwd;

- f. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende aanduiding “waardevolle boom” (wm) zijn geen bouwwerken toegestaan;
- g. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende aanduiding “houtsingel” (hs) zijn geen bouwwerken toegestaan.

#### 5.2.2. *De woning*

Voor het bouwen van het hoofdgebouw, de woning, gelden naast het bepaalde in lid 5.2.1 de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding “vrijstaand”: vrijstaande woningen;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding “twee-aaneen”: vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen;
  - 3. ter plaatse van de aanduiding “aaneengebouwd”: aaneengebouwde woningen;
- b. woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- c. indien dit op de kaart is aangeduid, mag het aantal woningen binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. ter plaatse van de gronden waar de nadere aanduidingen “vrijstaand” en “twee-aaneen” gelijktijdig gelden, mag ofwel één vrijstaande ofwel twee twee-aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd;
- e. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- f. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;
- g. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;
- h. ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding “vrijstaand” dienen de woningen met de voorgevel in of achter de gevellijn van het bouwvlak te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de gronden met de nadere aanduidingen “aaneengebouwd” dienen de woningen met de voorgevel in of achter de gevellijn van het bouwvlak te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding “twee-aaneen” dienen de woningen met de voorgevel in of achter de gevellijn van het bouwvlak te worden gebouwd;
- k. de afstand tussen het hoofdgebouw – een aan- of uitbouw en/of bijgebouw als genoemd in lid 5.2.3 meegerekend – en één van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt ter plaatse van de nadere aanduiding “vrijstaand” minimaal 2 meter.

### 5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden naast het bepaalde in lid 5.2.1 de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de gronden met de aanduiding "erf";
- b. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven gronden met de aanduiding "erf" mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per bouwperceel niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

Oppervlakte perceel	Maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen*
tot 150 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
150 tot 200 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
200 tot 250 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
250 tot 500 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
meer dan 500 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
* een bouwperceel mag voor niet meer dan 60% worden bebouwd.	

- c. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### 5.2.4 Carports

Voor het bouwen van carports gelden naast het bepaalde in lid 5.2.1 de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een carport mag niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de carport dient ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
- c. carports moeten grotendeels worden opgericht naast de zijgevel van de woning;
- d. op een bouwperceel mag maximaal 1 carport worden opgericht;
- e. de bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.

### 5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden naast het bepaalde in lid 5.2.1 de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antenne- en vlaggenmasten mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
- d. zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van gronden met de aanduiding "erf".

### 5.2.6 *Nutsvoorzieningen*

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden naast het bepaalde in lid 5.2.1 de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding “nutsvoorziening” (nv) mag één gebouw worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

## 5.3 **Specifieke gebruiksregels**

### 5.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

### 5.3.2 *Indicatieve toegang achtererven*

De aanduiding “pad” (pd) geeft indicatief de toegang tot de achtererven aan.

### 5.3.3 *Parkeren*

Met uitzondering van de bouwpercelen met de aanduiding “aaneengebouwd” biedt elke woning parkeergelegenheid op het eigen bouwperceel, minimaal volgens de normen van CROW/ASVV, publicatie 182.

## 5.4 **Omgevingsvergunning**

### 5.4.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo) op of in de gronden ter plaatse van de aanduidingen “waardevolle boom” (wm) en/of “houtsingel” (hs) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. aanleggen en verharderen van interne beheersontsluitingswegen of –paden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- c. het vellen en rooien van houtgewas;
- d. aanbrengen van ondergrondse leidingen.

#### 5.4.2 *Criteria*

- a. De in lid 5.4.1 bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat door het gebruik van de gronden als hiervoor aangegeven, de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de bomen en/of de groenzone niet wordt aangetast;
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 5.4.1 kunnen burgemeester en wethouders een onderzoek verlangen, waaruit blijkt dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de bomen en/of voor de groenzone;
- c. Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd bij het verlenen van deze omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard en de verhardingen.

#### 5.4.3 *Uitzonderingen*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 is niet vereist voor:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.



## **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waarvan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **Artikel 7 Algemene bouwregels**

#### **7.1 Bestaande afwijkende maatvoering**

In die gevallen, dat de (goot)bouwhoogte, de oppervlakte, de inhoud, de dakhelling, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken en andere maten, voor zover in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

#### **7.2 Overschrijding van bouwgrenzen**

Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, worden overschreden ten behoeve van tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits:

- a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw;
- c. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw;
- d. de afstand van deze bouwdelen tot de bestemmingsgrens minimaal 3 meter bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan een bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied".

## **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels.

## **Artikel 9 Algemene aanduidingsregels**

### **9.1 Vrijwaringszone - Straalpad**

Op gronden binnen de aanduiding "Vrijwaringszone - straalpad" geldt dat de bouwhoogte van de betreffende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 53 meter +NAP.

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, af te wijken van de regels en een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo te verlenen ten behoeve van:

- a. het gebruik van een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
  1. het een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw betreft behorende bij een woning binnen een bestemming waarbinnen een permanente (bedrijfs)woning is toegestaan;
  2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende huisarts;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
  4. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een oppervlakte van niet meer dan 80 m<sup>2</sup>;
  5. het bijgebouw een onlosmakelijk geheel vormt met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend;

6. burgemeester en wethouders verlenen bedoelde omgevingsvergunning tot afwijking zowel op naam van de mantelzorgverlener als de mantelzorgontvanger onder de voorwaarden dat binnen vier weken na beëindiging van het gebruik van het vrijstaand of aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg hiervan schriftelijk melding wordt gemaakt bij burgemeester en wethouders en het vrijstaand of aangebouwd bijgebouw binnen twaalf weken na beëindiging van het gebruik als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg ongedaan wordt gemaakt voor bewoning;
- b. het afwijken van de voorgeschreven maten voor de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen binnen een bestemmingsvlak, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven maten;
- c. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- d. de bouw van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan toegestaan ingevolge deze regels, met dien verstande dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag worden vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van niet meer dan 5 meter;
- f. het oprichten van zend-, ontvangst- en sirenemasten en masten ten behoeve van telecommunicatie, al dan niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, met een oppervlakte van niet meer dan 5 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van niet meer dan 40 meter, waarbij de mogelijkheden van gezamenlijk gebruik van deze voorzieningen zo veel mogelijk moeten worden benut.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning tot bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning tot bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo afwijken van lid 11.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1, sub a met maximaal 10%;
- c. lid 11.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. lid 11.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan "Vier Kwartieren III".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 20 september 2011.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

## **BIJLAGEN**





# **BIJLAGE 1**

**Staat van bedrijfsactiviteiten**

## **BIJLAGEN**



# **BIJLAGE 1**

**Staat van bedrijfsactiviteiten**



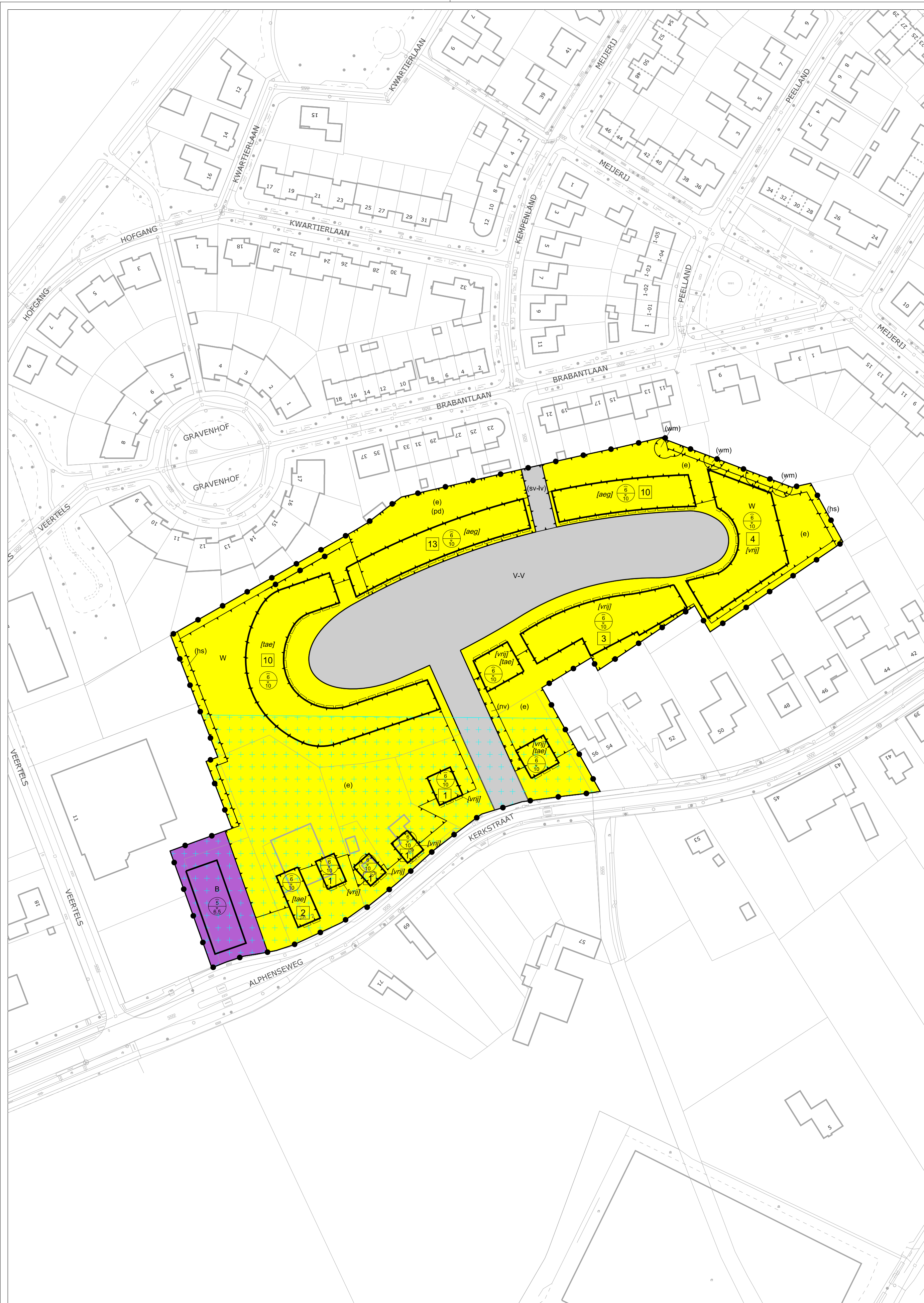
Staat van bedrijfsactiviteiten		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
<b>01</b>	<b>LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW</b>	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m <sup>2</sup>	B
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m <sup>2</sup>	B
0142	KI-stations	B
<b>15</b>	<b>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</b>	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
<b>17</b>	<b>VERVAARDIGING VAN TEXTIEL</b>	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
<b>18</b>	<b>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</b>	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
<b>20</b>	<b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b>	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
<b>22</b>	<b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
<b>24</b>	<b>VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN</b>	
2442	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
<b>26</b>	<b>VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN</b>	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
<b>28</b>	<b>VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)</b>	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B

Staat van bedrijfsactiviteiten		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
<b>30</b>	<b>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</b>	
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	<b>B</b>
<b>33</b>	<b>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	<b>B</b>
<b>36</b>	<b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>A</b>
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	<b>B</b>
363	Muziekinstrumentenfabrieken	<b>B</b>
3661.1	Sociale werkvoorziening	<b>B</b>
<b>40</b>	<b>PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER</b>	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	<b>B</b>
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	<b>A</b>
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	<b>B</b>
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	<b>B</b>
<b>41</b>	<b>WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER</b>	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	<b>B</b>
<b>45</b>	<b>BOUWNIJVERHEID</b>	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
<b>50</b>	<b>HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	<b>B</b>
5020.4	Autobeklederijen	<b>A</b>
5020.5	Autowasserijen	<b>B</b>
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	<b>B</b>
<b>51</b>	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	<b>A</b>
5134	Grth in dranken	<b>C</b>
5135	Grth in tabaksprodukten	<b>C</b>
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	<b>C</b>
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	<b>C</b>
514	Grth in overige consumentenartikelen	<b>C</b>
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	<b>B</b>
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	<b>C</b>
5153	- indien b.o. < 2000 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	<b>C</b>
5154	- indien b.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
5156	Grth in overige intermediaire goederen	<b>C</b>
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	<b>C</b>

Staat van bedrijfsactiviteiten		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
<b>60</b>	<b>VERVOER OVER LAND</b>	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m <sup>2</sup>	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
<b>61, 62</b>	<b>VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT</b>	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
<b>63</b>	<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
<b>64</b>	<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
<b>65, 66, 67</b>	<b>FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN</b>	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
<b>70</b>	<b>VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED</b>	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
<b>71</b>	<b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b>	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
<b>72</b>	<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
<b>73</b>	<b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
<b>74</b>	<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
<b>75</b>	<b>OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN</b>	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C
<b>80</b>	<b>ONDERWIJS</b>	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B



Staat van bedrijfsactiviteiten		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
<b>85</b>	<b>GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG</b>	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
<b>91</b>	<b>DIVERSE ORGANISATIES</b>	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
<b>92</b>	<b>CULTUUR, SPORT EN RECREATIE</b>	
9213	Bioscopen	C
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	Muziek- en balletscholen	B
9234.1	Dansscholen	B
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
9261.1	Zwembaden: overdekt	C
9261.2	Sporthallen	B
9261.2	Bowlingcentra	B
9262	Schietinrichtingen:	
9262	- binnenbanen: boogbanen	A
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	Casino's	C
9272.1	Amusementshallen	B
<b>93</b>	<b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A



**Plangebied**

Plangebiedsgrens

**Bestemmingen**

B  
Bedrijf

V-V  
Verkeer - Verblijfsgebied

W  
Wonen

**Gebiedsaanduidingen**

vrijwaringszone - straatpad

**Funcieaanduidingen**

(e) erf

(hs) houtsingel

(nv) nutsvoorziening

(pd) pad

(sv-lv) specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer

(wm) waardevolle boom

**Bouwvlak**

bouwvlak

**Bouwaanduidingen**

[aeg] aaneengebouwd

[tae] twee-aaneen

[vrij] vrijstaand

**Maatvoeringaanduidingen**

maatvoeringsvlak

maximale goot- en bouwhoogte (m)

maximum aantal wooneenheden

**Figuren**

gevellijn

**Bestemmingsplan 'Vier kwartieren III' Riel**

Gemeente : Goirle  
 Bestemmingsplannummer : NL.IMRO.0785.BP2010009Kwartier-vg01  
 Schaal van de plankaart : 1:1000  
 Status van het plan : Vastgesteld  
 Datum tervisielegging : 23-12-2010 t/m 02-02-2011  
 Datum vaststelling : 20-09-2011  
 Datum uitspraak ABRS :  
 Datum inwerkingtreding :  
 Datum onherroepelijk :  
 Naam en adres opsteller : RDH (mfe)

Blad : 1/1

