

**GEMEENTE GOIRLE**

**BESTEMMINGSPLAN VIJFHUIZENBAAN1-3 RIEL (RIEL)**

GEMEENTE	:	GOIRLE
BESTEMMINGSPLANNUMMER	:	NL.IMRO.0785.BP2014008REASEURO-VO01
SCHAAL VAN DE VERBEELDING	:	1:1000
STATUS PLAN	:	VOORONTWERP
DATUM TERSIELEGGING ONTWERP	:	
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



# PLANTOELICHTING



# INHOUDSOPGAVE PLANTOELICHTING

## **1. Inleiding**

- 1.1. Aanleiding en doel van het bestemmingsplan
- 1.2. Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3. Vigerend bestemmingsplan
- 1.4. Bij het plan behorende stukken
- 1.5. Leeswijzer

## **2. Beschrijving plangebied**

- 2.1. Historische ontwikkeling
- 2.2. Ruimtelijke en functionele structuur
- 2.3. Technische infrastructuur

## **3. Ruimtelijk beleidskader**

- 3.1. Rijk
- 3.2. Provincie
- 3.3. Gemeente

## **4. Thematische beleidskaders**

- 4.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten en welstand
- 4.2. Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg
- 4.3. Groen
- 4.4. Verkeer en parkeren

## **5. Milieuaspecten**

- 5.1. Milieuhinder en bedrijven
- 5.2. Externe veiligheid
- 5.3. Kabels, leidingen en straalpad
- 5.4. Geluid
- 5.5. Lucht
- 5.6. Geur
- 5.7. Bodem
- 5.8. Natuur

## **6. Water**

- 6.1. Beleid
- 6.2. Huidige en toekomstige situatie

## **7. Opzet planregels**

- 7.1. Plansystematiek
- 7.2. Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels
- 7.3. Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels
- 7.4. Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels
- 7.5. Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel

## **8. Uitvoerbaarheid**

- 8.1. Economische uitvoerbaarheid
- 8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## **Bijlagen**

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

### **Separate bijlagen**

1. Verkennend bodemonderzoek Vijfhuizenbaan 1-3 te Riel, Bodex Milieu B.V., 10 februari 2014
2. Quick scan beschermde natuurwaarden plangebied Vijfhuizenbaan 1 en 3 te Riel, Ecologisch Adviesbureau Cools, januari 2014
3. Onderzoek amfibieën plangebied Vijfhuizenbaan 1 en 3 te Riel, Ecologisch Adviesbureau Cools, juni 2014
4. Ontwikkeling bedrijfskavels Vijfhuizenbaan 1-3 Riel, stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan voor bebouwing en landschap, Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw, november 2014

## **HOOFDSTUK 1. INLEIDING**

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

In Riel is een bijzondere bedrijfsactiviteit gevestigd. Het bedrijf REASeuro is actief op alle mogelijke vraagstukken rondom explosieven door het geven van (internationaal) advies, het verzamelen en structureren van kennis, opleiding en examinering van deskundigen en het opsporen en eventueel vernietigen van explosieven. Gelieerd aan het bedrijf is het bedrijf HFS, gecertificeerd in het civieltechnisch opsporingsproces van explosieven en ook werkzaam in andere civiel- en cultuurtechnische activiteiten. De vestigingsplaats van de verschillende activiteiten van REASeuro en HFS is in Riel verspreid over de locaties Alphenseweg 4a t/m c, 4R, 4S, 4T, 4M enerzijds en Vijfhuizenbaan 3 anderzijds. Deze locaties liggen weliswaar dicht bij elkaar, maar worden gescheiden door het Bels Lijntje en de waterplantenkwekerij. Inmiddels is de locatie van de waterplantenkwekerij (adres Vijfhuizenbaan 1) in eigendom verworven. De bedrijfsbebouwing op de locaties aan de Alphenseweg is georiënteerd op de Alphenseweg en staat met de achterkant naar het Bels Lijntje. De nette inrichting en de positie van de bebouwing aan deze zijde, gecombineerd met de betekenis van het Bels Lijntje als structuurlijn, leiden ertoe dat er geen mogelijkheden zijn om de beide locaties logistiek en/of bedrijfsmatig met elkaar te verbinden.

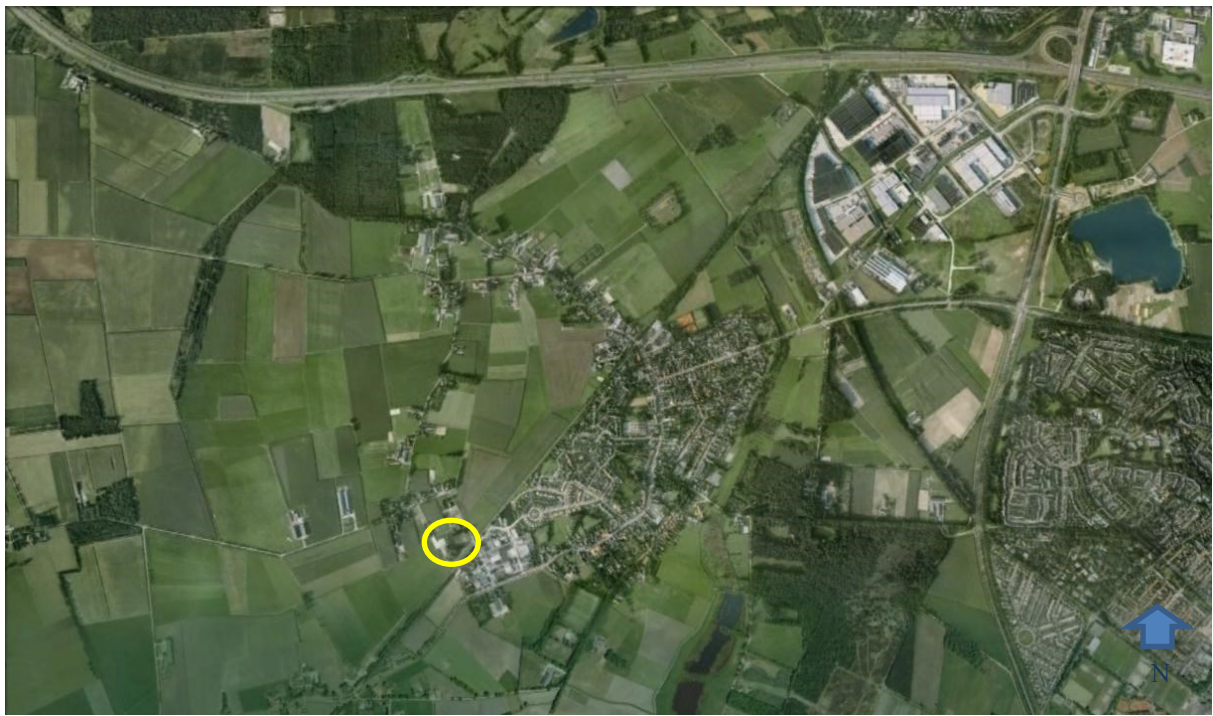
Het bedrijf heeft een principeverzoek ingediend om de locaties Vijfhuizenbaan 1 en 3 te herontwikkelen ten behoeve van REASeuro en HFS. De gemeente Goirle heeft besloten in te stemmen met het principeverzoek. Daaraan is de voorwaarde verbonden dat er kwaliteitswinst geboekt dient te worden via sloop/sanering van opstallen en elementen (verhardingen), uitvoering van het landschapsplan inclusief een deel van de Ecologische verbindingzone 't Bels Lijntje, behoud van het open groene en landelijke karakter en realisatie van afzonderlijke "schuur"-achtige bedrijfsgebouwen. Verder is de voorwaarde dat er maximaal 3 bedrijven op de locatie Vijfhuizenbaan 1 en 3 gevestigd mogen worden met voor elk bedrijf maximaal één bedrijfswoning. De wijze waarop aan deze voorwaarden wordt voldaan is weergegeven in hoofdstuk 4.

Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de twee gelieerde afzonderlijke bedrijven REASeuro en HFS toekomstbestendig te vestigen op één logische locatie. Gelet op de specifieke eisen vanuit de opleidings- en opsporingsactiviteiten om open oefenterreinen te hebben, biedt de bestaande locatie aan de Alphenseweg geen mogelijkheden. Ook vestiging op een bedrijventerrein ligt hierom niet in de rede. De percelen Vijfhuizenbaan 1 en 3 grenzen aan het bedrijventerrein Veertels en maken deel uit van de bebouwingsconcentratie Spaansehoek-Vijfhuizenbaan. De aard van de bedrijfsactiviteiten maakt het mogelijk hier een kwaliteitsvolle overgang van kern naar het landelijk gebied te maken.

Om deze kwaliteitsvolle herontwikkeling mogelijk te maken is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de kavels aan de Vijfhuizenbaan 1-3 worden in dit bestemmingsplan van een passend planologisch kader voorzien.

### **1.2. Ligging en begrenzing plangebied.**

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Goirle sectie K, nummers 287, 288, 751 en 752 en heeft een oppervlakte van circa 21.440 m<sup>2</sup>. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door bebouwing aan de Vijfhuizenbaan 3c en een agrarisch perceel, door bebouwing aan de Vijfhuizenbaan 7 en agrarisch gebied in het westen, door de Vijfhuizenbaan in het oosten en in het zuiden, gescheiden door het (fietspad over het) Bels Lijntje, door het bedrijventerrein van Riel. Figuur 1 en 2 geven de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied



### 1.3. Vigerende bestemmingsplannen

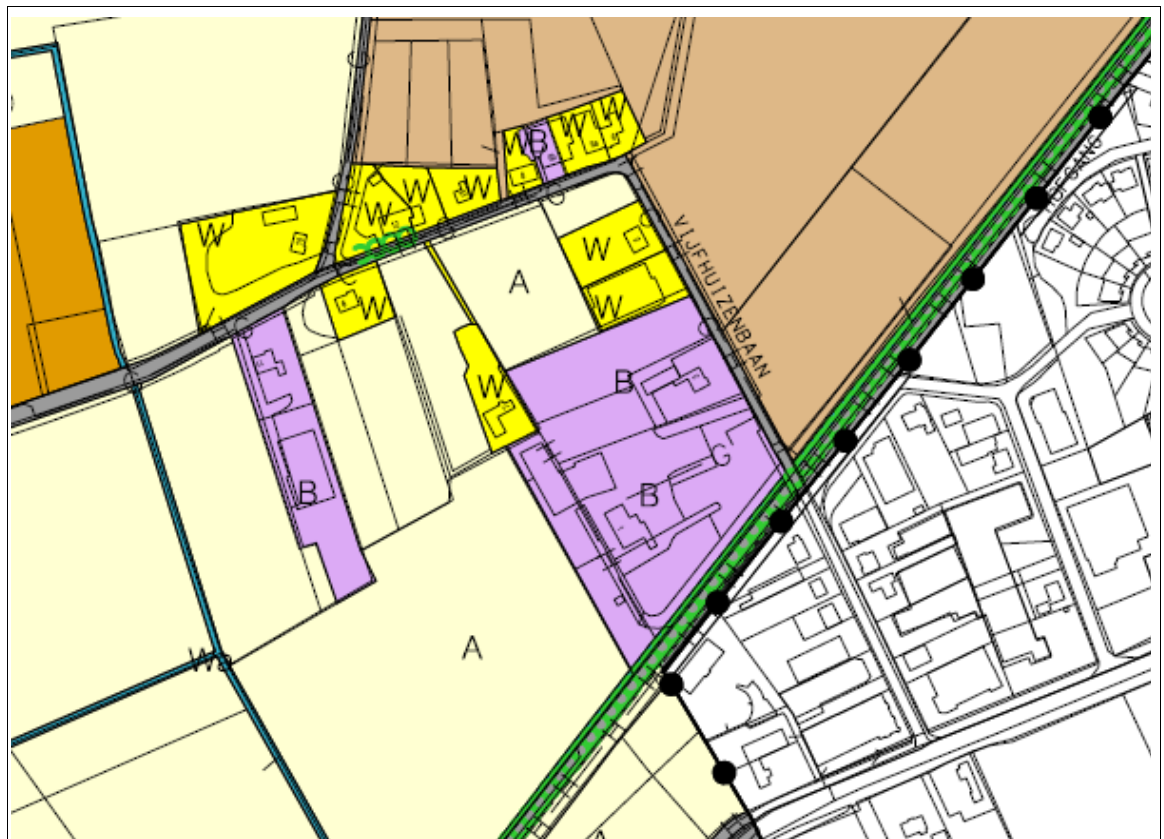
Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, gelden in het plangebied de volgende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Inwerking	ABRS
Buitengebied Goirle	9 december 2008	24 september 2009	20 april 2011
Buitengebied Goirle, correctieve herziening	23 september 2014		

Figuur 3 bevat een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Goirle", waarin het plangebied een bedrijvenbestemming met specifieke aanduidingen heeft.

Adres	Type bedrijf	Bedrijfs-woning	Oppervlakte bedrijfsgebouwen	Goot-hoogte	Bouw-hoogte
Vijfhuizenbaan 1	Kwekerij voor vijverplanten	0	1.810	6	8
Vijfhuizenbaan 3	Trainingscentrum voor honden en voor opsporen explosieven	1	575	3	6

De totale bebouwingsmogelijkheid bedraagt in het plangebied 2.385 m<sup>2</sup>.



Figuur 3. Fragment plankaart vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Goirle"

### 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 waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en deze 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. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

**1.5. Leeswijzer**

De toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk beleidskader van rijk, provincie en gemeente. Het thematische beleidskader komt aan de orde in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden milieuaspecten behandeld. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. De opzet van de planregels wordt in hoofdstuk 7 besproken, gevolgd door de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8.

## **HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED**

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie door middel van een beschrijving van de historische ontwikkeling, de ruimtelijke en functionele structuur.

### **2.1. Historische ontwikkeling**

Het dorp Riel is samengesteld uit de gehuchten Brakel, Zandeind en de dorpskom of Kerkeind. Brakel is daarvan het oudste buurtschap, waar al in de prehistorische en Romeinse tijd bewoners gevestigd waren. Zo zijn in 1840 op de heide onder Brakel meer dan 50 urnen opgegraven. Riel is een typisch Brabants esdorp. De dorpen zijn hier niet, zoals in Drenthe, concentrisch van vorm, maar langgerekt. 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 nederzettingpatroon is in Riel goed bewaard gebleven. Een bijzonderheid is dat de eerste ontginningsactiviteiten hier al in de 7<sup>e</sup> eeuw moeten hebben plaatsgevonden. De blokvormige verkaveling, waarbij akkers door hagen en houtwallen omringd werden om het vee te weren, is in Riel nog steeds te herkennen. In de eeuwen vóór het gebruik van kunstmest werden de akkers vruchtbaarder gemaakt door er zoden op te leggen die met dierlijke mest waren vermengd. Dit verklaart het bolle, hoge karakter van de oude akkers.

In de 12<sup>e</sup> eeuw kwam er in Riel een opleving in de ontginning van de woeste gronden, doordat een kerkelijke instelling zich hierop toelegde. Later, toen Brabant door de Staten-Generaal tot Generaliteitsland was verklaard en als een wingewest werd uitgebuit, hadden de boeren weinig reden en mogelijkheden om hun arsenaal uit te breiden. De meeste boerderijen ter plaatse dateren uit het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw, omdat bij een grote brand in 1877 veel hoeven verloren gingen. Riel maakte deel uit van de heerlijkheid Hilvarenbeek, maar lag echter daarvan gescheiden door het grondgebied van Goirle.

### **2.2. Ruimtelijke en functionele structuur**

Het plangebied heeft een oppervlakte van 21.440 m<sup>2</sup> en wordt begrensd door de Vijfhuizenbaan met daarachter een bolle akker in het noordoosten, het (fietspad over het) Bels Lijntje met daarachter de bebouwing van de kern Riel in het zuidoosten, het open agrarisch landschap in het zuidwesten en de bebouwingsconcentratie Spaansehoek-Vijfhuizenbaan in het noordwesten. Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit een serie kleinere percelen met daarop een diversiteit aan bebouwing en een mix van functies (wonen, agrarisch, werken) en is te beschouwen als een uitloper van het dorp Riel. Figuur 4 geeft de bestaande ruimtelijke structuur weer. De bebouwingsconcentratie verdeelt het open landschap ten westen van het Bels Lijntje als het ware in secties. Opvallend is dat het gedeelte van de Vijfhuizenbaan dat in het verlengde ligt van de Spoorweide (de weg door het bedrijventerrein Veertels) aan één zijde bebouwd is. De bolle akker aan de andere zijde is daarmee nog intact.

Het Bels Lijntje is een beeldbepalende lijn in het landschap. De lijn markeert de overgang van dorp naar landelijk gebied. Infrastructureel heeft de lijn betekenis als onderdeel van een recreatief fietsroutenetwerk. De ruimtelijke kwaliteit van het Bels Lijntje is ter hoogte van het plangebied (en verder in noordelijke richting) matig. De schrale inrichting beperkt ook de potentiële betekenis als ecologische verbindingzone.

De overgang over het Bels Lijntje bij het plangebied heeft thans een matige ruimtelijke uitstraling. Dit wordt versterkt door de schrale inrichting van het aangrenzende deel van de Vijfhuizenbaan. Er ontbreekt hier een laanbeplanting, die er vroeger wel heeft gestaan. Ook aan de zuidwestzijde van het plangebied is de landschappelijke overgang niet fraai. Groen ontbreekt en de verouderde bedrijfsbebouwing van de huidige waterplantenkwekerij staat vol in het zicht.



De locatie kent in de huidige situatie drie ontsluitingen op de Vijfhuizenbaan. De ontsluiting van de waterplantenkwekerij ligt direct na de overgang van het Bels Lijntje en voert via een interne ontsluitingsweg parallel aan het Bels Lijntje naar een kassencomplex. De kavel Vijfhuizenbaan 1 bestaat verder uit een groot aantal betonnen vijverbakken, waarvan door de huidige eigenaar inmiddels een deel is gesloopt. De tweede ontsluiting ligt centraal op dit terrein. De derde ontsluiting ligt op de kavel Vijfhuizenbaan 3 en geeft toegang tot een bedrijfswoning met een achterliggend bedrijfspand en tot een parkeerplaats, omzoomd door hagen.



### 2.3. Technische infrastructuur

In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Goirle” is een aardgastransportleiding 40 bar op de plankkaart vastgelegd. Deze aardgastransportleiding loopt langs de Vijfhuizenbaan om vervolgens het perceel in te steken. Deze leiding diende voor de waterplantenkwekerij, heeft thans geen functie meer en de planologische status ervan vervalt in de nieuwe situatie tot aan de grens van het perceel. In een KLIC-melding zijn de bestaande kabels en leidingen inzichtelijk gemaakt. Binnen het plangebied bevinden zich verder geen belangrijke technische infrastructuurvoorzieningen met ruimtelijke relevantie.

## **HOOFDSTUK 3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER**

Dit hoofdstuk geeft een korte weergave van het bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde ruimtelijke beleidskader.

### **3.1. Rijk**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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 bij de provincie 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 hierin genoemde onderwerpen heeft echter betrekking op dit bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

#### **Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid**

In de zogenaamde Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid'), zijn alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende Planologische Kern Beslissingen en de voorgenomen verwezenlijking daarvan gebundeld. Daarbij wordt onder meer ingezet op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. In de Realisatieparagraaf benoemt het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. De Realisatieparagraaf is toegevoegd aan de Nota Ruimte en heeft de status van structuurvisie.

#### **Conclusie**

Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

#### **Crisis- en herstelwet**

Met de Crisis- en herstelwet (Chw) wil het kabinet de procedures voor grote projecten versnellen. Hiermee wordt een stap gezet om de gevolgen van de economische crisis te bestrijden. De Chw zorgt voor een toename van het aantal kwalitatief goede woningen en bedrijfslocaties. Integrale gebiedsontwikkeling krijgt een belangrijke impuls. Op het gebied van bedrijventerreinen ligt de nadruk op herstructurering. De regels uit de Chw betreffen in deze vooral het bestuursprocesrecht waardoor de doorlooptijd van procedures voor in de wet aangewezen projecten kan worden verkort.

#### **Conclusie**

De Chw is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan omdat dit plan niet kan worden aangemerkt als een besluit dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van een ruimtelijk project zoals omschreven in de Chw.

### **3.2. Provincie**

#### **De transitie van stad en platteland, een nieuw koers**

Dit is een in 2011 vastgesteld koersdocument van Provinciale Staten van Noord-Brabant dat zoekt naar een nieuw aanpak met andere invalshoeken en accenten voor de toekomst van het rurale deel van de provincie. De principes van een top-down benadering en een strikte functiescheiding in de ruimtelijke planning maken plaats voor een invulling van ruimtelijke ontwikkelingen van 'onderaf'.

De overheid is verantwoordelijk voor een overkoepelende visie en randvoorwaarden, en burgers en ondernemers vullen die kaders verder in. Daarbij staat het realiseren van maatschappelijke meerwaarden centraal.

Die meerwaarden bestaan uit:

- bijdragen aan de ecologische kwaliteit van een gebied;
- bijdragen aan de leefbaarheid en/of cultuur van een lokale gemeenschap;
- de maatschappelijke inbedding van een ondernemingsplan van een initiatiefnemer;
- de bijdrage aan een gezonde leefomgeving.

In onderhavig geval is sprake van een lokale onderneming met internationale betekenis. Het lokale karakter van het bedrijf uit zich in het bieden van -deels laagopgeleid- werk voor mensen uit de directe omgeving, het sponsoren van verschillende dorpsactiviteiten en de binding van de leiding aan het dorp Riel. Het divers karakter van de bedrijfsactiviteiten leent zich erg goed voor een locatie op de overgang naar het landelijk gebied, omdat er oefenterreinen nodig zijn die niet in het dorp of op een bedrijventerrein gesitueerd kunnen worden.

### **Structuurvisie ruimtelijke ordening**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) in werking getreden. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie, maar bindt gemeenten niet rechtsreeks. Het 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.

De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste, maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om een herijking van de ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil ruimte bieden aan (nieuwe) ontwikkelingen of functies, als die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en biodiversiteit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een gezonde en veilige leefomgeving en het behoud of de versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Een van deze instrumenten is de provinciale verordening.

### **Verordening ruimte**

In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op het plangebied zijn de volgende kaderstellende elementen van toepassing:

#### Begrenzing stedelijk gebied (artikel 3.1 lid 2)

Het plangebied ligt op de grens van het stedelijk gebied (figuur 6). Buiten het stedelijk gebied mogen in beginsel geen stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw en bedrijventerreinontwikkeling plaatsvinden. De ontwikkeling van de kavels Vijfhuizenbaan 1-3 is gericht naar de Vijfhuizenbaan; de bedrijfswoningen liggen in de zone van het stedelijk gebied. De bedrijfsbebouwing steekt door de grens heen, maar in combinatie met de landschappelijke inpassing is er sprake van een sterke verbetering van de huidige situatie. Daarenboven is er per saldo geen sprake van een toename van het planologisch ruimtebeslag, noch in bestemming noch in bebouwingsmogelijkheid. Immers de omvang van de bestemming bedrijven neemt af als gevolg van de groenbestemming en de omvang van de bebouwingsmogelijkheid voor bedrijfsgebouwen neemt af van 2.385 naar 2.000 m<sup>2</sup>. Daarmee is ook invulling gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening.



Figuur 6. Begrenzing stedelijk gebied conform Verordening Ruimte

#### Omvang bedrijfsperceel

Verder is artikel 4.6 lid 1 van toepassing. Dit artikel luidt: “een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat de omvang van een bedrijfsperceel ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt”. In dit geval gaat het niet om een bedrijventerrein, maar wel om bedrijfspercelen nabij een kern in het landelijk gebied. Er is in dit geval sprake van een bestaande planologische situatie met de bestemming Bedrijven die op grond van dit bestemmingsplan kleiner wordt. De omvang van het totale plangebied bedraagt 21.440 m<sup>2</sup>. Daarvan wordt circa 2.250 m<sup>2</sup> bestemd als Groen, zodat de omvang van het gebied met de bestemming Bedrijven minder dan 2 hectare bedraagt. Binnen de bestemming Bedrijven is een groot gebied bedoeld als oefenterrein voor het opsporen van explosieven. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor drie bedrijven, waarbij de bedrijfsbebouwing een maximale omvang van 2.000 m<sup>2</sup> mag hebben. Er wordt daarmee voldaan aan artikel 4.6 lid 1 van de Verordening Ruimte.

#### Ecologische verbindingszone

Het Bels Lijntje is aangewezen als ecologische verbindingszone. Een bestemmingsplan stelt conform artikel 11 van de Verordening Ruimte regels voor zover dat nodig is om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, waarbij in ieder geval beperkingen worden gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing en stelt regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>. In dit bestemmingsplan wordt de zone grenzend aan de ecologische verbindingszone die thans de bestemming Bedrijf heeft omgezet in de bestemming Groen. De toegangsweg die daar nu ligt, wordt verwijderd. Tevens is in nauwe samenspraak met het Brabants Landschap en het waterschap ingezet op inplanting van deze groene zone. De optelsom van deze groene zone met de watergang en het fietspad zorgt voor een ecologische verbindingszone met een minimale breedte van 25 meter.

#### Boringsvrije zone

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone rondom het waterwingebied dat aan de zuidoostzijde van Tilburg ligt. Een bestemmingsplan ter plaatse van deze aanduiding strekt op grond van artikel 17 van de Verordening Ruimte mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Uit beschikbare boringen in de omgeving van het plangebied blijkt dat de beschermende kleilaag diep in de bodem zit, in diepte variërend van 4,5 tot 13 meter onder maaiveld. In het plangebied is op sommige plaatsen een diepte nodig van 6 meter onder maaiveld, onder meer voor een duikvijver, een zwembad en kelders. Ter plaatse van de beoogde duikvijver is een extra boring gedaan. Op deze locatie ligt de kleilaag circa 10

meter onder maaiveld. Derhalve wordt een standaard diepte onder maaiveld toegestaan van 6 meter. De ontwikkeling beïnvloedt daarmee de boringsvrije zone niet.

#### Beperkingen veehouderij

Aan de overzijde van de Vijfhuizenbaan gelden beperkingen voor de veehouderij. Dit houdt in dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan. Voor dit plan is dit niet aan de orde.

#### Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten slotte is de regeling ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing:

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling die op grond van dat plan mogelijk is, gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording
  - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
  - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, voor zover vereist op grond van deze verordening;
  - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - d. het wegnemen van verharding;
  - e. het slopen van bebouwing;
  - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

Om de invoering van de kwaliteitsverbetering van het landschap te ondersteunen, heeft de provincie de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Deze handreiking is een hulpmiddel voor de gemeenten, waarvan in dit geval gebruik gemaakt wordt. Daarbij wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap voorgestaan van 20% van de bestemmingswinst, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt. Deze kwaliteitsverbetering dient te zijn verzekerd voordat de bestemmingswijziging wordt vastgesteld. Voor ontwikkelingen die vaak voorkomen worden forfaitaire bedragen gehanteerd.

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De lijst, opgenomen in de Verordening Ruimte, is niet limitatief. Andere vormen van kwaliteitsverbetering zijn mogelijk, wanneer er sprake is van verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. Vormen van kwaliteitsverbetering, welke geen landschappelijke winst opleveren worden niet meegeteld, zoals investeringen in duurzaamheid en dierenwelzijn. Voor de omrekening naar gewenste (groen)maatregelen kan gebruik worden gemaakt van de rekentool die vanuit het Stimuleringskader groenblauwe diensten beschikbaar is.

#### Te investeren bedrag in kwaliteitsverbetering

Om de waardeverandering van de gronden in het plangebied te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de notitie "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant" en de daarbij gehanteerde grondprijzen. Het volledige plangebied kent in de bestaande situatie de bestemming Bedrijven met een maximale omvang van de bedrijfsbebouwing van 2.385 m<sup>2</sup>. Voor het bebouwde deel wordt uitgegaan van € 120,- per m<sup>2</sup> en voor het onbebouwde deel van € 60,- per m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie blijft de



bestemming Bedrijven gehandhaafd met een maximale omvang van de bedrijfsbebouwing van 2.000 m<sup>2</sup>. Tevens wordt een deel van de gronden bestemd als groen. Deze gronden hebben een waarde meegekregen van € 1,20 per m<sup>2</sup>, gelijk aan de helft van agrarische grond. Om de waardeverandering van de bedrijfswoningen te bepalen is gebruik gemaakt van de kentallen voor agrarische woning (€ 70,- per m<sup>2</sup>) en bebouwd terrein bedrijven (€ 120,- per m<sup>2</sup>). De oppervlakte van de bedrijfswoningen neemt toe van 150 m<sup>2</sup> naar 520 m<sup>2</sup>.

De totale waardeverandering van de gronden varieert daarmee afhankelijk van of gewerkt wordt met de kentallen voor de agrarische woning of voor bebouwd terrein bedrijven van - € 10.000 tot + € 8.500,-. De basisinspanning voor een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst bedraagt dan maximaal € 1.700,-.

#### Beoogde vorm van kwaliteitsverbetering

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat het te investeren bedrag in kwaliteitsverbetering binnen het plangebied een plek krijgt. Dit leidt direct tot een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of extensieve recreatieve mogelijkheden.

Het eerste deel van de kwaliteitsverbetering bestaat uit sloop van de verouderde bedrijfsopstallen van de waterplantenkwekerij. Het gaat om circa 1.350 m<sup>2</sup> kassen en circa 420 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw. Daar staat tegenover dat er ook nieuwe bedrijfshuisvesting wordt opgericht.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden in het plangebied vijf ingrepen gedaan:

- de ecologische verbindingszone langs het Bels Lijntje wordt versterkt door de toegangsweg naar het bedrijfsperceel te verplaatsen, een groenzone te reserveren en in te planten en de bedrijfsbebouwing met de rug naar het Bels Lijntje toe te zetten, zodat verstoring van de ecologie tot een minimum beperkt wordt;
- aan de oost en zuidzijde wordt een stevige singelstructuur met bomen en bosplantsoen aangelegd om de overgang naar het open landschap vorm te geven, in deze structuur worden aan de zuidzijde vensters op het landschap voorzien;
- op het perceel wordt een grote waterpartij aangelegd, die deels dient als duikvijver, deels als waterberging, maar ook een ecologische functie als amfibieënpool heeft;
- op het perceel wordt een hoogstamboomgaard aangelegd met daaronder bloemrijk grasland;
- op het perceel worden hagen geplant die dienen als scheiding tussen de verschillende functies.

Met behulp van de rekentool die vanuit het Stimuleringskader groenblauwe diensten beschikbaar is, zijn de bedragen voor vergoedingen van aanplant en aanleg alsmede van onderhoud ingevuld. De investering die daarmee gemoeid is, bedraagt inclusief planvormingskosten circa € 18.000,-. Dit is al het tienvoudige van de benodigde basisinspanning.

De kwaliteitsverbetering van het landschap is echter nog vele malen groter dan de bovenstaande berekening doet vermoeden. Diverse kwaliteitsaspecten zijn immers niet expliciet in de regeling in het Stimuleringskader groenblauwe diensten opgenomen, maar zijn wel degelijk kwaliteitsverhogend. In dit geval kunnen de volgende maatregelen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap extra worden benoemd:

- de betonnen bakken van de waterplantenkwekerij worden verwijderd (het wegnemen van verharding conform Verordening Ruimte);
- er lag een – weliswaar in onderling overleg tussen gemeente en huidige eigenaar ingetrokken - bouwvergunning voor een woning van circa 1.150 m<sup>3</sup> op de hoek van de Vijfhuizenbaan en het Bels Lijntje, aangevraagd door en vergund aan de voormalige eigenaar;
- er wordt een kapschuur gebouwd om materieel op te slaan die normaliter buiten mogen staan op bedrijfspercelen (de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling conform Verordening Ruimte);
- er worden bedrijfsgebouwen neergezet in boerderij-achtige volumes met kappen die passen bij het DNA van de omgeving, met een flinke meerprijs ten opzichte van gebruikelijke bouwwijzen van

- bedrijfsgebouwen (de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling conform Verordening Ruimte);
- er worden een of meer bloembedvelden voor wilde bloemen aangelegd die van belang zijn voor de bijenstand;
  - er wordt een bijdrage geleverd aan de structuurverbetering van de ecologische verbindingszone langs het Bels Lijntje (een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones conform Verordening Ruimte).

Zonder de waarde van deze ingrepen in geld uit te drukken is wel duidelijk dat de kwaliteitsverbetering van het landschap nog eens vele malen groter is dan de basisinspanning.

#### Verankering van de kwaliteitsverbetering

In het bestemmingsplan worden de singelstructuur aan de zuid- en oostzijde van een groenbestemming voorzien. De bestemming bedrijf blijft beperkt tot milieucategorie 1 en 2. Tevens wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de verouderde bebouwing en verharding daadwerkelijk te slopen en de hoofdbestanddelen van de landschappelijke inpassing daadwerkelijk uit te voeren.

Daarmee is de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk geborgd.

### **3.3. Gemeente**

#### **Structuurvisie**

De gemeente Goirle heeft op 20 juli 2010 de structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie wordt het plangebied ingedeeld bij de bebouwingsconcentratie Spaansehoek/Vijfhuizenbaan. Voor deze bebouwingsconcentratie zijn drie uitgangspunten geformuleerd:

- versterking van historische structuren en plekken;
- verdichting lint langs Spaansehoek beperkt mogelijk;
- eventuele stedelijke ontwikkeling slechts mogelijk in de zuidoosthoek.

Het plangebied is gelegen in de zuidoosthoek, waar derhalve onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling denkbaar is. Deze voorwaarden hebben betrekking op:

- de versterking van de groene structuur van het Bels Lijntje met het doel de overgang van het dorp naar het buitengebied te verzachten en de ecologische waarde als verbindingszone te versterken;
- de groene afscherming van het plangebied aan de zuidwestzijde;
- oriëntatie van de bebouwing op de bestaande wegen.

Het plan voor de herontwikkeling van de locatie Vijfhuizenbaan 1-3 voldoet aan deze voorwaarden.

#### **Toekomstvisie**

In 2013 is door de gemeenteraad de “Toekomstvisie gemeente Goirle 2020” vastgesteld onder de titel “Thuis in Goirle: groen, sociaal, ondernemend” vastgesteld. Kortweg werd aan dit document de subtitel “Toekomstvisie 2020” gegeven. Deze visie - gebaseerd op de drie kernbegrippen ‘groen, sociaal en ondernemend’ – dient als leidraad voor de toekomstige beleidsontwikkeling.

De ambitie voor Goirle in 2020 luidt: Onze inwoners voelen zich thuis in de gemeente Goirle, want Goirle is een groene, sociale en ondernemende gemeente. Onderhavig initiatief past in hetgeen de Toekomstvisie beoogt te bewerkstelligen.

## **HOOFDSTUK 4. THEMATISCHE BELEIDSKADERS**

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde beleidskaders ten aanzien van de in relatie tot het plan relevante thema's. Daar waar nodig, wordt dieper ingegaan op de keuzes die in het plan zijn gemaakt op basis van de kaders. Milieuaspecten en water komen aan bod in de volgende hoofdstukken.

### **4.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten en landschappelijk casco**

#### **Ambitie**

De herontwikkeling van het plangebied richt zich op de huisvesting van REASeuro en HFS. Het bestaande gebouw aan de Vijfhuizenbaan 3 met het onderliggende erf is bedoeld voor een derde partij. Daarmee ontstaan er drie bedrijven met elk een bedrijfswoning aan de Vijfhuizenbaan. Voor elk bedrijf is de ambitie erop gericht een toekomstbestendige bedrijfsvoering mogelijk te maken met (door)groeiruimte.

Naast deze bedrijfsmatige doelstelling is er nadrukkelijk ook een ruimtelijke ambitie. De nieuwe gebouwen en bijbehorende terreinen krijgen een verzorgde nette uitstraling, passend bij het 'DNA' van de omgeving. Dit leidt tot een kwaliteitsslag die de bestaande matige ruimtelijke kwaliteit omzet in een zorgvuldig vormgegeven overgang van dorp naar landschap. Deze ambitie is vertaald in de volgende kwalitatieve vertrekpunten voor het ontwerp:

- er moet een harmonisch geheel ontstaan tussen de bebouwing en de buitenruimten;
- vanwege de ligging van de locatie is het geheel geïnspireerd op de typologie van boerenerven;
- er ontstaat een ruimtelijke kwaliteitsslag die de identiteit van het buitengebied in deze omgeving van het bebouwingscluster van de 'Spaanse hoek' versterkt;
- in het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp worden de schaal, maat en korrelgrootte van de bebouwing (met name programma's van de beoogde bedrijfspolumes) zo vormgegeven dat ze passen bij de typologie van boerenerven en passen bij de omgeving;
- naast de opzet en inrichting van de locatie die als geheel geïnspireerd is op het boerenerf, is ook de architectuur geënt op de typologie van boerderijen en boerschuren. Daarbij is zowel een traditionele als eigentijdse uitwerking mogelijk.

#### **Landschappelijk casco**

In het stedenbouwkundig plan (figuur 7) wordt invulling gegeven aan de typologie van een boerenerf. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar bijlage 4 (Ontwikkeling bedrijfskavels Vijfhuizenbaan 1-3 Riel, stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan voor bebouwing en landschap). Bij het inspiratiebeeld van een boerenerf hoort een robuuste groene omzoming van de locatie. Die omzoming kent in dit geval twee karakteristieken.

Aan de Vijfhuizenbaan worden twee nieuwe bedrijfswoningen naast de bestaande bedrijfswoning aan de Vijfhuizenbaan 3 geplaatst, voorzien van een zone van 15 meter met voortuinen. Op deze manier ontstaat er langs de Vijfhuizenbaan een rustig, landelijk bebouwingsbeeld. Op de perceelgrens met de Vijfhuizenbaan en de zijdelingse perceelgrens met Vijfhuizenbaan 5 wordt het beeld bepaald door beukenhagen.

Langs het Bels Lijntje en de zuidwestelijke grens met het buitengebied liggen twee groenstroken van respectievelijk 8,5 en 7,5 meter breed. Deze zones worden ingeplant met een struiklaag en een bomenlaag. De struiklaag bestaat uit een gemengde bosaanplant. De bomencomponent in deze zones bestaat uit zomereiken. Op deze manier wordt de wens van afscherming/privacy op de percelen gerespecteerd en wordt ook een 'ecologische prestatie' geleverd door dit deel van het Bels Lijntje geschikt te maken als ecologische verbindingzone.

Een ander onderdeel van dit landschappelijke casco is de aanwezigheid van een aantal 'vensters' op het landschap. Via deze vensters ontstaat er een visuele relatie tussen het omliggende landschap en de locatie. In de zuidwestelijke groenstrook zijn twee onderbrekingen in de beplantingen aangebracht met een breedte van circa 10 meter. Hierdoor ontstaan fraaie doorzichten naar het landschap. Aan de noordzijde van de locatie is er een zichtrelatie over de lage beukenhaag naar de bolle akker.

Binnen het landschappelijk casco zijn de volgende groene componenten te vinden:

- een onbebouwd grasveld aan de noordzijde van de locatie dat in gebruik is als oefenveld;
- de door hoge en lagere beukenhagen omzoomde voortuinzones van 15 meter diep;
- een boomgaard (met hoogstam fruitbomen) en bloemrijk grasland eronder in de zuidwestelijke hoek van de locatie. Deze boomgaard kent een medegebruik als specifiek oefenterrein voor bijzondere opsporing; een wat extensief gebruik ervan staat de betekenis van bloemrijk grasland niet in de weg;
- een waterrijke zone tegen de zuidwestelijke groenzone aan, bestaande uit diepere delen die kunnen worden gebruikt als oefengedeelte voor duikers en ondiepere afgescheiden gedeelten met beplantingen die geschikt zijn als amfibieënpoel;
- integratie van enkele grotere gezonde en waardevolle bestaande bomen en nieuw aan te planten beukenhagen tussen bedrijfssonderdelen in de ruimtelijke opzet.



Figuur 7. Stedenbouwkundig plan

### **Stedenbouwkundig plan**

Aan de Vijfhuizenbaan 3 is rond de bestaande bedrijfswoning met bedrijfsgebouw een nieuw perceel gedefinieerd. Dit perceel past qua schaal en maat volledig bij de aangrenzende percelen en kan in gebruik genomen worden door een kleinschalige bedrijfsactiviteit in combinatie met een woning. Het bedrijfsgebouw ter plaatse meet 250-300 m<sup>2</sup>.

Tussen het Bels Lijntje en Vijfhuizenbaan 3 worden twee bedrijven gevestigd met elk een bedrijfswoning. Net als de bestaande woningen aan de Vijfhuizenbaan staan de nieuwe woningen circa 15 meter uit de voorste perceelgrens.

Vanwege de huidige onderlinge bedrijfsmatige verwantschap tussen de bedrijven en de bijbehorende ruimtelijke ambitie om één solide ruimtelijke entiteit te realiseren is gekozen voor één centrale ontsluiting van de bedrijfslocatie in de vorm van een brede (dubbele) oprit die gelegen is tussen beide bedrijfswoningen. Deze oprit is als de bedrijfsactiviteiten uit elkaar gaan lopen, te scheiden, zodat er een eigen oprit is voor ieder bedrijf.

Achter de nieuwe bedrijfswoningen ligt een verhard erf waaraan en waarop de bedrijfsbebouwing is gesitueerd. Aan dit erf ligt, centraal op de projectlocatie, een gebouw met een footprint van 1.000 tot 1.200 m<sup>2</sup>.

Tegen het Bels Lijntje ligt een tweede langwerpige bedrijfsgebouw met een footprint van 400 tot 500 m<sup>2</sup>. De omvang van dit gebouw wordt vooral bepaald door een lange overkapping waaronder opslag / stalling van materieel plaatsvindt. Vanwege de aard van dit gebruik is de architectonische uitwerking geënt op het type van de kapschuur. Daarmee wordt de ruimtelijke ambitie om geen materieel in de open lucht op te slaan waargemaakt.

De totale parkeerbehoefte (bewoners, personeel en bezoekers) wordt opgevangen in het plangebied. De bebouwingsopzet en de positie en omvang van de benodigde verhardingen is zo ontworpen dat de gewenste groene sfeer van deze bedrijfslocatie maximaal tot uiting komt.

## **4.2. Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg**

### **Archeologie**

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

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee is het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Dit betekent onder meer het volgende:

- de introductie van het veroorzakersprincipe, waardoor de kosten van archeologische onderzoek verhaald kunnen worden op de verstoorder;
- de verankering van de archeologische monumentenzorg in de ruimtelijke ordening.

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

datering en fysieke kwaliteit vastgesteld om zo tot een oordeel over de behoudenswaardigheid te komen. Op basis van dit oordeel neemt de betrokken overheid een (selectie)besluit hoe met eventueel aanwezige vindplaatsen dient te worden omgegaan.

Het plangebied is op de AMK niet aangemerkt als een locatie van bekende archeologische waarde. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient de toelichting (van het bestemmingsplan) "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

Het plangebied maakt deel uit van het zogeheten dekzandeiland Alphen-Baarle met een archeologische verwachtingswaarde. Aan de andere zijde van de Vijfhuizenbaan ligt het hoog gewaardeerde akkercomplex van Riel. Dit akkercomplex blijft onaangetast en wordt zelfs verbijzonderd door de versterking van de lintbebouwing aan de zuidzijde.

In het plangebied zelf is sprake van een verwachtingswaarde; de bovengrond is echter in de afgelopen decennia al stevig geroerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat over de hele locatie de bovenste 50 centimeter al volledig is geroerd. Voor de onderliggende lagen wordt op dit moment een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten ervan zullen bij de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan gereed zijn.

#### **Cultuurhistorie en monumentenzorg**

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bestaande cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten te handhaven. Hierbij zijn vooral de Monumentenwet 1988, de gemeentelijke Monumentenverordening en de lijst van gemeentelijke monumenten het kader.

#### Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In het plangebied komt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor.

#### Rijksmonumenten

In het plangebied komen geen rijksmonumenten voor.

#### Gemeentelijke monumenten

In het plangebied komen geen gemeentelijke monumenten voor.

### **4.3. Groen**

De groene invulling van het plangebied is beschreven in paragraaf 4.1 onder het kopje landschappelijk casco. Een nadere uitwerking is te vinden in bijlage 4. In paragraaf 3.2 wordt onder het kopje Kwaliteitsverbetering van het landschap ingegaan op de wijze waarop de groene invulling van het plangebied wordt geborgd.

### **4.4. Verkeer en parkeren**

Om het aantal bewegingen van en naar de locatie te bepalen alsmede het benodigde aantal parkeerplaatsen, wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels (gemeente Goirle, augustus 2011). De hierin opgenomen parkeernormen zijn voor het gehele grondgebied van de gemeente Goirle van toepassing verklaard en sluiten aan bij de parkeerkencijfers van het CROW, waarbij Goirle conform de CROW-richtlijn qua stedelijkheid in de stedelijkheidsklasse3 'matig stedelijk' valt. Er is in deze nota in de hoofdfunctie Werkgelegenheid geen onderscheid gemaakt in kantoren met of zonder baliefunctie, zoals in de kencijfers van het CROW. Een exacte berekening van de parkeerbehoefte kan pas gemaakt worden als de omgevingsvergunningen worden aangevraagd, omdat dan het aantal vierkante meter bedrijfsvloeroppervlakte en de typering daarvan bekend is. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat het parkeren op eigen terrein plaats moet vinden, rekening houdende met de van toepassing zijnde parkeernormen (figuur 8).

Functie	Eenheid	Minimale norm	Maximale norm	Bezoekersaandeel
Kantoren	100 m2 bvo	2,3	3,0	15%
Arbeids- / bezoekextensieve bedrijven (loods, opslag, etc.)	100 m2 bvo	0,8	0,9	5%
Arbeidsintensieve / bezoekextensieve bedrijven (laboratorium, industrie, werkplaats, etc.)	100 m2 bvo	2,5	2,8	5%

Figuur 8. Van toepassing zijnde parkeernormen (Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels)

De activiteiten van REASeuro zijn te kenmerken als arbeidsintensief en bezoekextensief, de activiteiten van HFS als arbeids- en bezoekextensief en de activiteiten op de kavel Vijfhuizenbaan 3 zijn nog niet bekend. Per bedrijfswoning worden conform de Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels daarnaast minimaal 2 parkeerplaatsen aangelegd.

Om een eerste indruk te krijgen van het verwachte aantal verkeersbewegingen en het benodigde aantal parkeerplaatsen van de werkfunctie zijn ook ervaringsgegevens op de bestaande locaties Alphenseweg 4A en Vijfhuizenbaan 3 gebruikt. De parkeer capaciteit ter plaatse voldoet heel goed aan de normale dagelijkse parkeerbehoefte. Rekening houdende met een lichte groei van de bedrijfsactiviteiten zijn in het stedenbouwkundig plan mede op grond daarvan 50 parkeerplaatsen direct aangegeven.

In de bedrijfsvoering is sprake van een aantal piekmomenten. Bijvoorbeeld bij personeelsbijeenkomsten waardoor alle medewerkers op de locatie aanwezig zijn en er geen sprake is van overig dagelijks bedrijfsverkeer. Of in het geval van een druk bezochte opleiding. Deze piekvraag in parkeren wordt in eerste instantie opgevangen in de kapschuur aan de zijde van het Bels Lijntje. Een groot deel van de tijd zal immers een deel van het materieel op werklocaties aanwezig zijn. Bij een echte piek kunnen auto's 'informeel' parkeren op de rest van het erf. Extra, aan de woningen gerelateerde, parkeervraag tijdens avonduren of in de weekenden kan moeiteloos opgevangen worden op het verharde erf. Daarmee is een verlegging van de parkeervraag naar de openbare ruimte uitgesloten.

Op basis van de 50 parkeerplaatsen kan ook een aanname worden gedaan van de verwachte verkeersbewegingen. Immers bij een gemiddeld aantal van 5 bewegingen per parkeerplaats per dag gaat het om circa 250 motorvoertuigbewegingen op de Vijfhuizenbaan. De capaciteit van de Vijfhuizenbaan is daar op toegerust. Zeker gelet op de verlegde entree wordt de verkeersveiligheid nabij de oversteek van het Bels Lijntje sterk verbeterd.

Verkeer en parkeren worden in het plan opgevangen en vormen geen belemmering voor het initiatief.

## HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk geeft aan hoe de milieuaspecten een rol hebben gespeeld bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan.

### 5.1. Milieuhinder en bedrijven

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" geeft voor verschillende functies in nieuwe situaties indicatieve afstandsmaten die in de situatie van een stille woonwijk in acht genomen moeten worden. In een omgeving waarin meerdere verschillende activiteiten plaatsvinden, zoals in de omgeving Vijfhuizenbaan, mag met een afstandsmaat lager rekening worden gehouden. De activiteiten in de beoogde situatie behoren maximaal tot milieucategorie 2 (zie figuur 9). Deze activiteiten worden aanvaardbaar geacht in een gemengde omgeving.

SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CAT		
4299	Overig civieltechnisch werk								
4399	Duikbedrijven								
41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2		2
7112	Overig technische ontwerp en advies								
7120	Technisch testen								
8030	Opsporingsdiensten								
8130	Landschapsverzorging								
63, 69, 71, 73, 74, 77, 78, 80, 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	D	1
7219	Overig speur- en ontwerkwerk op natuurwetenschappelijk gebied								
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwerkwerk	30	10	30	30	30	2		2
8559	Overig technische ontwerp en advies								
8532, 854, 855	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30	2	D	2

Figuur 9. Voorziene bedrijfsactiviteiten met bijbehorende milieucategorie conform Bedrijven en Milieuzonering

De bedrijfswoningen zijn beperkt milieugevoelig, maar niet voor de eigen inrichting. Op relatief korte afstand ligt evenwel bedrijventerrein De Veertels. Ook op dit bedrijventerrein zijn bedrijfswoningen gesitueerd, waaronder op Spoorweide 9 aan de overzijde van het Bels Lijntje. Als gevolg van de realisatie van bedrijfswoningen worden bedrijven op de Veertels dan ook niet (verder) in hun activiteiten beperkt. Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.



## 5.2. 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).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoemde risicocontour). Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van  $10^{-6}$  per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar).

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$ . Het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan  $10^{-6}$  per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

### Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde *invloedsgebied* van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.

### **Inrichtingen**

In het bestaande gebouw aan de Vijfhuizenbaan 3 is ten behoeve van het bestaande trainingscentrum voor honden voor het opsporen van explosieven een beperkte hoeveelheid explosieven opgeslagen. Deze voldoen aan alle vergunningvoorschriften. De opslag wordt verplaatst naar het hoofdgebouw centraal op de kavel, waar een faciliteit voor de opslag wordt aangebracht. Ook deze faciliteit voldoet aan alle vergunningvoorschriften en ligt conform paragraaf 4.1.2. van het Activiteitenbesluit op meer dan 8 meter van de bedrijfswoningen en andere beperkt kwetsbare objecten.

In het plangebied zijn verder geen risicovolle bedrijven en opslagvoorzieningen gelegen. Buiten het plangebied zijn geen bedrijven of opslagvoorzieningen aanwezig met een risicocontour, die van invloed is op het onderhavige plangebied. Het bestemmingsplan maakt voorts geen ontwikkelingen mogelijk, die een vergroting van het groepsrisico met zich brengen. Hierdoor is er geen invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht.

### **Transport**

Het niet-leiding gebonden transport van gevaarlijke stoffen in Goirle vindt plaats over de weg. In de gemeente is geen sprake van vervoer per spoor en vervoer over water. Het plangebied is niet gelegen aan of in de nabijheid van een route gevaarlijke stoffen.

### **Buisleidingen**

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In en rond het plangebied liggen geen leidingen welke relevant zijn voor de externe veiligheid.

### **Hogedruk aardgasleiding**

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Goirle" is een aardgastransportleiding 40 bar op de plankkaart vastgelegd. Deze aardgastransportleiding loopt langs de Vijfhuizenbaan om vervolgens het perceel in te steken. Deze leiding diende voor de waterplantenkwekerij en de planologische status ervan vervalt in de nieuwe situatie tot aan de grens van het perceel. In een KLIC-melding zijn de bestaande kabels en leidingen inzichtelijk gemaakt. Er is verder geen sprake van planologisch relevante leidingen.

### **Niet gesprongen explosieven**

Het is bekend dat tijdens de Tweede Wereldoorlog diverse oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden in de omgeving van het plangebied. Zo is het nabijgelegen pand aan de Alphenseweg 4 in brand geraakt na een bombardement op Brakel. Op de luchtfoto van het plangebied, gedateerd 12 oktober 1944 zijn de nodige kraters (in de omgeving van) het plangebied waar te nemen.

Ten gevolge van de oorlogshandelingen zijn mogelijk Niet Gesprongen Explosieven (NGE) in de bodem achtergebleven. Er zijn geen onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op niet-gesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken.

Teneinde het risico te beheersen worden in het kader van de uitvoering van de werkzaamheden maatregelen getroffen die erop gericht zijn het plangebied vrij te maken van alle mogelijk aanwezige NGE. Daarbij worden bestaande funderingen gecontroleerd verwijderd en gronden gecontroleerd afgegraven en direct gedetecteerd op de aanwezigheid van explosieven. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze ook direct verwijderd worden. Mochten er geen explosieven gevonden worden, kan de bouw een aanvang nemen. De gecontroleerde verwijdering van de bestaande fundering, de ontgraving en de detectie vindt in opdracht en op risico van de initiatiefnemer plaats door het ter plaatse gevestigde gespecialiseerd bedrijf.

### **Vuurwerk**

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). Bestaande vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) kunnen positief worden bestemd, mits aan de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare objecten wordt voldaan. Indien in een bestaande

situatie niet wordt voldaan aan de geldende veiligheidsafstanden, dient een verandering in de inrichting te worden doorgevoerd, waardoor dit wel aan de veiligheidsafstand wordt voldaan, of dient het bedrijf te worden verplaatst. De veiligheidsafstanden worden gemeten vanaf de deuropening van de (buffer)bewaarpplaats. Voor bedrijven waar niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, geldt een vaste afstand van 8 meter in de voorwaartse richting tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten.

Voor bedrijven die meer dan 10.000 kg opslaan, geldt een vaste afstand van 20 meter in voorwaartse richting, indien het uitsluitend verpakt consumentenvuurwerk betreft. Indien er (ook) sprake is van onverpakt vuurwerk, dient een grotere afstand te worden aangehouden, afhankelijk van de hoeveelheid vuurwerk in de bufferbewaarpplaats (deze afstand kan oplopen tot 48 meter voorwaarts).

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vuurwerk verkopen. In het plangebied is opslag van vuurwerk in de planregels uitgesloten.

#### Conclusie

Er zijn geen belemmeringen op grond van externe veiligheid te verwachten.

### 5.3. Kabels, straalpad

In of nabij het plangebied liggen geen planologische relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. Dit wordt bevestigd door de in juni 2014 uitgevoerde Klic-melding.

### 5.4. 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, industriële activiteit en railverkeer. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidshinder.

#### Wegverkeer

De aanrijroute zal lopen via de Vijfhuizenbaan, met een 60 km/h regime. De etmaalintensiteit op de Vijfhuizenbaan wordt ingeschat op maximaal 1.000 voertuigen, zowel voor als na realisering van het plan. De geluidgevoelige functies van de bedrijfswoningen worden gesitueerd op een afstand van minimaal 15 meter tot de weg. Op basis van de beperkte verkeersintensiteit en de afstand mag zonder meer aangenomen worden dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### Industrie

Het plangebied is niet gelegen binnen en zone/contour van een ingevolgde de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Ook zijn er in of in de directe omgeving van het plangebied geen nieuwe industrieën voorzien. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van andere geluidhinderlijke inrichtingen die van invloed zijn op de ontwikkelingen binnen het plangebied.

#### Railverkeer

Binnen de gemeente Goirle bevinden zich geen spoorwegen. Ook laat het bestemmingsplan geen nieuwe spoorwegen toe. Een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is niet aan de orde.

#### Conclusie

In het kader van de Wgh gelden geen restricties voor dit bestemmingsplan. Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 5.5. Lucht

Om de ontwikkeling van nieuwe functies mogelijk te maken dient de luchtkwaliteit in beschouwing te worden genomen. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Doel ervan is het beschermen 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. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderhavige ontwikkeling behoort niet tot een categorie van gevallen waarvoor een luchtkwaliteit onderzoek nodig is. Het bestemmingsplan draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan een (verslechtering) van de luchtkwaliteit en kan op dit vlak dus onbelemmerd doorgang vinden.

Conclusie.

Er bestaan voor het onderhavige bestemmingsplan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

## 5.6. Geur

### Industriële geur

Het beleid voor industriële geur (geur van bedrijven die niet tot de agrarische sector behoren) is samengevat in een brief van het ministerie van VROM van 30 juni 1995. Kort gezegd komt het erop neer dat afgestapt is van stringente geurnormen: de toetsing of een ontwikkeling toelaatbaar is zonder voor overmatige geurhinder te zorgen, is grotendeels overgelaten aan lokale overheden. Er wordt in de brief een aantal algemene beleidsuitgangspunten gegeven, waarbij "het voorkomen van nieuwe geurhinder" voor de ruimtelijke ordening het belangrijkste is. Binnen de gemeente worden deze algemene uitgangspunten gehanteerd.

Voor een aantal categorieën bedrijven is dit algemene geurbeleid geconcretiseerd in de Nederlandse emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor zover een "dosis-effectrelatie" (de relatie tussen de geuremissie bij het bedrijf en de hinder voor omwonenden) voor een bedrijfscategorie is vastgesteld, zijn voor die bedrijven "normen" vastgesteld waarbij hinder kan worden verwacht. Voor de overige categorieën bedrijven zal dit moeten worden vastgesteld door specifiek geuronderzoek. Aangezien de NeR een formele richtlijn is, en bovendien een concrete vertaling vormt van het algemene beleidskader, dient hier bij ruimtelijke plannen bij te worden aangesloten.

Voor enkele bedrijfscategorieën is behalve een grenswaarde voor nieuwe situaties ook een maximale geurimmissieconcentratie vastgesteld voor bestaande situaties.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de invloedzone van bedrijven met geurhinder. Geurhinder van industriële bedrijvigheid vormt derhalve geen belemmering.

### Agrarische geur

Op bedrijven die tot de agrarische sector behoren (veehouderijen) is ten aanzien van het geurbeleid de Wet geurhinder en veehouderij (5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij van toepassing. Deze regelgeving geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De wet geeft de mogelijkheid om op lokaal niveau gemotiveerd af te wijken van de wettelijke norm met een verordening. De gemeente Goirle heeft voorsnog geen verordening met afwijkende normen vastgesteld.

Conclusie.

Het plan ligt op de grens van stedelijk gebied. Het plangebied ligt in de nabijheid van het veeteeltbedrijf aan de Vijfhuizenbaan 14. Tussen het veeteeltbedrijf en het plangebied liggen op kortere afstand dan het plangebied al woningen. Het veeteeltbedrijf wordt derhalve niet verder in zijn functioneren beperkt. Geurhinder van agrarische bedrijven vormt daarmee geen belemmering.

## 5.7. 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. Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN5740. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het door advies- en ingenieursbureau Bodex opgestelde rapport "Verkennend bodemonderzoek Vijfhuizenbaan 1-3 Riel" van 10 februari 2014. Dit rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek en geven aan dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt ten aanzien van bodem geen belemmeringen.

## 5.8. Natuur

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, die waardevolle natuurgebieden beschermt, en de Flora- en faunawet, die soorten beschermt. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

### Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

### Natura 2000

Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De Natuurbeschermingswet 1998 kent tevens een zogenaamde "externe werking", wat betekent dat ook projecten buiten beschermde gebieden vergunningplichtig kunnen zijn wanneer zij een negatief effect hebben op deze gebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied "Regte Heide en Riels Laag" bedraagt circa 900 meter. Tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied ligt de kern Riel. Er is sprake van een versterking van bedrijfsmatige activiteiten en bouw van twee nieuwe bedrijfswoningen. De volgende mogelijke verstoringseffecten van de effectenindicator (website van het Ministerie van EL&I) zijn derhalve niet van toepassing: oppervlakteverlies, versnippering, verstoring van geluid, verstoring door licht, verstoring door trilling, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten, verandering in populatiedynamiek.

Ingrepen in de waterhuishouding zijn zo vormgegeven dat er geen verbinding bestaat met het Natura 2000-gebied. Niet van toepassing zijn derhalve de mogelijke verstoringseffecten verzoeting, verzilting, verdroging, vernatting, verandering stroomsnelheid, verandering overstromingsfrequentie en verandering dynamiek substraat.

De bedrijfsactiviteiten hebben een beperkte milieuhygiënische invloed. Maximaal zijn bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2 mogelijk. De verkeersafwikkeling die het gevolg is van de bedrijfsmatige activiteiten vindt plaats hetzij via het buitengebied aan de westzijde van Riel, hetzij via de hoofdroute door Riel. Er is geen sprake van een substantiële toename van autoverkeer in de nabijheid van het Natura 2000-gebied. Derhalve kunnen ook effecten op het gebied van verzuring, vermessing en verontreiniging worden uitgesloten.

### Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar het Bels Lijntje is wel aangewezen als ecologische verbindingzone. Door de gemeente Goirle is voor het gedeelte van de ecologische verbindingzone die op het grondgebied van de gemeente Goirle ligt in 2011 een visie vastgesteld. In de visie wordt gesteld dat de huidige gemiddelde breedte slechts 15 meter bedraagt en wordt aanbevolen waar mogelijk aangrenzende gronden toe te voegen, zodat deze een gemiddelde

breedte van 25 meter krijgt. Verder blijkt met name ter hoogte van de kern van Riel het traject heel erg smal en (nog) niet geschikt voor de doelsoorten. Als doelsoorten voor het Bels Lijntje wordt gekozen voor de levendbarende hagedis, marterachtigen, zoals de hermelijn en vlinders, zoals de koninginnenpage. Voor de genoemde soorten is het Bels Lijntje als droge ecologische verbindingzone een mooie aanvulling op de natte zone langs de Leij. Deze soorten zijn gebaat bij een rustig struweel achter de bermsloot, hetgeen in het plan is opgenomen. Als gevolg van het voorliggende plan blijft de ecologische verbindingzone van het Bels Lijntje derhalve niet alleen intact maar wordt het ter plaatse van het plangebied zelfs versterkt door de aanplant van een groenzone, die ook planologisch in de vorm van een groenbestemming wordt beschermd. Het plan heeft daarmee een positief effect op de Ecologische Hoofdstructuur.

### Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming vindt bescherming van soorten plaats via de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. Deze wet bundelt de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen. Ook is in deze wet opnieuw vastgesteld welke planten- en diersoorten in Nederland beschermd zijn. Belangrijkste consequentie van deze wet is dat ontheffing moet worden aangevraagd voor uitvoeringswerkzaamheden in de meest brede zin van het woord, als een soort of leefgebied van een beschermde soort door deze werkzaamheden kan worden aangetast. De Flora- en faunawet onderscheidt drie categorieën beschermde soorten. In figuur 10 zijn deze categorieën uiteengezet.

categorieën	omschrijving
Algemene soorten	Zeer algemene soorten (genoemd in Tabel 1 van de AMVB) en voor de meeste situaties vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.
Overige soorten	Soorten die genoemd zijn in Tabel 2 van de AMVB. Voor de meeste situaties vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag indien men werkt volgens een door de Minister goedgekeurde gedragscode.
Soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrictlijn en in bijlage 1 van de AMvB	Soorten die genoemd zijn in Tabel 3 van de AMVB. Deze soorten genieten de zwaarste bescherming. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt ten aanzien van deze soorten dat er altijd een ontheffing moet worden aangevraagd waarvoor een uitgebreide toets geldt.

Figuur 10. Categorieën beschermde soorten

Vogelsoorten zijn niet in de verschillende tabellen van de Flora- en faunawet opgenomen. Alle vogelsoorten genieten in Nederland een gelijke bescherming. Samengevat kan worden geconcludeerd dat voor de meeste situaties thans een vrijstelling geldt. Voor bepaalde typen werkzaamheden geldt een vrijstelling als men handelt volgens een door de Minister goedgekeurde gedragscode. In specifieke gevallen moet een ontheffing worden aangevraagd.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied die negatieve effecten kunnen opleveren voor soorten uit de eerste categorie (streng beschermde soorten) is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, waarbij een uitgebreide toets geldt. Voor de tweede categorie soorten (beschermde soorten) is een vrijstelling van toepassing, indien er gewerkt wordt volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode. Ontheffing voor deze soorten is alleen nodig voor werkzaamheden die anders dan voorheen worden uitgevoerd en voor grootschalige veranderingen.

In de uitgevoerde "Quick scan beschermde natuurwaarden plangebied Vijfhuizenbaan 1 en 3 te Riel" wordt geconcludeerd dat op basis van de huidige inrichting en een deskundigenoordeel een gedetailleerder (jaarrond)onderzoek naar vleermuizen en broedvogels niet noodzakelijk is. Het is wel noodzakelijk gebleken om een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de mogelijke aanwezigheid van (streng) beschermde amfibiesoorten in de bestaande vijvers.

Uit dit aanvullend onderzoek "Onderzoek amfibieën plangebied Vijfhuizenbaan 1 en 3 te Riel" is gebleken dat er verschillende amfibieën in het plangebied (kunnen) voorkomen, namelijk de bruine kikker, groene kikker c.q. bastaardkikker, gewone pad en kleine watersalamander. Deze zijn opgenomen in tabel 1 van de Flora- en faunawet. Daarvoor is geen ontheffing nodig in het kader van de Flora- en faunawet, maar is wel de zorgplicht van toepassing. Conform deze zorgplicht wordt voor de amfibieën die leven binnen het plangebied minimaal één poel aangelegd, conform de voorwaarden die zijn

opgenomen in de bijlage bij het amfibieënonderzoek. Op het moment (meestal enkele maanden na aanleg) dat de poel geschikt is als leefgebied, kunnen de amfibieën de nieuwe poel 'bevolken' en kunnen de bestaande vijvers worden verwijderd. De opslag van groenafval wordt op de locatie doorgezet; deze takkenhopen en locaties van bladafval kunnen gebruikt worden als overwinteringslocatie.

### **Zorgplicht**

Bij realisering van de plannen dient rekening gehouden te worden met twee algemene voorwaarden uit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing.

- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juni) mogen eventueel in het plangebied aanwezige vegetatie, bosjes, en opstallen niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun omgeving.

Conclusie.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt ten aanzien van ecologie geen belemmeringen.

## **5.9. Milieueffectrapportage**

### **Algemeen**

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen 'van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder ander de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling) nodig is. Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

### **Onderzoek**

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., zijnde "de aanleg , wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."

Vanuit de zogenaamde C-lijst geldt voor de ontwikkeling geen direct m.e.r.-plicht. De activiteit valt vanwege de omvang ervan eveneens buiten de D-lijst (D11.2), omdat de activiteit geen betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Een (vorm)vaste m.e.r.-beoordelingsplicht is niet aan de orde. Wel dient (vormvrij) gemotiveerd te worden dat niet alsnog belangrijk negatieve effecten op het milieu zijn die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen.

De effecten van het voornemen zijn in vergelijking tot de huidige bestemmingsplan en het gebruik binnen het plangebied minimaal. Zo is de locatie gelegen op de grens van bestaand stedelijk gebied en zal geen relevant verschil in de verkeersaantrekkende werking optreden in vergelijking met de huidige planologische situatie, waarin reeds vergelijkbare functies in het plangebied mogelijk zijn.

Op grond van de in dit kader van het onderhavige bestemmingsplan beschreven aspecten (zie vorige paragrafen) en het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit, wordt geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Voor het project is geen aanleiding om een MER op te stellen.

#### Conclusie

Vanuit de m.e.r. wet- en regelgeving zijn er geen belemmeringen voor het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan.



## **HOOFDSTUK 6 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. Dit hoofdstuk geeft daar uitvoering aan.

### **6.1.      Beleid**

#### **Rijk en provincie**

Het nationale en provinciale waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan en in het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015.

#### Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

#### Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015

Dit plan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden op 22 december 2009 bevat het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleid uitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategische deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin veilig kan worden gewoond en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

#### Structuurvisie

De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 aangepakt is waarbij de trits "vasthouden, bergen, afvoeren" als uitgangspunt geldt. Het vasthouden van het water vindt zoveel als mogelijk bovenstrooms op de hoger gelegen gebieden plaats in de zogenaamde brongebieden. Hier liggen kansen voor de koppeling met natuurontwikkeling en droogtebestrijding. Ook in de nabijheid van de grote steden liggen kansen voor het bovenstrooms vasthouden en bergen van het water. Hier liggen mogelijkheden voor de koppeling met bijzondere woon- en werkmilieus, de vergroting van het recreatief uitloopegebied en bestrijding van de verdroging in het omliggende landelijk gebied.

#### **Waterschap Brabantse Delta**

Waterschap Brabantse Delta is waterbeheerder van onder andere de gemeente Goirle en is verantwoordelijk voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Het beleid van het waterschap is verwoord in de volgende documenten en wordt, voor zover relevant, hierna kort besproken:

- Waterbeheerplan 2010-2015: water beweegt;
- Kadernota 2013-2017;
- Keur Waterschap Brabantse Delta.

#### Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015: water beweegt

Het waterbeheerplan geeft een visie over hoe het waterschap met haar water om wil gaan. Het beschrijft in hoofdlijnen de waterbeheerplannen tot en met 2015. Zij heeft doelen en de noodzakelijke ingrepen

over water opgesteld: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het waterschap en hoe de doelen gerealiseerd kunnen worden. Concrete uitwerking via deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten.

#### Kadernota 2013-2017.

Deze nota beschrijft hoe het waterschap haar financiën op orde wil houden, omdat deze aanzienlijk zijn geslonken door twee ingrijpende calamiteiten afgelopen jaren (Moerdijk en Bath). Het geeft inzicht in de vorderingen, de noodzakelijke bijstellingen van de koers en de gevolgen daarvan voor de projectplanning, de financiële situatie en de tarieven. In de agenda staan de volgende kernpunten:

- streven naar een robuust watersysteem (rekening houdend met actuele klimaatscenario's) en tijdige realisatie van doelen;
- gematigde ontwikkeling van lasten en tarieven;
- intensieve samenwerking met andere partijen en een professionele organisatie en dienstverlening.

#### Keur waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap nodig. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van het waterschap.

Het waterschap hanteert bij nieuw ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolorde infiltreren, bergen afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Beleidsregels hydrologische randvoorwaarden 2009'.

#### **Gemeente**

##### Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014

Als antwoord op de zorgplicht voortkomend uit de Wet milieubeheer, is door de gemeenteraad op 15 december 2009 het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014 (VGRP) vastgesteld. Doelstelling van het VGRP zijn:

- voorkomen van wateroverlast vanuit riolering en oppervlaktewater;
- handhaven van een grondwaterstand die de bestemming van percelen niet belemmert;
- doelmatige inzameling van het binnen de gemeente geproduceerd afvalwater;
- doelmatige inzameling van hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt op het perceel waarop het valt;
- transporteren van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt, waarbij ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen en zo min mogelijk overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt;
- doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering.

In het VGRP wordt, naast de zorgplicht voor de riolering, invulling gegeven aan de drie zorgplichten die de gemeente heeft met betrekking tot afval-, hemel- en grondwater.

#### Visie op afvalwaterstelsel

Gestreefd wordt naar een duurzaam goed beheersbaar afwaterstelsel, om de volksgezondheid te beschermen, de goede leefomgeving te behouden en het milieu en de natuur te beschermen. De gemeente geeft invulling aan deze visie door zorg te dragen voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater. Hierbij maakt de gemeente op basis van kosten een afweging tussen lokale of centrale inzameling. Voor alle nieuwbouw is aansluiting op de riolering een voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Bij nieuwbouw dient het afvalwater gescheiden van het hemelwater op de kavelgrens te worden aangeboden.

#### Visie op hemelwaterstelsel

De gemeente streeft naar het gescheiden inzamelen van afvalwater en hemelwater. In bestaand gebied worden openbare verharde oppervlakken (wegen, parkeerplaatsen en dergelijke en ook daken van openbare gebouwen) afgekoppeld en wordt particulieren de mogelijkheid geboden om ook hun verharde oppervlakken, vooral daken en verharde (voor)tuinen af te koppelen. Bij nieuwbouw dient alles gescheiden ingezameld te worden. Voorwaarde daarbij is dat deze scheiding op een beheersbare en kosteneffectieve wijze in de exploitatie plaatsvindt, zonder nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit en zonder wateroverlast.

De gemeente geeft invulling aan deze visie door zorg te dragen voor het, vanaf de perceelsgrens, afvoeren van hemelwater, waarvan de eigenaar/gebruiker van een perceel zich wil ontdoen en dat redelijkerwijs niet door de perceelseigenaar/gebruiker kan worden verwerkt.

#### Visie op ontwateringstelsel

De gemeente streeft naar de handhaving van een grondwaterregime dat overeenstemt met de bestemming van de grond. Op locaties in het openbare gebied waar dat nodig is schept de gemeente mogelijkheden voor een goede ontwatering van particuliere terreinen. Naar verwachting geldt dit slechts voor een zeer klein deel van de gemeente.

De gemeente geeft invulling aan deze visie door in het openbare gebied maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, dit voor zover gemeentelijke maatregelen doelmatig zijn en het niet de verantwoordelijkheid van het waterschap of de provincie is om maatregelen te nemen. Particulieren hebben de verantwoordelijkheid voor het grondwater op eigen terrein.

#### Bouwmaterialen

Voor de beoogde bouw is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's -houdende materialen) om diffusie verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

## **6.2. Huidige en toekomstige situatie**

#### Bodem en grondwater

Het maaiveld van het plangebied ligt op circa 16 meter + NAP. De deklaag van circa 4 meter bestaat uit fijn lemig zand. Onder deze deklaag wordt het eerste watervoerend pakket met een dikte van circa 17 meter aangetroffen, bestaande uit een grindhoudende zandlaag. Daaronder ligt een scheidende laag, opgebouwd uit uiterst fijn tot matig grof zand met veen, klei en leemlaagjes. Het grondwater bevindt zich twee tot drie meter onder maaiveld. De bodem heeft ruime infiltratiemogelijkheden.

#### Verhard oppervlak

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omvormen van bestaande bedrijfskavels naar nieuwe bedrijfskavels met een complete herstructurering van verharding en opstallen. In figuur 11 is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting per saldo leiden tot een beperkte toename van het verhard oppervlak.

Terreindeel	Huidige situatie		Toekomstige situatie	
	oppervlakte	percentage	oppervlakte	percentage
Bebouwd oppervlak				
-bedrijfsbebouwing/kassen	1.773	8%	1.707	8%
-bedrijfswoningen/bijgebouwen	365	2%	915	4%
Logistieke oppervlakte incl. parkeren (verhard)	3.112	15%	3.989	19%
Betonnen bakken kwekerij	320	1%	0	0%
Wateroppervlakte	257	1%	1.267	6%
Tuin bedrijfswoningen	450	2%	3.575	17%
Onverharde zone	15.161	71%	7.730	36%
Groenzone		0%	2.255	11%
Totaal	21.438	100%	21.438	100%
Waarvan verhard	5.570	26%	6.611	31%
Waarvan onverhard	15.868	74%	14.827	69%

Figuur 11. Verhouding tussen verhard en onverhard oppervlak

#### Oppervlaktewater en watergangen

Langs het Bels Lijntje ligt een watergang. Deze watergang is in beheer bij het waterschap. De huidige weg over het perceel langs de watergang vervalt. Daarvoor in de plaats komt een groenzone die tevens onderdeel vormt van de ecologische verbindingzone. In overleg met het waterschap is gekozen voor een beplantingsstrook met bomen. Het onderhoud van de watergang kan dan enkel plaatsvinden vanaf het Bels Lijntje (fietspad), omdat een schouwstrook aan de zijde van het plangebied in de nieuwe situatie ontbreekt. Deze situatie komt voor op meer plekken langs het Bels Lijntje en is geen belemmering voor het onderhoud.

#### Afvoer hemelwater

Het parkeerterrein wordt niet zo intensief gebruikt en het hemelwater dat op het parkeerterrein valt kan met behulp van een filter naar het oppervlaktewater gebracht worden. Het hemelwater van de daken kan eveneens gescheiden worden van het vuilwater. De waterpartij staat in verbinding met de watergang langs het Bels Lijntje, waardoor het hemelwater dat niet infiltreert in de zandige bodem gecontroleerd kan worden afgevoerd.

#### Waterberging

De toename van het verhard oppervlak wordt op voorhand al opgevangen door de te graven waterpartij met een omvang van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. Deze waterpartij met een wisselende diepte leidt tot een extra bergingscapaciteit die vele malen groter is dan de benodigde waterberging.

#### Afvalwater

Het vrijkomende afvalwater wordt net als in de huidige situatie aangesloten op het gemeenteriool dat onder de Vijfhuizenbaan ligt. Er vindt geen substantiële toename plaats van de hoeveelheid afvalwater. Derhalve zijn geen nadere aanpassingen vereist.

## **HOOFDSTUK 7. OPZET PLANREGELS**

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

### **7.1. Plansystematiek**

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de geldende Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

### **7.2. Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels**

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen over de in het plan gehanteerde begrippen en de wijze van meten.

#### Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Als gebruikte begrippen niet in artikel 1 voorkomend dan geldt de uitleg/interpretatie die daaraan in het dagelijkse taalgebruik wordt gegeven.

#### Wijze van meten

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

### **7.3. Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels**

De standaard opbouw van de bestemmingsregels conform de SVBP betreft:

- bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de bestemming;
- bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
- nadere eisen: indien noodzakelijk staan hier aanvullende regels waarin specifieke eisen kunnen worden gesteld aan de realisatie van de op te richten bouwwerken;
- afwijken van de bouwregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
- afwijken van de gebruiksregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk ;
- wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken. In voorliggend bestemmingsplan zijn de hierna te noemen bestemmingen opgenomen.

#### **Bedrijf**

Het grootste deel van het plangebied houdt de bestemming “Bedrijf”. Ter plaatse zijn bedrijfsactiviteiten mogelijk in de milieucategorieën 1 en 2, waarbij ten opzichte van de omliggende kavels afstand is gehouden door het aanbrengen van meerdere bouwvlakken, gericht op de bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijfswoningen is een specifieke zone aangegeven langs de Vijfhuizenbaan.

Onderscheid is gemaakt in specifieke bouwregels voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Het maximaal aantal toegestane bedrijven is één per bouwvlak (maximaal drie), de maximale omvang van één bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 1.200 m<sup>2</sup>, de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 2.000 m<sup>2</sup>, er is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan

(maximaal drie) en de minimale afstand tussen bedrijfswoningen is vastgelegd teneinde de mogelijkheid te behouden het achtererf te bereiken. Daarmee wordt een zo groot mogelijke flexibiliteit gehouden, terwijl de contouren van het stedenbouwkundig plan wel worden vastgelegd.

Omdat er in de sfeer van boerenerven wordt gebouwd worden de bedrijfsgebouwen voorzien van een maximale goothoogte en maximale nokhoogte. Gelet op de bouw van de kapschuur is een maximale goothoogte van 5 meter noodzakelijk; de meeste gebouwen kennen echter een maximale goothoogte van 3 meter. Gelet op de wens kloeke kappen te gebruiken is voor de bedrijfsgebouwen een maximale bouwhoogte van 12 meter voorzien. Voor de bedrijfswoningen, het beste zichtbaar vanaf de openbare weg zijn de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 4 meter en 9 meter.

De bestaande bedrijfswoning en de beoogde bedrijfswoning ernaast voldoen aan de standaard toegestane inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>. De bedrijfswoning op de hoek van de Vijfhuizenbaan en het Bels Lijntje kan daar echter niet aan voldoen. Eerder is een bouwvergunning ter plaatse afgegeven voor een woning van 1.215 m<sup>3</sup>. Thans is een ontwerp gemaakt voor een woning in een boerderijvorm met een inhoud van circa 1.100 m<sup>3</sup>. Deze inhoud is ruimtelijk verantwoord inpasbaar, gelet op de ruime omvang van het perceel en is dan ook in het bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt.

Om de gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap ook publiekrechtelijk te verankeren is naast het toekennen van de bestemming "Groen" aan de zone langs het Bels Lijntje en de zuidwestelijke grens ook gebruik gemaakt van een voorwaardelijke verplichting. Op grond van die verplichting kan het nieuwe gebruik pas plaatsvinden nadat de bestaande gebouwen in het plangebied, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en het daaraan grenzende bedrijfsgebouw, volledig zijn gesloopt en de bestaande verharding voor meer dan 80% is verwijderd en het landschappelijk casco, zoals opgenomen in bijlage 2 van de planregels, is aangelegd. Ten behoeve van de flexibiliteit van het bouwproces is een half jaar overlap mogelijk gemaakt.

#### **Groen**

De bestemming "Groen" is toegekend aan een strook langs het Bels Lijntje en de zuidwestelijke grens van het plangebied. Daarmee wordt de mogelijkheid om ter plaatse bebouwing te situeren of voor bedrijfsmatige activiteiten te gebruiken, zoals die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, ontnomen. De bestemming biedt alleen de mogelijkheid voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **7.4. Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels**

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

##### Anti-dubbeltelbepaling

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. De anti-dubbeltelbepaling wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

##### Algemene bouwregels

Deze regels bevatten een regeling voor overschrijding van bouwgrenzen.

##### Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de activiteiten opgenomen die leiden tot een strijdig gebruik alsmede de algemene regeling ten behoeve van parkeren.

##### Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

#### Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het corrigeren van de bestemmingsgrenzen ten behoeve van een praktische uitvoering van het plan.

#### Overige regels

Dit artikel bevat de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

### **7.5. Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel**

#### Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat 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 worden gehandhaafd. Ook bouwwerken die op de peildatum illegaal zijn, blijven illegaal. Het overgangsrecht volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening, dat verplicht (artikel 3.2.1) tot het opnemen van een standaard overgangsregel voor bouwwerken (artikel 3.2.2) en gebruik (artikel 3.2.2).

#### Slotregel

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## **HOOFDSTUK 7. OPZET PLANREGELS**

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

### **7.1. Plansystematiek**

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de geldende Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

### **7.2. Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels**

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen over de in het plan gehanteerde begrippen en de wijze van meten.

#### Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Als gebruikte begrippen niet in artikel 1 voorkomend dan geldt de uitleg/interpretatie die daaraan in het dagelijkse taalgebruik wordt gegeven.

#### Wijze van meten

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

### **7.3. Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels**

De standaard opbouw van de bestemmingsregels conform de SVBP betreft:

- bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de bestemming;
- bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
- nadere eisen: indien noodzakelijk staan hier aanvullende regels waarin specifieke eisen kunnen worden gesteld aan de realisatie van de op te richten bouwwerken;
- afwijken van de bouwregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
- afwijken van de gebruiksregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk ;
- wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken. In voorliggend bestemmingsplan zijn de hierna te noemen bestemmingen opgenomen.

#### **Bedrijf**

Het grootste deel van het plangebied houdt de bestemming "Bedrijf". Ter plaatse zijn bedrijfsactiviteiten mogelijk in de milieucategorieën 1 en 2, waarbij ten opzichte van de omliggende kavels afstand is gehouden door het aanbrengen van meerdere bouwvlakken, gericht op de bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijfswoningen is een specifieke zone aangegeven langs de Vijfhuizenbaan.

Onderscheid is gemaakt in specifieke bouwregels voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Het maximaal aantal toegestane bedrijven is één per bouwvlak (maximaal drie), de maximale omvang van één bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 1.200 m<sup>2</sup>, de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 2.000 m<sup>2</sup>, er is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan



## **HOOFDSTUK 8. UITVOERBAARHEID**

### **8.1. Economische uitvoerbaarheid**

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom de grondexploitatie 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 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 het Bro opgenomen.

De grondexploitatieregels zijn bedoeld om in gevallen waarin sprake is van door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten, deze kosten op de particuliere grondeigena(a)r binnen het te exploiteren gebied te verhalen.

Het plangebied is particulier eigendom, er worden geen aanpassingen, kosten en dergelijke ten gevolge van de voorgestelde wijziging in het openbaar gebied gemaakt. Dit houdt in dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is en er voor de gemeente geen financiële gevolgen zijn. Derhalve kan worden gesteld dat onderhavig bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

### **8.2. 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 zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Goirle. Van de gevoerde inspraakprocedure is een eindverslag opgesteld dat als bijlage in deze toelichting is 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.

# PLANREGELS

# INHOUDSOPGAVE

<b>H1. Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1. Begrippen	3
Artikel 2. Wijze van meten	7
<b>H2. Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3. Bedrijf	8
Artikel 4. Groen	11
<b>H3. Algemene regels</b>	<b>12</b>
Artikel 5. Anti-dubbelregel	12
Artikel 6. Algemene bouwregels	12
Artikel 7. Algemene gebruiksregels	12
Artikel 8. Algemene afwijkingsregels	13
Artikel 9. Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 10. Overige regels	15
<b>H4. Overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>16</b>
Artikel 11. Overgangsrecht	16
Artikel 12. Slotregel	16
<b>Bijlagen</b>	<b>17</b>
1. Staat van Bedrijfsactiviteiten	17
2. Groenblauwe diensten	22

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In de regels wordt verstaan onder:

**1.1 het plan:**

het bestemmingsplan “Vijfhuizenbaan 1-3 Riel” met identificatienummer NL.IMRO.0785.BP2014008Reaseuro-vo van de gemeente Goirle.

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij horende 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 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 en aan huis verbonden bedrijven daaronder niet begrepen.

- 1.10 bedrijfsgebouw:**  
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.11 bedrijfswoning:**  
een woning die is gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf' of die krachtens het bestemmingsplan gebouwd mag worden binnen de bedrijfsbestemming, en die kennelijk slechts bedoeld is voor (het huishouden van) een persoon, die eigenaar is van, of werkzaam is in, het binnen dezelfde bestemming toegestane bedrijf of bedrijfsgebouw;
- 1.12 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):**
- 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;
  - het gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- 1.13 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.14 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.15 bevoegd gezag:**  
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.16 bijgebouw:**  
een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 1.17 bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.18 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak.
- 1.19 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.
- 1.20 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.21 bouwperceelgrens:**  
een grens van een bouwperceel.
- 1.22 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.
- 1.23 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.
- 1.24 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.
- 1.25 dienstverlening:**  
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

- 1.26 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).
- 1.27 evenementen:**  
publieke gebeurtenissen, met name op het gebied van kunst, sport en cultuur.
- 1.28 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.29 gebruiken:**  
het gebruiken, doen en laten gebruiken.
- 1.30 groenvoorzieningen:**  
het geheel van voorzieningen en activiteiten ten behoeve van groenaanleg, waaronder in ieder geval moeten worden verstaan parken met bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, waterpartijen, waterberging, watergangen en sloten, speelplaatsen, speel- en trapveldjes waaronder Cruyff-courts, bruggen en andere kunstwerken, straatmeubilair en dergelijke, alsmede voorzieningen ter ondersteuning van de verkeersregulering en verkeersveiligheid.
- 1.31 hoofdgebouw:**  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 1.32 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.
- 1.33 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, schakeluisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen, collectieve energievoorzieningen (onder andere warmtepompen), telefooncellen,abri's, apparatuur voor telecommunicatie, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, en dergelijke.
- 1.34 omgevingsvergunning:**  
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wabo.
- 1.35 omgevingsvergunning voor het afwijken:**  
omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan, met toepassing van de in dit plan opgenomen regels een bouwwerk op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo.
- 1.36 omgevingsvergunning voor het bouwen:**  
omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk op grond van artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wabo.
- 1.37 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.
- 1.38 ondergronds:**  
beneden het peil.
- 1.39 prostitutie:**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.40 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.

**1.41 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 privéhuus of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.42 Staat van Bedrijfsactiviteiten:**

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

**1.43 vloeroppervlak:**

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

**1.44 voorgevel:**

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

**1.45 voorgevelrooilijn:**

de lijn waarin de voorgevel (de gevel van het gebouw die gericht is naar de weg) van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

**1.46 Wabo:**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.47 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.

## 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 boeiboord, 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 bovenzijde 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. bebouwingspercentage:**  
de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op een bouwperceel, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van dat bouwvlak
- 11. 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 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten uit de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 aan deze regels is toegevoegd, evenals het gebruik van daarbij behorende installaties in dezelfde bedrijfscategorie;
- b. trainingscentrum voor honden en het opsporen van explosieven;
- c. opslag ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, zoals bedoeld onder a en b, met dien verstande dat buitenopslag uitsluitend is toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf, tot een maximale bouwhoogte van 4 meter en uitsluitend in de bouwvlakken alsmede ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. kantoren, uitsluitend ten dienste van en als functie ondergeschikt aan de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor wonen ten dienste van het bedrijf;
- f. aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en laad- en losvoorzieningen;
- h. evenementen.

#### 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:
  1. bedrijfsgebouwen;
  2. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  3. bij de bedrijfswoningen behorende bijgebouwen;
  4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Per bouwvlak is maximaal één bedrijf toegestaan.
- c. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen binnen één bouwvlak bedraagt maximaal 1.200 m<sup>2</sup>
- d. De maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 2.000 m<sup>2</sup>.
- e. De goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 5 m<sup>1</sup>.
- f. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 12 m<sup>1</sup>.
- g. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, tot een verticale diepte van maximaal 5 m<sup>1</sup>.

##### 3.2.3 Bedrijfswoningen

- a. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

- b. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend in het daarvoor op de verbeelding aangegeven gebied (bw) worden gebouwd;
- c. Per bedrijf mag maximaal één bedrijfswoning worden gerealiseerd.
- d. De afstand tussen twee bedrijfswoningen dient minimaal 8 m<sup>1</sup> te bedragen, met dien verstande dat de afstand tussen de twee nieuw te bouwen bedrijfswoningen minimaal 12 m<sup>1</sup> dient te bedragen.
- e. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
- f. De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 4 m<sup>1</sup>.
- g. De bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9 m<sup>1</sup>.
- h. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder de bebouwing van een bedrijfswoning tot een verticale diepte van maximaal 6 m<sup>1</sup>.
- i. In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3 onder e mag maximaal één bedrijfswoning een inhoud hebben van maximaal 1.100 m<sup>3</sup>.

#### 3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

- a. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m<sup>1</sup> achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- c. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 m<sup>1</sup>.
- d. De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5,50 m<sup>1</sup>.
- e. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het dichtstbijzijnde punt van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>1</sup>.

#### 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 1 m<sup>1</sup>, voor het overige mag de (bouw)hoogte van terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m<sup>1</sup>;
- b. De bouwhoogte van antenne-, licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 5 m<sup>1</sup>.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m<sup>1</sup>.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

#### 3.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>.
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. detailhandel is niet toegestaan.
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### 3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 onder a opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat:

- a. binnen een half jaar na ingebruikneming van het eerste nieuwe gebouw de bestaande gebouwen in het plangebied, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en het daaraan grenzende bedrijfsgebouw, volledig zijn gesloopt en de bestaande verharding voor meer dan 80% is verwijderd;
- b. binnen een jaar na de start van de bouw van het eerste nieuwe bedrijfsgebouw de groenblauwe diensten zoals benoemd onder de nummers 1, 2 en 6 in bijlage 2 bij deze regels, zijn uitgevoerd;
- c. binnen een jaar na ingebruikneming van het eerste nieuwe bedrijfsgebouw de groenblauwe diensten zoals benoemd onder de nummers 4 en 7 in bijlage 2 bij deze regels, zijn uitgevoerd;
- d. binnen een half jaar na ingebruikneming van het tweede nieuwe bedrijfsgebouw de groenblauwe diensten zoals benoemd onder nummers 3 en 5 in bijlage 2 bij deze regels, zijn uitgevoerd.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.4, onder a, voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van minder dan 2 m<sup>1</sup> achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, mits:
  1. dit past in het straat- en bebouwingsbeeld van de omgeving;
  2. dit mogelijk is vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid;
- b. lid 3.2.4, onder e, voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 15 m<sup>1</sup> van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.
- c. lid 3.2.5, onder a, voor het bouwen van terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel tot een hoogte van maximaal 2 m<sup>1</sup> mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- d. lid 3.1, onder a, voor het toestaan van bedrijven welke niet voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande, dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- b. ecologische verbindingzones;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van on- of halfverharde paden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder in ieder geval worden verstaan watergangen en andere waterpartijen, reserveringen voor infiltratievoorzieningen zoals wadi's, retentievoorzieningen, waterbuffers en bergbezinkbassins, alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bermen en bermsloten;
- f. plantsoenen, groenstroken en andere groenvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m<sup>1</sup>.

## 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. het 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. het 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. de inrichting van verkooppunten voor motorbrandstoffen of lpg;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel en horeca, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren;

- g. het gebruik van bedrijfswoningen als burgerwoning;
- h. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van prostitutie, escortbedrijf, prostitutiebedrijf en/of seksinrichting;
- i. het gebruik van bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- j. het houden van een kampeerterrein of kleinschalig kamperen;
- k. het gebruik van gronden voor de aanleg van buitenrijbanen.

## 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 juiste 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 in lid 7.2.1 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 7.2.1 indien op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

## Artikel 8 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 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 m<sup>2</sup>;
  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 het bevoegd gezag 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. 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 voldoen aan 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;
- d. de bouw van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan toegestaan ingevolge deze regels tot een maximum hoogte van 10 m<sup>1</sup>;
- e. het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 5 m<sup>1</sup>.
- f. de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>3</sup>;
  2. de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m<sup>1</sup>;
  3. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.
- g. het oprichten van zend-, ontvang-, sirenemasten en masten en installaties ten behoeve van telecommunicatie, al dan niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, met een oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van niet meer dan 40 m<sup>1</sup>, waarbij de mogelijkheden van gezamenlijk gebruik van deze voorzieningen zo veel mogelijk moeten worden benut.
- h. het realiseren van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en/of het opwekken van duurzame energie met een bruto vloeroppervlak van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 m<sup>1</sup>.

## Artikel 9 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 10 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 11 Overgangsrecht

#### 11.1 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 11.1, 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 11.1, 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.

#### 11.2 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 11.2, 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 11.2, 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 11.2, 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam: regels van het bestemmingsplan “Vijfhuizenbaan 1-3 Riel”.

## Bijlage 1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES					
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR				VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
15	10, 11	-															
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:														
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	10	0	30		0	30	2	1	G	1				
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:														
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30	2	1	G	1				
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:														
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30		10	30	2	1	G	1				
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30		10	30	2	1	G	1				
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:														
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30	2	1	G	1				
18	14	-															
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT														
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2	2	G	2				
20		-															
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.														
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30		0	30	2	1	G	1				
22	58	-															
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA														
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30		0	30	2	1	P	1	B			
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1	1	G	1				
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2	2	G	1				
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2	2	G	1	B			
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D	2	G	1	B			
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1	1	G	1				
24	20	-															
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN														
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:														
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30	2	2	G	1				
26	23	-															
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN														
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:														
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30	2	1	G	1			L	
30	26, 28, 33	-															
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS														
30	26, 28, 33	A	Kantoorcomputers- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30	2	1	G	1				
31	26, 27, 33	-															
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.														

316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30	2	1	G	1		
32	26, 33	-													
33	26, 32, 33	-													
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30	2	1	G	1		
36	31	-													
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10	1	1	P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30	2	1	G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2	2	G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30	2	1	P	1		
45	41, 42, 43	-													
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID												
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30		10	30	2	1	G	1	B	
50	45, 47	-													
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS												
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2	2	P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	0	0	10		10	10	1	1	G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0	30	2	3	P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2	1	P	1		
51	46	-													
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2	2	G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30		0	30	2	2	G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	30	2	2	G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	30	2	2	G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2	2	G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	30	2	2	G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	30	2	2	G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:												
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30		10	30	2	1	G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:												
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30		0	30	2	1	G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2	2	G	2		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30		0	30	2	2	G	1		
60	49	-													
60	49	-	VERVOER OVER LAND												
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30	2	2	P	1		
61, 62	50, 51	-													
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT												
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10		0	10	1	2	P	1		
63	52	-													

63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER															
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C	0	30		2	3	P	1			L	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	10		1	2	P	1				
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	10	D	1	1	P	1				
64	64	-																
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE															
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30		2	2	P	1				
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10		1	1	P	1				
642	61	B0	zendinstallaties:															
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0	C	10	10		1	1	P	2				
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	C	10	10		1	1	P	2				
70	41, 68	-																
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED															
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	10		1	1	P	1				
71	77	-																
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN															
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	30		2	2	P	1				
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	30	D	2	2	G	2				
72	62	-																
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE															
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	10		1	1	P	1				
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C	0	30		2	1	P	1				
73	72	-																
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK															
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	30	R	2	1	P	1				
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	10		1	1	P	1				
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-																
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING															
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	10	D	1	2	P	1				
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30		2	2	G	1	B			
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10		1	2	P	1				
80	85	-																
80	85	-	ONDERWIJS															
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30		10	30	D	2	2	P	1				
93	93	-																
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING															
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	30	R	2	2	G	1	B	L		
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30		2	1	G	1				
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10		0	10		1	1	P	1				

9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10			0		10		1	1	P	1	
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:														
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0		10		1	2	P	1	
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C		0		30		2	1	P	1	
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C		0		10	D	1	1	P	1	

## Bijlage 2. Groenblauwe diensten

Ten behoeve van de provinciale regeling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap is de relevante inzet van groenblauwe diensten van het gepresenteerde plan hier gekwantificeerd.

nr	type	aantal
1	aanplant zomereiken in groenzones	13 stuks
2	bosplantsoen in groenzones	900 stuks
3	ontgraven gedeelte van vijverpartij als poel voor amfibieën	450 m <sup>3</sup>
4	hoogstam fruitbomen in boomgaard	20 stuks
5	aanvullende nieuwe hagen	370 meter
6	bloemrijk grasland (vensters in groenzones)	310 m <sup>2</sup>
7	bloemrijk grasland onder boomgaard	2060 m <sup>2</sup>





de groenblauwe diensten uit het landschapsplan

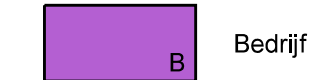
# VERBEELDING



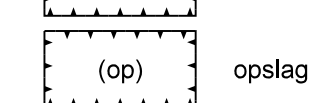
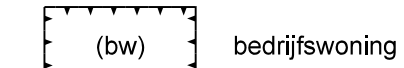
**Plangebied**



**Bestemmingen**



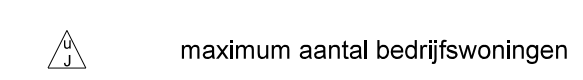
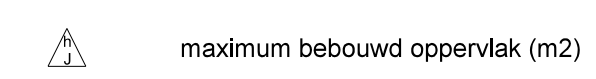
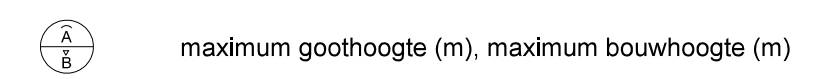
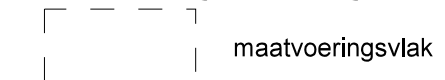
**Functieaanduidingen**



**Bouwvlak**



**Maatvoeringaanduidingen**



**Bestemmingsplan 'Vijfhuizenbaan 1-3 Riel'**

Gemeente : Goirle  
 Bestemmingsplannummer : NL.IMRO.0785.Vijfhuizenbaan-vo01  
 Schaal van de plankaart : 1 : 1000  
 Status van het plan : Voorontwerp  
 Datum tervisielegging : 05-12-2014  
 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



BESTANDSNAAM: NL.IMRO.0785.BP2014008Reaseuro-vo01