

GEMEENTE GOIRLE

BESTEMMINGSPLAN HEISTEEG (RIEL)

GEMEENTE	:	GOIRLE
BESTEMMINGSPLANNUMMER	:	NL.IMRO.0785.BP20100112Heisteeg.ow01
SCHAAL VAN DE VERBEELDING	:	1:1000
STATUS PLAN	:	ONTWERP
DATUM TERSIELEGGING	:	
DATUM VASTSTELLING	:	
DATUM UITSPRAAK ABRS	:	
DATUM INWERKINGTREDING	:	
DATUM ONHERROEPELIJK	:	
NAAM EN ADRES OPSTELLER	:	GRONTMIJ NEDERLAND B.V. ZERNIKESTRAAT 17, 5612 HZ EINDHOVEN

Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3 Vigerende bestemmingsplan	10
1.4 Ruimte voor Ruimte CV	10
1.5 Locatie	10
1.6 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	13
2.1 Historie	13
2.2 Huidige situatie omgeving plangebied	14
2.3 Huidige situatie plangebied	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Europees beleid	17
3.2 Rijksbeleid	18
3.3 Provinciaal beleid	19
3.4 Regionaal beleid	22
3.5 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	25
4.1 Bedrijven en milieuzonering	25
4.2 Bodem	30
4.3 Waterparagraaf	33
4.4 Ecologie	41
4.5 Archeologie	42
4.6 Verkeerslawaaï	43
4.7 Luchtkwaliteit	44
4.8 Externe veiligheid	44
4.9 Kabels en leidingen	45
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	47
5.1 Algemeen	47
5.2 Randvoorwaarden	47
5.3 Uitgangspunten	47
5.4 Relatie beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan	48
5.5 Stedenbouwkundig plan	48
5.6 Bebouwing	49
5.7 Openbare ruimte	51
5.8 Inrichting openbare ruimte	52

Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	57
6.1	Inleiding	57
6.2	Juridische planopzet	57
6.3	Hoofdstuk 1: inleidende regels	58
6.4	Hoofdstuk 2: bestemmingsregels	58
6.5	Hoofdstuk 3: algemene regels	59
6.6	Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels	59
6.7	Hoofdopzet verbeelding	60
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	61
7.1	Economische uitvoerbaarheid	61
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
Regels		63
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	65
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	69
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	71
Artikel 3	Groen	71
Artikel 4	Verkeer	73
Artikel 5	Wonen	74
Hoofdstuk 3	Algemene regels	77
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 7	Algemene bouwregels	78
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	79
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	80
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	82
Artikel 11	Algemene wijzigingsregel	83
Artikel 12	Overige regels	84
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregel	85
Artikel 13	Overgangsrecht	85
Artikel 14	Slotregel	86

Inhoudsopgave bijlagen

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 57 te Riel
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 57-59 te Riel
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek Locatie aan de Kerkstraat te Riel
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek en aanvullend grondwateronderzoek Alphenseweg te Riel
Bijlage 6	Nader asbestonderzoek Kerkstraat 57-59 te Riel
Bijlage 7	Afperkend asbestonderzoek Kerkstraat 5-59 te Riel
Bijlage 8	Selectiebesluit archeologie
Bijlage 9	Archeologisch onderzoek Heisteeg te Riel
Bijlage 10	Ijzertijd bewoning aan de Alphenseweg te Riel
Bijlage 11	Check Flora- en faunascan
Bijlage 12	Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage 13	Locatieonderzoek natuurwaarden Ruimte voor -Ruimte locatie Heisteeg
Bijlage 14	Akoestisch onderzoek industrielawaai Drijvers Wijnkisten
Bijlage 15	Akoestisch onderzoek naar de effecten van industrielawaai tgv Veertels 20
Bijlage 16	Aanvullende notitie akoestiek Drijvers
Bijlage 17	Akoestisch onderzoek Timmerbedrijf Vromans te Riel
Bijlage 18	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 19	Advies externe veiligheid ontwikkeling Heisteeg
Bijlage 20	Brief Brandweer
Bijlage 21	Risicoberekening gastransportleidingen
Bijlage 22	Gebiedsinventarisatie Heisteeg
Bijlage 23	Voortgangsrapportage Wonen 2010
Bijlage 24	De woningmarkt in Goirle 2010-2015
Bijlage 25	De woningmarkt in Goirle 2010-2015; jongeren die terug willen keren
Bijlage 26	Woonvisie gemeente Goirle 2011
Bijlage 27	Eindverslag inspraak en verslag overleg Besluit ruimtelijke ordening

Bijlage bij regels:

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
-----------	--------------------------------

Toelichting

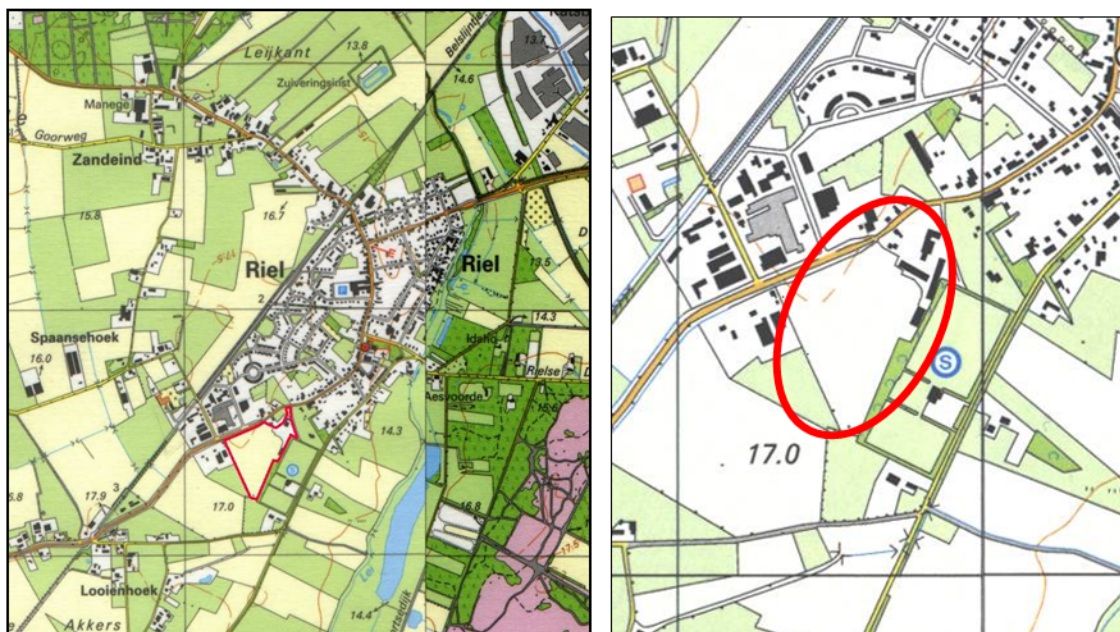
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV, de gemeente Goirle en Bouwbedrijf Gebroeders van Wanrooij zijn voornemens om deels met de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling een woningbouwlocatie aan de zuidzijde van de kern Riel te realiseren. Om de ontwikkeling van de woningbouwlocatie mogelijk te maken en te voorzien in een actueel juridisch kader, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Riel, zoals met rood is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: globale ligging plangebied

[Bron: Topografische kaart van Nederland, Dienst voor het Kadaster en de openbare registers, Apeldoorn 2004]

Het plangebied ligt aan het dorpslint van Riel, op de overgang naar het landelijk gebied in het zuiden. De oppervlakte van het plangebied beslaat circa 4,7 hectare en is in de zomer van 2011 nog in gebruik als agrarisch gebied. Ten noorden van het plangebied ligt de Alphenseweg die overgaat in de Kerkstraat. In het oosten ligt een smal paadje, een oude zandweg, Heisteeg genaamd. Ten zuiden/ zuidoosten bevinden zich het sportpark 'De Krim' van voetbalvereniging 'Riel' en de velden en complexen van de ruitersportvereniging en scouting. Het westelijke deel van het plangebied wordt begrensd door akkerland, een aannemersbedrijf met werkplaats en een bestaande burgerwoning. Twee bestaande woningen en drie nog onbebouwde kavels, ingesloten door het plangebied en de Kerkstraat, vallen buiten het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan Heisteeg in werking treedt, geldt in het plangebied het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Kroon / RvS
Bestemmingsplan Kom Riel 2007	19-06-2007	13-09-2007	-

Het bestemmingsplan Kom Riel is in werking getreden op 8 november 2007. De gronden hebben de bestemming 'Agrarische doeleinden'. De vigerende bestemming biedt geen mogelijkheden voor de voorgenomen woningbouw. Om woningbouw ter plaatse van het plangebied mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan biedt de juridische basis voor de beoogde ontwikkelingen.

1.4 Ruimte voor Ruimte CV

In het kader van de uitvoering van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling is de provincie Noord-Brabant een samenwerkingsverband aangegaan met de volgende partijen:

- NIB Capital.
- Bank Nederlandse gemeenten (BNG) / Ontwikkelings- en Participatie bedrijf Publieke sector (OPP).
- Grontmij.

Bovenstaande partijen hebben gezamenlijk een ontwikkelingsmaatschappij opgericht, de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV (hierna genoemd: ORR). Deze ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel het financieren van de sloopvergoedingen die in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) zijn uitgekeerd om intensieve veehouderijen te beëindigen. In ruil daarvoor heeft de ontwikkelingsmaatschappij het recht op de ontwikkeling van woningbouwkwavels in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling. Ruimte voor Ruimte participeert in deze ontwikkeling.

1.5 Locatie

Heisteeg is een locatie aan de rand van de kern Riel, waar drie partijen gezamenlijk een woningbouwlocatie ontwikkelen. Het betreft de gemeente Goirle, Bouwbedrijf de gebroeders Van Wanrooij en ORR. In gezamenlijk overleg is gezocht naar een passende invulling van deze locatie, waarbij invulling wordt gegeven aan een duurzame afronding van de kern Riel.

In Riel, nabij de locatie Heisteeg, is een aantal jaren terug een boerderij aangekocht en gesloopt om milieuhinder in de bebouwde kom terug te dringen. De kosten die hiervoor gemaakt zijn worden terugverdiend met de opbrengsten voortkomend uit de verkoop van Ruimte voor Ruimte-kavels. Het is dan ook gewenst de hiermee gepaard gaande ruimteclaim in Riel in te passen.

Tevens bestaat vanuit de gemeente de wens de zuid-westelijke rand van de kern Riel te voorzien van een duurzame en passende ruimtelijke afronding. Momenteel ligt het plangebied ingeklemd tussen bestaande woningen, bedrijven en sportvelden. Het plangebied wordt omzoomd door dorpse functies. Om die reden is het wenselijk het dorp in dit gebied door te zetten en door middel van ontwikkeling van de locatie bij te dragen aan een passende invulling cq. afronding van de kern.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan Heisteeg is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen 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.

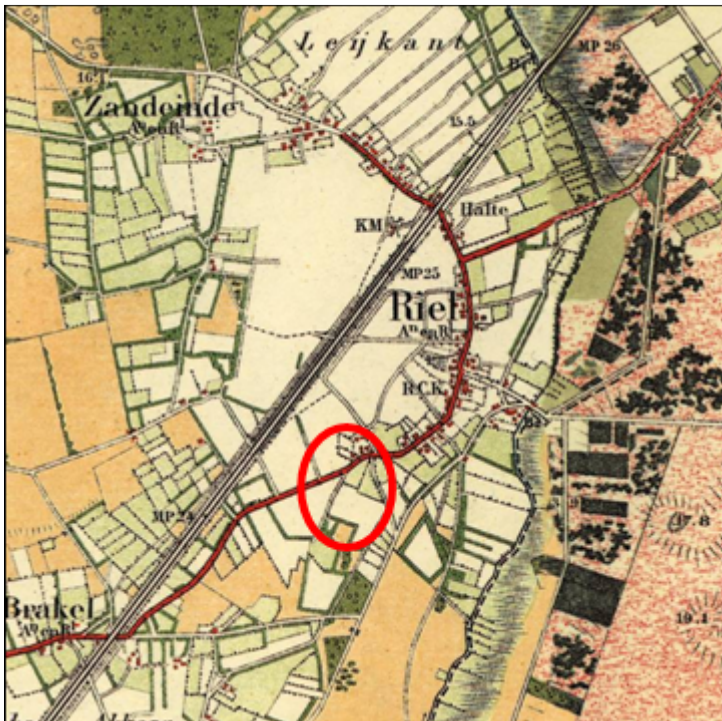
De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het vigerende beleid (Europese richtlijnen, rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid).

Hoofdstuk 4 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten, waartoe onder andere de aspecten geluid en luchtkwaliteit worden gerekend. Een beschrijving van het stedenbouwkundig ontwerp is in hoofdstuk 5 weergegeven. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een toelichting gegeven op de juridische regeling (regels, verbeelding). In hoofdstuk 7 volgt een beschrijving van de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Historie

Riel is een typisch Brabants esdorp, gebouwd op de overgang van het natte beekdal van de Leij naar de hoger gelegen gronden. Op deze laatste lagen de akkers met daar omheen de graslanden, waarop het vee werd gehouden. De oudste akkers nabij Riel zijn te herkennen aan hun bolle vorm. Dit wijst op de oude methode van plaggenbemesting. Deze zogenaamde kransakkerdorpen breidden zich uit naarmate de beschikbare bouwgrond rondom de akkers vol raakte. Nieuwe vestigingen vonden dan wat verderop aan de kronkelige weg rondom de akkers plaats. Dit nederzettingspatroon is in Riel goed bewaard gebleven. Het aanwezige dorpslint, bestaande uit de Kerkstraat, Dorpstraat en Zandeind is erg karakteristiek (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1: situatie Riel rond 1900

Riel is één van de weinige oude agrarische nederzettingen in Brabant, die in grote mate haar oorspronkelijke karakter heeft behouden. Een ontwikkeling van latere aard, welke nog steeds in het landschap zichtbaar is, betreft het tracé van het 'Bels lijntje'. Dit is een voormalige spoorlijn tussen Turnhout en Tilburg en het tracé hiervan wordt nu gebruikt als doorgaand fietspad.

2.2 Huidige situatie omgeving plangebied

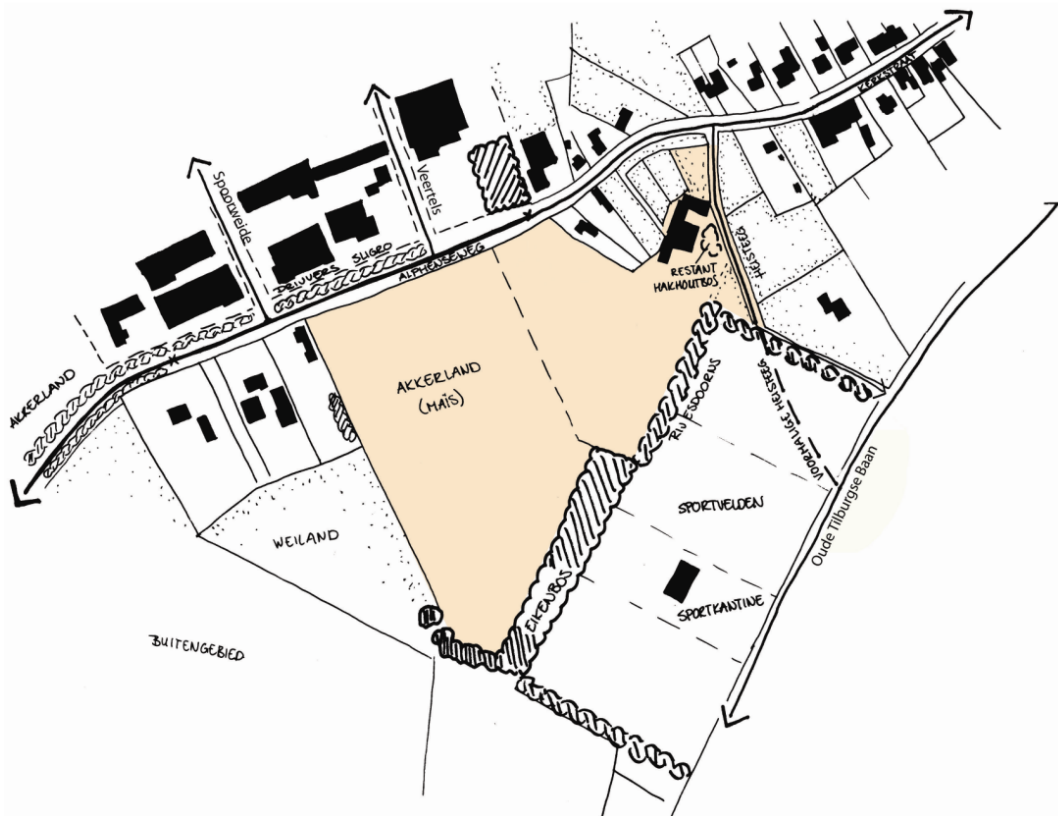
Het plangebied ligt aan het eerder genoemde dorpslint, op de overgang naar het landelijk gebied in het zuiden. Het lint wordt gekenmerkt door afwisselend vrijstaande, halfvrijstaande woningen en een aantal clusters met aaneengebouwde woningen en een aantal bedrijven. De lintbebouwing bestaat uit één of maximaal twee bouwlagen, met uitzondering van de twee voormalige leerlooierijen aan de Dorpstraat, en is voorzien van diverse kapvormen. De bebouwingsdichtheid neemt vanuit het centrum richting het buitengebied af. De percelen aan het lint zijn vaak smal en diep en hebben veelal fraaie erf- en singelbeplantingen.

Bijzonder zijn de groene ruimten tussen het lint en de latere ontwikkelingen. Deze ruimten bestaan veelal uit kleinere boscomplexen en weidjes en dragen bij aan een groene kleinschalige en dorps sfeer. Bovendien geven zij 'lucht' aan het lint.

Ter hoogte van het plangebied is in het wegprofiel van de Alphenseweg de overgang van buitengebied naar dorp zichtbaar. Het profiel verandert hier van een breed profiel met vrijliggende fietspaden naar een smaller profiel met aanliggende fietspaden.

Verkeerskundig begint het dorp bij het bebouwdekom-bord. Dat is iets ten westen van het plangebied gesitueerd.

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan het agrarisch landschap. Kenmerken hiervan zijn de landbouwwegen met aanliggende beplanting, kleinere boscomplexen en erf- en singelbeplanting.



Figuur 2.2: directe omgeving plangebied

2.3 Huidigde situatie plangebied

Het plangebied is een agrarisch perceel. Aan de zuid-oostzijde is een robuuste strook bomen aanwezig. Deze houtwal is op te delen in twee delen: het noordelijke deel bestaat uit een rij esdoorns. Het zuidelijke deel bestaat uit een strook bos met voornamelijk eiken. Dit landschappelijke element, gelegen buiten het plangebied, wordt als zeer waardevol beschouwd, aangezien het een restant is van het oude landschap. Tegelijkertijd fungeert deze beplantingssingel als visuele afscherming/ windsingel voor het aanliggende sportterrein. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het restant van een oud pad, Heisteeg. Deze oude zandweg is met de aanleg van het derde sportveld op het sportpark doorsneden. Momenteel resteert nog een smal paadje dat langs het sportveld loopt en uitkomt op de Oude Tilburgsebaan. Langs het pad ligt nog een gedeelte van een oude hakhoutsingel.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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 6 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 (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG), 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 beschermingszones worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – 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 moeten 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 Valetta (Malta) (1992)

In 1992 is in Valetta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valetta (beter bekend als 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. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. In paragraaf 4.5 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 is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ en beschrijft het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiëntere manieren om met de ruimte om te gaan. De Nota Ruimte bevat een beperkt aantal generieke regels onder de noemer 'basiskwaliteit', dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Daarnaast richt het Rijk zich primair op gebieden die deel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals de hoofdinfrastructuur, de ecologische hoofdstructuur, de mainports en de greenports.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiëntere wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functie, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder ander op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

3.2.2 Water

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijk ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder. De consequenties voor het aspect water voor onderhavige ontwikkeling zijn beschreven in de paragraaf 4.3

3.2.3 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 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 beschermd. Er is een uitzondering gemaakt voor schadelijke dieren als de zwarte en bruine rat en een aantal vissoorten. Deze zijn dus niet beschermd. De zogenaamde lagere diersoorten (zoals vlinders, libellen en kevers) 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 én aan de gebiedsbeschermingsregels moeten worden getoetst. In paragraaf 4.4 is verder ingegaan op de specifieke situatie in het onderhavige plangebied.

3.2.4 Wet Luchtkwaliteit

Om de ontwikkeling van nieuwe functies mogelijk te maken dient de luchtkwaliteit in beschouwing te worden genomen. Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. In deze wet zijn voor verschillende verontreinigende stoffen normen opgenomen waaraan minimaal voldaan moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een verontreinigde lucht kan immers leiden tot gezondheidsklachten bij mensen. Voor Nederland zijn voornamelijk overschrijdingen van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide aan de orde en plaatselijk voor benzeen (parkeergarages).

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin zijn gebiedsgerichte programma's en rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren opgenomen. Projecten worden niet meer aan de normen getoetst maar aan het doel van het programma. Bouwprojecten in een gebied kunnen dan doorgaan als maatregelen worden genomen om de luchtkwaliteit op zijn minst gelijk te houden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Projecten die opgenomen zijn in het NSL mogen worden vervangen door plannen van gelijke of kleinere omvang.

Naast de 'Wet Luchtkwaliteit' is in 2007 het begrip niet in betekenende mate bijdragen verduidelijkt (Besluit niet in betekenende mate bijdragen en Regeling niet in betekenende mate bijdragen). Met het in werking treden van het NSL worden projecten die minder dan 3% bijdragen aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide geacht niet in betekenende mate bij dragen. Voor dergelijke projecten is geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk.

In paragraaf 4.7 is verder ingegaan op de specifieke situatie in het onderhavige plangebied.

3.2.5 Regeling Beëindiging Veehouderijtakken

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) opgesteld. Voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingssubsidie wordt aangevraagd, kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van stallen. De sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de voormalige reconstructiegebieden. In paragraaf 3.3 onder 'Ruimte voor Ruimte'-regeling wordt verder ingegaan op de financiering van de sloopsubsidies.

3.2.6 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (Infomil, 2011). VROM heeft het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen gepubliceerd, waarin praktische informatie en voorbeelden staan hoe buisleidingen in bestemmingsplannen opgenomen kunnen worden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte

In de structuurvisie geeft de provincie aan hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. Er zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit. De structuurvisie is op 17 december 2010 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden.

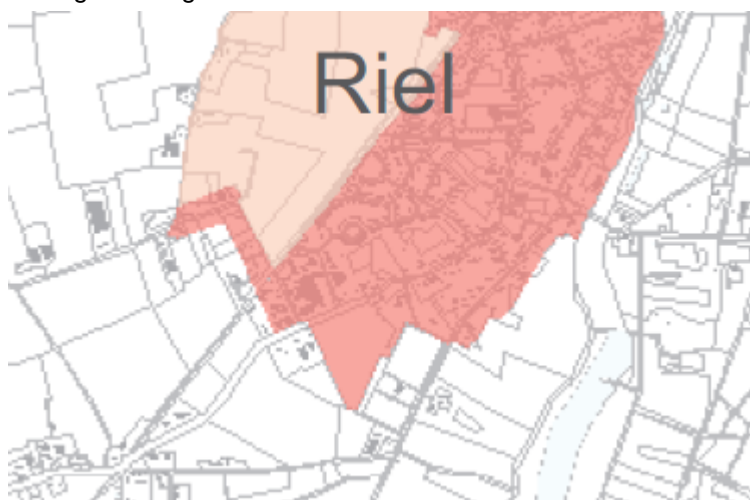
De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De provinciale ruimtelijke verordening is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten. Bij de vaststelling van deze structuurvisie zijn de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 komen te vervallen.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De structuurvisie is juridisch niet bindend. In de Verordening Ruimte staan de juridisch bindende regels.

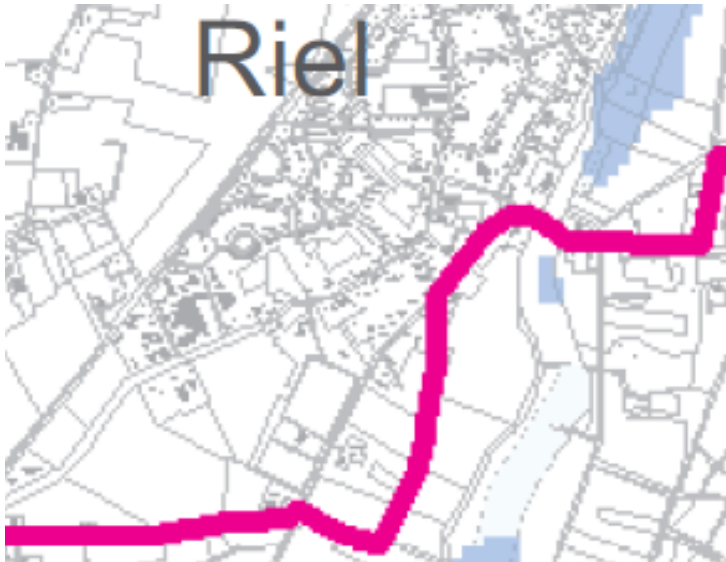
Op de kaarten van de Verordening Ruimte is het plangebied aangewezen als bestaand stedelijk gebied in een stedelijk concentratiegebied en als 'attentiegebied ehs'. Dit betekent dat het plangebied een voor de hand liggende locatie is voor woningbouw. Er is in de plannen al vanuit gegaan dat dit een woningbouwlocatie is. Het gegeven dat de planlocatie grenst aan een 'attentiegebied ehs' heeft geen directe consequenties voor het plan. Dit betekent echter wel dat in de nabijheid van het plangebied er een verhoogde aandacht is voor hoe wordt omgegaan met grondwater en grondwaterstanden. Het beleid in de gebieden gelegen nabij natte natuurparels is gericht op het verbeteren van de condities voor natuur door de vochtige/drassige bodem in stand te houden.



Figuur 3.1: Bestaand stedelijk gebied, volgens kaart Verordening Ruimte

3.3.2 Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant

De locatie is gelegen in een attentiegebied of grondwaterbeschermingsgebied van de Regte Heide volgens de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant. Dit betekent dat de geplande ontwikkeling geen negatieve invloed mag hebben op het grondwaterregime en de grondwaterkwaliteit van de natte natuurparel.



Figuur 3.2: Het plangebied is gelegen in een boringvrije zone

Volgens de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant 2010 is de locatie niet gelegen in een beschermingszone ten behoeve van de drinkwaterwinning, maar wel in de boringvrije zone rondom een drinkwaterwingebied.

3.3.3 *Ruimte voor ruimte*

Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'. De provincie Noord-Brabant heeft als voorwaarde aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Zoals gesteld, mag er voor de sloop van 1.000 m² staloppervlak één kavel worden ontwikkeld. Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouwkavel 1.000 m² stallen gesloopt zijn, stelt de provincie conform afspraken met de ORR dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling.

Het totale plan bestaat uit 64 kavels, verdeeld over:

- 18 'Ruimte voor Ruimte'-kavels.
- 26 kavels voor vrijstaande woningen.
- 20 kavels voor projectmatige ontwikkeling van twee-onder-een-kap woningen door bouwbedrijf Gebroeders Van Wanrooij.

De benodigde dossiernummers voor plangebied Heisteeg te Goirle zijn opgenomen in tabel 3.1. Het betreft dossiernummers voor de in totaal 18 Ruimte voor Ruimte bouwcontingenten. Hiervoor is 18.000 m² sloop nodig.

AANVRAAGNUMMER	MESTNUMMER	SLOOP M ²	TOEGEKENDE SLOOP M ²
4388519	115024255	2.842	438
4132474	111054877	1.625	416
4138938	111005299	848	848
4132455	114009481	1.398	1.398
4133748	115064125	793	793
4388562	111072280	1.197	1.197
4132524	111018412	1.253	1.253
4133965	111004063	799	799
4134824	112058760	2.183	2.183
4138016	114012644	2.338	2.338
4138192	112059937	1.225	1.225
4138258	111027004	1.380	1.380
4138307	113005792	1.176	1.176
4138739	112005195	811	811
4138013	114072990	1.516	1.516
4139002	114000468	2.027	229
Totaal ingebrachte m ² sloop			18.000

Tabel 3.1: RBV-dossiernummers

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Waterbeleid waterschap Brabantse Delta

In het kader van het huidige overheidsbeleid (Nationaal Waterplan 2009-2015) en het beleid van waterschap Brabantse Delta dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, dat van belang is als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In hoofdlijnen betekent dit dat het bestaande grondwater- en oppervlaktewaterregime intact moet blijven, oftewel er moet hydrologisch neutraal gebouwd worden. Hemelwater dat valt ter plaatse van daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het regionale afwateringsstelsel. Voor de verwerking van hemelwater dient een voorkeursvolgorde doorlopen te worden. Deze voorkeursvolgorde luidt:

1. (Gebruik als huishoudelijk of bedrijfswater).
2. Infiltreren in de bodem.
3. Bergen en vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater.
4. Afvoeren naar de riolering via een (verbeterd) gescheiden stelsel.

Met betrekking tot de berging en infiltratie van hemelwater is een berging vereist van een statistische bui met een herhalingstijd van 1 keer in de 10 jaar, gebaseerd op een statistische bui conform Buishand en Velds.

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt dat er geen milieuvervuilende materialen en stoffen gebruikt mogen worden. Het gebruik van niet-uitloogbare materialen moet worden gestimuleerd. Afvoer van schoon water naar het gemengd stelsel wordt niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Welstandsbeleid

In de Welstandsnota 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.

Vergunningsaanvragen voor binnen het onderhavige plangebied gelegen percelen, worden aan de welstandsnota getoetst. Ten behoeve van het plangebied Heisteeg is een afzonderlijk Beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld en daarmee als toetsingskader functioneert.

3.5.2 Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 19 april 2011 de 'Woonvisie gemeente Goirle 2011' vastgesteld. De Woonvisie is tot stand gekomen in overleg met belanghebbenden bij het woonbeleid. In deze Woonvisie geeft de gemeente richting aan het woonbeleid van de gemeente. In de Woonvisie wordt ingegaan op drie hoofdthema's:

1. Wonen en de woonomgeving.
2. Wonen, zorg en welzijn.
3. Nieuwbouw.

De gemeente staat voor de opgave om tot 2021, 1450 woningen te realiseren. Deels is dit voor de eigen behoefte, deels wordt hierbij invulling gegeven aan de regionale behoefte van de regio Midden-Brabant. Om te komen tot de Woonvisie heeft de gemeente een woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren, waarmee inzicht is verkregen in de woonbehoefte binnen de gemeente. Ten aanzien van de woonbehoefte is geconstateerd dat er voor de korte termijn, in Goirle, in elk geval behoefte is aan middeldure en dure gezinswoningen in een groen woonmilieu, met name ten behoeve van jongeren en jonge gezinnen die eerder noodgedwongen de gemeente hebben verlaten. Uit regionale onderzoeken blijkt nog steeds een behoefte aan groenstedelijke milieus en dorpse woonmilieus.

3.5.3 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. In paragraaf 2.2 en 2.3 is een korte beschrijving gegeven van de nabij het plangebied voorkomende wegen.

Conform het verkeers- en vervoersplan hebben de in het plangebied voorkomende wegen een bestemming gekregen die passend is bij de functie en het gebruik van de wegen.

De gemeente heeft besloten om de snelheid op de Alphenseweg terug te brengen naar 30 km/h.

3.5.4 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. De groenstructuur in het plangebied is in paragraaf 5.7 beschreven en past binnen de in het beleid gewenste groenstructuur.

3.5.5 Gemeentelijk waterbeleid

Als antwoord op de zorgplicht voortkomende uit de Wet milieubeheer, is door de gemeente een rioleringsplan opgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied (V-GRP 2010-2014). Dit plan is op 15 december 2009 vastgesteld. In het rioleringsplan zijn de strategische beleidslijnen voor de middellange termijn vastgelegd. In het rioleringsplan worden enkele maatregelen gepresenteerd, die betrekking hebben op de noodzakelijke aanpassingen en uitbreidingen van het rioolstelsel uit het oogpunt van structureel beheer, zoals het ombouwen naar een verbeterd gescheiden stelsel en de reductie van vuiluitwerp. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014 (V-GRP) wordt tevens invulling gegeven aan de drie zorgplichten die de gemeente met ingang van 1 januari 2008 heeft met betrekking tot afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeenten zijn verplicht om deze zorgplichten voor 2014 in hun gemeentelijke rioleringsplannen te verwerken, waarmee deze plannen zogenaamde 'verbrede' rioleringsplannen worden. In het V-GRP is de nadruk gelegd op het weer op orde krijgen van het rioleringsbeheer in Goirle. In de periode 2010-2014 ligt de nadruk in het V-GRP op het voortzetten van het afkoppelbeleid en het doen van investeringen om hier ook in de toekomst invulling aan te geven.

Voor wat betreft de riolering in en rond het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

3.5.6 Toekomstvisie

De toekomstvisie 'Goirle groen en sociaal' vormt een visie op Goirle tot 2015. De toekomstvisie is opgesteld in samenspraak met de bevolking en met het maatschappelijk middenveld. Doel van het document is meer structuur te geven aan de verschillende beleidsvelden. In de toekomstvisie is gekozen voor vier invalshoeken, namelijk sociaal, economisch, fysiek en bestuurlijk. Binnen de invalshoek sociaal is veel aandacht voor sociale samenhang en sociale netwerken. Op het gebied van economische ontwikkeling is gekozen voor een concentratie op recreatie en lifesciences. Naast deze focus op twee sectoren is er ook aandacht voor het woonmilieu, omdat een goed woonmilieu vaak als belangrijke locatiekeuzefactor meespeelt voor bedrijven. Voor wat betreft het fysieke aspect is overeengekomen, dat naast bouw voor de eigen bevolking ook deels in de regionale woningbehoefte moet worden voorzien. Belangrijk is echter dat de uitbreidingen passen bij de schaal van de kernen. Starters en senioren zijn belangrijke aandachtsgroepen en het is een aandachtspunt om senioren zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. De toekomstvisie heeft tot doel de toekomstige ontwikkelingen in Goirle op hoofdlijnen te sturen.

3.5.7 Structuurvisie Goirle

De structuurvisie Goirle, vastgesteld op 20 juli 2010, biedt het kader voor het te voeren ruimtelijk beleid tot 2020. Het omvat de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De structuurvisie is voorafgegaan door de toekomstvisie. Voor de kern Riel is beschreven dat het bestaande lint en het Bels lijntje typerend zijn voor deze kern. Het oude lint is nog steeds duidelijk waarneembaar aanwezig. Het Bels lijntje vormt een harde scheiding tussen de kern en het buitengebied.

Voor wonen wordt tot 2015 invulling gegeven aan bestaande plannen voor uitbreidingslocaties. Na 2015 wordt de vraag vooral opgevangen door ontwikkeling van locaties binnen het stedelijk gebied. Het werken vindt hoofdzakelijk plaats op de bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast wordt gezocht naar herprofilering van bestaande bedrijventerreinen, waardoor niet langer alleen het accent komt te liggen op zware logistieke bedrijvigheid. Voor de kern Riel is het van belang het inwonertal op peil te houden, zodat de leefbaarheid in het dorp gewaarborgd kan worden. Naast enkele reeds aangewezen locaties voor uitbreiding, waaronder Heisteeg, biedt hoofdzakelijk inbreiding een oplossing voor toekomstige vraag naar woningen. Binnen Riel is geen ruimte voor uitbreiding van bedrijvigheid aangewezen. Het werken is geconcentreerd op het bestaande bedrijventerrein aan de zuidzijde van Riel. Voor wat betreft ontsluiting wordt getracht de entrees van het dorp aan te pakken, zodat de overlast wordt beperkt en het verkeer op een rustigere wijze het dorp nadert, door het aanpassen van uitstraling en snelheidsregimes.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied ligt tegenover een kleinschalig bedrijventerrein, met hoofdzakelijk lichte bedrijvigheid die weinig hinder veroorzaakt ten opzichte van de nieuw te realiseren woningen. Nieuwe woningen (en andere functies) mogen de bedrijfsuitvoering van bestaande bedrijven en vestigingsmogelijkheden niet belemmeren. In deze paragraaf wordt ingegaan op de in de omgeving aanwezige relevante bedrijven. In het plangebied zelf komen geen bedrijven voor.

Voor de bedrijven is onderzocht in hoeverre deze het woonmilieu in het gebied beïnvloeden.

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijke relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen rond het plangebied wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen/ handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen. Deze milieuzonering is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Riel'.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten die is gebaseerd op de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (VNG 2009). In deze uitgave wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invalde kan uitgaan van een bepaald type bedrijvigheid. Ruimtelijk relevant (uitgedrukt in indicatieve afstanden/hinderzones) zijn daarin de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstandsindicatie bepaalt daarbij uiteindelijk in welke van de categorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 5.2 de zwaarste vorm van bedrijvigheid. De afstanden in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn indicatief. Er kan worden afgeweken van de indicatieve afstanden, indien uit onderzoek blijkt dat de daadwerkelijke hinder minder is dan verondersteld wordt in de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (VNG 2009). Voor een nadere toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar de bijlage. De Staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen als bijlage bij de regels.

De richtafstanden die gehanteerd dienen te worden ten opzichte van een bedrijf hangen niet alleen af van de categorisering van het bedrijf, maar ook van andere factoren zoals het type gebied, de milieuvergunning en de nabijheid van gevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woonhuizen.

Nabijgelegen woningen

Nabij het plangebied zijn enkele burgerwoningen gelegen. Deze burgerwoningen kunnen, wanneer deze als dusdanig zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, een beperkende werking hebben voor de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven. De woning aan de Alphenseweg 1 heeft zo'n beperkende werking, omdat deze woning dicht bij een bedrijf ligt, dan de nieuw te bouwen woningen. Hetzelfde geldt voor de woningen aan de Kerstraat 69 en 71 en de woning aan Heisteeg 1.

Gemengd gebied

Een gebied kan op twee wijzen getypeerd worden, te weten als 'rustige woonwijk' of als 'gemengd gebied'. Kenmerkend voor een rustige woonwijk is dat er overwegend gewoond wordt. Dat betekent dat het er overwegend rustig is, met uitzondering van een piek in de ochtend- en de avondspits. Voor het zuidelijk deel van Riel waar Heisteeg zal worden gerealiseerd, geldt dat er geen sprake is van overwegend wonen, maar van een combinatie van wonen, werken, verkeer en recreatie (voetbalvelden en ruitersportvereniging). Om die reden is hier geen sprake van een rustige woonwijk. Er zal gedurende een groot deel van de dag sprake zijn van activiteiten, waardoor er op het gebied van geluid sprake is van een 'gemengd gebied'.

Het gegeven dat sprake is van 'gemengd gebied', heeft gevolgen voor de te hanteren afstanden ten opzichte van bedrijven. Voor gemengd gebied kan met andere afstanden worden gerekend dan voor 'rustige woonwijk'. Alle richtafstanden voor geluid, lucht, stof en geur, zoals genoemd bij 'rustige woonwijk' kunnen met één afstandsstap worden teruggebracht voor 'gemengd gebied'. Dat wil zeggen, dat de te hanteren afstand tot een categorie 3.1 bedrijf geen 50, maar 30 meter is en de te hanteren afstand tot een categorie 3.2 geen 100, maar 50 meter is etc.

4.1.1 Bedrijven rond het plangebied

Het plangebied is gelegen tegenover een bedrijventerrein. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven van verschillende categorieën gevestigd. Enkele bedrijven op dit bedrijventerrein zijn onderzocht, omdat op basis van de ligging ten opzichte van de nieuwe woonwijk, de categorie die aan deze bedrijven is toegekend en de activiteiten die hier worden uitgevoerd een potentiële hinderbron wordt verondersteld.

Rond het plangebied zijn de volgende bedrijven aanwezig, die mogelijk invloed hebben op de ontwikkeling van het plangebied:

- Veertels 20: afbakbroodjes, categorie 3.1 en 3.2 (middels vrijstelling volledig 3.2).
- Alphenseweg 1a: timmerbedrijf/ aannemersbedrijf; categorie 3.1.
- Spoorweide 2: wijnkisten fabrikant (machinale houtbewerking); categorie 3.1.
- Spoorweide 6: slagerij en vleesverwerking categorie 3.2.

Voor zowel het timmerbedrijf als de wijnkistenfabrikant is een aanvullend akoestisch onderzoek verricht, gezien het feit dat de mogelijke hinder die deze bedrijven veroorzaken hoofdzakelijk geluid betreft. Het pand aan de Veertels 20 te Riel is sinds kort verhuurd aan een afbakbroodjesfabrikant. Zowel geluid als geur hebben volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG een indicatieve hinderafstand van 50 meter.

4.1.1.1 Afbakbroodjes

Geur

Hoewel de afbakbroodjesbakkerij aan de Veertels 20 op basis van de VNG-publicatie een indicatieve geurhinderdier van 50 meter heeft, is de daadwerkelijke hinder minder. De geurhinder wordt vooral bepaald door het proces van afbakken van brood. Het bedrijf produceert afbakbroodjes, juist het afbakken, wat buiten deze inrichting plaatsvindt, leidt tot mogelijke geurhinder. Hier is bij deze fabrikant geen sprake van. Met deze fabrikant is gecommuniceerd dat het bedrijf is gelegen tegenover een toekomstige woningbouwlocatie. Als voorwaarde voor de vestiging van het bedrijf is gesteld dat dit geen belemmeringen op mag leveren voor de nieuwbouwlocatie. Uit milieutechnische toetsing blijkt dat dit niet het geval is. Op basis van de Wet Milieubeheer is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit vereist voor de vestiging van dit bedrijf.

Omdat het bedrijf onder het Activiteitenbesluit valt, is een aantal voorschriften van toepassing te weten artikel 4.107 Regeling jo. art. 4.110 Activiteitenbesluit. Hierin staat het volgende:

Bij het bereiden van voedingsmiddelen worden ten behoeve van het voorkomen dan wel, voor zover dat niet mogelijk is, het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder de bij ministeriële regeling te bepalen maatregelen toegepast.

Omdat voldaan moet worden aan de genoemde vereisten uit artikel 4.107 kunnen de woningen worden gebouwd.

Geluid

Naast geur is voor dit bedrijf ook gekeken naar geluid. Conform de bestemmingsplanvoorschriften is op het bedrijventerrein vestiging van bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 3.1 volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Het betreft hierbij bedrijven met een theoretisch maximale hinderafstand voor geluid van 50 m in het geval van 'gemengd gebied'. Voor onderhavige situatie is sprake van 'gemengd gebied', aangezien ten noorden en westen van het plangebied bedrijven aanwezig zijn en het plangebied tevens grenst aan de Alphenseweg. Om inzicht te krijgen in de representatieve bedrijfssituatie is de inrichting bezocht op dinsdag 27 september 2011. De representatieve bedrijfssituatie (RBS) is opgesteld naar aanleiding van een gesprek met de commerciële directeur van de inrichting. Voor de RBS is de akoestische situatie onderzocht. Uit dit akoestische onderzoek blijkt dat het optredende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau voldoen aan de normstelling uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' en het 'Activiteitenbesluit'. Dit houdt in dat de bestaande inrichting aan de Veertels 20 ook na realisatie van het plan Heisteeg niet belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering en kan voldoen aan de thans vigerende vergunningvoorschriften. Tevens is hiermee aangetoond dat ter plaatse van de nieuwe woningen binnen het plangebied sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat (zie Bijlage 15).

Het bedrijf heeft inmiddels een melding in het kader van het Activiteitenbesluit ingediend. Het bedrijf moet dus aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit voldoen.

4.1.1.2 Timmerbedrijf/aannemersbedrijf

Bestaande situatie

Het plangebied grenst aan de westzijde aan het timmerbedrijf/aannemersbedrijf aan de Alphenseweg 1. Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Voor dit type bedrijf wordt een indicatieve afstand van 30 meter tot geluidgevoelige objecten geadviseerd in gemengd gebied. Daarnaast is sprake van een richtafstand van 10 meter in verband met stof. Op basis van de huidige afstand van het bedrijf tot de toekomstige woningen en op basis van het gegeven dat de stofhinder hoofdzakelijk in de gebouwen tot stand komt en niet op het buitenterrein, speelt stof geen rol voor de planvorming voor Heisteeg.

Onderzoek

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de zone van 30 meter, die wordt gehanteerd als indicatieve afstand tot het timmerbedrijf Vromans, in geval van toepassing van 'Gemengd gebied'. Om die reden is door Grontmij een onderzoek (zie Bijlage 17) uitgevoerd in hoeverre het bedrijf de voorgenomen ontwikkeling belemmert. Aangezien geluid het maatgevende aspect is bij het bedrijf, is dit onderzoek beperkt tot akoestisch onderzoek.

In het onderzoek is allereerst bepaald wat de normstelling is voor dit type bedrijf. Daarna is de representatieve bedrijfssituatie van dit bedrijf vastgesteld. Op basis hiervan is de geluidsbelasting berekend en gemeten. Hiertoe zijn in het computermodel Geonoise bronnen, objecten en immissiepunten ingevoerd en is de geluidsbelasting aan de rand van de geplande bouwkvelds berekend.

Uit de berekeningen blijkt dat er een overschrijding van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau optreedt (zie Bijlage 17) zowel in de dag- als avondperiode. Ook de norm voor het maximale geluidsniveau wordt zowel in de dag- als avondperiode overschreden. Om de geluidsbelasting te reduceren zijn maatregelen aan de bron en/ of in het overdrachts-gebied noodzakelijk. In het onderzoek is een aantal maatregelen beschreven. Een combinatie van maatregelen zal leiden tot de gewenste daling van de geluidsbelasting op gevels van de woningen in het plangebied. Hierbij moet gedacht worden aan een combinatie van bronmaatregelen (heftruck), gedragsvoorschriften (rustig optillen en neerzetten van containers bijvoorbeeld), het plaatsen van een scherm rondom de containers en wijziging van de bedrijfsvoering.

Conclusie

Om bij de beoogde ontwikkeling aan de geluidsnormen te kunnen voldoen, moeten maatregelen genomen worden aan de bron (heftruck) en/of planologisch (vergroten van afstand tussen het timmerbedrijf/aannemersbedrijf en de toekomstige woonbebouwing). In overleg met de eigenaar van het timmerbedrijf/aannemersbedrijf heeft de gemeente bekeken welke maatregelen voor deze locatie het beste toepasbaar zijn. Deze maatregelen in combinatie met het aanpassen van de bedrijfsvoering, zoals tijdstip en mate van laden en lossen, gebruik van containers en laad- en losvoertuigen, moeten zorgen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Voor een gedetailleerde uitwerking van de maatregelen wordt verwezen naar het genoemde onderzoek.

Zolang er nog geen sprake is van een passende oplossing kan een deel van het plangebied niet worden gerealiseerd. De woningen die te dicht bij de locatie van het timmerbedrijf liggen zullen om die reden pas gerealiseerd kunnen worden als overeenstemming is bereikt over hoe de geluidhinder kan worden teruggedrongen. Tot die tijd zal er slechts een woonbestemming op deze gronden liggen, maar zonder bouwvlak, waardoor hier geen woningen kunnen worden gebouwd. Middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen bouwvlakken worden gerealiseerd, wanneer een goed woon- en leefklimaat ter plaatse is verzekerd.

4.1.1.3 Wijnkistenfabrikant

De wijnkistenfabrikant is gevestigd aan de Veertels 2. Om inzicht te krijgen in de mogelijke hinder die dit bedrijf veroorzaakt is door Grontmij een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in de bijlagen (zie Bijlage 14).

Binnen het bedrijf vindt machinale houtbewerking plaats. Naast het afkorten van hout worden wijnkisten geassembleerd. Hierbij wordt onder meer gebruik gemaakt van schiethamers. Vanwege de nabijheid van het bedrijf van het plangebied is nader onderzoek uitgevoerd om de daadwerkelijke hinder in kaart te brengen. Hierbij is het dichtstbijgelegen bouwvlak in het nieuwe plan als uitgangspunten genomen. De door de Vereniging Nederlandse Gemeenten in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voorgeschreven grenswaarden voor het langtijdgemiddeld en maximaal geluidsniveau worden ter plaatse van de bouwvlakken binnen het plangebied niet overschreden. Akoestisch gezien is er derhalve, gelet op de geluidsuitstraling van de wijnkistenfabrikant, sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Dezelfde conclusie kan getrokken worden indien cumulatie van geluid van diverse bedrijven op het bedrijventerrein beschouwd wordt, omdat:

- De belangrijkste hinder te verwachten is van de inrichting gevestigd aan de Veertels 20. Dit pand is verhuurd aan een afbakbroodjesfabriek.
- De representatieve bedrijfssituatie is op basis van het vigerende bestemmingsplan tevens op te vatten als een maximale bedrijfssituatie. Dit wordt veroorzaakt door de burgerwoning aan de Alphenseweg 1.

De wijnkistenfabriek valt onder het Activiteitenbesluit. Voor het bedrijf zijn geen maatwerkvoorschriften ten aanzien van het aspect 'geluid' van kracht. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau mogen derhalve ter plaatse van de gevel van woningen niet meer bedragen dan respectievelijk 50 en 70 dB(A) etmaalwaarde.

Uit onderstaande tabel blijkt, in aanvulling op het in 2008 uitgevoerde onderzoek (zie Bijlage 16) dat wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden. Dit houdt in dat het bedrijf, ook na realisatie van het plan Heisteeg, zonder problemen aan de vergunde geluidsvoorschriften kan blijven voldoen.

Tabel 1 Geluidsbelasting ter plaatse dichtstbij geplande woning en toetsing normstelling BARIM

	$L_{A,LT}$ [dB(A)]		$L_{A,max}$ [dB(A)]	
	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur
Geluidsbelasting	44,7	45,4	57,4	54,9
Normstelling (BARIM)	50	45	70	65
Conclusie	Voldoet	Voldoet	Voldoet	Voldoet

4.1.1.4 Slagerij

De slagerij, gelegen aan de Spoorweide 6, heeft een indicatieve contour van 50 (op basis van gemengd gebied) meter. De afstand van het bedrijf tot het plangebied bedraagt ongeveer 75 meter. In de melding die is gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit, zijn voorschriften opgenomen, waaraan de inrichting moet voldoen. Op basis van deze voorschriften is de hinderruimte van dit bedrijf vastgesteld op 25 meter vanuit de perceelsgrens. De hinder die dit bedrijf veroorzaakt betreft hoofdzakelijk het aspect 'geur'. Indien het bedrijf deze 25-meter grens wat betreft geurbelasting overschrijdt, dient het bedrijf maatregelen aan de bron te nemen. Geur is een goed aan de bron te bestrijden vorm van hinder. Gezien de beperking die aan de hinderruimte gesteld is middels het Activiteitenbesluit en de mogelijkheid om geurhinder te voorkomen door het nemen van bronmaatregelen, kan worden vastgesteld worden dat de slagerij, niet leidt tot milieuhinder in het plangebied.

4.1.2 Hinder sportvelden/ ruitervereniging

De zuidelijk gelegen sportvelden van Voetbalvereniging Riel en de ruitervereniging aan de Oude Tilburgsebaan vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit.

Lichthinder

Het sportveld aan de zuidzijde is ingedeeld in twee hoofdvelden en één oefenveld aan de westelijke zijde. In het midden van het terrein is een gebouw met kleedkamers en een kantine met sportgebonden horeca. Het oefenveld is voorzien van zes lichtmasten. Het terrein van de ruitervereniging aan de zuidwestzijde is ingericht met een hal, loopvelden en een kantine. Op het loopveld zijn lichtmasten aanwezig.

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen om lichthinder van sportterreinen tegen te gaan. De verlichting ten behoeve van sportbeoefening dient te zijn uitgeschakeld tussen 23.00 uur en 07.00 uur en indien geen sport wordt beoefend of onderhoud plaatsvindt. Voorts is in het Activiteitenbesluit opgenomen dat de lichtinstallatie zodanig wordt uitgevoerd dat directe lichtinstraling op lichtdoorlatende openingen in gevels en daken van nabij gelegen woningen moet worden voorkomen.

Door de aanwezigheid van een eikenbos (minimaal 20 meter diep) gelegen tussen het sportveld/ loopveld en de woningen, is er geen sprake van lichthinder.

Geluidhinder

De algemene indicatieve richtafstand van een veldsportcomplex volgens de Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten (bijlage 1) uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2007) is 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Bij het relatief kleinschalige sportcomplex en de ruitervereniging in de kern Riel mag ervan uitgegaan worden dat de aanwezige sportkantine de grootste geluidsbron is. De kantine van zowel het sportcomplex als de ruitervereniging ligt op meer dan 75 meter van de dichtstbijzijnde percelen waarop de nieuwe woningen gelegen zijn. Bovendien is de ingang van de kantine aan de voorzijde gelegen (Oude Tilburgsebaan), waardoor de geluidsuitstraling ook meer naar voren gericht zal zijn (verder van het plangebied af). Aan deze zijde vindt eveneens het parkeren plaats. De afstand tussen beide kantines en de dichtstbijzijnde percelen is dus groter dan de indicatieve afstand. Vanwege het beperkte en kleinschalige karakter van wedstrijden en trainingen mag eveneens verondersteld worden dat in kwantitatief opzicht (aantal keren) de hinder vanwege geluid beperkt zal zijn. Om bovengenoemde redenen is geen geluidhinder vanuit de sportvelden te verwachten.

4.2 Bodem

4.2.1 Bodemopbouw

Volgens de Bodemkaart van Nederland (BvN, blad 50 oost) bestaat de bodem ter plaatse van het plangebied uit een hoge zwarte enkeerdgrond, ontwikkeld in lemig fijn zand (zEZ23). Het noordelijke deel van het gebied is op de bodemkaart niet gekarteerd omdat dit deel tot de bebouwde kom van Riel behoort. Verwacht wordt dat de bodem hier eveneens een hoge zwarte enkeerdgrond, ontwikkeld in lemig fijn zand, betreft.

Voor het verkrijgen van een meer gedetailleerd inzicht in de profielopbouw (dikte en samenstelling van de bodemlagen, waterdoorlatendheid, ontwateringsdiepte) is door de terreingroep van Grontmij Nederland B.V. in mei 2006 een geohydrologisch veldonderzoek uitgevoerd (Bijlage 22).

In onderstaande tabel is de bodemopbouw schematisch weergegeven.

Tabel 4.1 Schematische bodemopbouw

Diepte (m -mv)	Beschrijving
0 tot 0,5	Zand, matig tot zeer fijn, zwak tot sterk lemig, matig tot zeer humeus, zwak wortelhoudend (teelaardelaag). In het oostelijk deel van het gebied bevat deze laag sporen van puin en is soms zelfs sterk puinhoudend.
0,5 tot 1,1	Zand, zeer fijn, zwak tot sterk lemig, humusarm tot matig humeus (inspoelingslaag).
1,1 tot 2,0	Zand, matig grof tot zeer fijn, zwak tot sterk lemig, sporen/laagjes/brokken leem, soms grindhoudend.
2,0 tot 3,0	Zand, matig grof tot matig fijn, zwak tot sterk lemig, sporen/laagjes/brokken leem, soms grindhoudend. Binnen deze laag zijn enkele (keiharde) zandige leemlagen aangetroffen met een dikte variërend tussen circa 0,2 en 1,25 m.
3,0 tot 5,0 (verkende boordiepte)	Zand, matig tot zeer grof, matig leemarm tot sterk lemig, soms sporen/laagjes/brokken leem, soms grindhoudend. Enkele (keiharde) zandige leemlagen aangetroffen met een dikte variërend tussen circa 0,2 en 1,0 m.

De bovengrond van het oostelijk gedeelte van de planlocatie bevat sporen van puin en is soms zelfs sterk puinhoudend.

Op de locatie zijn 3 sonderingen met kleef tot circa 10 m –mv verricht. Uit de sonderingen is af te leiden dat de diepere ondergrond heterogeen is opgebouwd. In het oosten bestaat de ondergrond uit fijn tot grof zand met enkele leemlagen tot ca. 6.0 m –mv. Hieronder begint de sterk verdichte zandondergrond. In het westen begint de zandondergrond op ca. 11 m –mv, welke overeenkomt met de sondering uitgevoerd in het noorden van de locatie.

De bodemopbouw geeft inzicht in de waterdoorlatendheid van de bodem en biedt de basis voor de uitwerking van de hemelwaterafvoer. De bodem is geschikt voor infiltratie.

4.2.2 Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Binnen het plangebied zijn twee onderzoekslocaties te onderscheiden. Hierna zijn de bodemonderzoeken per locatie toegelicht. Kijkend naar de boorplannen van de onderzoeken valt te concluderen dat de onderzoeken bij elkaar opgeteld locatiedekkend zijn.

4.2.2.1 Perceel De Groot / Van Wanrooij

Door Verhoeven milieutechniek B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het perceel van De Groot / Van Wanrooij. Onderstaand is de conclusie van het onderzoek opgenomen. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 5. Omdat het onderzoek meer dan vijf jaar oud is dient dit geactualiseerd te worden. Deze actualisatie dient uitgevoerd te zijn voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor de planologische procedure is in voldoende mate aangetoond dat de grond geschikt is voor gebruik voor wonen met tuin.

Conclusie verkennend bodemonderzoek

Voor de onderzoekslocatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, omdat in de bodem licht tot matig verhoogde gehalten voor enkele van de onderzochte parameters zijn aangetoond.

Het betreffen overschrijdingen van de streefwaarden en de tussenwaarden van onder andere nikkel en koper in het grondwater. Bij overschrijding van de tussenwaarde bestaat het vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dient normaliter nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Afhankelijk van de resultaten van dit nader bodemonderzoek wordt het vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging bevestigd dan wel verworpen. Aangezien de tussenwaarden voor nikkel en koper in het grondwater ter plaatse van peilbuis (PB6) worden overschreden, zijn normaliter vervolgstappen noodzakelijk.

De matig verhoogde gehalten van nikkel en koper die zijn aangetoond in het grondwater kunnen worden beschouwd als verhoogde achtergrondgehalten, op basis van de volgende punten.

Uit de historische gegevens van de gemeente Goirle en volgens informatie van de opdrachtgever (Van Wanrooij) zijn op de locatie geen bodembedreigende activiteiten aanwezig, die duiden op een nikkel – en/ of koperverontreiniging in het grondwater.

In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten voor nikkel en koper aangetoond.

Op basis van de bovenstaande punten en in overleg met de gemeente Goirle d.d. 1 juni 2006 (de heer I. Koroglu) is besloten dat een verdergaand aferkend bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en aanvullend grondwateronderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie aan de Alphenseweg te Riel in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen aankoop en woningbouw.

4.2.2.2 Percelen gemeente, Kerkstraat 57 en 59

Door Oranjewoud is een verkennend bodemonderzoek en een aferkend asbestonderzoek uitgevoerd voor de percelen van de gemeente. Hierna zijn de conclusies van de twee onderzoeken opgenomen. Voor het gehele verkennend bodemonderzoek wordt verwezen naar de rapportage in Bijlage 3. Voor het gehele asbestonderzoek wordt verwezen naar de rapportage in Bijlage 7.

Conclusies verkennend bodemonderzoek

In het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Grond:

In de bovengrond zijn plaatselijk enkele bijmengingen met puin en/ of baksteen aangetroffen. Deze bijmengingen zijn alleen aangetroffen op het deel van het perceel dat in het verleden onderdeel uitmaakte van de bebouwing of het bijbehorende erf. Zintuiglijk is geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

Analytisch zijn in de bovengrond geen gehalten aangetoond die de achtergrondwaarde overschrijden. In de ondergrond overschrijden in het mengmonster genomen ter plaatse van het voormalige erf de gehalten aan cadmium en zink de achtergrondwaarden.

Grondwater:

In het grondwater zijn, verspreid over het terrein, licht verhoogde concentraties aangetoond aan benzeen, molybdeen, nikkel, zink en xylenen.

Vergelijking voorgaande onderzoeken:

De onderzoekslocatie is in 1998 reeds onderzocht (Bijlage 2). Toentertijd zijn er in de grond in eerste instantie verhoogde gehalten aan PAK en lood aangetroffen. Deze verhoogde gehalten zijn bij het huidige onderzoek niet meer aangetoond. Daarnaast zijn licht verhoogde gehalten aan metalen, PAK en olie in grond en metalen en aromaten in het grondwater aangetoond. De huidige onderzoeksresultaten zijn hiermee vergelijkbaar. De resultaten zijn eveneens vergelijkbaar met het bodemonderzoek verricht in 2007 (Bijlage 4) waarbij een deel van de huidige onderzoekslocatie is onderzocht.

Toetsing hypothese:

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' kan worden aangehouden, hoewel de toentertijd aangetoonde sterk verhoogd gehalten niet opnieuw zijn aangetroffen. Er zijn wel diverse licht verhoogde gehalten aangetoond in de grond en het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, met uitzondering van het aanvullende asbestonderzoek dat hieronder nader wordt besproken. De gemeten concentraties zijn kleiner dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de bestemmingswijziging.

Afperkend asbestonderzoek

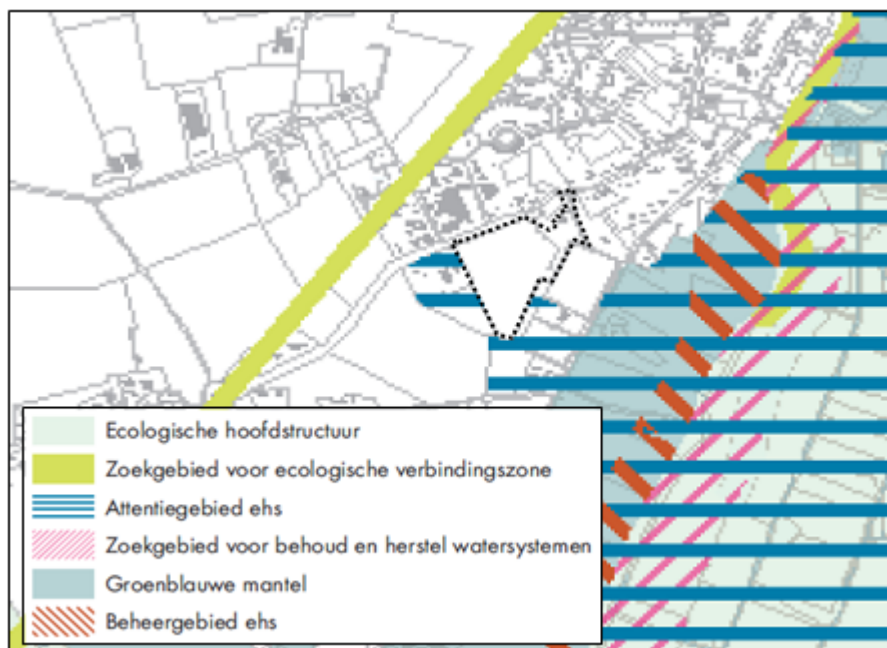
Op de locatie is door Geofox-Lexmond recent een nader asbest onderzoek uitgevoerd (Bijlage 6). Op basis van dit onderzoek worden de ruimtelijke eenheden RE 1 en RE 2 volledig als asbesthoudend beschouwd. Het lijkt er echter sterk op dat de asbestverontreiniging zich concentreert rondom twee spots ter plaatse van sleuf SL01 en SL202.

De tijdens het nader asbestonderzoek aangetroffen verontreinigingen met asbest ter hoogte van de sleuven SL01 en SL202 zijn in het afperkend asbestonderzoek afgeperkt. Bij sleuf SL01 bedraagt het oppervlak van de verontreiniging circa 50 m². De verontreiniging met asbest is aangetroffen vanaf maaiveld tot 0,9 m –mv. Derhalve kan worden geconcludeerd dat circa 50 m³ asbesthoudende grond verwijderd dient te worden.

Bij sleuf SL202 bedraagt het oppervlak van de verontreiniging circa 60 m². De verontreiniging met asbest is aangetroffen vanaf maaiveld tot 0,6 m –mv. Derhalve kan worden geconcludeerd dat circa 40 m³ asbesthoudende grond verwijderd dient te worden. Dit zal in de besteks- en uitvoeringsfase worden meegenomen. Hiervoor is reeds een BUS-melding in voorbereiding.

4.2.3 Beschermingsgebieden

Het plangebied is volgens de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 niet gelegen in een attentiezone voor het beschermd gebied, de Natte natuurparel Regte Heide (zie figuur 3.1). Volgens de Provinciale Milieu Verordening Noord-Brabant 2010 ligt het gebied wel in een boringsvrije zone ten behoeve van de drinkwaterwinning Gilzerbaan. Hierdoor worden beperkingen gesteld aan ondergronds bouwen en het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.



Figuur 4.1: Beschermingszones natte natuur (bron: Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011)

4.3 Waterparagraaf

De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte C.V., de gemeente Goirle en bouwbedrijf gebroeders Van Wanrooij B.V. zijn voornemens aan de zuidzijde van de kern Riel (gemeente Goirle) een woningbouwlocatie te ontwikkelen. Om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Op de bestemmingsplanprocedure is de watertoets van toepassing. De watertoets is een verplichting voor de initiatiefnemer om in de planvorming het advies en oordeel van de waterbeheerder te betrekken. Het doel van de watertoets is tweeledig:

- Afstemming van de plannen met de waterbeheerder.
- Toetsen van het ontwerp van het watersysteem aan de criteria en doelstellingen van het waterbeleid.

De resultaten van de watertoets zijn gebruikt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en voor de invulling van deze waterparagraaf in het nieuwe bestemmingsplan.

4.3.1 Proces

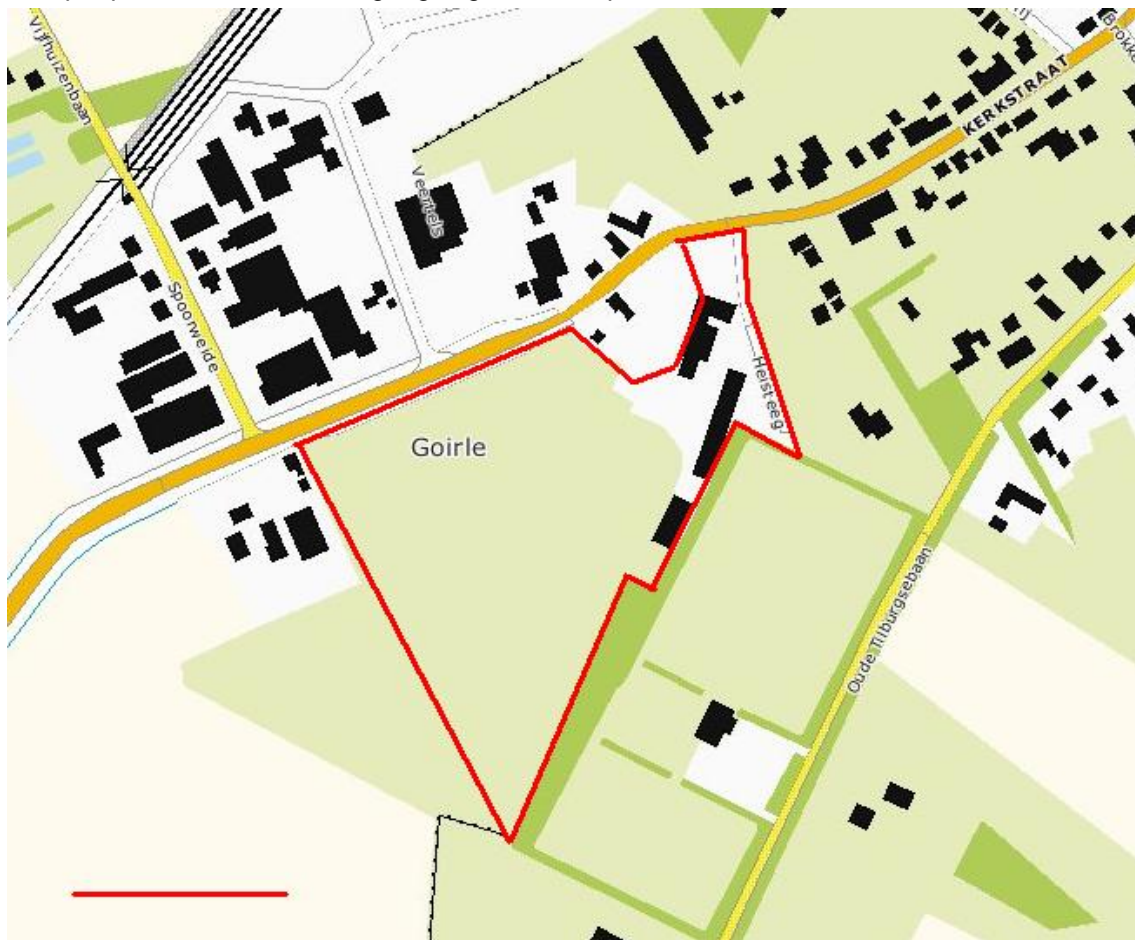
In eerste instantie is bij de Gemeente geïnformeerd naar de beschikbare informatie. Vervolgens is bij het waterschap Brabantse Delta geïnformeerd naar haar eisen voor verwerking van water en de beschikbare informatie. Op basis van de algemene uitgangspunten van het Waterschap en de Gemeente is invulling gegeven aan het mogelijke watersysteem voor deze locatie. Op 4 maart 2009 heeft het Waterschap via een brief een positief wateradvies afgegeven voor het voorontwerp bestemmingsplan Heisteeg te Riel. Daarbij had het Waterschap nog een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen zijn verwerkt in deze waterparagraaf en de toelichting in het bestemmingsplan.

4.3.2 Leeswijzer

In deze waterparagraaf wordt achtereenvolgens kort de bodemopbouw, de waterhuishouding en de riolering in de huidige situatie beschreven. Vervolgens wordt aangegeven aan welke eisen het watersysteem op de locatie in de toekomstige situatie dient te voldoen. Aan het einde van de rapportage wordt het toekomstige duurzaam watersysteem op hoofdlijnen beschreven.

4.3.3 Topografie

De locatie Heisteeg is gelegen aan de zuidzijde van de kern Riel (gemeente Goirle). De locatie is ca. 4,7 ha groot. Ten noorden van de locatie ligt de Alphenseweg, welke ten noordoosten van de locatie overgaat in de Kerkstraat. De oostgrens wordt gevormd door een deels verhard, deels onverhard doodlopend pad, de Heisteeg. Ten zuiden / zuidoosten bevinden zich het sportpark van voetbalvereniging Riel en de velden en complexen van een ruitersportvereniging en scouting. Tussen het plangebied en het sportpark bevindt zich een strook van circa 22 m breed begroeid met eikenbomen. Het westelijke deel van de locatie wordt begrensd door weiland en een boerderij. De maaiveldhoogte op de locatie varieert van ca. NAP +17,71 m in het noordwestelijk punt van de locatie tot NAP +16,69 m in het zuidelijke deel van de locatie. Het sportpark is circa 0,70 m lager gelegen dan de planlocatie.



Figuur 4.2: Topografische ligging plangebied

4.3.4 Bodemopbouw

Volgens de Bodemkaart van Nederland (BvN, blad 50 oost) bestaat de bodem ter plaatse van de locatie uit een hoge zwarte enkeerdgrond ontwikkeld in lemig fijn zand (zEZ23). De grondwatertrap bedraagt VII. Het noordelijke deel van de locatie is op de bodemkaart niet gekarteerd omdat dit deel tot de bebouwde kom van Riel behoort. Verwacht wordt dat de bodem hier eveneens een hoge zwarte enkeerdgrond ontwikkeld in lemig fijn zand betreft.

In mei 2006 heeft Grontmij een bodemkartering uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan de bodemopbouw ter plaatse als volgt worden geschematiseerd:

0,0 – 0,3 à 0,5 m –mv	:	Zand, matig tot zeer fijn, zwak tot sterk lemig, matig humeus, zwak wortelhoudend;
0,3 à 0,5 – 1,0 à 1,2 m –mv	:	Zand, zeer fijn, sterk lemig, zwak tot matig humeus;
1,0 à 1,2 – 2,0 m –mv	:	Zand, fijn tot grof soms met grind en laagjes leem;
2,0 – 3,0 m –mv	:	Zand, matig tot grof, dunne leemlagen tot incidenteel 1 m leem, veel grind;
3,0 – >4,0 m –mv (= max. boordiepte)	:	Grof zand met leemlagen.

De leemlagen in de laag 2,0 – 3,0 m –mv variëren in dikte van 0,2 tot 1,25 m.

De bovengrond van het oostelijk gedeelte van de planlocatie bevat sporen van puin en is soms zelfs sterk puinhoudend.

Op de locatie zijn 3 sonderingen met kleef tot circa 10 m –mv verricht. Uit de sonderingen is af te leiden dat de diepere ondergrond heterogeen is opgebouwd. In het oosten bestaat de ondergrond uit fijn tot grof zand met enkele leemlagen tot ca. 6.0 m –mv. Hieronder begint de sterk verdichte zandondergrond. In het westen begint de zandondergrond op ca. 11 m –mv, welke overeenkomt met de sondering uitgevoerd in het noorden van de locatie.

4.3.5 Grondwater en infiltratiecapaciteit

Regionale grondwaterstroming

Op basis van de grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO, kartering 1973, kaartblad 44 / 500 / 51 en 57W, bijlage 11) kan worden afgeleid dat de regionale grondwaterstroming van het freatische grondwater noordwestelijk is gericht. Op de digitale atlas RLG 2005 is het gebied aangegeven als intermediair gebied. Dit betekent dat er geen uitgesproken kwel of infiltratie voorkomt.

Lokaal grondwater

Voor de gebruiksmogelijkheden van een gebied is de ontwateringdiepte een belangrijke factor. Onder ontwateringdiepte wordt verstaan de afstand tussen het grondoppervlak en hoogste grondwaterstand tussen de ontwateringmiddelen. Op de Bodemkaart van Nederland is de grondwatertrap van de ontwikkelingslocatie gecategoriseerd als VII evenals op een gedetailleerde grondwatertrappenkaart van waterschap Brabantse Delta. Met grondwater VII is de ontwateringstoestand van de locatie te categoriseren als zeer diep. In onderstaande tabel zijn de bijbehorende voorkomende grondwaterstanden weergegeven.

Deellocatie	Grondwatertrap	GLG* (in cm –mv)	GHG* (in cm –mv)
Heisteeg te Riel	VII	> 160	> 80

*Gemiddelde Laagste/Hoogste Grondwaterstand

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn de grondwaterstanden gemeten en schattingen van de Gemiddeld Hoogste (GHG) en Gemiddeld Laagste (GLG) Grondwaterstanden gemaakt. De schattingen van de GHG en GLG zijn gemaakt aan de hand van hydromorfe kenmerken (ondermeer roest – en reductieverschijnselen) voorkomend in de bodemprofielen. Tijdens de veldwerkzaamheden is de GHG geschat op 1,20 m –mv in het noordwesten, 0,9 m –mv in het noordoosten en 1,30 m –mv in het zuiden van de locatie. Dit komt overeen met een GHG van circa NAP +15,6 m. De GHG schattingen afkomstig van het veldwerk komen overeen met de grondwatertrap informatie afkomstig van het Waterschap en de Bodemkaart van Nederland.

TNO peilbuizen

Op ca 1,2 km van de locatie Heisteeg staan twee peilbuizen met actuele meetgegevens welke zijn opgenomen in het landelijke TNO meetnetwerk. Echter, gezien de grote afstand tussen de peilbuizen en de planlocatie leveren de peilbuizen geen bruikbare informatie.

Infiltratiecapaciteit

In het kader van de mogelijkheden om het regenwater in de bodem te infiltreren is gekeken naar de infiltratiecapaciteit van de bodem op de ontwikkelingslocatie. Hiervoor zijn 4 doorlatendheidsmetingen met behulp van de omgekeerde boorgatmethode verricht. In onderstaande tabel is de gemeten infiltratiecapaciteit (Ks –waarde) weergegeven.

Boring	Traject (m-mv)	K _s -waarde (m/d)	Klasse*
7	0,60 – 1,20	2,69	Zeer goed
7i	1,80 – 2,50	4,51	Zeer goed
8i	0,80 – 1,50	4,50	Zeer goed
11i	0,40 – 1,10	0,22	Slecht

*Gradatie volgens het *Cultuurtechnisch Vademecum, 2000*

De K-waarde van 11i wijkt af doordat deze boring in een humeuze laag is gezet. In het veld is, aan de hand van bij de boringen vrijkomend materiaal, de doorlatendheid geschat. Op basis van de schattingen kan de volgende schematisatie gemaakt worden.

0,0 – 0,3 à 0,5 m –mv	:	Slecht water doorlatend (humeuze bovengrond)
0,3 à 0,5 – 1,0 à 1,2 m –mv	:	Matig tot goed water doorlatend
1,0 à 1,2 – 2,0 m –mv	:	Matig tot zeer goed water doorlatend

De K-waarde schattingen komen niet geheel overeen met de informatie verkregen uit de infiltratiemetingen. Echter, beide informatie bronnen tonen aan dat de infiltratie van hemelwater ter plaatse van de planlocatie mogelijk is. Om infiltratie mogelijk te maken, dient de humeuze bovenlaag vervangen te worden.

4.3.6 Oppervlaktewater

De locatie valt voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer binnen het beheergebied van waterschap Brabantse Delta. Volgens opgaaf van het Waterschap bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied, parallel aan de Alphenseweg, een primaire schouwsloot. Uit het veldbezoek blijkt dat deze primaire schouwsloot gedempt is. Aan de oostzijde van de Heisteeg bevindt zich een zaksloot. Deze sloot behoort niet tot het plangebied.

4.3.7 Riolering

Ter plaatse van de overgang Alphenseweg- Kerkstraat (op de hoogte Kerkstraat 71) bevindt zich een eindput van het vrijerval gemengd stelsel van Riel. Het vuilwater wordt oostelijk getransporteerd. In de eindput wordt tevens vuilwater geïnjecteerd afkomstig van het westelijk gelegen buitengebied van Riel. Het gebied ten noorden van de Alphenseweg (ter plaatse van de Spoorweide en de Veertels) is gedeeltelijk voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel en gedeeltelijk van een gemengd stelsel.

4.3.8 Waterschapsbeleid

In het kader van het huidige overheidsbeleid (Nationaal Waterplan 2009-2015) en het beleid van waterschap Brabantse Delta dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'.

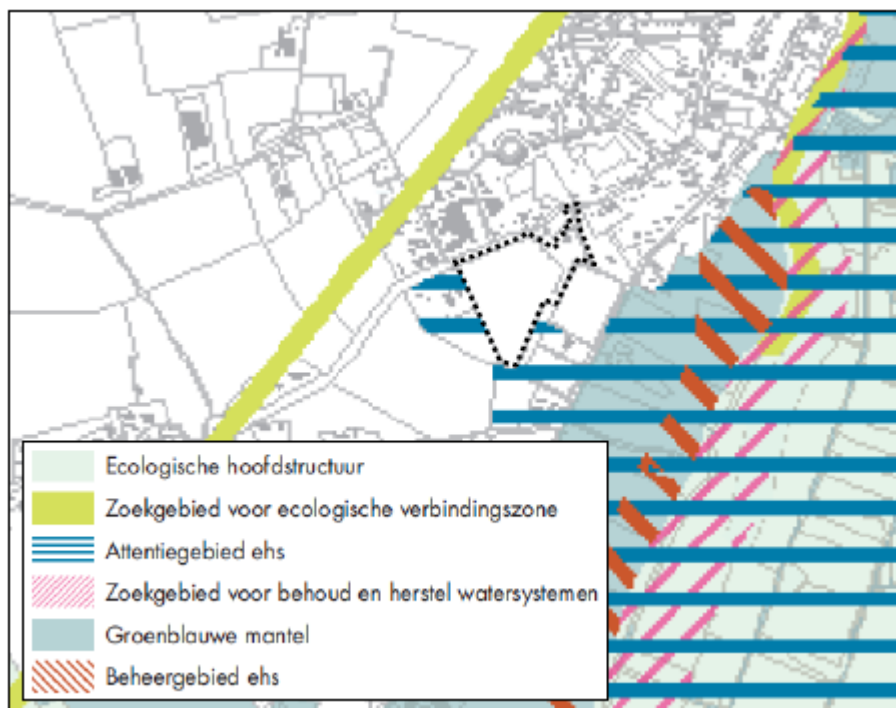
Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het Waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. In hoofdlijnen betekent dit dat het bestaande grondwater- en oppervlaktewaterregime intact moet blijven, oftewel er moet hydrologisch neutraal gebouwd te worden. Hemelwater wat valt ter plaatse van daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het regionale afwateringsstelsel. Voor de verwerking van hemelwater dient een voorkeursvolgorde doorlopen te worden. Deze voorkeursvolgorde luidt:

1. (Gebruik als huishoudelijk of bedrijfswater).
2. Infiltreren in de bodem.
3. Bergen en vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater.
4. Afvoeren naar de riolering via een (verbeterd) gescheiden stelsel.

Met betrekking tot de berging en infiltratie van hemelwater is een berging vereist van een statistische bui met een herhalingstijd van 1 keer in de 10 jaar, gebaseerd op een statistische bui conform Buishand en Velds. Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt dat er geen milieuvervuilende materialen en stoffen gebruikt mogen worden. Het gebruik van niet-uitloobbare materialen moet worden gestimuleerd. Afvoer van schoon water naar het gemengd stelsel wordt niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens.

4.3.9 Provinciaal beleid

Het plangebied is volgens de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 niet gelegen in een attentiezone voor het beschermd gebied, de Natte natuurparel Regte Heide (zie figuur 4.3). Volgens de Provinciale Milieu Verordening Noord-Brabant 2010 ligt het gebied wel in een boringsvrije zone ten behoeve van de drinkwaterwinning Gilzerbaan.



Figuur 4.3: Beschermingszones natte natuur (bron: Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011)

4.3.10 Gemeentelijk rioleringsplan

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014 (V-GRP) wordt invulling gegeven aan de drie zorgplichten die de gemeente met ingang van 1 januari 2008 heeft met betrekking tot afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeenten zijn verplicht om deze zorgplichten voor 2014 in hun gemeentelijke rioleringsplannen te verwerken, waarmee deze plannen zogenaamde 'verbrede' rioleringsplannen worden. In het V-GRP is de nadruk gelegd op het weer op orde krijgen van het rioleringsbeheer in Goirle. In de komende periode 2010-2014 zal de nadruk in het V-GRP komen te liggen op het voortzetten van het afkoppelbeleid en het doen van investeringen om hier ook in de toekomst invulling aan te geven. Het inhoudelijke doel van het plan is:

De riolering laten voldoen aan de milieu-eisen. Hiervoor is het noodzakelijk dat het beleid met betrekking tot het afkoppelen van verhard oppervlak, zoals dat de laatste jaren is ingezet, verder wordt uitgebreid. Hiervoor dienen verzamelingen en voorzieningen te worden aangelegd. Op deze wijze wordt een zodanige verbetering van het milieurendement bereikt dat de renovatie van de bergbezinkzakken, die intussen afgeschreven zijn, achterwege kan blijven.

4.3.11 Stedenbouwkundig ontwerp

Ter plaatse van de planlocatie is Ruimte voor Ruimte C.V. in samenwerking met de gemeente Goirle en bouwbedrijf Gebroeders Van Wanrooij B.V. voornemens een woningbouw locatie te ontwikkelen. In figuur 4.4 is het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven.



Figuur 4.4.: Stedenbouwkundig plan Heisteeg Riel dd 26 april 2011

4.3.12 Hemelwaterbehandeling

Principesysteem

Voor de verwerking van het hemelwater is een duurzaam gescheiden watersysteem ontwikkeld. Uit het veldonderzoek blijkt dat de infiltratiecapaciteit van de bodem onder de humeuze laag goed is. Voor de verwerking van hemelwater wordt derhalve uitgegaan van infiltratie. Bij verwerking van het hemelwater wordt onderscheid gemaakt in twee verschillende systemen; enerzijds verwerking van het water dat valt op verhard oppervlak binnen de kavels (uitgeefbare grond), anderzijds verwerking van het hemelwater dat valt ter plaatse van het verhard oppervlak in het openbaar gebied.

Uitgeefbare grond

Het hemelwater dat valt ter plaatse van het verhard oppervlak (dakvlak + overige verharding) binnen de kavels dient te worden verwerkt binnen de eigen perceelsgrens. Gezien de goede doorlatendheid en de relatief diep gelegen GHG zijn de kavels geschikt voor zowel bovengrondse als ondergrondse infiltratie.

Mogelijke opties voor de berging en infiltratie van het hemelwater zijn:

1. Droogvallende waterpartij.
2. Wadi.
3. Waterdoorlatende verharding met een waterbergende fundering.
4. Infiltratiekratten.
5. Grindkoffer.

Daarbij is het wel van belang dat de voorziening boven de GHG (van circa NAP +15,6 m) ligt.

Wanneer dat niet gebeurt loopt de bergings- en infiltratiecapaciteit van de meeste voorzieningen terug en wordt het benodigde oppervlak groter. Bij het realiseren van een berging op eigen terrein is het van belang de humeuze bovenlaag te verwijderen en eventueel lokaal aanwezige slechter doorlatende lagen te doorbreken/ grondverbetering toe te passen om stagnatie van water te voorkomen. Voor neerslagsituaties met een herhalingsstijd minder vaak dan 1 keer per 100 jaar kan een noodoverlaat worden gerealiseerd naar het hemelwatersysteem in het openbaar gebied.

Openbaar gebied

Voor de verwerking van het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak van de openbare verharding en opritten naar de kavels wordt gebruik gemaakt van een IT-riool en een wadi. Het hemelwater afkomstig van de openbare verharding wordt middels kolken naar een onder de grond gelegen IT-riool geleid. In het IT-riool wordt het hemelwater geborgen, waarna het hemelwater vervolgens in de grond infiltreert. Bij intensievere buien is de berging in het IT-riool niet afdoende. In deze gevallen kan het hemelwater overstorten op een in de zuidwesthoek van het plangebied gelegen wadi. Vanuit de wadi infiltreert het water in de bodem. Aandachtspunt bij het realiseren van de wadi vormt de humeuze bovenlaag die dient te worden verwijderd en de eventueel lokaal aanwezige leemlaagjes die dienen te worden doorbroken. De technische uitwerking van het waterhuishoudingsplan vindt plaats in het door Grontmij op te stellen advies waterhuishouding en bouwrijp maken.

4.3.13 Dimensionering

Uitgeefbare grond

Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak (dakvlak + overige verharding) op de kavels dient volledig te worden geborgen op eigen kavel. In overleg met het Waterschap is vastgesteld dat rekening gehouden dient te worden met een benodigde berging van 65 mm, gebaseerd op een regenbui met een herhalingskans van 1 keer in de 100 jaar. Dit wil zeggen dat de benodigde berging berekend kan worden door het toekomstig verhard oppervlak te vermenigvuldigen met 65 mm. Aangezien de voorziening wordt gedimensioneerd op een t = 100 situatie is het ook niet noodzakelijk een overstort naar de voorziening voor het openbaar gebied te maken. De berging dient gerealiseerd te worden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG = NAP +15,6 m). In de koopovereenkomsten van woningen en kavels aan toekomstige bewoners wordt de verplichting opgenomen om het hemelwater op eigen terrein te bergen en te infiltreren. Dit gebeurt in de vorm van een kettingbeding. Het beheer en onderhoud van de particuliere voorzieningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de kavel. Deze dient er voor te zorgen dat het hemelwater afstroomt naar de voorzieningen op eigen terrein en daar wordt geborgen. Om te kunnen controleren of de berging van hemelwater werkelijk op eigen terrein plaatsvindt, dient in de afvalwaterafvoer op de kavelgrens een inspectieput te worden aangebracht. In deze put is te zien waaruit de afvoer bestaat.

Openbaar gebied

Naast het weergegeven beleid zijn voor de uitwerking en dimensionering van een duurzaam watersysteem onderstaande uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld:

- Het toekomstig verhard openbaar gebied bedraagt 7.172 m² verharding. In dit oppervlak is tevens rekening gehouden met 57 opritten van circa 15 m² (855 m²).
- Het systeem wordt gedimensioneerd op een ontwerpbeurt van T = 10 jaar, conform het beleid van waterschap Brabantse Delta.
- Waterberging vindt plaats boven de GHG (NAP +15,6 m).
- Een maximale peilstijging in de open bergingsvoorziening van 0,5 m in een t = 10 situatie.
- Bij een bui met een herhalingsstijd van 100 jaar mag geen wateroverlast in gebouwen ontstaan als gevolg van inundatie vanuit het oppervlaktewater.
- Dekking op IT-buis minimaal 1,10 m.

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarop vertraagd geloosd wordt. Derhalve wordt bij de dimensionering van de bergingsvoorziening alleen uitgegaan van infiltratie van hemelwater en wordt afvoer buiten beschouwing gelaten.

In de zuidwestelijke hoek van het plangebied is een groenzone aanwezig met een oppervlak van 805 m² welke wordt ingericht als wadi. De wadi krijgt een diepte van 0,5 m en een talud van circa één op vijf. Op basis van een dynamische berekening bedraagt de peilstijging in de wadi in een t = 10 situatie 0,35 m en biedt derhalve voldoende bergingsruimte.

Tevens is berging in het IT-riool aanwezig. Uitgaande van een gronddekking op het IT-riool van 1,10 m, een minimaal aanlegniveau van circa NAP +16,9 m en een diameter van 400 mm, is

ten tijde van de GHG de helft van de buis in het grondwater gelegen. Bij een lengte van 525 m IT-riool is derhalve nog minimaal 33 m³ waterberging in het IT-riool beschikbaar.

De wadi is tevens doorgerekend voor een bui met een herhalingstijd van 1 keer per 100 jaar. Hierbij is de beschikbare berging in het IT-riool meegenomen. In een dergelijke situatie bedraagt de peilstijging in de wadi 0,5 m. Tevens wordt de wadi ingericht op een dusdanige wijze dat bij overlopen van de wadi het water in westwaartse richting wegloopt, in de richting van als agrarisch in gebruik zijnde gronden. Tevens wordt een vloerpeil van de woningen gehanteerd, dat circa 25 à 30 cm hoger gelegen is dan de omringende wegen.

Door toepassing van bovenstaande voorzorgsmaatregelen is wateroverlast in de woningen bij situaties van water op straat als gevolg van zeer intensieve neerslag (t = 100 buien) niet te verwachten.

De technische uitwerking van het waterhuishoudingsplan vindt plaats in het door Grontmij op te stellen Advies waterhuishouding en bouwrijp maken.

4.3.14 Vuilwater

Het vuilwater wordt in een buizenstelsel verzameld en naar het gemengde stelsel ter plaatse van de Alphenseweg/ Kerkstraat geleid. De technische uitwerking van het rioleringsplan vindt plaats in het door Grontmij op te stellen advies waterhuishouding en bouwrijp maken.

4.3.15 Ontwatering

Om water- en/of vochtoverlast ter plaatse van de nieuwbouw te voorkomen is een minimale ontwatering van 0,7 m-mv boven de hoogst voorkomende grondwaterstanden (GHG) noodzakelijk. Ter plaatse van de tuinen kan worden volstaan met een ontwateringsniveau van 0,5 m – mv. Op grond van de optredende hoogste grondwaterstanden van circa NAP +15,6 m, voldoet de ontwatering binnen het gehele plangebied. Maatregelen voor een voldoende ontwateringsniveau zijn derhalve niet noodzakelijk. Bij het bepalen van de aanleghoogten van de woningen en tuinen moet rekening worden gehouden met de bestaande maaiveldhoogten van het omliggende gebied. Hierbij moet met name worden gelet op het ontstaan van knelpunten ten aanzien van de afwatering van de (aangrenzende) percelen.

4.3.16 Natuurparel Regte Heide

Afgaand op de te treffen maatregelen heeft de ontwikkeling van het plangebied geen nadelig effect op het grondwaterregime en de grondwaterkwaliteit van het beschermde gebied, de Natte natuurparel Regte Heide. Uitgangspunt voor de locatie is hydrologisch neutraal bouwen. Hierbij wordt het bestaande oppervlaktewater- en grondwaterregime niet beïnvloedt. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt binnen het plangebied geborgen. Vervolgens wordt het water geïnfiltreerd in de bodem. Er zal geen drainage worden toegepast voor het bereiken van een voldoende ontwatering en drooglegging. Door het lokaal infiltreren van het afstromende hemelwater is verdroging niet te verwachten.

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt dat bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem (bronmaatregelen). Dit wordt bereikt door:

- Voorkoming van gebruik van vervuilende (uitlogende) bouwmaterialen.
- Voorkoming van gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen.
- Het niet gebruiken van strooizout.
- Goede communicatie naar de nieuwe bewoners.
- Bestrijding hondenpoep.

Het afstromend wegwater wordt geborgen en in de bodem geïnfiltreerd doormiddel van een ITriool en een wadi. In de wadi passeert het hemelwater de bodem waardoor extra zuivering optreedt.

Bij het toepassen van bronnering (ten behoeve van aanleg riolering, kelders onder woningen etc.) is het van belang dat de invloed van grondwaterstandverlagingen door middel van een bemalingsberekening inzichtelijk worden gemaakt. Bij eventuele beïnvloeding dienen mitigerende maatregelen (bijvoorbeeld retourbemalingen) toegepast te worden.

4.4 Ecologie

4.4.1 *Natuurbeschermingswet 1998*

Gezien het feit dat de te realiseren kleinschalige woningbouwlocatie op een korte afstand van de Habitatrichtlijngebieden Regte Heide en Riels Laag ligt, moet bezien worden of de ontwikkeling vergunningplichtig is in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Wanneer echter uitgesloten kan worden, dat tijdens de realisatiefase of daarna een verlaging van de grondwaterstand optreedt in de Regte Heide en Riels Laag als gevolg van de ontgravingen/bemalingen, dan wordt de activiteit niet beschouwd als vergunningplichtig in het kader van de Natuurbeschermingswet. Wanneer er wel verlaging kan optreden, dan zal eerst inzichtelijk gemaakt moeten worden wat de effecten zullen zijn op het Habitatrichtlijn-gebied alvorens definitief uitsluitel kan worden gegeven over de noodzaak tot een vergunningaanvraag. In dit geval is er geen sprake van een verlaging van de grondwaterstand. Dit kan op basis van de waterparagraaf (samengevat in paragraaf 4.3 van onderhavige bestemmingsplantoelichting) worden geconcludeerd. Om deze reden hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en is de locatie niet vergunningplichtig.

De aanwezige natuurwaarden in het plangebied kunnen van invloed zijn op de toekomstige inrichting. Daarom is het van belang om in een vroegtijdig stadium beschermde natuurwaarden in beeld te brengen zodat hiermee met de planontwikkeling rekening kan worden gehouden. In deze paragraaf zijn de resultaten uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek weergegeven (Bijlage 13). Op grond van dit rapport kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het plangebied is geen onderdeel van gebieden die zijn begrensd in de Habitat- en/of Vogelrichtlijn.
- Het plangebied bevindt zich op meer dan 450 meter van het Habitatrichtlijn-gebied 'Regte Heide en Riels laag'. Op deze afstand worden geen negatieve effecten op dit gebied verwacht.
- Het plangebied is geen onderdeel van de EHS, attentiegebied EHS of groenblauwe mantel.
- Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan als "Agrarische doeleinden" bestemd. Er is geen bestemming als natuur- of bosgebied.
- Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor.
- In de nabijheid van het plangebied is een waarschijnlijk broedgeval van patrijs vastgesteld, dit is een rode lijst soort. Het plangebied behoort niet tot het leefgebied van deze soort.
- Binnen het plangebied en in de directe omgeving hiervan broeden diverse algemene vogelsoorten.
- Het plangebied is waarschijnlijk onderdeel van het leefgebied van diverse, algemeen voorkomende, beschermde soorten grondgebonden zoogdieren. Voor deze soorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling.
- Het plangebied wordt mogelijk als foerageergebied door enkele vleermuissoorten gebruikt. Mogelijk bevatten de houtwal aan de zuidzijde van de locatie en de aanwezige bouwwerken vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Tevens wordt deze houtwal mogelijk als migratieroute gebruikt.
- Het plangebied is waarschijnlijk geen onderdeel van het leefgebied amfibieën en reptielen.
- Binnen het plangebied komen geen andere beschermde diersoorten voor.

4.4.2 Vleermuizenonderzoek

Naar aanleiding van het advies uit het locatieonderzoek naar natuurwaarden is naar voren gekomen dat nader onderzoek uitgevoerd moet worden naar het voorkomen van vleermuizen ter plaatse van de te slopen opstallen. Voorafgaand aan de sloop is hier onderzoek naar gedaan, waarbij een uitgebreide inspectie van de gebouwen aan buiten- en binnenzijde heeft plaatsgevonden (Bijlage 12). Alle potentieel geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen zijn onderzocht. Hierbij zijn alle ruimtes onder de kappen visueel geïnspecteerd. Zo nodig zijn hierbij delen van betimmering of dakpannen tijdelijk verwijderd. Gelet is op uitwerpselen (keutels, poepsporen bij dakranden en dakpannen) en prooiresten. Spouwopeningen zijn onderzocht op sporen van gebruik of onbruik (bijvoorbeeld spinnenwebben). Kieren en scheuren zijn eveneens hierop onderzocht, met behulp spiegel en endoscoop.

Op basis van deze uitgebreide inspectie is geconcludeerd dat er geen vaste rust-, verblijfs-, overwinterings- en voortplantingslocaties van vleermuizen aangetroffen zijn. Ook zijn er geen sporen die hierop duiden, aangetroffen op de planlocatie. Op basis van deze conclusies zijn de stallen gesloopt.

Tevens is geconcludeerd dat ruimtelijke ingrepen in het plangebied als geheel door het ontbreken van vaste verblijfs- en gebruiksplaatsen voor vleermuizen geen nadelige effecten hebben op de instandhouding van de lokale populaties. Een ontheffing op de Flora- en faunawet is derhalve niet vereist.

4.4.3 Actualisatie 2011

Omdat al in 2006 een locatieonderzoek natuurwaarden is uitgevoerd, zijn de conclusies van dit onderzoek in 2011 getoetst op actualiteit (Bijlage 11). Hieruit is het volgende naar voren gekomen:

- Omdat het plangebied in de nabijheid van een Natura 2000 gebied ligt is in 2006 een voortoets uitgevoerd. Deze is besproken met bevoegd gezag, de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven dat een Natuurbeschermingswet vergunning niet nodig is. Dit is nog actueel, in het kader van Natura 2000 is daarom geen actie nodig.
- In de Verordening Ruimte 2011 van de Provincie Noord-Brabant is het beleid met betrekking tot de EHS enigszins gewijzigd. Daarnaast is er geen sprake meer van GHS maar is de Groenblauwe Mantel geïntroduceerd. Geen enkel van deze wijzigingen heeft betrekking op het plangebied.
- De interpretatie van de Flora- en faunawet is sinds 2006 op enkele punten gewijzigd. Met name met betrekking tot vogels. De enige consequentie die deze wijzigingen heeft is dat de Huismus in een zwaardere beschermingscategorie valt. In 2006 was de nestlocatie van deze soort nog niet jaarrond beschermd. Met name gebouwen zijn geschikt als nestlocatie voor deze soort. Omdat er in het plangebied geen opstallen aanwezig zijn, is het gebied niet geschikt bevonden voor de aanwezigheid van de huismus.

4.5 Archeologie

Uit bureauonderzoek en aanvullend inventariserend veldonderzoek/boren, uitgevoerd in 2006, is gebleken dat het plangebied Heisteeg een hoge kans heeft op het aantreffen van archeologische waarden. Uit het inventariserend veldonderzoek/boren is gebleken dat de bodemopbouw in het plangebied grotendeels intact was. Gezien de resultaten van het veldwerk is aanbevolen binnen het plangebied een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren om de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen te onderzoeken en de kwaliteit ervan te kunnen bepalen (Bijlage 9)

Het proefsleuvenonderzoek is door Grontmij uitgevoerd in 2009 en leverde volgens de uitvoerder aanwijzingen op voor IJzertijdbewoning (inclusief mogelijk grafveld) in het plangebied. Verder zijn op het terrein sporen van agrarisch gebruik vanaf de middeleeuwen aanwezig. Grontmij adviseerde om een deel van het plangebied waar sporen van IJzertijdbewoning en een mogelijk grafveld aanwezig waren, vlakdekkend op te graven (Bijlage 10)

In afwijking van het selectieadvies van Grontmij heeft het college van burgemeester en wethouders van Goirle op 24 januari 2012 besloten geen verder onderzoek uit te laten voeren in het plangebied Heisteeg (Bijlage 8).

De redenen hiervoor zijn de volgende.

Nederzetting

Uit de resultaten van het proefsleuvenonderzoek blijkt dat de "gaafheid en conservering van de archeologische vindplaats matig tot slecht zijn". Het karakter van de ijzertijdbewoning is onduidelijk. De sporendichtheid is laag en nergens zijn clusters van sporen (kuilen, waterput, plattegrond...) aanwezig die duiden op de aanwezigheid van een of meerdere woonerven uit de betreffende periode. Mede gezien de landschappelijke ligging van de bewoningssporen op de rand van het beekdal van de Leij is hier waarschijnlijk sprake van de randzone van een nederzetting. De bewoningskern dient waarschijnlijk ter hoogte van bedrijventerrein van Riel gezocht te worden dat ten noorden van het plangebied Heisteeg is aangelegd. Archeologisch onderzoek van de randzone van een nederzetting kan belangrijke informatie opleveren, maar dan wel in samenhang met het onderzoek van de bewoningskern zelf. De kans op werkelijke kenniswinst bij een geïsoleerd onderzoek van off-site sporen kan als beperkt of laag ingeschat worden.

Mogelijk graf(veld)

In werkput 9 van het proefsleuvenonderzoek is de vondst van een aardewerkconcentratie geïnterpreteerd als de resten van een mogelijk graf en een indicatie voor de aanwezigheid van een grafveld. De juistheid van deze interpretatie en duiding is niet uit te sluiten maar niet waarschijnlijk omdat verder indicatoren zoals crematieresten en grafstructuren volledig ontbreken. Ook aanwijzingen voor de aanwezigheid van mogelijke andere graven of grafstructuren ontbreken. Conclusie is dan ook dat er onvoldoende aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van een prehistorische grafveld in het plangebied Heisteeg te veronderstellen.

Op basis van bovenstaande analyse kan gesteld worden dat de aanwezige nederzettingenresten in het plangebied Heisteeg vanwege de beperkte conservering en het lage potentieel om kenniswinst te realiseren, geen verder onderzoek behoeven. Om deze reden is besloten af te wijken van het selectieadvies van Grontmij en geen dubbelbestemming op te nemen in het bestemmingsplan Heisteeg en/of geen verdere beheersmaatregelen in de vorm van een definitief archeologisch onderzoek op te leggen.

4.5.1 Monumenten

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast zijn er in het plangebied geen andere historisch waardevolle gebieden, lijnen en gebouwen aanwezig.

4.6 Verkeerslawaaai

4.6.1 Wegverkeerslawaaai

De gemeente heeft besloten de bebouwde kom grens te verschuiven in zuidwestelijke richting, het gebied aan te merken als 30 km/h gebied en het gebied tevens als zodanig in te richten. Dit betekent dat de Alphenseweg ter hoogte van het plangebied een 30 km/h-weg zal worden. Formeel gezien vallen 30 km/h-wegen niet binnen de Wet geluidhinder, wat betekent dat wettelijk gezien geen akoestisch onderzoek vereist is. Echter gezien het feit dat het de toegangsweg naar de kern Riel betreft is ervoor gekozen toch een akoestisch onderzoek uit te voeren (Bijlage 18).

Vanwege de Alphenseweg/Kerkstraat wordt bij 10 woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale geluidsbelasting is 59,5 dB (Lden). Aangezien de Wet geluidhinder feitelijk niet van toepassing is, is het niet nodig en formeel ook niet mogelijk om Hogere waarden aan te vragen. Aangezien alle woningen een geluidsluwe gevel hebben en de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden, is sprake van een akoestisch gezien acceptabel woon- en leefklimaat. Wegverkeerslawaaai vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van plan Heisteeg.

In de gevels van de woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dienen conform het Bouwbesluit, voorzieningen te worden getroffen zodat in de verblijfsgebieden een binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden. Daarnaast dient, conform zaaknummer 200809116/1/R1 van de Raad van State, ook voor woningen waar de voorkeursgrenswaarde zonder aftrek van 5 dB overschreden wordt, aangetoond te worden dat in de verblijfsgebieden een binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden. Dit geldt voor de woningen met de waarneempunten 21, 23, 24, 27, 29, 31, 35 en 37. Bij het dimensioneren van de geluidwerende voorzieningen in de gevel van de woning dient te worden uitgegaan van de geluidsbelasting exclusief correctie conform art. 3.6 RMG 2006.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet milieubeheer in werking getreden, waarin in deel 5.2 luchtkwaliteitseisen (bekend als de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit') zijn toegevoegd. Met deze wetgeving is het op grond van de 'Regeling niet in betekende mate' niet meer nodig om luchtonderzoek uit te voeren voor woningbouwprojecten van 500 woningen of minder. Een dergelijke hoeveelheid wordt verondersteld niet meer dan 1% (0,4 microgram/m³) bij te dragen aan de luchtkwaliteit. In voorliggend plan ligt het aantal woningen duidelijk onder de 500 (namelijk 64). Dit betekent dat binnen de nieuwe wet wordt voldaan aan de gestelde normen.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van het aspect 'luchtkwaliteit' voor de voorgenomen bouw van de woningen.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Transport gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading kan vrijkomen. Het risico voor omwonenden wordt gevat onder het begrip externe veiligheid. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Toelichting op risico's veroorzaakt door transport:

Algemeen

Transport heeft betrekking op het vervoer over weg, water en spoor en het vervoer door buisleidingen. De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 2e kamer 1995-1996" en de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998".

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval indien deze zich ten tijde van het ongeval permanent (24 uur per dag, 365 dagen per jaar) op een bepaalde plaats zou bevinden. Dit risico kan weergegeven worden in de vorm van diverse contouren die punten verbindt waar de kans op overlijden gelijk is. Dit risico is onafhankelijk van de omgeving. De norm voor bestaande situaties is een kans van 10^{-5} / jaar. Voor nieuwe situaties is dit 10^{-6} / jaar. Een contour is parallel aan het weg-, spoor-, water- of leidingtraject gelegen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar, per kilometer traject, dat in een keer een groep van ten minste een bepaalde grootte dodelijk wordt getroffen door een ongeval. Dit risico geeft de kans op het overlijden van een groep personen aan (10, 100, 1000 personen). De bepaling van dit risico is omgevingsafhankelijk. De oriënterende waarde voor een ongeval met 10 doden is 10^{-4} / jaar, voor 100 doden is dat 10^{-6} / jaar etc.

Om de externe veiligheidsaspecten vanwege transport over de weg van gevaarlijke stoffen te beoordelen, is gebruikgemaakt van de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Rijkswaterstaat, 2003). De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld. De aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico betreffen de wegvakken waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} / jaar. De aandachtspunten voor het groepsrisico betreffen de kilometervakken van wegen waar het groepsrisico groter is dan de oriënterende waarde. Voor het gedeelte van de rijksweg A58 ten noorden van Goirle geldt dat het groeps-risico lager is dan de oriënterende waarde. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor het wegvak van de A58 ten noorden van Goirle dat de $10E^{-7}$ contour ligt op 50 meter en meer gemeten tot midden van de weg. Aangezien de afstand van deze transportas tot het plangebied groot genoeg is, is er geen sprake van een overschrijding van de normen voor externe veiligheid.

Er is geen belemmering ten gevolge van dit aspect voor de voorgenomen bouw van de woningen.

4.8.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden, inclusief de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen. Het Bevi bevat normen voor het risico rondom inrichtingen die gevaar voor de omgeving met zich meebrengen. Sinds de inwerkingtreding van het Bevi vallen ook LPG-tankstations onder de werking van dit besluit. In en rond het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi en van invloed zijn op het plangebied. Er is geen belemmering ten gevolge van dit aspect voor de voorgenomen bouw van de woningen.

4.8.3 Risicoveroorzakende inrichtingen

In (de omgeving van) het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die onder het Besluit risicozware ongevallen in het kader van de Wet milieubeheer vallen. Ook kent het plangebied of de omgeving geen bedrijven waar sprake is van grootschalige opslag gevaarlijke stoffen (PGS 15). Er is geen belemmering ten gevolge van dit aspect voor de voorgenomen bouw van de woningen.

4.8.4 Vuurwerkopslag

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hierin zijn veiligheidsafstanden opgenomen, die moeten worden aangehouden tussen opslagplaatsen voor vuurwerk en kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés). In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vuurwerk verkopen.

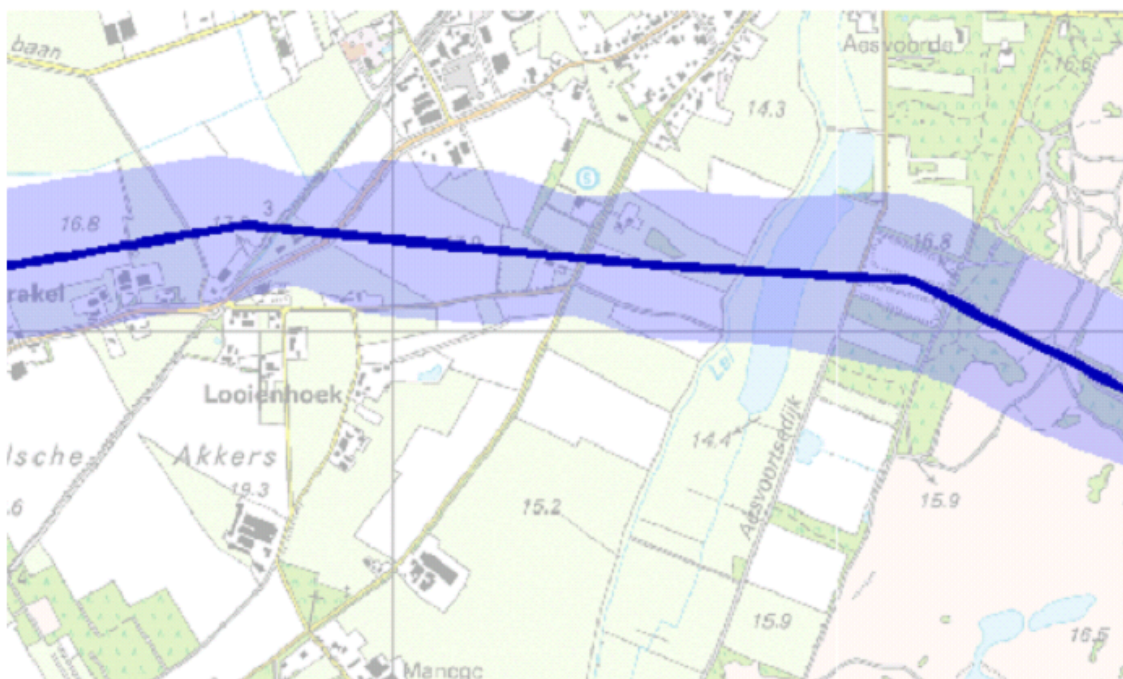
4.9 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied liggen de volgende niet-planologisch relevante leidingen die geen belemmeringen met zich meebrengen:

- Essent Kabelcom, CAI kabel.
- Intergas, gashoofdleiding en dienstleiding.
- KPN telecom, telecomkabel.
- Essent netwerk, midden- en laagspanningskabel.
- Brabant Water, waterleiding.

Tevens liggen in het zuiden in de nabijheid van het plangebied een tweetal hoge drukgasleidingen. Om na te gaan of deze gasleidingen invloed hebben op het plangebied dient de invloedssfeer van deze gasleidingen bepaald te worden.

De Gasunie heeft een QRA uitgevoerd (Bijlage 21). Deze is door de regionale milieudienst geïnterpreteerd (Bijlage 19). Uit de door de Gasunie / Kema uitgevoerde QRA blijkt dat er sprake is van een plaatsgebonden risico als gevolg van de aanwezigheid van een aardgasleiding binnen het te ontwikkelen plangebied.



Figuur 4.5 : Binnen het lichtblauwe gebied is het PR groter dan 10^{-6} per jaar

De overschrijdingsfactor van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde voor de binnen het plangebied gelegen leiding bedraagt nul, indien de maatregel "Strikte begeleiding van de werkzaamheden" wordt toegepast. Deze maatregel zal hier worden toegepast. De aanwezigheid van de aardgasleidingen in de directe nabijheid van het plangebied vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Anticiperend op het toekomstige beleid (Besluit externe veiligheid transport) is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

De door de Gasunie aangegeven risicoreducerende maatregelen worden toegepast, om zo de faalfrequentie met een factor 3 terug te brengen en daarmee de $PR10^{-6}$ contour zodanig te reduceren dat de voorgenomen nieuwbouw erbuiten valt. Het gaat hierbij om de volgende maatregelen:

1. Bij een melding van graafwerkzaamheden neemt de leidingbeheerder zelf direct contact op met de daadwerkelijke uitvoerder van de werkzaamheden. Bij dit contact worden werkafspraken gemaakt die schriftelijk worden vastgelegd. Tot het moment dat er contact wordt gelegd met de uitvoerder moet de leidingbeheerder dagelijks de situatie ter plekke controleren.
2. Indien er tussen de melding en de aanvang van de werkzaamheden meer dan een week zit, moet de leidingbeheerder iedere week (tot aanvang van de werkzaamheden) contact opnemen met de uitvoerder van de werkzaamheden.
3. Als de werkzaamheden langer dan een week duren, moet wekelijks (totdat de werkzaamheden zijn afgerond) een extra inspectie ter plaatse plaatsvinden door de leidingbeheerder.
4. Er wordt tijdens de werkzaamheden extra markering toegepast.
5. Het moet voor degene die bij de leidingbeheerder de melding van de werkzaamheden afhandelt direct duidelijk zijn dat voor het betreffende leidingdeel een strikte begeleiding van toepassing is. Dit zal in de procedure voor de afhandeling van de meldingen moeten worden geborgd.

Het betreft maatregelen die worden toegepast bij werkzaamheden in de nabijheid van leidingen en niet aan werkzaamheden in het plangebied.

Tevens heeft overleg plaatsgevonden met de brandweer ten aanzien van de inrichting van het plan aangaande mogelijke veiligheidsverhogende maatregelen (Bijlage 20). Het advies van de brandweer is als input gebruikt voor de verdere uitwerking van het plan Heisteeg. Het advies is met name relevant in de fase van bestekvoorbereiding en in de uitvoeringsfase.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het plangebied zijn zowel programmatische als stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Randvoorwaarden zijn de punten waar in het plan simpelweg aan voldaan moet worden. Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden, mag worden afgeweken.

5.2 Randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden worden gehanteerd:

- Realisatie van een “dorps woonmilieu”.
- Naar grootte gedifferentieerde woningbouwkavels.
- Duurzame en veilige ontsluiting van het gebied op de Alphenseweg.
- Langzaam verkeersverbinding inclusief calamiteitenroute via de Heisteeg naar de Kerkstraat.
- Toepassen van een duurzaam watersysteem.
- Maximaal 64 woningen, verdeeld over drie partijen.

5.3 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor het ontwerp zijn:

- Belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundige plan is een samenhangende stedenbouwkundige afronding van de dorpsrand van Riel. Dit betekent onder andere dat er een dorpsilhouet ontstaat op de grens naar het buitengebied. Rafeligheid speelt hierbij een belangrijke rol waarbij een goede mix gevonden wordt tussen beplanting en bebouwing.
- De richting van de nieuwe structuur dient ontleend te worden aan de karakteristieken van de directe omgeving, waaronder het oude lint, de Heisteeg en de relatie tot het buitengebied.
- Het realiseren van een zachte overgang van bebouwing naar het omliggende gebied.
- Het toepassen van een evenwichtige verhouding tussen massa en ruimte aansluitend op een dorps karakter.
- Rekening houden met waardevolle bomen en beplanting in het plangebied.
- Streven naar een duurzame wijk.
- Prettig woonklimaat.
- Uitgangspunt is dat parkeren zoveel als mogelijk op eigen terrein geregeld wordt. In principe geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein naast elkaar gerealiseerd te worden. Voor de overige woningen geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning, waarvan er één op de kavel wordt gerealiseerd en 0,9 in het openbaar gebied, deze woning zijn middels een specifieke aanduiding aangeduid op de verbeelding.
- Water binnen het plangebied opvangen en infiltreren.

Op basis van de gebieds- en locatietekenen en de gestelde voorwaarden en uitgangspunten is een ruimtelijk planconcept voor het gebied gemaakt, dat hierna is beschreven.

5.4 Relatie beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan

Het bestemmingsplan vormt een juridische verankering van het stedenbouwkundig plan inclusief een toelichting op de planvorming. Het stedenbouwkundig plan is het gewenste eindbeeld voor de ontwikkeling. Naast het bestemmingsplan, waarin het stedenbouwkundig plan is opgenomen, is een beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1) opgesteld, dat door de gemeenteraad gelijktijdig met het bestemmingsplan zal worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Dat document zal fungeren als welstandstoetsingskader voor de vergunningsaanvragen voor deze locatie. Voor de woningen en de openbare ruimte worden hierin regels opgenomen om het gewenste eindbeeld “wonen in een dorp” te kunnen realiseren. Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang dat niet alleen van de gemeente, maar ook van de ontwikkelingspartijen extra inspanning wordt gevraagd om de beeldkwaliteit te waarborgen.

5.5 Stedenbouwkundig plan

De belangrijkste dragers van de stedenbouwkundige opzet van Riel zijn de linten. Hier heeft de bebouwing zich gevoegd naar deze oude routes. Zij vormen zeer interessante lijnen, waarin de ontstaansgeschiedenis van Riel is af te lezen. De ruimtelijke opbouw van het lint is door de jaren heen ontstaan en bestaat uit een rafelige structuur van verschillende woningen en kaveldroottes. In het hart van het dorp staan de woningen dichter op de kaveldroottes en is de achtertuin nauwelijks beleefbaar. Naarmate men het buitengebied nadert, zijn de kavels ruimer en staan de woningen vrijer op het perceel. In het plan wordt deze lintstructuur verder afgemaakt met een toevoeging van zeven woningen op ruime kavels aan de Kerkstraat/Alphenseweg.

De structuur in het plangebied wordt verder gedragen door de twee (binnen)straten, die tezamen een lus vormen. Het straatprofiel van de twee binnenstraten loopt richting de Heisteeg, het (zand)pad aan de oostzijde van het plangebied. De Heisteeg is ingericht voor uitsluitend langzaam en bestemmingsverkeer en kent daardoor een smaller profiel. Op deze wijze wordt de nieuwe buurt verbonden met de bestaande dorpskern. Daar waar het bredere profiel van de woonstraten en het smallere profiel van de langzaamverkeerverbinding/bestemmingsverkeersstraat bij elkaar komen ligt een driehoekige ruimte. Deze 'brink' vormt de centrale plek in het plan. Er ligt tevens een groene ruimte aan het oude tracé van de Heisteeg. De groene ruimtes, het groen in het profiel en de groene bomenrand aan de zuidzijde van het plangebied dragen alle bij aan de groene uitstraling van het plangebied.

Het groen zorgt ook voor een natuurlijke overloop naar het nabijgelegen landschap, door aan de randen het groen uit het plangebied over te laten gaan in het groen van het buitengebied.



Figuur 5.1: Stedenbouwkundig plan

Samenvattend wordt een dorps woonmilieu bereikt door middel van de volgende elementen.

- Afwisseling van verschillende typen woningen (vrijstaand en halfvrijstaand) en kavelgrootten.
- Het streven naar een informeel, kleinschalig woonmilieu met een diversiteit aan woningen.
- Verspringende rooilijnen leveren een gemengd straatbeeld op, waarbij de woningen een spel aangaan met de tuinen. Ruime voortuinen bieden extra ruimte voor beplanting en zorgen hierbij voor een extra groenaccent in het straatbeeld. Naast achtertuinen, spelen ook zijtuinen een belangrijke rol in de wijk.
- Een zorgvuldige keuze in vorm, materialen en maatverhoudingen van de woningen.
- De nadrukkelijke aanwezigheid van groen in zowel de openbare ruimte als op de private kavels.
- Groen wegprofiel met grasbermen en inheemse bomen (her en der verspreid, geen laanstructuur).
- Groene erfafscheidingen.

5.6 Bebouwing

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit maximaal 64 kavels, verdeeld over:

- 28 kavels die door Ruimte voor Ruimte worden aangeboden (donkergroen in figuur 5.1).
- 16 kavels van ca. 500 m² die door de gemeente worden aangeboden en (lichtgroen in figuur 5.1).
- 20 twee-onder-een kapwoningen op percelen van circa 300 m² die door de gebroeders Van Wanrooij worden aangeboden (middelgroen in figuur 5.1).

De nieuwe uitbreiding vormt de overgang tussen enerzijds het lint en anderzijds het landschap en er wordt een dorps en groen woonmilieu voorgesteld. Er is gestreefd naar een mix van woningtypes en kavelgroottes, waardoor de nieuwe woonbuurt een informele indruk geeft. Ook de tuinen spelen een belangrijke rol bij het verkrijgen van een groene, aantrekkelijke woonomgeving. In de tuinen is ruimte voor beplanting en groene erfafscheidingen zorgen voor een natuurlijke overgang tussen de kavels. Door de verschillende kavelgroottes en door te verspringen met rooilijnen wordt ook hierin zoveel mogelijk gevarieerd.

Het gebied vormt straks de nieuwe dorpsrand van Riel. De diversiteit in alle bovengenoemde ingrediënten zorgt voor een afwisselende dorpsrand, waar rood en groen elkaar ontmoeten en versterken.

Naast stedenbouwkundige aspecten speelt ook de architectuur een belangrijke rol. Hiervoor geldt dat deze aansluit op de typische dorpse architectuur in Riel. In een dorp is binnen de grote verscheidenheid ook een gemeenschappelijke deler te onderscheiden in kleurstelling, materiaalgebruik en bouwperiode. Voor deze informatie wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan

5.6.1 Woningtypes

Het woningbouwprogramma bestaat uit 44 vrijstaande woningen en 20 twee-onder-een kapwoningen. Voor de verschillende woning typologieën gelden specifieke beeldkwaliteitseisen. Binnen het programma voor vrijstaande woningen wordt een tweetal woningtypes onderscheiden; 34 dorpswoningen en 10 langgevelboerderijen. Binnen de categorie dorpswoningen zijn 7 kavels aangewezen, waarop een modern/eigentijdse vormgeving zou passen. Van deze 7 kavels valt er één binnen de wijzigingsbevoegdheid, waardoor er maar 6 zijn aangeduid op de verbeelding.

De langgevelboerderijen zijn op de verbeelding aangeduid door middel van de aanduiding "sba-vrij1". De 6 woningen die een moderne, eigentijdse vormgeving mogen krijgen zijn op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende dakvorm'.

5.6.2 Goot- en bouwhoogte

De twee woningtypes die zich onderscheiden, verschillen in de goot- en bouwhoogte. Voor de twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen die onder de dorpswoningen vallen geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het andere woningtype is geïnspireerd op de streekeigen langgevelboerderij. Langgevelboerderijen komen van oudsher in de omgeving voor en zijn door uitbreidingen van dorpen ook onderdeel uit gaan maken van de dorpsbebouwing. Bij de woningen die zijn geïnspireerd op deze streekeigen langgevelboerderijen geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9,5 meter. De dorpswoningen waarbij ook een moderne architectuur is toegestaan, kunnen zich onderscheiden door een afwijkende dakvorm. Daarbij kan gedacht worden aan een plat dak of een combinatie van een plat dak en een hellend dakvlak. Bungalow-achtige woningen van één bouwlaag met een plat dak zijn uitgesloten. Deze woningen zijn op de verbeelding weergegeven met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende dakvorm'.

5.6.3 Aan- en bijgebouwen

Er dient een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen hoofd- en bijgebouwen zowel in uitstraling, massa en positie. Bijgebouwen zijn vrijstaand of als ondergeschikte massa tegen het hoofdgebouw aan geplaatst of als onderdeel van het hoofdgebouw.

Het bijgebouw dient te allen tijde, dus zowel als het tegen het hoofdgebouw aangebouwd wordt of als het bijgebouw vrijstaand wordt gebouwd, minimaal 5 meter achter de voorgevel geplaatst te worden.

Voor het woningtype geïnspireerd op de langgevelboerderij worden aan- en uitbouwen aan de voor- en zijanten niet passend gevonden, zij worden 'los' geplaatst ter ondersteuning van de architectuur. Ook de toepassing van erkers en serres past niet bij dit woningtype.

Voor de overige woningtypen geldt dat aan- en bijbouwen achter de voorgevel gebouwd worden, met uitzondering van entreepartijen en erkers, deze mogen maximaal 1 meter voor de voorgevel gebouwd worden. De aan- en bijgebouwen worden in dezelfde stijl en materiaalgebruik als het hoofdgebouw vormgegeven. De maximale goothoogte is 3,25 meter en de maximale bouwhoogte is 5 meter.

5.7 Openbare ruimte

5.7.1 Verkeer

Het toekomstige woongebied wordt in het kader van duurzaam veilig geheel ingericht als 30 km/u-gebied. Voor de aansluiting van het woongebied op de Alphenseweg wordt voorzien in een duurzame en veilige aansluiting. Vooralsnog wordt hierbij uitgegaan van een plateau. In het woongebied zijn geen aanvullende verkeersremmende voorzieningen nodig. Het relatief smalle wegprofiel, de korte straten en de aanwezigheid van bomen in de berm hebben een voldoende verkeersremmende werking. Voor langzaam verkeer is er van de Kerkstraat via de Heisteeg een verbinding met het nieuwe woongebied. Deze verbinding kan tevens gebruikt worden bij calamiteiten. Daarnaast wordt deze verbinding gebruikt door aanwonenden.

5.7.2 Ontsluiting

De locatie wordt vanaf de Alphenseweg ontsloten, door een klinkerweg van 5.00 meter breed, die als een lus in het plangebied ligt. De twee woonstraten die samenkomen bij de brink vormen de dragers van het plan. De woonstraten gaan over in een 'buurterf' richting Heisteeg. Dit buurterf doet dienst als langzaamverkeerverbinding en als calamiteitsroute en zal tevens worden gebruikt door aanwonenden. Er worden verkeerskundige maatregelen getroffen om het gewenste gebruik van het woonerf te waarborgen.

5.7.3 Parkeren

Iedere kavel voorziet in tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein naast elkaar. Voor de kavels waar een afwijkende parkeernorm geldt, is dit aangeduid op de verbeelding middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkende parkeernorm'. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,9, waarbij minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd en 0,9 in het openbaar gebied.

In verband met het realiseren van dubbele parkeerplaatsen op eigen terrein dient een oprit op eigen terrein minimaal 5,5 meter diep te zijn. De breedte van de inritten die worden aangelegd van het openbaar gebied naar de kavel bedraagt bij de grotere kavels (>500 m²) bedraagt 4 meter, ten behoeve van het realiseren van de twee parkeerplaatsen naast elkaar.

Parkeren in het openbaar gebied vindt plaats in de parkeerhavens. Op onderstaande afbeelding zijn de parkeerplekken in het openbaar gebied en de parkeermogelijkheden op eigen terrein weergegeven. De parkeerplekken aangeduid in groen zijn extra parkeermogelijkheden (overmaat).

Geconstateerd wordt dat voldaan is aan het vereiste aantal parkeerplaatsen, zoals genoemd in de 'Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels; voor nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Goirle' die is vastgesteld op 18 oktober 2011.



- parkeren RvR kavels, 2 op eigen terrein
- parkeren gemeentelijke kavels, 2 parkeerplekken op eigen terrein
- parkeren gemeentelijke kavels, 1 op eigen terrein en 0,9 in openbaar gebied
- parkeren twee onder een kap woningen, 1 op eigen terrein en 0,9 in openbaar gebied
- parkeermogelijkheden, extra

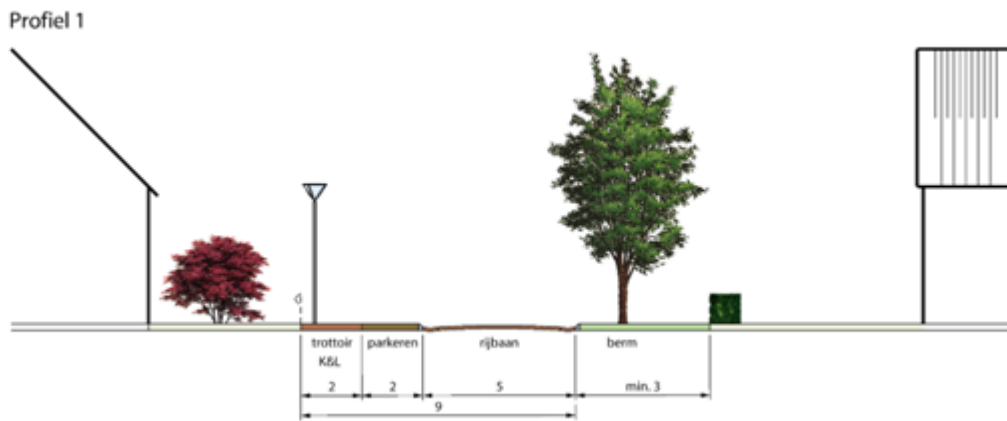
Figuur 5.2: parkeermogelijkheden in openbaar gebied en op eigen terrein

5.8 Inrichting openbare ruimte

Aan de hand van profielen wordt de inrichting van de buitenruimte in beeld gebracht. Hierna worden zowel de locatie van de genomen profielen als de profielen weergegeven.

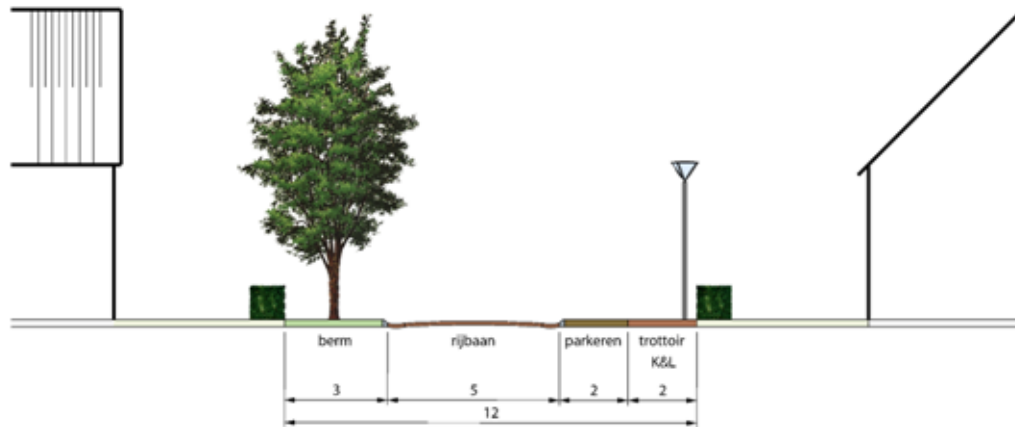


Figuur 5.3: Kaart locatie profielen



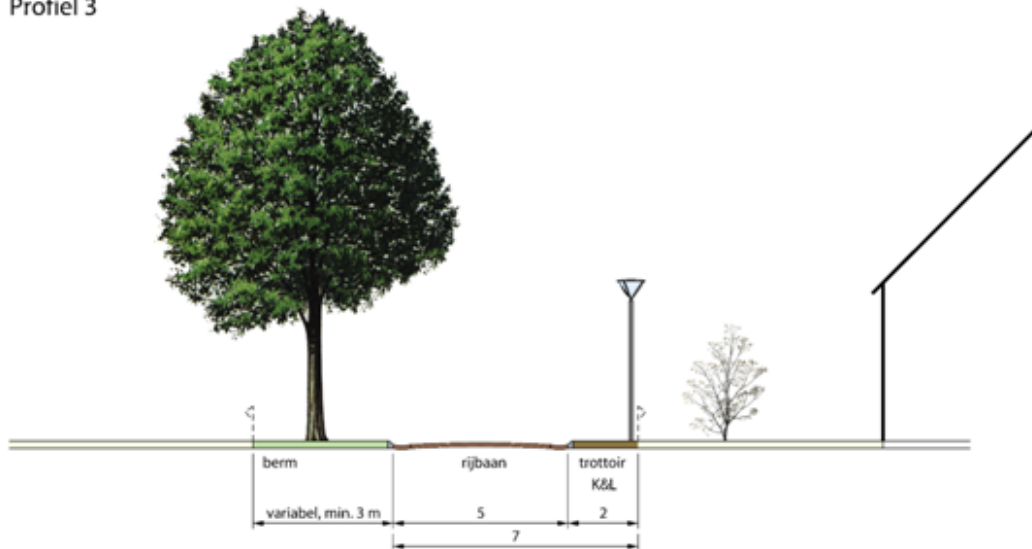
Figuur 5.4: Het profiel van de zuidelijke straat.

Profiel 2



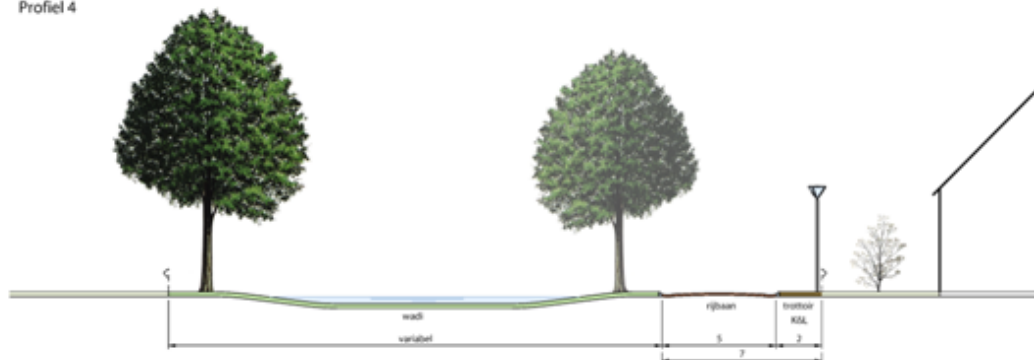
Figuur 5.5: Het profiel van noordelijke straat

Profiel 3

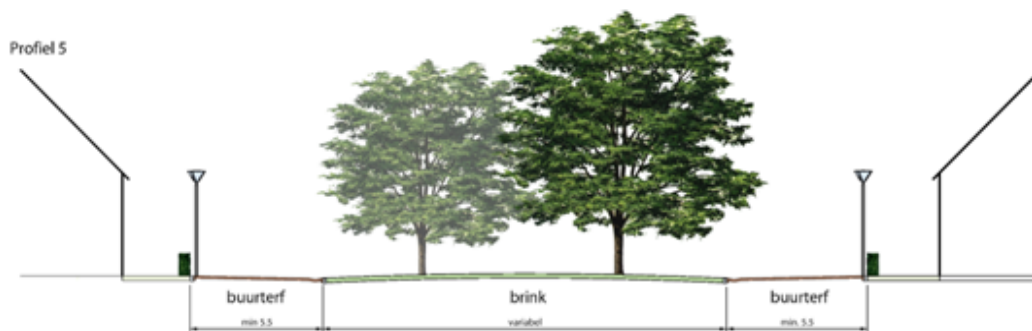


Figuur 5.6: Het profiel van het gedeelte van de westelijk gelegen straat die de toegang vormt tot het woongebied.

Profiel 4



Figuur 5.7: Zuidelijke groene ruimte, verlaagd aangelegd



Figuur 5.8: Profiel van De Brink

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels (hoofdzakelijk bestemmingsregels) die van toepassing zijn op de aanwezige bestemmingen.

6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de planregels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de planregels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Onderhavig plan is te karakteriseren als een ontwikkelingsbestemmingsplan. De ontwikkeling voorziet in de voorgenomen woningbouw. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen woningbouw juridisch mogelijk.

6.2 Juridische planopzet

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de planregels.

De planregels van het bestemmingsplan vallen conform het SVBP in 4 hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende planregels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hoofdstuk 4 tot slot bevat de overgangs- en slotregels.

6.3 Hoofdstuk 1: inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit 'begrippen' en de 'wijze van meten'. Deze regels dienen om te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de 'Begrippen' (Artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in de lijst voorkomen dan geldt de uitleg conform het dagelijks taalgebruik. In 'Wijze van meten' (Artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

6.4 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de 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.
- Afwijken van de bouwregels: bevoegdheden en daaraan verbonden voorwaarden voor het verlenen van afwijking van de bouwregels.
- Gebruiksregels: de regels voor het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de bestemming.
- Afwijken van de gebruiksregels: bevoegdheden en daaraan verbonden voorwaarden voor het afwijken van de gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Groen (Artikel 3).

Structurele groenvoorzieningen (plantsoenen en andere grotere groenelementen) zijn bestemd als "Groen". Binnen de bestemming zijn tevens uit- en inritten, voet- en rijwielpaden, nutsvoorzieningen, bermen en bermsloten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, evenementen, vijvers, watergangen, hondenuitlaatplaatsen, hondentoiletten, voorwerpen van beeldende kunst, speelvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en straatmeubilair toegestaan. Binnen de bestemming mogen bouwwerken, worden gebouwd, waaronder kunstwerken, abri's en nutsvoorzieningen. Tevens zijn kleine gebouwtjes toegestaan. Gronden die expliciet bedoeld zijn voor waterberging zijn middels de aanduiding 'waterberging' aangeduid.

Verkeer (Artikel 4)

De wegen in het plangebied zijn bestemd tot "Verkeer". De gronden met deze bestemming hebben tevens een verblijfsfunctie. Verder zijn binnen deze bestemming onder meer evenementen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, in-, uitritten, voet- en rijwielpaden, voorwerpen van beeldende kunst, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Wonen (Artikel 5)

De bestemming "Wonen" is toegekend aan gronden waarop het wonen de hoofdfunctie is. Daarnaast zijn in de woning en de daarbij behorende 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 degene die de nevenfunctie uitoefent ook zelf de bewoner van de woning is. Voorts geldt dat geen detailhandel mag plaatsvinden en dat aan huis gebonden bedrijven behoren tot categorie A volgens de als bijlage bij de regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Verbeelding

Het plan bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Voor de maximale goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van de woningen gelden de maxima zoals die op de verbeelding zijn aangegeven. Op de verbeelding is binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak aangewezen. Woningen (hoofdgebouwen) zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, behoudens een algemene regeling voor overschrijding van bouwgrenzen in artikel 7. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

6.5 Hoofdstuk 3: algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelregel, algemeen geldende bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

Anti-dubbeltelregel:

met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaren verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op nieuwbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om zo'n vergunning te verkrijgen. De anti-dubbeltelregel wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Algemene bouwregels:

deze regels bevatten een regeling voor overschrijding van bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels:

bevat voor het plan geldende gebruiksbepalingen.

Algemene aanduidingsregels:

bevat een omschrijving van de aanduidingen en de daaraan gekoppelde regels die op meerdere bestemmingen van toepassing zijn.

Algemene afwijkingsregels:

ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid is voorzien in bepaalde algemene afwijkingsregels voor het bevoegd gezag. Zo kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10%. Ook is een afwijkmogelijkheid opgenomen ten behoeve van mantelzorg, van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, van zend-, ontvang-, sirenemasten en masten ten behoeve van telecommunicatie, het oprichten van kunstwerken.

Algemene wijzigingsregels:

om het plan goed uit te kunnen voeren zijn burgemeester en wethouders bevoegd geringe wijzigingen aan te brengen in het plan.

Overige regels:

in de overige regels is geregeld dat de wettelijke regelingen waar in de planregels naar wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan, tenzij in de planregels expliciet anders is geregeld.

6.6 Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied.

Overgangsregels:

in dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik dat en bebouwing die in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Gebruik dat strijdig was met het vorige bestemmingsplan blijft strijdig. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds gehandhaafd worden. Ook bouwwerken die op peildatum illegaal zijn, blijven illegaal.

Het overgangsrecht volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening 2008 in de artikelen 3.2.1. tot en met 3.2.3. met de verplichting deze op te nemen in het bestemmingsplan.

Slotregel:

hierin is aangegeven onder welke benaming de planregels kunnen worden aangehaald.

6.7 Hoofdopzet verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. In de bestemming is een beschrijving opgenomen van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt. Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling in de planregels van toepassing is.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

In het plangebied worden woningen gerealiseerd door een projectontwikkelaar. Door een andere ontwikkelaar en door de gemeente worden bouwkvavels verkocht. Deze drie partijen zullen het project gezamenlijk financieren. Er zijn overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en de twee ontwikkelaars over wie verantwoordelijk is voor welke kosten. De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd. Dit alles is ook vastgelegd in de door de gemeente Goirle en de betreffende projectontwikkelaars gesloten anterieure overeenkomsten. Met betrekking tot eventuele planschade zijn planschadeverhaalsovereenkomsten gesloten.

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 2011" (zie Bijlage 24, Bijlage 25, Bijlage 26) blijkt dat er behoefte is aan de in het plangebied te realiseren woningen.

Verder wijzen wij erop dat op grond van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses en de regionale woningbouwafspraken 2010 (vastgelegd in de Voortgangsrapportage Wonen 2010, Regio Hart van Brabant/Midden Brabant die op 9 december 2010 is vastgesteld in het regionaal Ruimtelijk overleg, zie Bijlage 23) wordt aangenomen dat voor de periode 201-2020 in de gemeente Goirle behoefte is aan 1070 woningen. Op basis van regionale afspraken bouwt de gemeente Goirle voor een deel voor regio opvang (behoefte waaraan Tilburg niet kan voldoen) en is afgesproken dat de gemeente Goirle in deze periode 1450 woningen mag bouwen.

De woningen die in dit segment gebouwd worden passen in de gemeentelijke en regionale opgaven. Daarnaast bevordert de bouw van nieuwe woningen de doorstroming binnen de gemeente, waardoor niet alleen invulling wordt gegeven aan de vraag naar middeldure en dure woningen, maar ook goedkopere woningen vrijkomen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is onderworpen aan inspraak en heeft ter inzage gelegen voor ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden. Tijdens deze periode konden zij schriftelijk een inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Goirle. Van de gevoerde inspraakprocedure is een eindverslag opgesteld Dit eindverslag is in de bijlagen opgenomen. Van het gevoerde overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is een verslag gemaakt dat eveneens in de bijlagen opgenomen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Heisteeg van de gemeente Goirle.

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0785.BP2010012Heisteeg-ow01, met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 *aanduiding:*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar als gevolg van de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 *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 tenminste één bewoner van een woning in die woning en/of een bijbehorend 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 één van deze categorieën.

1.6 *aan huis verbonden beroep:*

een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig of hiermee te vergelijken gebied – niet zijnde detailhandel, dat door tenminste één bewoner van een woning in die woning en/of een bijbehorend 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.

1.7 *afhankelijke woonruimte:*

een (gedeelte van 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 oopunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.8 *bebouwing:*

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid.

1.10 bestand:

- a. bij bouwwerken: zoals ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezig;
 - b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan
- een en ander behoudens voor zover in deze regels anders is aangegeven.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.14 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.18 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 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, die niet wordt aangemerkt als gebouw.

1.22 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.

1.23 evenementen:

publieke gebeurtenissen, met name op het gebied van kunst, sport en cultuur, waaronder, in ieder geval een kermis wordt verstaan.

1.24 gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25 gebruiken:

het gebruiken, doen en laten gebruiken.

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, functie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.27 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.28 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen, telefooncellen,abri's en voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling.

1.29 omgevingsvergunning:

vergunning als bedoel in artikel 2.1 van de Wabo

1.30 ondergronds:

beneden het peil.

1.31 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.32 straatmeubilair:

de op of bij een weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegafbakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte aanduidingen, parkeerregulerende constructies, (ondergrondse) afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.33 Staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en installaties.

1.34 uitvoeren:

het uitvoeren, doen uitvoeren of laten uitvoeren.

1.35 vloeroppervlak:

de totale oppervlakte, buitenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de aangebouwde bijgebouwen.

1.36 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan, als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.37 voorste bouwgrens:

de naar het verkeersgebied gekeerde (deel van de)bouwgrens.

1.38 Wabo:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.39 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.b, eerste lid, sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.40 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;

- vrijstaande woning: een woning, die als woning niet aan een andere woning is aangebouwd en die zich op een zekere afstand van beide zijdelingse perceelsgrenzen bevindt;
- halfvrijstaande 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 perceelsgrens is gebouwd en zich op een zekere afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens bevindt.

1.41 zijgevel:

een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *Afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.*

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en enig punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 *Dakhelling*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 *De diepte van een aangebouwd bijgebouw*

loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan aangebouwde bijgebouw wordt gebouwd;

2.4 *Goothoogte of boeihoogte van een bouwwerk*

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot dan wel de druiplijn, het boeiboard of een daaraan gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 *(Bouw)hoogte 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.

2.6 *Horizontale diepte van een bouwwerk*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

2.7 *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.

2.8 *Verticale diepte van een bouwwerk*

Vanaf het peil tot het laagste punt van het bouwwerk, fundering niet meegerekend.

2.9 *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, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, balkon- en terrashekken, dakkapellen, andere ondergeschikte dakopbouwen, liftschachten, antennemasten, windvanen, wolfseinden 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- b. in-, uitritten, voet- en rijwielpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bermen en bermsloten;
- e. evenementen;
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. vijvers en watergangen;
- i. hondenuitlaatplaatsen en hondentoiletten;
- j. speelvoorzieningen;
- k. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- l. straatmeubilair;
- m. waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen:

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

- a. toegestaan zijn:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. ondergronds bouwen is slechts toegestaan onder bebouwd oppervlak, tot een verticale diepte van maximaal 3 meter;
- c. bouwen is uitsluitend toegestaan op de gronden gelegen buiten de aanduiding 'waterberging'.

3.2.2 Gebouwen

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

- a. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan 20 m² bedragen.

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 speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van (licht- en vlaggen)masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
- e. de oppervlakte aan bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 20 m² bedragen;

- f. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. speel-, groen-, en nutsvoorzieningen;
- c. evenementen;
- d. parkeervoorzieningen, parkeerterreinen en andere openbare ruimten met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer;
- e. in-, uitritten, voet- en rijwielpaden;
- f. bermen en bermsloten;
- g. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. straatmeubilair;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de gronden als 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;
- b. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder bebouwd oppervlak tot een verticale diepte van maximaal 3 meter met uitzondering van ondergrondse voorzieningen voor het inzamelen van afval.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden naast het bepaalde in lid 4.2.1 de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de oppervlakte aan nutsvoorzieningen mag niet meer dan 20 m² bedragen.

4.2.3 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 voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van (licht- en vlaggen)masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. de oppervlakte aan nutsvoorzieningen mag niet meer dan 20 m² bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 2.1 eerste lid onder c, van de Wabo, 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

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. erven, tuin en verhardingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. parkeren;

met dien verstande dat:

- e. de woning en/of daarbij behorende 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 woningen en/of bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 60 m², mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- f. de woning en/of daarbij behorende 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 de bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 60 m² mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- g. 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 bestemmingsomschrijving en met inachtneming van de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
 1. woningen;
 2. daarbij behorende bijgebouwen;
 3. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, tot een verticale diepte van maximaal 3 meter;
- c. een bouwperceel mag voor niet meer dan 40% worden bebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw, gelden naast het bepaalde in lid 5.1 de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan:
 1. vrijstaande woningen, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' en 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 1';
 2. halfvrijstaande woningen, ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen',
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- c. per bouwvlak is slechts één hoofdgebouw toegestaan;
- d. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 225 m²;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder, danwel meer dan ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' is aangegeven;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' is uitsluitend een in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd hoofdgebouw toegestaan;
- h. woningen dienen voorzien te worden van een dak, met twee hellende dakvlakken;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende dakvorm' zijn woningen met een afwijkende dakvorm mogelijk onder voorwaarden dat:
 1. in afwijking van het van het bepaalde onder 5.2.2.e de maximale bouwhoogte niet meer dan 7,5 meter bedraagt;

2. de minimale bouwhoogte niet minder bedraagt dan 5,5 meter;
3. op minimaal 40% van het oppervlak van het gebouw een bouwhoogte van 5,5 meter wordt bereikt.

5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden naast het bepaalde in lid 5.1 de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. bijgebouwen bij vrijstaande woningen dienen aan één zijde minimaal 1,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd en aan de andere zijde minimaal 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd,
- c. in afwijking van het bepaalde onder 5.2.3, sub b dienen bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkende parkeernorm' aan weerszijden van het hoofdgebouw minimaal 1,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- d. bijgebouwen bij halfvrijstaande woningen dienen aan de niet aaneengebouwde zijde minimaal 1,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- e. aangebouwde bijgebouwen dienen minimaal 5 meter achter de voorgevel en het verlengde daarvan te worden gerealiseerd, met uitzondering van aangebouwde bijgebouwen in de vorm van entreeportalen en erkers, hiervoor geldt dat deze voor de voorgevel en buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bouwregels:
 1. de diepte bedraagt maximaal 1,0 m,
 2. de breedte bedraagt maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- f. vrijstaande bijgebouwen dienen op minimaal 3 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gerealiseerd te worden;
- g. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Oppervlakte bouwperceel	Maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen*
200 tot 250 m ²	68 m ²
250 tot 500 m ²	75 m ²
meer dan 500 m ²	100 m ²
* met dien verstande dat een bouwperceel voor niet meer dan 40% mag worden bebouwd	

- h. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter;
- i. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- vrijstaand 1' mogen uitsluitend vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd.

5.2.4 Carports

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

- a. de oppervlakte van een carport mag niet meer dan 30 m² bedragen;
- b. de carport dient minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
- c. op een bouwperceel mag maximaal één carport worden opgericht;
- d. 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 gebouwen 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 voor 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, met uitzondering van bouwwerken als genoemd onder artikel 5.2.4 ;

- d. zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel dienen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, met uitzondering van woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkende parkeernorm', hier dient minimaal één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt ten minste 5x2,5 m;
- c. parkeerplaatsen dienen naast elkaar te zijn gelegen;
- d. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

5.3.2 Verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 2.1 eerste lid onder c Wabo, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijk woonruimte

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'Wro-wijzigingsgebied' de verbeelding wijzigen door het toevoegen van bouwvlakken met dien verstande dat:

- a. kan worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect 'geluid';
- b. maximaal 5 woningen worden gerealiseerd, conform de onder artikel 5.2.2 sub a, genoemde typen.

5.5 Afwijken van de bouwregels

5.5.1 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.5 onder a, voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal twee meter voor de naar de weg gekeerde gevel, mits:

- a. dit past binnen het straat- en bebouwingsbeeld van de omgeving;
- b. dit mogelijk is uit oogpunt van een veilige verkeerssituatie.

5.5.2 Woningtype

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a, teneinde een ander woningtype te kunnen toestaan, mits:

- a. geen andere woningtypen worden toegepast dan vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen (vrij) en (tae);
- b. dit past binnen het straat- en bebouwingsbeeld van de omgeving.

5.6 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 *Overschrijding van bouwgrenzen*

In die gevallen, dat de goot- en/ of bouwhoogte, de oppervlakte, de inhoud, het dakhellingspercentage, het bebouwingspercentage en / of de afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken en andere maten, voorzover in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van ter inzage legging 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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, 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. 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 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.1.1 Verbod uitvoeren werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het volgende werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden ter plaats van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' uit te voeren:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
- b. het uitvoeren van diepe grondbewerkingen;
- c. het verrichten van bodemonderzoek;
- d. het aanbrengen van ondergrondse leidingen, constructies en apparatuur.

9.1.2 Weigeringsgronden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het grondwater voor de drinkwatervoorziening en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

9.1.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover advies heeft ingewonnen van het waterleidingbedrijf.

9.1.4 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1.1 is niet vereist voor:

- a. werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat moment geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd op een diepte minder dan 3 meter beneden maaiveld.

9.2 Omgevingsvergunning voor ondergronds bouwen

9.2.1 Verbod ondergrond bouwen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ondergronds te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied'.

9.2.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het ondergronds bouwen dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het grondwater voor de drinkwatervoorziening en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

9.2.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover advies heeft ingewonnen van het waterleidingbedrijf.

9.2.4 *Uitzondering*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 is niet vereist voor:

- a. gebouwen die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat moment geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- b. ondergrond bouwen op een diepte van minder dan 3 meter beneden maaiveld.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, 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, bij een omgevingsvergunning afwijken 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 maximale oppervlakte van 80 m²;
 5. het bijgebouw een onlosmakelijk geheel vormt met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
 6. het bevoegd gezag verleent bedoelde omgevingsvergunning 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 de gebruiksmogelijkheden van 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, 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 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 maximaal 5 meter;
- f. het oprichten van zend-, ontvang-, 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 meter en een bouwhoogte van niet meer dan 40 meter, waarbij de mogelijkheden van gezamenlijk gebruik van deze voorzieningen zo veel mogelijk moeten worden benut.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregel

11.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 5 meter worden verschoven;
- b. de oppervlakte van de bij de wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 5% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte voor de wijziging;
- c. door een wijziging mogen de waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 12 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan, tenzij expliciet anders is geregeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1, sub a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
- c. Lid 13.1, sub a, is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder lid 13.2, 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 het bepaalde onder lid 13.2, sub a, na het tijdstip van 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 13.2, sub a, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan Heisteeg

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....

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

287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	B
Staat van bedrijfsactiviteiten		
		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoor machines- en computerfabrieken	B
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m2	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. <2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C

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

801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
Staat van bedrijfsactiviteiten		
		CATEGORIE
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Verpleeghuizen	B
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
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
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	Begravenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

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 bedrijfactiviteiten 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.

