

**GEMEENTE GOIRLE**

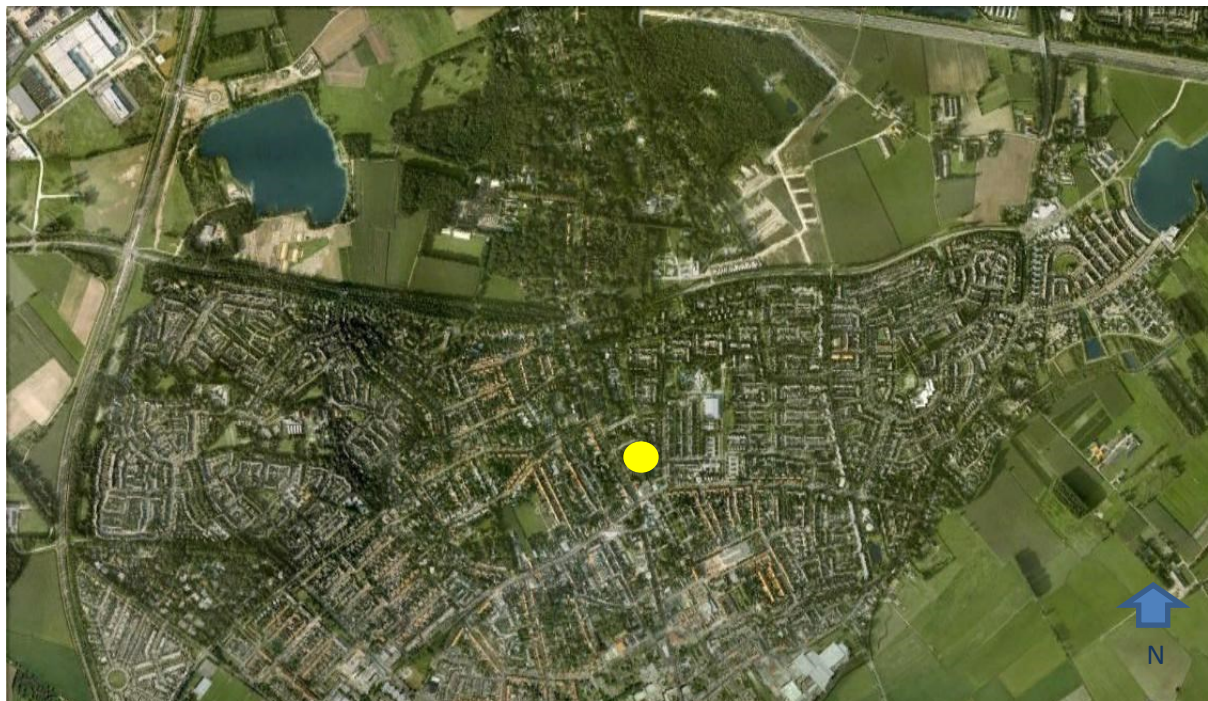
**BESTEMMINGSPLAN ZORGWONING TILBURGSEWEG (GOIRLE)**

<b>GEMEENTE</b>	<b>:</b>	<b>GOIRLE</b>
<b>BESTEMMINGSPLANNUMMER</b>	<b>:</b>	<b>NL.IMRO.0785.BP2013006TILBURGSE-VO01</b>
<b>SCHAAL VAN DE VERBEELDING</b>	<b>:</b>	<b>1:1000</b>
<b>STATUS PLAN</b>	<b>:</b>	<b>VOORONTWERP</b>
<b>DATUM TERSIELEGGING</b>	<b>:</b>	
<b>DATUM VASTSTELLING</b>	<b>:</b>	
<b>DATUM UITSPRAAK ABRS</b>	<b>:</b>	
<b>DATUM INWERKINGTREDING</b>	<b>:</b>	
<b>DATUM ONHERROEPELIJK</b>	<b>:</b>	
<b>NAAM EN ADRES OPSTELLER</b>	<b>:</b>	<b>VAN KERKHOFF MAATWERK IN RO, BOERHAAVESTRAAT 32, 5017 HE TILBURG</b>

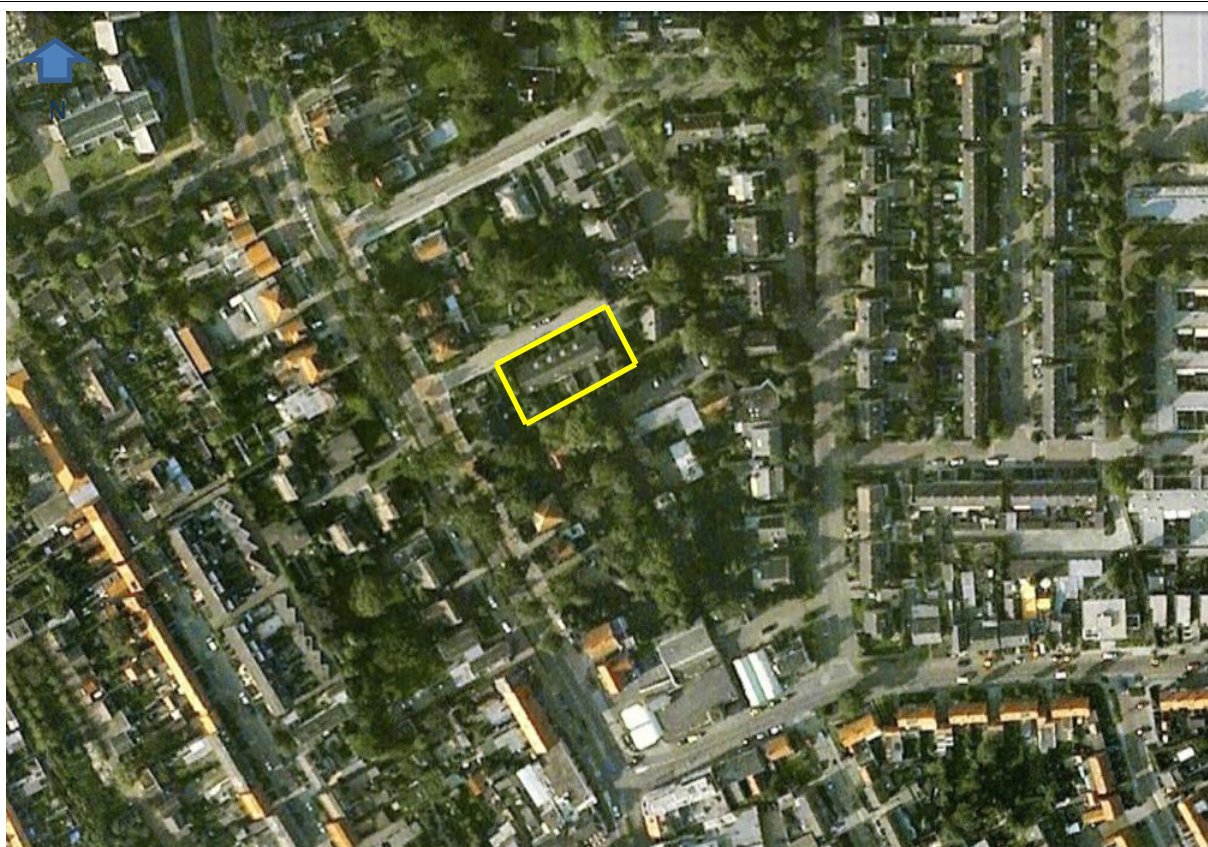
# PLANTOELICHTING

# INHOUDSOPGAVE

<b>H1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	5
1.4 Bij het plan behorende stukken	6
1.5 Leeswijzer	6
<b>H2. Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1 Beschrijving plangebied	7
2.2 Context	7
2.3 Beleidsuitgangspunten	8
2.4 Plan	9
<b>H3. Toetsing</b>	<b>11</b>
3.1 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg	11
3.2 Bodem	11
3.3 Water	11
3.4 Natuur en groen	12
3.5 Verkeer en parkeren	13
3.6 Milieuaspecten	14
3.7 Bezinning	15
<b>H4. Juridische vormgeving</b>	<b>17</b>
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)	17
4.2 Opzet bestemmingsregeling	17
4.3 Gehanteerde bestemmingen	18
<b>H5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>20</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	20
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
<b>Bijlagen</b>	
1. Eindverslag inspraakprocedure	
2. Verslag overleg Besluit ruimtelijke ordening	
3. Bezonningsstudie	



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied



# H1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

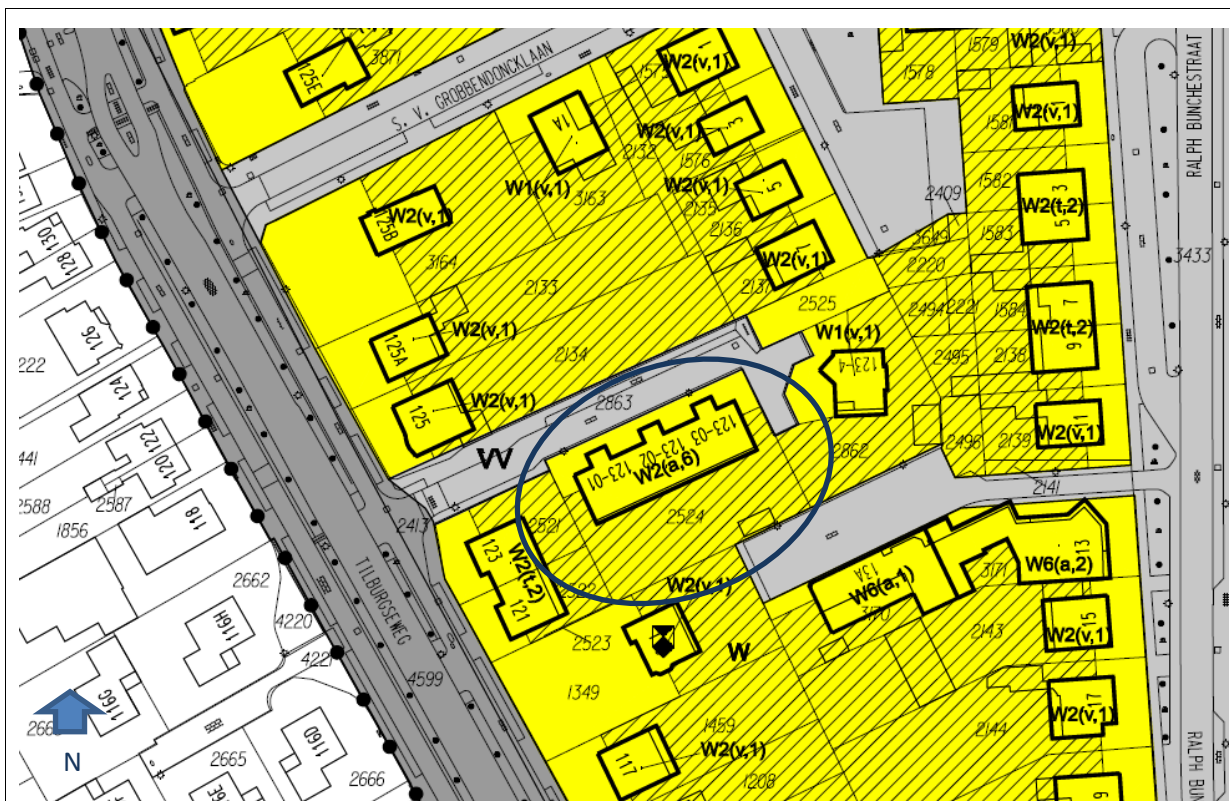
Aan de Tilburgseweg in Goirle staat in een doodlopende zijstraat een blokje van zes woningen dat in de jaren tachtig is neergezet voor 24 verstandelijk gehandicapte cliënten van de toenmalige zorginstelling Mgr. Zwijzenstichting. Deze zorginstelling valt inmiddels onder de vlag van de Amarant Groep. Het blokje voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd voor wat betreft zorg en wonen. Amarant heeft het voornemen om het blokje te slopen en ter plaatse een nieuw (in omvang vergelijkbaar) gebouw te plaatsen met maximaal achttien zorgplaatsen. Deze zorgplaatsen zijn bedoeld voor jongere verstandelijk gehandicapten die binnen hun vermogens zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen. De ouders van veel jongeren ijveren al jaren voor een dergelijke voorziening in Goirle. Voorliggend bestemmingsplan maakt de herbouw van de zorgwoningen mogelijk.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern Goirle binnen de gemeente Goirle en betreft het perceel Tilburgseweg 123-01 t/m 123-03. Het plangebied wordt begrensd door de insteekweg vanaf de Tilburgseweg in het noorden, de percelen Tilburgseweg 123 en 121 in het westen, het perceel Tilburgseweg 119 en de insteekweg vanaf de R. Bunchestraat in het zuiden en het perceel Tilburgseweg 123-04 in het oosten. Het perceel staat kadastraal bekend als Goirle A 2524 en heeft een oppervlakte van 1.167 m<sup>2</sup>.

## 1.3 Vigerende planologische situatie

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Grobendonck – De Groote Akkers – De Hoge Wal', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Goirle op 29 januari 2008.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

Het beoogde nieuwe gebouw valt voor een klein deel buiten het bouwvlak en de totale bouwhoogte is hoger dan toegestaan.

#### **1.4 Bij het plan behorende stukken**

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels die zo dicht mogelijk bij het vigerende bestemmingsplan blijven en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In deze toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

#### **1.5 Leeswijzer**

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit 4 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden het voornemen en de beleidsuitgangspunten die daaraan ten grondslag liggen toegelicht. Vervolgens wordt het voornemen in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

## H2. Planbeschrijving

### 2.1 Beschrijving plangebied

Thans staat in het plangebied een blokje van zes woningen uit de jaren tachtig van twee lagen met een kap. De voorzijde van de woningen is gericht naar de insteekweg vanaf de Tilburgseweg en kent drie uitspringende delen waar de toegangen tot drie afzonderlijke woningen is gevestigd. Het perceel is naar de insteekweg voorzien van een lage haag, de andere zijde van de insteekweg wordt gevormd door de zijerfscheiding van het diepe perceel Tilburgseweg 125; deze erfscheiding is voorzien van een groenblijvende hoge haag.

Aan de achterzijde ligt een gemeenschappelijke tuin, met in het midden een eenlaagse uitbouw die als een spie vanaf de woningen in de tuin steekt. De tuin grenst aan de achterzijde deels aan het diepe perceel Tilburgseweg 119, waar een bijzonder huis met monumentale status staat. Deels grenst het plangebied daar aan een insteekweg vanuit de Ralph Bunchestraat die toegang biedt tot een parkeerstrook, achteringen van percelen aan de Tilburgseweg en een tweetal zelfstandige percelen. Het plangebied heeft daar ook een toegang voor fietsen.



Figuur 4. Bestaande situatie

Binnen het plangebied bevinden zich geen belangrijke technische infrastructurele voorzieningen met ruimtelijke relevantie.

### 2.2 Context

Rond 1850 wordt een nieuwe rijksweg tussen Tilburg en Turnhout aangelegd. De Tilburgseweg vormde onderdeel van die rijksweg en wordt haaks op de noordzijde van de toenmalige bebouwing van Goirle aangelegd. De bevolking van Goirle begint na 1850 flink te groeien, voornamelijk langs de oude kerkwegen en langs de nieuw aangelegde Tilburgseweg. De voornaamste initiatiefnemers tot de bouw waren de fabrikanten en de landbouwers. Tot in het midden van de 20e eeuw is Goirle binnen de grenzen van het huidige centrumgebied gebleven.

Na de Tweede Wereldoorlog is Goirle snel planmatig uitgebreid. In de jaren zeventig is de wijk Grobbendonck aangelegd, ten oosten van de Tilburgseweg en ten noorden van de Van Haestrechtstraat die als de noordgrens van het centrum beschouwd kan worden. Het is een ruim opgezette wijk met blokverkaveling en veel openbaar groen. Kenmerkend voor de wijk zijn:

- doorgaande lusvormige ontsluitingsweg die met ruime groenstroken en bomen wordt begeleid;
- centraal in de wijk ligt een grootschalige groenvoorziening met wijkvoorzieningen.

- aan brede ontsluitingsweg liggen aan weerszijden woonstraten en binnenhoven waar de woningen met de voorkant op het openbaar groen zijn georiënteerd.

Een van de binnenhoven ligt direct ten noorden van het plangebied met een koppeling naar de Schets van Grobbendoncklaan. Omdat in de zuidwestpunt van de wijk Grobbendonck de planmatige woningbouw tegen de achterzijde van kavels aan de Tilburgseweg met een gedifferentieerde kaveldiepte kwam te liggen, is hier op een bijzondere wijze verkaveld. Er is zowel een insteekweg vanuit de Tilburgseweg als vanuit de Ralph Bunchestraat die het binnengebied ontsluit. In het binnengebied is in dit geval echter maar een beperkt aantal kavels die niet rechtstreeks op de Tilburgseweg of Ralph Bunchestraat zijn ontsloten. Behalve het plangebied van Amarant gaat het alleen om twee zelfstandige woningen met een eigen karakter, te weten Ralph Bunchestraat 13A en Tilburgseweg 123-04. Daarnaast ligt het rijksmonument aan de Tilburgseweg 119 (woonhuis en schuur) verder naar achteren. Het woonhuis heeft een gevel in vakwerk met deels een topgevel, erker en een afdakje boven de ingang gesteund door korbelen. Het woonhuis is afgedekt met een zadeldak met een driehoekige dakkapel in het dakschild liggend. De schuur is op een soortgelijke manier opgebouwd en de zijgevel ervan ligt tegen de perceelsgrens van het plangebied aan.

De context van het plan wordt daarmee vooral beïnvloed door deze drie woningen. De andere woningen in de omgeving maken deel uit van lineaire bebouwingsstroken langs de Tilburgseweg en de Ralph Bunchestraat. De Tilburgseweg vormt de ontsluitingsweg voor de locatie en kent een verscheidenheid aan functies (woonomgeving, voorzieningengebied, ontsluiting van het centrum, openbare vervoersas, hoofdfietsroute, parkeren, laden en lossen).

De insteekweg vanuit de Tilburgseweg wordt uitsluitend benut door alle vormen van verkeer van en naar het plangebied en door vooral langzaam verkeer naar de voordeur van de woning Tilburgseweg 123-04 en de achterdeur van het laatste perceel aan de binnenhof aan de Schets van Grobbendoncklaan. De insteekweg vanuit de Ralph Bunchestraat dient voor alle vormen van verkeer van en naar het perceel Ralph Bunchestraat 13A, autoverkeer naar het perceel Tilburgseweg 123-04 en vooral langzaam verkeer naar het plangebied en negen percelen aan de Tilburgseweg en Ralph Bunchestraat.

## 2.3 Beleidsuitgangspunten

### Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincies en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Geen van de in hierin genoemde onderwerpen heeft echter betrekking op dit bestemmingsplan. Het rijksbeleid werkt derhalve niet direct door in onderhavig plan.

### Provinciaal beleid

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Bij verstedelijking wordt het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten door in te zetten op herstructurering en onderhoud.



De visie is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. In de verordening is het bestaande stedelijk gebied begrensd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaande stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende initiatief vindt plaats in een gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als bestaand stedelijk gebied en sluit zodoende aan bij de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

### Gemeentelijk beleid

De gemeente Goirle heeft haar ruimtelijk beleid in 2010 verwoord in de Structuurvisie Goirle. Als beleidsuitgangspunt voor wonen is daarbij gekozen voor uitbreiding van de woonfunctie in bestaand stedelijk gebied. Ze geeft daarbij ruimte voor inbreidings- en herstructureringsprojecten.

In de woonvisie, vastgesteld in 2011, worden drie soorten wonen met zorg onderscheiden: beschermd wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Binnen beschermd wonen wordt onderscheid gemaakt tussen wonen met intensieve 24-uurszorg en wonen met 24-uurszorg. In het onderhavige geval gaat het om wonen met 24-uurszorg. De rustige ligging van het plangebied op korte afstand van het centrum met voorzieningen biedt de doelgroep een uitstekende thuisbasis.

In de Welstandsnota Goirle uit 2004 wordt in het plangebied een soepel welstandsbeleid van toepassing verklaard. Het architectonisch plan is aan de gemeente voorgelegd en met omwonenden besproken. De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan deze herontwikkeling.

### **2.4 Plan**

Het voorlopig ontwerp voor de nieuw te bouwen zorgappartementen gaat uit van een hoofdgebouw, bestaande uit een enkelvoudige bouwmassa van circa 33 x 11 meter dat drie verdiepingen beslaat. Door gebruik te maken van een gebogen kap wordt de noodzakelijke hoogte visueel zoveel mogelijk beperkt. Elke verdieping kent een symmetrische opbouw met een middencorridor met ter weerszijden drie appartementen. Eén appartement per verdieping wordt gebruikt voor een gezamenlijke voorziening, zoals een eetkamer of een lounge, zodat per verdieping 5 zorgappartementen gesitueerd zijn. Elk appartement heeft de beschikking over een woonkamer, slaapkamer, natte cel en keukenblok en beslaat circa 50 à 60 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Daarmee krijgt de bewoner binnen zijn mogelijkheden de ruimte om een zelfstandig leven op te bouwen.

Op de begane grond is een appartement extra opgeofferd voor een gezamenlijke entree tot het gebouw. Deze gezamenlijke entree is gesitueerd op de hoek aan de insteekweg het verst van de Tilburgseweg af. Naast de gezamenlijke entree, gekoppeld aan de toegang tot het perceel Tilburgseweg 123-04 is ruimte om naar de achterzijde van het perceel te rijden.

De achterzijde van het perceel wordt in twee buitenruimten verdeeld: een patio-achtige tuin en een erf met ruimte voor vier parkeerplaatsen en toegang tot berging en fietsenstalling. De bestaande boom die op de zuidoosthoek van het perceel staat, blijft behouden. De scheiding tussen de buitenruimte wordt bewerkstelligd door een eenlaagse aanbouw tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens. In deze aanbouw die centraal aan het hoofdgebouw is gekoppeld is ruimte voor de zorgpost en algemene ruimte. Het achterste deel van de aanbouw biedt ruimte aan één zorgappartement, georiënteerd op de patio-achtige tuin. De overgang naar het perceel Tilburgseweg 123 wordt vormgegeven met behulp van een terugliggend eenlaags volume dat ruimte biedt aan één zorgappartement en gekoppeld is aan de middencorridor van het hoofdgebouw. Dit zorgappartement is eveneens georiënteerd op de patio achtige tuin. De twee zorgappartementen in de aanbouw zijn gesitueerd tegen de erfrens. Rekening houdende met de bepalingen in het

Bouwbesluit wordt erop ingezet de hoogte van deze aanbouw in de vergunningaanvraag te beperken tot 3 meter. Voor de zorgpost en de algemene ruimte is een iets grotere vrije hoogte vereist als gevolg van de omvang en het gebruik van deze ruimte. Omdat dit deel van het programma op meer dan 5 meter afstand van de erfgrenzen ligt, is hier een totale hoogte van 3,25 meter stedenbouwkundig verantwoord. In de regels wordt voor bijgebouwen een maximale hoogte opgenomen van 3,25 meter, waarbij er binnen de wettelijke mogelijkheden naar gestreefd wordt aan de erfgrenzen zo dicht mogelijk bij de gewenste 3 meter te blijven.

In totaal telt het voorlopig ontwerp derhalve 16 zorgappartementen. In het bestemmingsplan worden maximaal 18 zorgappartementen mogelijk gemaakt. Ten opzichte van het huidige gebouw komt de voorgevel van het nieuwe hoofdgebouw circa een halve meter achter de voorste rooilijn van de uitbouwen te liggen. De achtergevel van het hoofdgebouw ligt nagenoeg gelijk aan de bestaande achtergevel. Het bouwvlak in het bestemmingsplan ligt op de voorste rooilijn.

Aan de voorzijde van het nieuwe gebouw wordt een smalle strook ingericht als voortuin. Dat ligt binnen het bouwvlak in het bestemmingsplan. Op het terrein van Amarant is dan echter nog ruimte voor de aanleg van een trottoir. De knik in het bestaande trottoir langs de insteekweg aan de zijde van de zijerfscheiding van Tilburgseweg 123 ter plaatse van het plangebied wordt daardoor verminderd. Hierdoor ontstaat ruimte om aan de andere zijde van de insteekweg (aan de zijde van de zijerfscheiding van het perceel Tilburgseweg 125) langspaarkeerplaatsen aan te leggen en wordt de harde overgang naar de zijerfscheiding verzacht.

Het hoofdgebouw krijgt door het gebruik van lichtgrijs metselwerk en antracietkleurige dakpannen een rustige uitstraling. De aandacht wordt getrokken door tweelaags dakkapellen in de gebogen kap die het gebouw een speels karakter geven. Beelden van het voorlopig ontwerp zijn ter referentie opgenomen in figuur 5; de definitieve uitwerking maakt deel uit van de vergunningaanvraag.



Figuur 5. Aanzicht voorlopig ontwerp

## H3. Toetsing

### 3.1 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg

#### Archeologie

In het plangebied zijn geen archeologische vondsten gedaan. Het plangebied is op de archeologische waardenkaart (IKAW) niet gekarteerd, omdat het terrein al langer deel uitmaakt van de bebouwde kom. Op de Cultuurhistorische waardenkaart valt het plangebied buiten de zone met archeologische monumenten. Verondersteld mag worden dat, mocht er al sprake zijn van bijzonder archeologische waarden deze reeds bij het realiseren van de bestaande bebouwing ernstig zijn verstoord. De kans op het aantreffen van goed geconserveerde resten is dan ook minimaal. Een archeologisch onderzoek en archeologische begeleiding is derhalve niet noodzakelijk.

#### Cultuurhistorie en monumentenzorg

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant valt op te maken dat het plangebied niet in de nabijheid ligt van cultuurhistorische elementen of structuren van provinciaal belang. De Tilburgseweg wordt gewaardeerd als stedenbouwkundige lijn van historische betekenis met bebouwing aan weerszijden die zorgen voor een cultuurhistorisch gewaardeerd ensemble. Ten slotte staat het monument op Tilburgseweg 119 op de cultuurhistorische waardenkaart. Deze waarden vormen geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

### 3.2 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet -ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening- worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Het plangebied is sinds de jaren tachtig in gebruik voor wonen met zorg. Voor die tijd was er sprake van agrarisch gebied. Aan de Tilburgseweg heeft van 1915 tot in de Tweede Wereldoorlog een textiel fabriek gestaan; eventuele verontreinigingen als gevolg van industrieel gebruik zijn ten tijde van de herontwikkeling tot woongebied waarschijnlijk al onder controle gebracht, zodat er thans sprake is van een onverdachte locatie.

De herbouw vindt grotendeels plaats op dezelfde plek als het huidige gebouw, maar de nieuwe bebouwing is groter. Een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 is dan ook uitgevoerd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er ...

### 3.3 Water

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Op grond van informatie uit Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel en de Beleidsbrief regenwater en riolering is de onderstaande waterparagraaf opgesteld.

De bekende drietrapsstrategieën zijn daarin leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is evenmin gelegen in een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied, blijkend uit de keurkaarten van het waterschap De Dommel. Op basis van de Keur gelden derhalve geen beperkingen voor het initiatief.

#### Bodem en grondwater

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied van de kern Goirle. Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard en grenst aan alle zijden aan bestaand bebouwd gebied. De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden. Het maaiveld blijft gehandhaafd.

#### Verhard oppervlak

Het bebouwd oppervlak neemt door de ontwikkeling toe tot iets meer dan de helft van het plangebied. De tuin is nu ook deels verhard en dat zal in de toekomst niet anders zijn. De voorgestane herbouw zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van minder dan 100 m<sup>2</sup> tot gevolg hebben. Gelet op het hoge bebouwingspercentage is berging of infiltratie op het perceel geen optie.

#### Oppervlaktewater en watergangen

Er is geen watergang in de omgeving om het hemelwater naar af te leiden.

#### Afvoer hemelwater

Omdat er geen sprake is van mogelijke vervuilingen op het dak en op het perceel, wordt voorgesteld al het hemelwater conform de huidige situatie aan te sluiten op de riolering onder de Tilburgseweg. De exacte wijze van aansluiting vindt in overleg met het waterschap De Dommel plaats.

#### Afvalwater

Gelet op de bestemming zorgwoningen is er in dit geval alleen sprake van beperkt huishoudelijk afvalwater. Dit afvalwater wordt conform de huidige situatie afgevoerd via de bestaande riolering onder de Tilburgseweg.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies wordt in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

### **3.4 Natuur en groen**

#### Natuur

De gebiedsbescherming van de natuur is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied ligt niet in een gebied dat is beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 of in de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Gezien de aard en de omvang van de voorgestane ontwikkelingen en de afstand van circa 1.800 meter ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Regte Heide en Riels Laag is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Het plangebied heeft betrekking op gronden die nu al in gebruik zijn voor woondoeleinden en tuin. Het nieuwe gebouw zal op vrijwel

dezelfde plaats worden teruggebouwd. Geconcludeerd mag worden dat er geen negatieve effecten van de sloop van de bestaande bebouwing op beschermde soorten zijn te verwachten. Een ontheffing in het kader van de Flora en fauna behoeft niet te worden aangevraagd. De zorgplicht wordt in acht genomen; dit betekent dat:

- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juni) eventueel in het plangebied aanwezige vegetatie, bosjes, en opstallen niet mogen worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces.
- bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun omgeving.

### Groen

De gemeenteraad heeft op 15 juli 2003 het Groenstructuurplan vastgesteld. In dit plan wordt een lange termijn visie voor het gemeentelijk groen binnen de bebouwde kom weergegeven. De Nota Groenomvormingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 oktober 2006, is een uitwerking van de in het Groenstructuurplan gedane aanbevelingen om te komen tot kwaliteitsverbetering van het openbaar groen en het verwezenlijken van kostenbewust groenbeheer.

In de achtertuin staat in de zuidoosthoek van het perceel één karakteristieke boom; deze boom blijft gehandhaafd. De andere beplantingen en kleinere bomen zullen worden geroid. Na de bouw worden het voorterrein en het achtererf opnieuw ingericht met beplanting.

## **3.5 Verkeer en parkeren**

### Verkeer

Door de toenemende automobiliteit komt de leefbaarheid steeds meer onder druk te staan. Vooral in de woon- en de centrumgebieden. Het kiezen voor andere vervoermiddelen dan de auto en het afschermen c.q. kanaliseren van het autoverkeer op een aantal hoofdverbindingen staat daarom centraal. De doelen van het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid zijn verhoging van de verkeersveiligheid, verbetering van de leefbaarheid, terugdringing van vermijdbaar autogebruik, bevordering van fietsverkeer en openbaar vervoer en het verzekeren van de bereikbaarheid.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de insteekweg en verder naar de Tilburgseweg. Aan de insteekweg is ook de hoofdentree tot het gebouw en tot de parkeerruimte voor auto's en fietsen geprojecteerd. Daarmee verandert de verkeerssituatie niet of nauwelijks.

### Parkeren

Bij de vestiging van nieuwe functies en intensivering van bestaande functies worden de parkeernormen gehanteerd zoals deze zijn opgenomen in de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW van oktober 2012 (publicatie 137). Conform de parkeerkencijfers van het CROW wordt als richtlijn voor wonen met zorg uitgegaan van 0,5 parkeerplaatsen per zorgappartement. Bij maximaal 18 zorgappartementen dient derhalve rekening gehouden te worden met maximaal 9 parkeerplaatsen.

In het voorlopig ontwerp is naast de eerder genoemde 4 parkeerplaatsen op het achtererf ook een parkeerplaats aan de westzijde van het pand mogelijk, waardoor er in totaal in maximaal 5 parkeerplaatsen op eigen terrein is voorzien. Verder wordt in samenspraak met de gemeente de insteekweg vanaf de Tilburgseweg gedeeltelijk heringericht. Door het trottoir geheel of gedeeltelijk op het perceel van Amarant te situeren, ontstaat er op het eigendom van de gemeente meer ruimte. Meer dan voldoende ruimte om de resterende parkeerplaatsen aan te leggen ten behoeve van de zorgappartementen. Na herinrichting heeft de rijbaan een minimale breedte van 5 meter in verband met bereikbaarheid en toegankelijkheid voor hulpdiensten. Daarnaast wordt een visueel herkenbaar



trottoir aangelegd met een breedte van minimaal 1,50 meter en een langsparkeerstrook met een breedte van minimaal 1,80 meter. Stallingsmogelijkheden voor fietsen en bromfietsen zijn voorzien in een berging op het achterterrein.

### **3.6 Milieu-aspecten**

#### Milieuhinder

Bij het beoordelen van welke bedrijven invloed hebben op het initiatief is gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Alle eventuele bedrijven binnen het plangebied en bedrijven erbuiten, waarvan de indicatieve milieuocontouren over het plangebied liggen, zijn geïnventariseerd. Relevante bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving zijn niet aanwezig. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door wegverkeer, railverkeer en industriële activiteit. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidshinder.

De geluidbelasting op de zorgappartementen is afkomstig van het verkeer in de omgeving. De Tilburgseweg en de Van Haestrechtweg zijn beiden 50-kilometerwegen. Alle andere wegen in de omgeving zijn 30-kilometerwegen. Het gaat in dit geval om de herbouw van zorgappartementen. De nieuw te bouwen zorgappartementen voldoen aan de (wettelijke) binnenwaarde van 33 dB. Akoestisch onderzoek is dus niet nodig.

#### Lucht

In de Wet milieubeheer is een hoofdstuk opgenomen ter bescherming van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM (niet in betekenende mate) is een lijst met categorieën die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De herbouw van de zorgappartementen draagt niet "in betekenende mate" bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

#### Geur

Het plangebied ligt niet binnen de invloedzone van industriële bedrijven met geurhinder en ook niet in de nabijheid van agrarische bedrijven. Geurhinder van industriële of agrarische bedrijven vormt daarmee geen belemmering.

#### Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen";
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### Kabels, leidingen en straalpaden

In of nabij het plangebied liggen geen planologische relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. Dit wordt bevestigd door de uitgevoerde Klic-melding.

### **3.7 Bezinning**

Voor het voorlopig ontwerp is een bezonningsstudie uitgevoerd voor de maatgevende dagen 21 maart en 21 september en voor 21 juni (zie bijlage 3). Zowel de bestaande situatie als de beoogde situatie is in beeld gebracht. De studie wijst uit dat er geen schaduwwerking optreedt naar de percelen aan de Tilburgseweg. Ook de diepe tuin van het perceel Tilburgseweg 125 wordt in de lente, zomer en deel van de herfst niet beïnvloed door het voorlopig ontwerp; een laagstaande zon in de wintermaanden leidt tot enige schaduwwerking in de tuin, maar de bestaande heg geeft nu ook al veel schaduw. De voortuin van het perceel Tilburgseweg 123-04 ligt aan het eind van de middag bij de zonnewendes in de schaduw; dit is met de bestaande bebouwing ook al het geval. Van extra schaduwwerking is derhalve niet of nauwelijks sprake. Bezinning vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



## H4. Juridische vormgeving

### 4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

### 4.2 Opzet bestemmingsregeling

#### Opzet verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

#### Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;

- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

#### **4.3 Gehanteerde bestemmingen**

Het plangebied komt overeen met de kavel kadastraal bekend als Goirle A 2524.

##### Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

##### Hoofdbestemming Verkeer-Verblijfsgebied (hoofdstuk 2, artikel 3)

Het deel van de kavel dat bij het openbaar gebied wordt getrokken als trottoir wordt opgenomen in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Daarmee sluit de bestemming aan bij de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen Verkeersbestemming die op de insteekweg is gelegd. De bestemming Verkeer is vooral bedoeld voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. De in Goirle gebruikelijke regels voor nutsvoorzieningen en dergelijke zijn overgenomen, maar vertaald in SVBP2012.

##### Hoofdbestemming Wonen – Zorgwonen (hoofdstuk 2, artikel 4)

Het gebruik blijft net als in de bestaande situatie wonen met zorg. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt dit gebruik duidelijker gemaakt in de bestemmingsomschrijving. Daarin worden maximaal 18 zorgappartementen mogelijk gemaakt, terwijl er in het voorlopige ontwerp uitgegaan wordt van 16 eenheden; het gebouw kent echter flexibiliteit voor maximaal twee extra appartementen. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan met 6 woningen en 24 eenheden is sprake van een afname van het aantal eenheden.

In de regels is opgenomen dat per eenheid minimaal 0,5 parkeerplaats nodig is. Deze dienen gerealiseerd te worden op eigen terrein en/of langs de insteekweg naar de Tilburgseweg. Verder is de in Goirle gebruikelijke regeling voor beroep en bedrijf aan huis opgenomen.

Op de verbeelding bestaat het bestemmingsvlak uit een bouwvlak voor het hoofdgebouw, een aanduidingsvlak bijgebouwen voor de gebouwen in de achtertuin met een maximale hoogte van 3,25 meter; deze is vergelijkbaar met de maximale goothoogte in het vigerende bestemmingsplan. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt conform het vigerende bestemmingsplan 60%.

##### Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 5 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform



artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 6 wordt de mogelijkheid gecreëerd om voor ondergeschikte bouwdelen grenzen te overschrijden. Artikel 7 geeft weer welke vormen van gebruik strijdig zijn en geeft de algemene regels ten aanzien van parkeren weer. Artikel 8 geeft de procedure weer in geval het bevoegd gezag nadere eisen stelt. In artikel 9 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. Artikel 10 biedt aan het bevoegd gezag de mogelijkheid om voor kleine aanpassingen af te wijken van het bestemmingsplan. In artikel 11 wordt aangegeven dat indien in dit bestemmingsplan verwezen wordt naar wettelijke regelingen geldt dat verwezen wordt naar de tekst van de betreffende regeling zoals die gold op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

#### Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 12 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 13 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan “Zorgwoning Tilburgseweg”.

## **H5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het perceel kadastraal bekend als Goirle, sectie A 2524, is in eigendom van Amarant. Het eigendom blijft ook in handen van Amarant. Amarant heeft in haar huisvestingsbudget middelen gereserveerd voor deze ontwikkeling. Met de gemeente Goirle wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de herinrichting van de openbare ruimte en waarin ook het risico op planschade bij de initiatiefnemer is gelegd. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorlopig ontwerp is in juli 2012 voorgelegd aan de direct omwonenden in bilaterale gesprekken. De opmerkingen worden zo veel mogelijk meegenomen in het definitieve ontwerp. Een van de meer voorkomende vragen heeft betrekking op bezonning. Om die reden is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie paragraaf 3.8). Op 30 mei 2013 is het aangepaste plan gepresenteerd aan omwonenden.

Het bestemmingsplan is onderworpen aan inspraak en heeft ter inzage gelegen voor ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden. Tijdens deze periode konden zij schriftelijk een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Goirle. Van de gevoerde inspraakprocedure is een eindverslag opgesteld. Dit eindverslag is als bijlage in deze toelichting 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 is opgenomen.

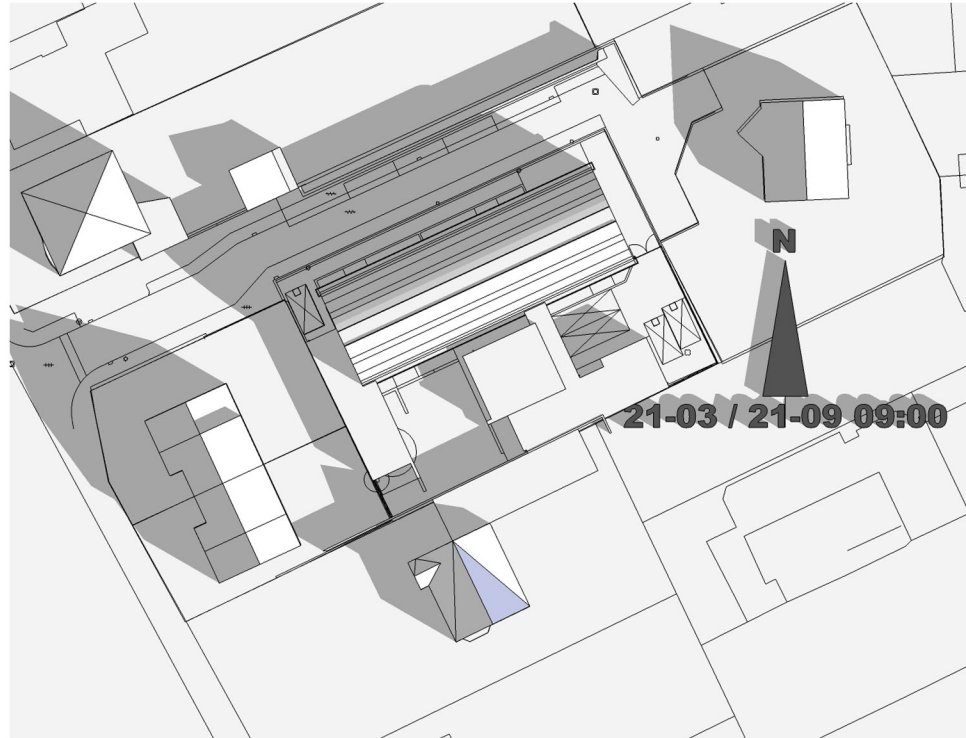
## Bijlage 1. Eindverslag inspraakprocedure

## Bijlage 2. Verslag overleg Besluit ruimtelijke ordening

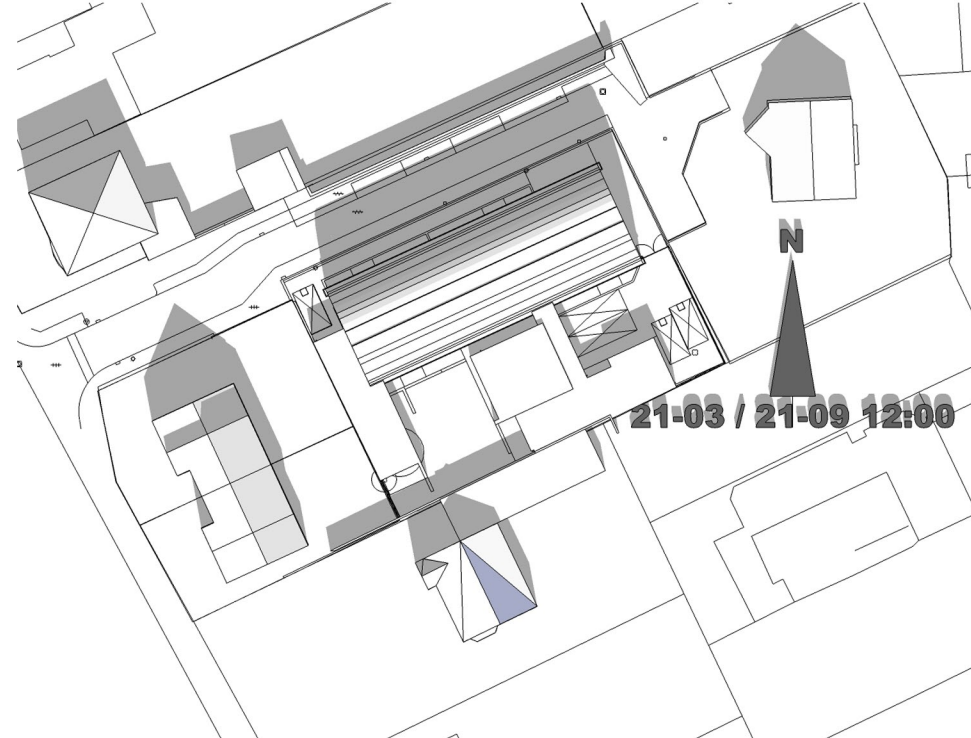
### Bijlage 3. Bezonningsstudie



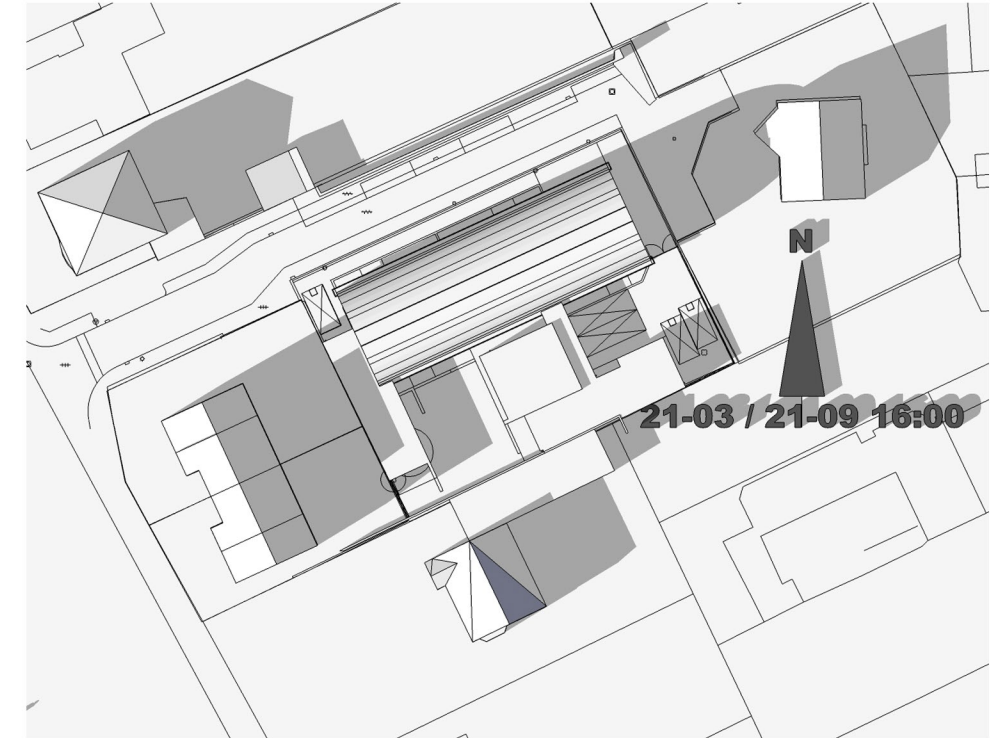
NIEUWBOUW VAN 16 ZORGAPPARTEMENTEN AAN DE TILBURGSEWEG 123-1 t/m 123-3 TE GOIRLE



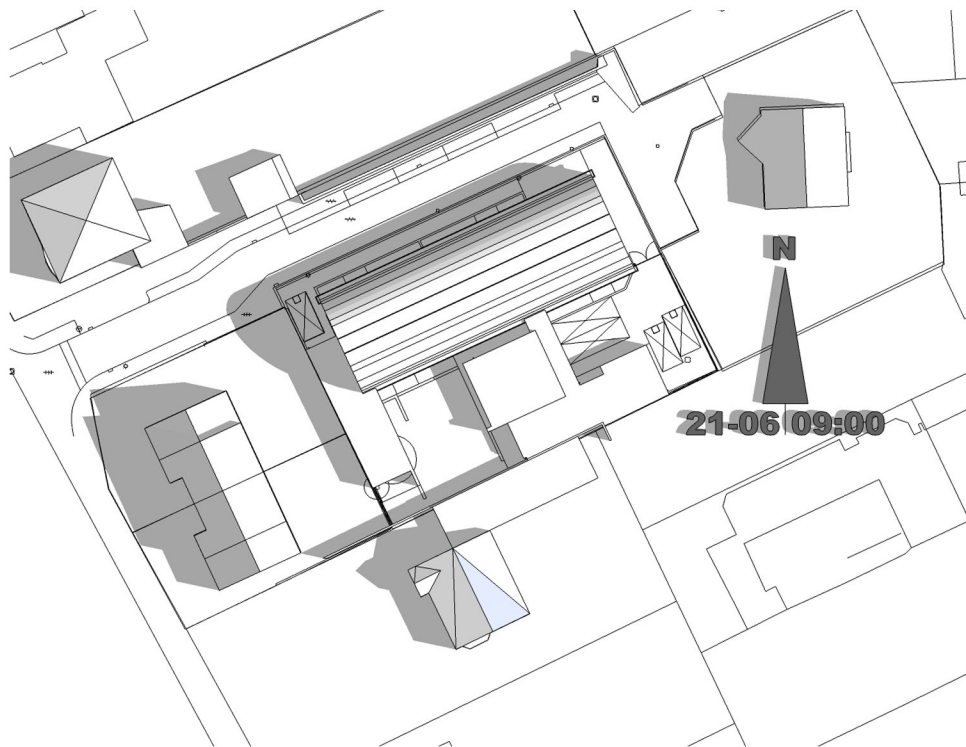
**21 MAART/SEPTEMBER - 09:00 UUR**



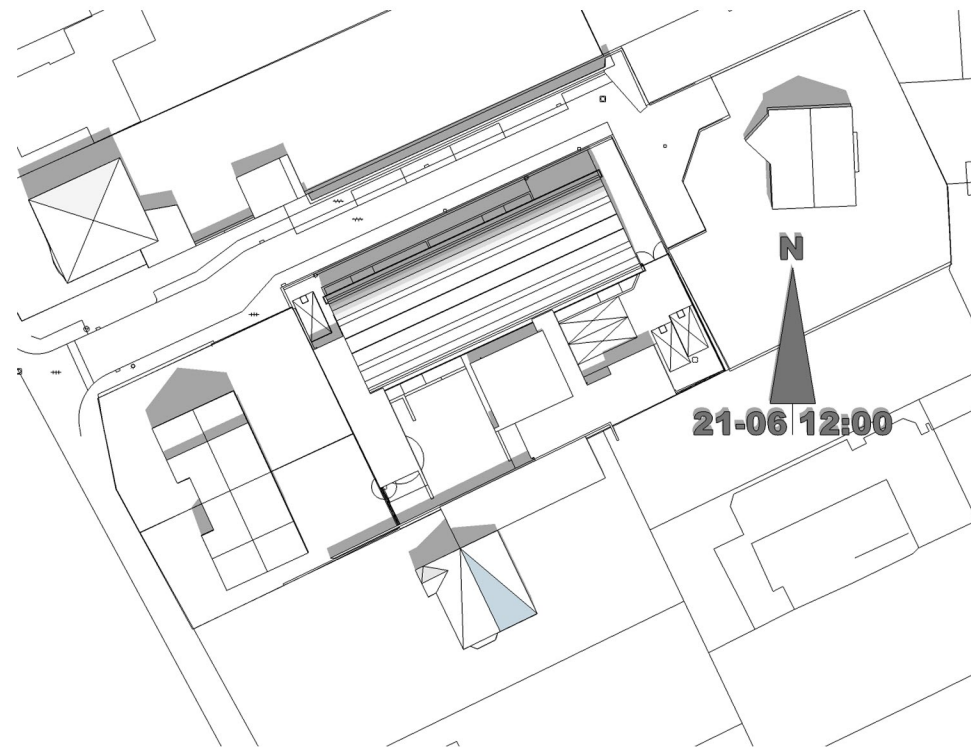
**21 MAART/SEPTEMBER- 12:00 UUR**



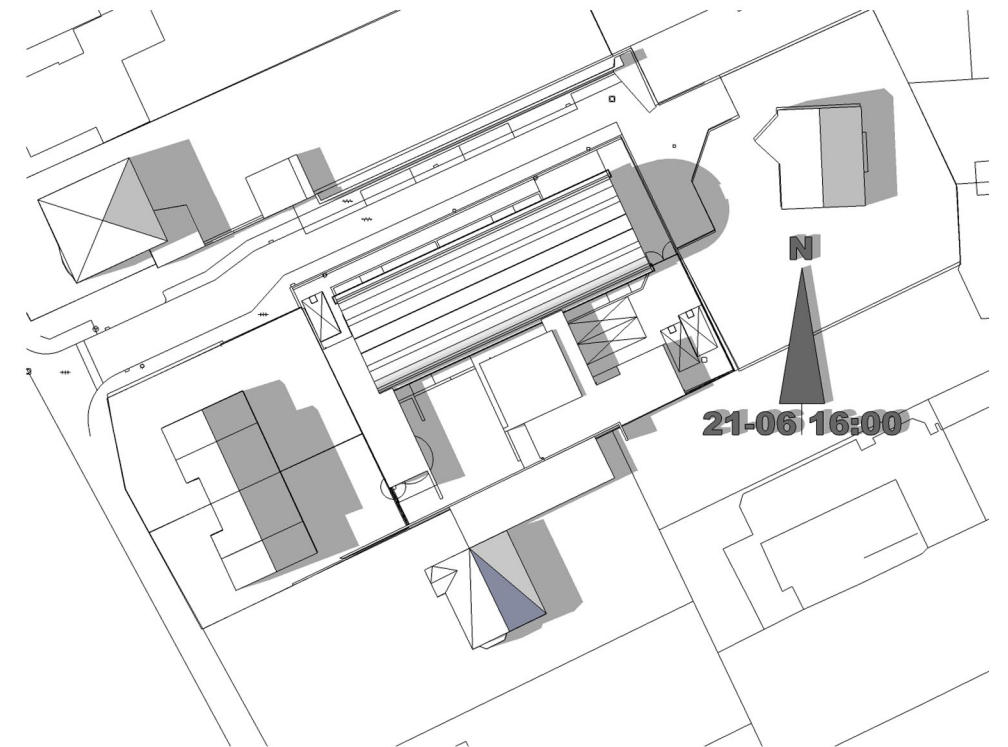
**21 MAART/SEPTEMBER - 16:00 UUR**



**21 JUNI - 09:00 UUR**



**21 JUNI - 12:00 UUR**



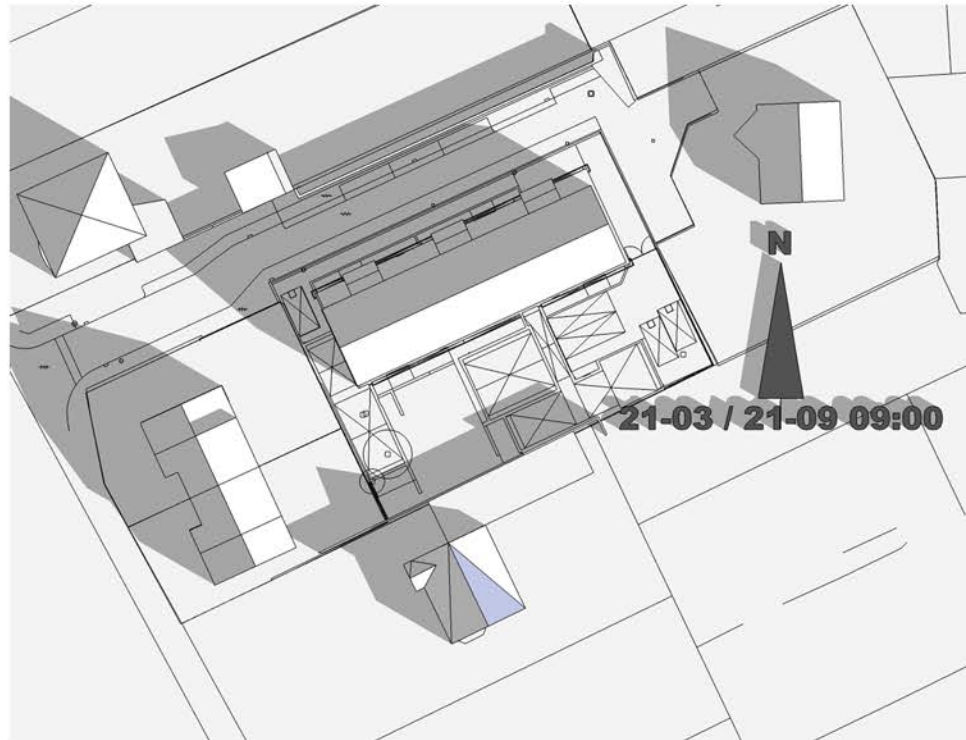
**21 JUNI - 16:00 UUR**

SCHADUWSTUDIE - BOVENAANZICHT

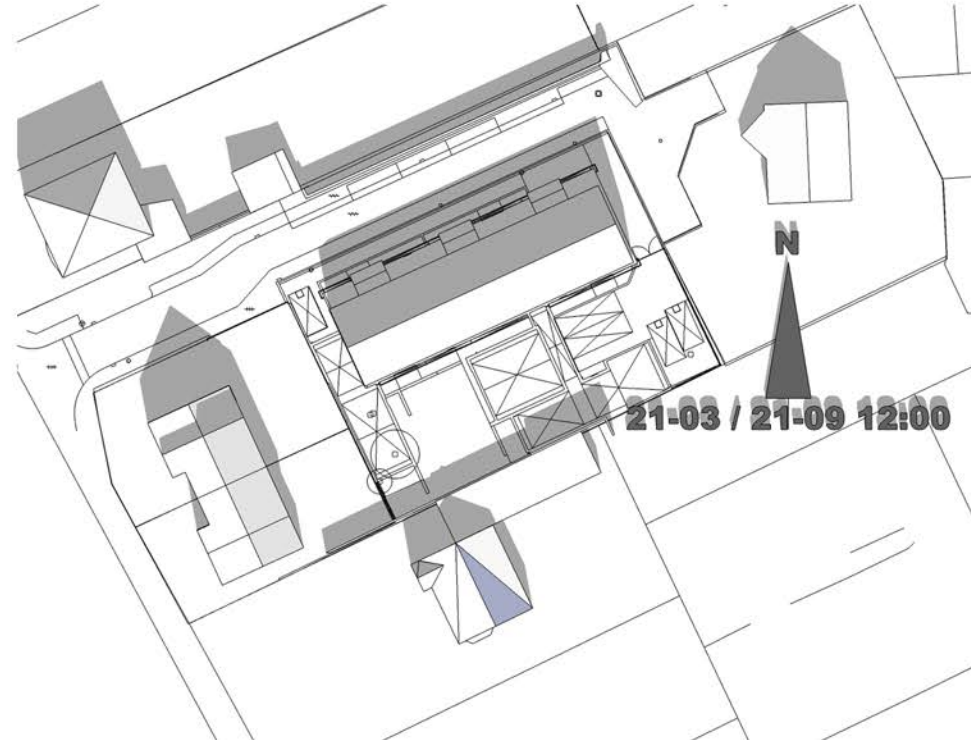




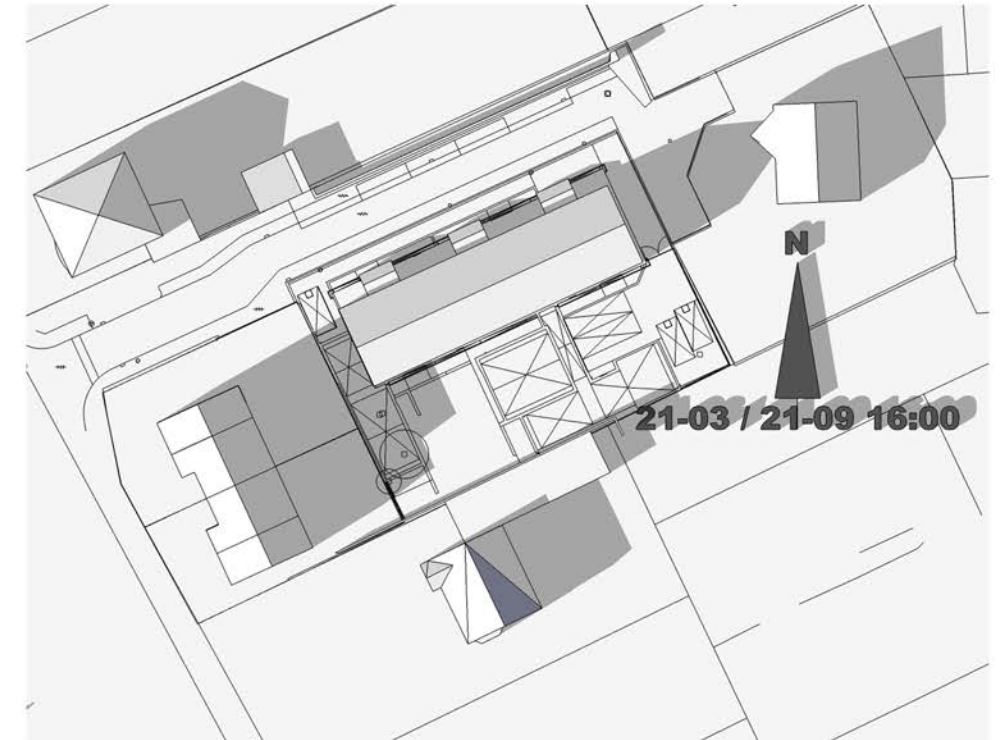
NIEUWBOUW VAN 16 ZORGAPPARTEMENTEN AAN DE TILBURGSEWEG 123-1 t/m 123-3 TE GOIRLE



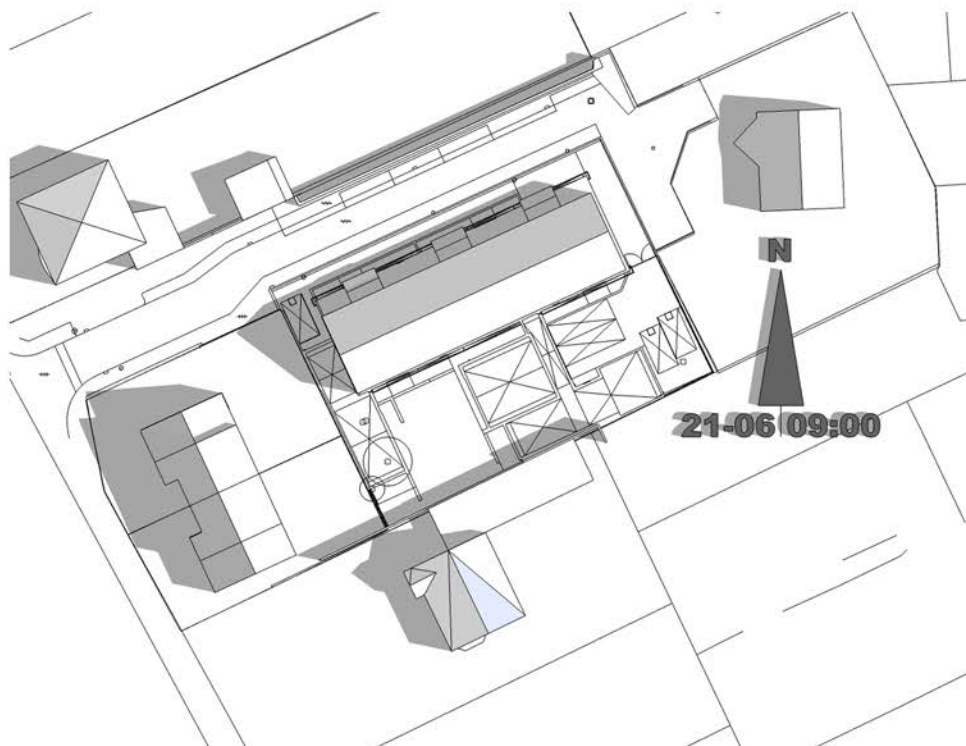
**21 MAART/SEPTEMBER - 09:00 UUR**



**21 MAART/SEPTEMBER- 12:00 UUR**



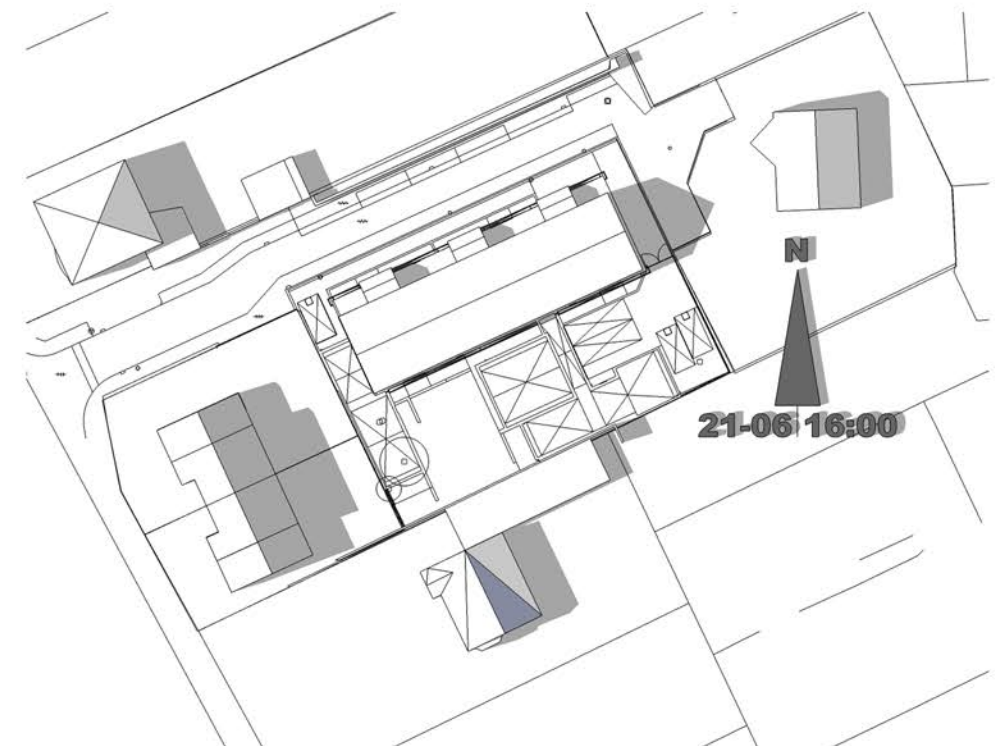
**21 MAART/SEPTEMBER - 16:00 UUR**



**21 JUNI - 09:00 UUR**



**21 JUNI - 12:00 UUR**



**21 JUNI - 16:00 UUR**

SCHADUWSTUDIE - BOVENAANZICHT BESTAANDE SITUATIE

# PLANREGELS

# INHOUDSOPGAVE

<b>H1. Inleidende regels</b>	<b>26</b>
Artikel 1. Begrippen	26
Artikel 2. Wijze van meten	30
<b>H2. Bestemmingsregels</b>	<b>31</b>
Artikel 3. Verkeer - Verblijfsgebied	31
Artikel 4. Wonen - Zorgwonen	33
<b>H3. Algemene regels</b>	<b>36</b>
Artikel 5. Anti-dubbelregel	36
Artikel 6. Algemene bouwregels	36
Artikel 7. Algemene gebruiksregels	36
Artikel 8. Algemene procedureregels	37
Artikel 9. Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 10. Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 11. Overige regels	38
<b>H4. Overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>39</b>
Artikel 12. Overgangsrecht	39
Artikel 13. Slotregel	39
<b>Bijlagen</b>	<b>40</b>
1. Staat van Bedrijfsactiviteiten	40

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In de regels wordt verstaan onder:

- 1.1 het plan:**  
het bestemmingsplan “Zorgwoning Tilburgseweg” van de gemeente Goirle.
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0785.2013006Tilburgse-vo01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.
- 1.3 aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge 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 in die woning en/of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, die de activiteit in de woning of de daarbij behorende 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 in die woning en/of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie blijft behouden, en de desbetreffende beroeps-uitoefening een ruimtelijke en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.
- 1.7 afhankelijke woonruimte:**  
een bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, waarbij dit bijgebouw hoort, en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.
- 1.8 bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.9 bedrijf:**  
een instelling of inrichting, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of het herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

**1.10 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):**

- a. legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel bouwwerken zoals deze mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**1.11 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.13 bevoegd gezag:**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.14 bijgebouw:**

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

**1.15 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.17 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.

**1.18 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.19 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.20 bouwvlak:**

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

**1.21 bouwwerk:**

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

**1.22 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.

**1.23 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.24 dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.



- 1.25 escortbedrijf:**  
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen).
- 1.26 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.27 gebruiken:**  
het gebruiken, doen en laten gebruiken.
- 1.28 hoofdgebouw:**  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 1.29 mantelzorg:**  
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.
- 1.30 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 duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, openbare sanitaire voorzieningen, transformatiehuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen, collectieve energievoorzieningen (onder andere warmtepompen), telefooncellen,abri's, apparatuur voor telecommunicatie, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, en dergelijke.
- 1.31 ondergeschikte bouwdelen/bouwdelen van ondergeschikt belang:**  
bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteken zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, licht-, antenne- en vlaggenmasten, windvanen, wolfseinden, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, balkon- en terrashekken en dergelijke, dakkapellen, andere ondergeschikte dakopbouwen, liftschachten en overige overstekende ondergeschikte daken.
- 1.32 ondergronds:**  
beneden het peil.
- 1.33 prostitutie:**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.34 prostitutiebedrijf:**  
een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortbedrijf.
- 1.35 seksinrichting:**  
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privéhuis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.36 Staat van Bedrijfsactiviteiten:**  
een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en installaties.
- 1.37 vloeroppervlak:**  
de totale oppervlakte, buitenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de aangebouwde bijgebouwen.



**1.38 voorgevel:**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**1.39 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.

**1.40 zorgwoning:**

een woning, complex van ruimten, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens door hulpbehoevenden of het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen en kantoor, dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs).

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Meetregels

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 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. dakhelling:**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 3. goothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 4. bouwhoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.
- 5. horizontale diepte van een bouwwerk:**  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.
- 6. 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.
- 7. oppervlakte van een bouwwerk:**  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 8. verticale diepte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot het laagste punt van het bouwwerk, fundering niet meegerekend.
- 9. lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:**  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de buitenste verticale projecties van bouwdelen en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, boven peil
- 10. 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.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteken, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, licht-, antenne- en vlaggenmasten, windvanen, wolfeinden, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, balkon- en terrashekken en dergelijke, dakkapellen, andere ondergeschikte dakopbouwen, liftschachten, en overige overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. speel-, groen- en nutsvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen, parkeerterreinen en andere openbare ruimten met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer;
- d. in-, uitritten, voet- en rijwielpaden;
- e. bermen en bermsloten;
- f. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan watergangen en andere waterpartijen, reserveringen voor infiltratievoorzieningen (zoals wadi's), retentievoorzieningen, waterbuffers en bergbezinkbassins, alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. straatmeubilair.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

- a. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van gebouwen en/of bouwwerken ten behoeve van de opslag en/of inrichting van verkoop- of tappunten voor motorbrandstoffen, daaronder begrepen LPG;
- b. ondergronds bouwen is slechts toegestaan onder bebouwd oppervlak, tot een verticale diepte van maximaal 5 meter, met uitzondering van ondergrondse voorzieningen voor het inzamelen van afval.

##### 3.2.2 Gebouwen

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

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

### **3.3 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 gronden voor de inrichting van opslag-, tap- of verkooppunten voor motorbrandstoffen of LPG.

## Artikel 4 Wonen - Zorgwonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Zorgwonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zorgwoning waarin maximaal 18 eenheden mogen worden gehuisvest;
- b. wonen;
- c. erven, tuin en verhardingen;
- d. parkeren;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan watergangen en andere waterpartijen, reserveringen voor infiltratievoorzieningen (zoals wadi's), retentievoorzieningen, waterbuffers en bergbezinkbassins, alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- f. de (zorg)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 (zorg)woning en/of bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup>, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- g. de (zorg)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 (zorg)woning en/of de bijgebouwen, tot een oppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup>, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- h. aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebruikt voor wonen;
- i. per eenheid minimaal 0,5 parkeerplaats benodigd is.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 4.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  1. hoofdgebouwen;
  2. daarbij behorende bijgebouwen;
  3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak en het gebied ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (bg) mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, tot een verticale diepte van maximaal 5 m<sup>1</sup>;
- d. een bouwperceel mag voor niet meer dan 60% worden bebouwd.

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, zijnde de (zorg)woning, gelden naast het bepaalde in lid 4.2.1 de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 3,25 m<sup>1</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 11 m<sup>1</sup> bedragen;
- e. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in of op een afstand van niet meer dan 2 m<sup>1</sup> uit het naar de weg gekeerde deel van de begrenzing van het bouwvlak te worden gebouwd.

#### 4.2.3 Bijgebouwen

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

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (bg);
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,25 m<sup>1</sup> bedragen.

#### 4.2.4 Carports

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

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

#### 4.2.5 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 overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m<sup>1</sup> bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m<sup>1</sup> mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antenne- en vlaggenmasten mag niet meer dan 5 m<sup>1</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (bg) niet meer dan 3,25 m<sup>1</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (bg) niet meer dan 1,50 m<sup>1</sup> bedragen;
- e. zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (bg).

### **4.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van;
  1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de ruimtelijke of landschappelijke inpassing;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de brandveiligheid;
  6. de milieusituatie;
  7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5., onder a, voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór 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.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregel**

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 bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.



## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 5 Antidubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

#### 6.1 Overschrijding van bouwgrenzen

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

- a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m<sup>1</sup>;
- b. de bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw;
- c. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw;
- d. de afstand van deze bouwdelen tot de bestemmingsgrens minimaal 3 m<sup>1</sup> bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan de weg.

#### 6.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, tweede lid, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de ruimte tussen bouwwerken.

### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

#### 7.1 Strijdig gebruik

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. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in 2.1, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken);
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- e. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van prostitutie, escortbedrijf, prostitutiebedrijf en/of seksinrichting.

## **7.2 Parkeren**

### 7.2.1 Algemeen

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort, met dien verstande dat:

- a. de juist mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van oktober 2012;
- b. de onder a, bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan;
- c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

### 7.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1. indien op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

## **Artikel 8 Algemene procedureregel**

### **8.1 Nadere eis**

Bij het nemen van een besluit omtrent een nadere eis overeenkomstig een in het plan opgenomen regels over nadere eisen nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, twee weken ter inzage;
- b. van de terinzagelegging wordt tevoren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aanhuisbladen, of op een andere geschikte wijze kennis gegeven;
- c. de kennisgeving dient tevens langs elektronische weg te geschieden;
- d. de kennisgeving houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- e. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen indienen tegen het ontwerp-besluit.

## **Artikel 9 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 omgevingsvergunning afwijken van de bouw- of gebruiksregels ten behoeve van:

- a. 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;
- b. 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 m<sup>1</sup> bedraagt;

- c. 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 m<sup>1</sup>;
- d. het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 5 m<sup>1</sup>.

### **Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstige het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening:

1. 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 vóór de wijziging;
  - c. door een wijziging mogen het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld, het woon- en leefklimaat, de waterstaatkundige belangen, de ontwikkeling van omliggende bedrijven, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, niet onevenredig worden aangetast.
2. het plan te wijzigen ten aanzien van het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen en/of publicaties, indien deze wettelijke regelingen en/of publicaties na het moment van vaststelling van het plan worden gewijzigd.

### **Artikel 11 Overige regels**

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

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 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 tenietgaan 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 tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 12.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%.
- c. Lid 12.1 onder 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.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond 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 lid 12.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2 onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Lid 12.2 onder 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Zorgwoning Tilburgseweg'.

**BIJLAGE 1**  
**STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN**

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

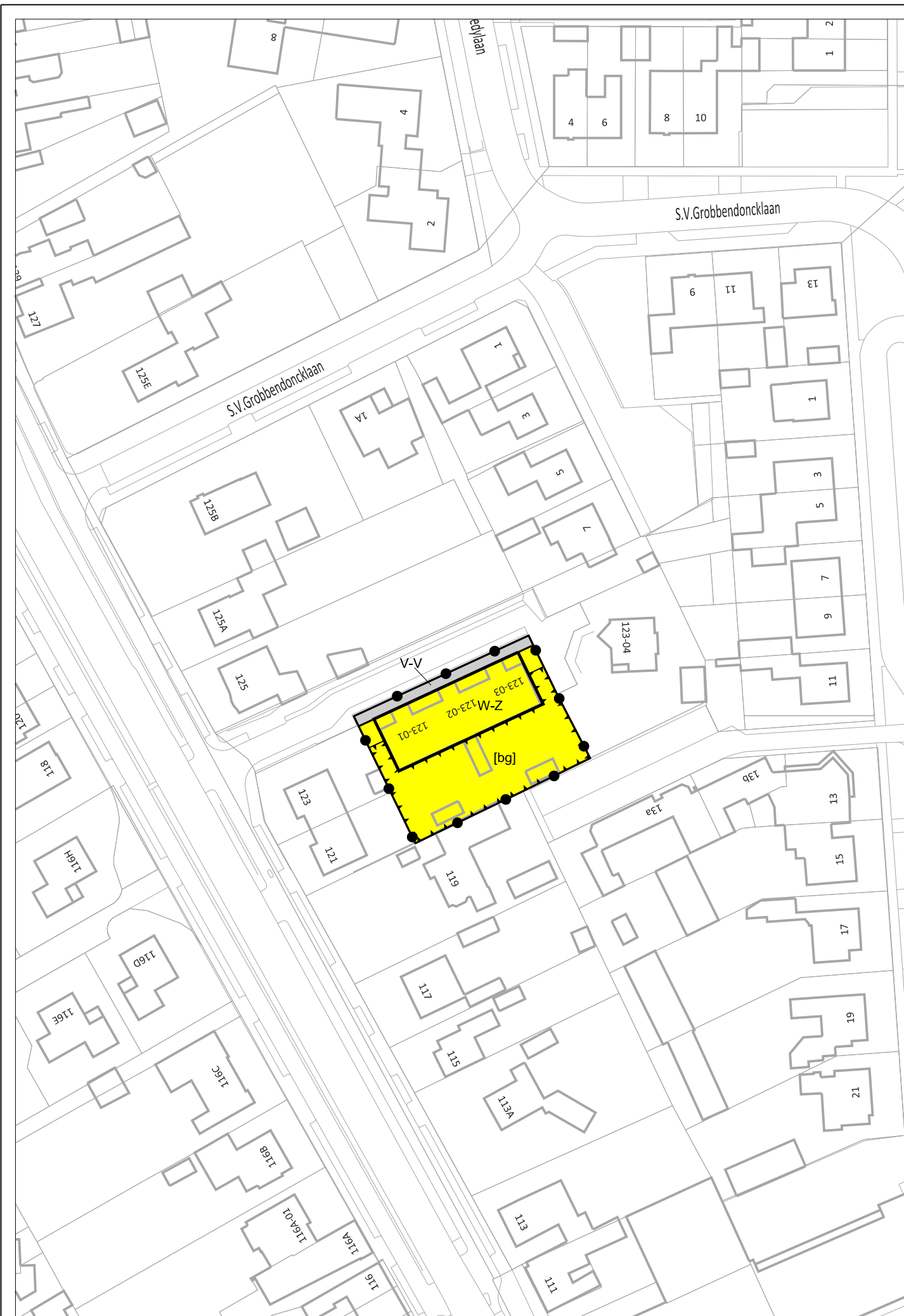


Staat van bedrijfsactiviteiten		
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
<b>30</b>	<b>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</b>	
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	B
<b>33</b>	<b>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
<b>36</b>	<b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>	
361	Meubelstofferderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
<b>40</b>	<b>PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER</b>	
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
<b>41</b>	<b>WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER</b>	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
<b>45</b>	<b>BOUWNIJVERHEID</b>	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	B
<b>50</b>	<b>HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
<b>51</b>	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>	
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 m <sup>2</sup>	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	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
<b>60</b>	<b>VERVOER OVER LAND</b>	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m <sup>2</sup>	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
<b>61, 62</b>	<b>VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT</b>	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
<b>63</b>	<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
<b>64</b>	<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
<b>65, 66, 67</b>	<b>FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN</b>	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
<b>70</b>	<b>VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED</b>	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
<b>71</b>	<b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b>	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
<b>72</b>	<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
<b>73</b>	<b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
<b>74</b>	<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
<b>75</b>	<b>OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN</b>	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	Brandweerkazernes	C
<b>80</b>	<b>ONDERWIJS</b>	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B

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



**Plangebied**

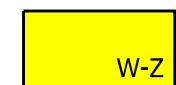


Plangebiedgrens

**Bestemmingen**

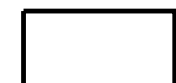


Verkeer - Verblijfsgebied



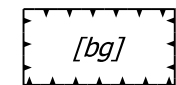
Wonen - Zorgwonen

**Bouwvlak**



bouwvlak

**Bouwaanduidingen**



bijgebouwen

**Bestemmingsplan**

**'Zorgwoningen Tilburgseweg'**

Gemeente : Goirle  
 Bestemmingsplannummer : NL.IMRO.0785.2013006Tilburgse-vo01  
 Schaal van de plankaart : 1 : 1000  
 Status van het plan : Voorontwerp  
 Datum ter visielegging :  
 Datum vaststelling :  
 Datum uitspraak ABRS :  
 Datum inwerkingtreding :  
 Datum onherroepelijk :  
 Naam en adres opsteller : Van Kerkhoff Maatwerk in RO i.s.m. Rothuizen  
 Boerhaavestraat 32, 5017 HE Tilburg  
 Blad : 1

