GEMEENTE GOIRLE

BESTEMMINGSPLAN ZANDEIND 29a (RIEL)

GEMEENTE	**:**	**Goirle**
BESTEMMINGSPLANNUMMER	**:**	**NL.IMRO.0785.BP2017004Zandeinde-ow01**
SCHAAL VAN DE VERBEELDING	**:**	**1:1000**
STATUS PLAN	**:**	**ontwerp**
DATUM TER VISIELEGGING ONTWERP	**:**	
DATUM VASTST ELLING	**:**	
DATUM UITSPRAAK ABRS	**:**	
DATUM INWERKINGTREDING	**:**	
DATUM ONHERROEPELIJK	**:**	
NAAM EN ADRES OPSTELLER	**:**	**Geling Advies, Burg. Wijtvlietlaan 1, De Rips**

PLANTOELICHTING

INHOUDSOPGAVE PLANTOELICHTING

HOOFDSTUK 1. INLEIDING **1**
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan 1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 1
1.3 Vigerend bestemmingsplan 2
1.4 Bij het plan behorende stukken 2
1.5 Leeswijzer 2

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED **3**
2.1 Historische ontwikkeling 3
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur 4
2.3 Technische structuur 4

HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER **5**
3.1 Rijk 5
3.2 Provincie 7
3.3 Gemeente 10

HOODSTUK 4 THEMATISCHE BELEIDSKADERS **13**
4.1 Stedenbouwkundige uitgangpunten en welstand 13
4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg 14
4.3 Volkshuisvesting 15
4.3 Groen 17
4.4 Verkeer en Parkeren 18

HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN **20**
5.1 Milieuhinder en bedrijf 20
5.2 Externe veiligheid 21
5.3 Kabels, leidingen en straalpad 24
5.4 Geluid 25
5.5 Lucht 26
5.6 Geur 27
5.7 Bodem 28
5.8 Natuur 28
5.9 Milieueffectrapportage 31

HOOFDSTUK 6 WATER **32**
6.1 Beleid 32
6.2 Huidige en toekomstige situatie 34

HOOFDSTUK 7 OPZET PLANREGELS **37**
7. 1 Plansystematiek 37
7.2 Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels 37
7.3 Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels 37
7.4 Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene Regels 39
7.5 Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel 40

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID **42**
8.1 Economische uitvoerbaarheid 42

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 42

Bijlagen

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

Separate bijlagen

1. Archeologisch onderzoek
2. Quick scan flora en fauna
3. Akoestisch onderzoek
4. Standaard advies externe veiligheid
5. Selectiebesluit

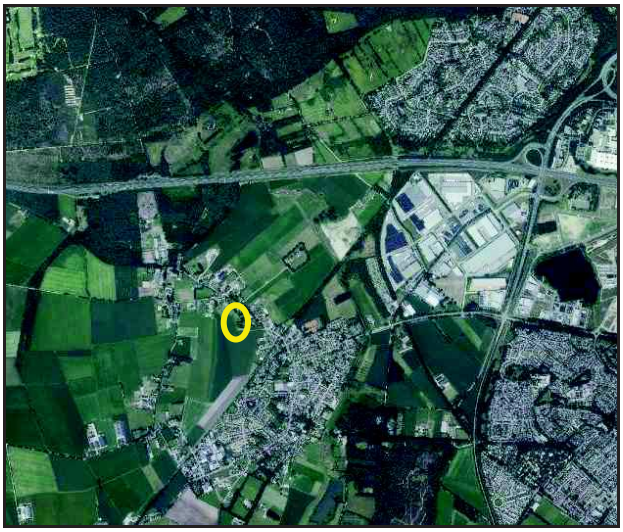
HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Op het perceel Zandeind 29a te Riel is op dit moment het bijgebouw behorende bij de woning Zandeind 29 aanwezig. Het betreft een dubbele garage met aangebouwd een recreatieruimte. Dit bijgebouw ligt op enige afstand van de woning Zandeind 29. Gezien deze afstand heeft de initiatiefnemer het voornemen opgepakt om op de plaats van de bestaande bebouwing een woning te realiseren. Het perceel wordt afgesplitst van de bestaande woning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie K, nummer 887. Het perceel heeft een omvang van 3.711 m^2. Het plangebied is in het noorden begrensd door de bebouwing aan het Zandeind 31 en de tuin behorende bij deze woning. In het zuiden is het plangebied begrensd door de bebouwing op het perceel Zandeind 29 met behorende tuin. Daarnaast bevindt zich ten zuiden nog bebouwing op het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie K, nummer 182. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de Zandeind, terwijl het plangebied aan de westzijde begrensd wordt door agrarisch gebied.



Afbeelding 1: ligging plangebied

Afbeelding 2: Plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, geldt in het plangebied het volgend bestemmingsplan.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Inwerking	ABRvS
Buitengebied Goirle	09-12-2008	24-09-2009	20-04-2011
Buitengebied Goirle, Herziening 2014	23-09-2014	23-12-2014	23-12-2014

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 inhoud en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

Deze 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 nederzettingspatroon is in Riel goed bewaard gebleven. Een bijzonderheid is dat de eerste ontginningsactiviteiten hier al in de 7^{e} 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 holle, hoge karakter van de oude akkers.

In de 12^{e} 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 19e eeuw, omdat bij een grote brand in 1877 vele 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 plan voorziet de ontwikkeling van één woning. De woning komt op de plaats van het bijgebouw van de woning Zandeind 29. Het Zandeind vormt de historische verbindingsweg tussen de kern Riel en het buitengebied. Ter plaatse van het plangebied is er langs het Zandeind sprake van een geleidelijke afname van de bebouwingsdichtheid richting het buitengebied. De weg het Zandeind ligt aan de voorzijde van het plangebied. Het plangebied grenst met de achterzijden aan het buitengebied waardoor er een directe relatie met het open landschap waarneembaar is. Foto's van de huidige situatie zijn hieronder weergegeven.

Afbeelding 3: bestaande situatie

2.3 Technische structuur

Binnen het plangebied bevinden zich geen belangrijke technische infrastructurele voorzieningen 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. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 zou moeten uitzien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daarbij streeft het Rijk naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Daarnaast verstevigt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincies en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft.

De SVIR richt zich op een dusdanig schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor onderhavig bestemmingsplan. Door decentralisatie van bevoegdheden wordt het relevante beleidskader gevormd door de provincie Noord-Brabant en de gemeente Goirle.

Conclusie.
Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vind 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.

AMvB Ruimte
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De onderwerpen betreffen: project mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Voor de in het Barro genoemde onderwerpen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening alle bestemmingsplannen binnen een jaar aan de bepalingen uit het Barro voldoen. Geen van de in het Barro genoemde onderwerpen hebben echter betrekking op onderhavig bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame ontwikkeling
Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de plantoelichting moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

De ladder duurzame verstedelijking ziet toe op stedelijke ontwikkelingen. Onderhavig plan ziet toe op de ontwikkeling van één woning. Jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat ontwikkelingen waar minder dan 7 woningen ontwikkeld worden niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling (zie onder andere uitspraak 201302867/1/R4). Een nadere uitwerking van de ladder duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie
Artikel 3.1.6 Bro heeft geen betrekking op onderhavig plan.

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

Structuurvisie ruimtelijke ordening
Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) in werking getreden, nadat Provinciale Staten de structuurvisie op 7 februari 2014 hebben vastgesteld. 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.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:
- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overige stedelijke gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige

verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt in principe 'bouwen voor migratiesaldo -nul'.

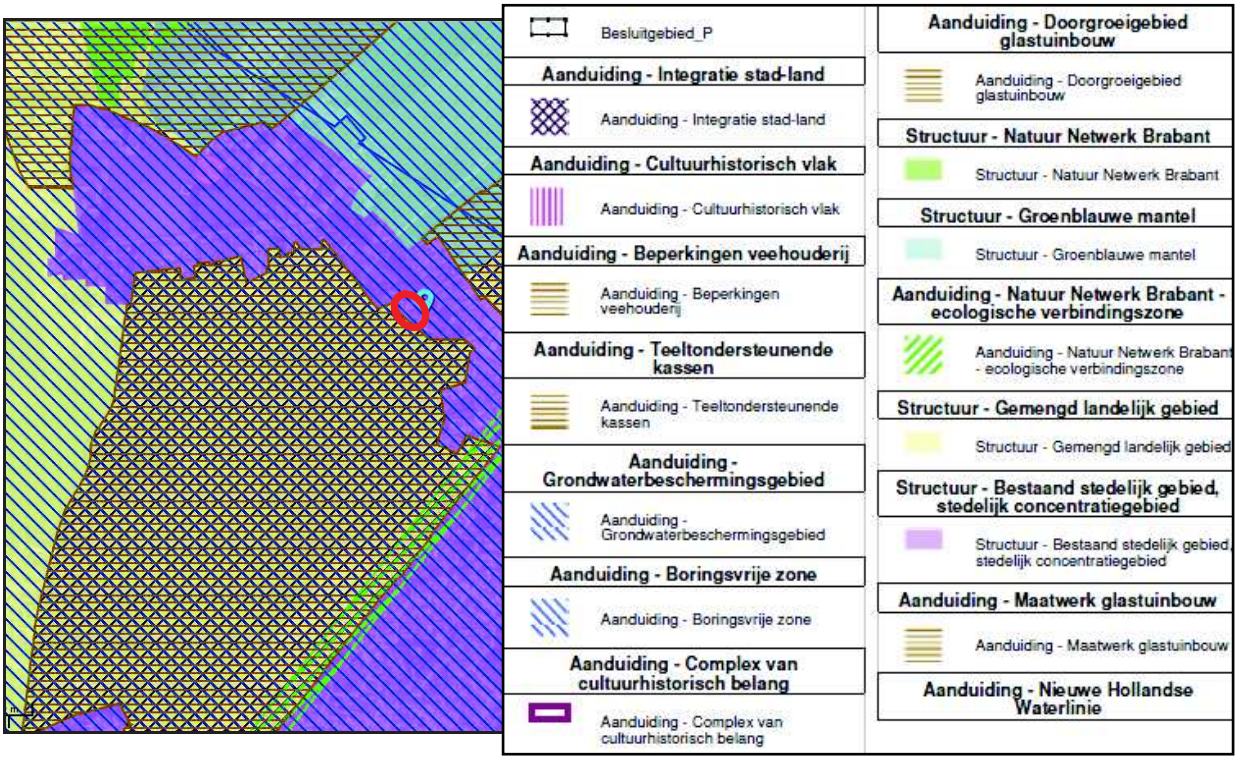
Afbeelding 4: uitsnede SVRO met aanduiding van het plangebied

Bij verstedelijking wordt het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Daarnaast wordt door middel van gebiedspaspoorten aangegeven welke landschapskenmerken de provincie bepalend vindt en welke ambities de provincie heeft voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteiten in deze gebieden. De ruimte binnen deze gebieden moet zo goed mogelijk benut worden waarbij rekening gehouden dient te worden met de gebiedskenmerken en de kwaliteiten van de omgeving.

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag wordt binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de SVRO.

Verordening Ruimte
In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee

gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.
De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaande stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaande stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Afbeelding 5: uitsnede kaart Verordening Ruimte met aanduiding van het plangebied

Conclusie

Het plangebied ligt binnen gronden die volgens de Verordening Ruimte zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied: stedelijk concentratiegebied'. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeente

Structuurvisie
De structuurvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2010, biedt het kader voor het te voeren ruimtelijke beleid tot 2020. Het omvat de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid.

Voor het aspect wonen wordt voor de kern Riel gestreefd naar ‘dorps’ bouwen en een inwonertal dat op peil blijft of gestaag groeit. Ook voor 'rode' ontwikkelingen in Riel geldt dat inbreiding in bestaand stedelijk gebied de voorkeur heeft boven uitbreiding.
Voldoende inwoners is de basis van een vitaal dorp. Woningbouw in Riel kan:

- een bijdrage leveren aan het op peil houden van het inwonertal, het verenigingsleven en het voorzieningenniveau,
- het voor starters mogelijk maken in Riel te blijven wonen,
- voor geschikte woningen voor senioren zorgen.

Conclusie
Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van een woning langs het lint de Zandeind. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de structuurvisie.

Bestemmingsplannen
Het bestemmingsplan dat voor het plangebied vigeert, is het bestemmingsplan “Buitengebied Goirle” en “Buitengebied Goirle, herziening 2014’. In deze bestemmingsplannen heeft de locatie een woonbestemming. Binnen deze woonbestemming is één woning toegestaan, met een bijgebouw met een oppervlakte van 100 m^2. De realisatie van een tweede woning op de locaties in in deze bestemmingsplannen niet toegestaan. Nu het plan is om een tweede woning op het perceel te realiseren, is er sprake van een strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen.

Conclusie.
Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Stedenbouwkundige notitie 'Inbreidingsmogelijkheden kom Riel'
In 2005 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige notitie 'Inbreidingsmogelijkheden kom Riel' vastgesteld. Deze notitie vormt het toetsingskader waaraan toekomstige initiatieven stedenbouwkundige geobjectiveerd kunnen worden beoordeeld op hun aanvaardbaarheid. Het plangebied is net buiten de in de notitie aangegeven gebieden gesitueerd.

Conclusie
Genoemde notitie is niet van toepassing

Integraal Dorpsontwikkelingsplan Riel
De locatie is niet in het Integraal Dorpsontwikkelingsplan Riel opgenomen.

Conclusie.
Het Integraal dorpsontwikkelingsplan in niet van toepassing.

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.

Goirle is Groen
De gemeente Goirle wordt gekenmerkt door het dorpse en landschappelijke karakter en is een prettige en groene woonomgeving, gelegen in het prachtige groen (bossen, beken, Regte Heide) en nabij de grote stad.

Goirle is Sociaal
De gemeente Goirle is een dynamische en levendige gemeente. De onderlinge sfeer is goed, open en positief. Ieder handelt vanuit zijn of haar eigen verantwoordelijkheid. Problemen worden door onze inwoners zoveel als mogelijk zelf opgelost. In laatste instantie biedt de gemeente een vangnet voor diegenen die daarop zijn aangewezen. De gemeente denkt en handelt vanuit de ´menselijke maat´. De inwoners kennen elkaar en zijn betrokken bij hun directe naaste omgeving maar juist ook in buurten en wijken. De inwoners en de gemeente zijn er voor elkaar en zorgen voor elkaar als dat nodig is. Goirle heeft een actief verenigingsleven en er zijn veel vrijwilligers. De inwoners en de gemeente zijn trots op ons eigen karakter en onze eigen identiteit en houden deze graag in stand.

Goirle is Ondernemend
Binnen de gemeente Goirle zijn voldoende voorzieningen voor wonen, leven, onderwijs, recreatie en zorg aanwezig voor jong en oud, voor ieder wat wils. Economische ontwikkelingen in dat kader worden waar mogelijk ondersteund. In onze afwegingen maken de gemeente een verantwoorde keuze gericht op duurzaamheid. Daarbij weegt de gemeente economische en ecologische argumenten in samenhang en zorgt de gemeente voor balans. De gemeente

staan open voor nieuwe initiatieven van burgers, organisaties en ondernemers; soms initieert de gemeente deze initiatieven zelf als de gemeente kansen ziet of iets willen bereiken. De gemeente kiest hierbij bij voorkeur een regierol.

HOODSTUK 4 THEMATISCHE BELEIDSKADERS

4.1 Stedenbouwkundige uitgangpunten en welstand

Stedenbouwkundige uitgangspunten
Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woning op het perceel was aansluiten bij de bestaande situatie op het perceel, waarbij er aandacht is voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

Het college heeft randvoorwaarden vastgesteld:

- De woning dient gesitueerd te worden op de plaats van het bestaande bijgebouw, in een oppervlakte en volume, zoals in het principeverzoek geschetst.
- de woning moet worden ontsloten vanaf het bestaand pad, zodat de bestaande bomen aan de Zandeind behouden blijven.
- parkeren op eigen terrein. Bij de woning moeten minimaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Daarnaast is, om het beeld in de omgeving niet te verstoren, gekozen voor een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter en het volume van de nieuwe woning aan te laten sluiten bij die van het bestaande bijgebouw.

Welstand
Bouwplannen moeten onder meer worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', aldus de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Naast het bestemmingsplan is het welstandsbeleid een middel om de ruimtelijke kwaliteit van de publieke omgeving te waarborgen bij de bouwplannen die in de gemeente worden gerealiseerd. Sinds 1 juli 2004 moet iedere gemeente de gehanteerde welstandscriteria vastleggen in een Welstandsnota, die door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. In Goirle is dat gebeurd op 11 maart 2014. De welstandsnota heeft een duidelijke relatie met bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan beschrijft naast de toegelaten functies in stedenbouwkundige termen de toegestane bouwmassa's in een gebied en de plaats waar deze mogen worden gebouwd. Het is de taak van welstandsbeleid te borgen dat bij veranderingen de verschijning van de bouwmassa's passend is en blijft in de omgeving. De Welstandsnota verdeelt de gemeente hiertoe in verschillende soorten gebieden, ieder met hun eigen gebiedsgerichte criteria. Voor de gedetailleerde regeling wordt verwezen naar de welstandsnota.

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 over te leggen waaruit de archeologische waarde van het te verstoren terrein (het plangebied) blijkt. Voor een dergelijk rapport is archeologisch onderzoek vereist. Dit bestaat in de eerste plaats uit vooronderzoek: het bureauonderzoek en/of 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 kent op basis van de IKAW een hoge archeologische verwachtingswaarde. Door ADC ArcheoProjecten is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd dat als separate bijlage bij deze plantoelichting is opgenomen. De

nieuw te bouwen woning zal worden geprojecteerd op de locatie waar nu nog een bijgebouw aanwezig is. Ter plaatse van deze locatie is destijds ten behoeve van het bouwen van dit bijgebouw het bodemarchief verstoord. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is ter bescherming van eventuele archeologische waarden de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen. Aan deze bestemming zijn planregels verbonden die van toepassing zijn bij een voornemen tot bodemverstorende ingrepen die een bepaalde oppervlakte en diepte overschrijden. Daarmee zijn eventuele archeologische waarden voldoende geborgd. Burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle hebben een selectiebesluit genomen waarbij het plangebied voor de realisatie van het plan is vrijgegeven. Het selectiebesluit is als separate bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

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 Volkshuisvesting

In de plantoelichting bij het bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1.6 Bro het bieden van ruimte voor een nieuw stedelijke ontwikkeling met de volgende opeenvolgende stappen te worden gemotiveerd.

- Stap 1: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte?
- Stap 2: indien uit de beschrijving , bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en
- Stap 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende

middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Aangezien er sprake is van de ontwikkeling van één woning, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het kader van artikel 3.1.6 Bro. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Midden Brabant van 15 december 2016 (Regionale Agenda Wonen Deel A) zijn afspraken gemaakt tussen gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk over het maximum aantal te bouwen woningen tot en met 2024. Dit document is te vinden op de website van de provincie Noord-Brabant (www.brabant.nl). Binnen deze afspraken mag de gemeente Goirle tot en met 2024 905 woningen bouwen. De harde plancapaciteit in de gemeente Goirle bedraagt 31%. De gemeente heeft hiermee een voldoende flexibiliteit in het plan ingebouwd. Dit maakt dat onderhavige ontwikkeling past binnen de opgave van de gemeente Goirle, zoals vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen Deel A.

Regionale Agenda Wonen

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Midden-Brabant van 15 december 2016 zijn afspraken gemaakt tussen de gemeenten in de regio Hart van Brabant, waar Goirle onderdeel van is, over het maximum aantal te bouwen woningen tot en met 2025. De afspraken zijn vastgelegd in deel A van Regionale Agenda Wonen (RAW).

In de RAW wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de regionale woningvoorraad, de verwachtingen op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, alsook de kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogramma’s.

Voor de nieuwe regionale woningbouwafspraken wordt uitgegaan van de komende 10-jaarsperiode 2016 t/m 2024. In deze periode mag de gemeente Goirle in totaal 755 woningen realiseren, zie onderstaande afbeelding.

Regio Midden-Brabant Regionale woningvoorraad en woningbouwopgave per gemeente 2016 t/m 2025			
	feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2016	prognose woningvoorraad per 1 januari 2026	prognose groei woningvoorraad 2016 t/m 2025
Dongen	10.725	11.630	905
Gilze en Rijen	10.813	11.920	1.105
Goirle	9.858	10.615	755
Hilvarenbeek	6.180	6.825	645
Loon op Zand	9.587	10.355	770
Oisterwijk	11.105	11.795	690
Tilburg	93.948	103.700	9.750
Waalwijk	20.181	22.285	2.105
Midden-Brabant	**172.397**	**189.125**	**16.725**
Heusden	17.560	19.910	2.350

Bronnen: - Provinciale inventarisatie gemeentelijke woningbouwontwikkelingen in 2012 t/m 2015
- De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014
- CBS-Statline, juli 2015 (BAG)

De geprognosticeerde groei van de woningvoorraad (2016 t/m 2025) is afgerond op 5-tallen.

Afbeelding 6: t*abel regionale woningbouwopgave en afspraken 2016 t/m 2025*

Notitie Prioritering Woningbouwlocaties 2016-2021
De locatie is niet opgenomen in deze notitie.

4.3 Groen

De gemeenteraad heeft op 11 maart 2014 het Groenstructuurplan vastgesteld. In dit plan wordt een lange termijn visie voor het gemeentelijk groen binnen de bebouwde kom weergegeven.

Ten behoeve van het plan worden er geen bomen gekapt. De bomen aan de Zandeind vormen in het kader van het Groenstructuurplan een groene erftoegangsweg. Rondom de nieuwe woning zal een tuin worden aangelegd. De bestaande beplanting zal hierbij zoveel mogelijk in stand worden gehouden.

Afbeelding 7: luchtfoto van de bestaande beplanting

4.4 Verkeer en Parkeren

Verkeer

Op 10 december 2013 heeft de gemeenteraad van Goirle een nieuw Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is het vastleggen van her verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Goirle voor de periode 2013 tot 2023. Het beleid moet aansluiten bij de ambities en de speerpunten die de gemeente heeft en moet tevens passen binnen de kaders die hogere overheden in hun beleid stellen.

In het GVVP worden de thema's verkeersveiligheid, fiets, bereikbaarheid en verkeerscirculatie, voetgangers/minder validen, parkeren, openbaar vervoer en leefbaarheid en milieu besproken.

De Zandeind is in het GVVP aangemerkt als een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Verder is de weg aangemerkt als fietsroute. Specifieke fietsvoorzieningen ontbreken echter.

De locatie zal ontsloten worden via de bestaande oprit. Er is sprake van een vrijstaande woning in het buitengebied wat zorgt voor een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen (maximaal 8,5 per dag, volgens de publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” van het CROW). Deze geringe toename van het aantal verkeersbewegingen kan de Zandeind makkelijk verwerken.

De ontsluiting van het plangebied verloopt via het Zandeind. In oostelijke richting verbindt deze weg het plangebied met de kern Riel. Via de Dorpstraat/Kerkstraat is er een verbinding naar het zuiden. Via de Tilburgeseweg/Rillaerse baan is er in oostelijke richting een verbinding naar de A58 en de kern Goirle. In westelijke richting verbindt de Zandeind het plangebied met de kern Gilze.

Het dichtstbijzijnde opstappunt voor openbaar vervoer is op de Dorpstraat in de kern Riel. Dit is op een afstand van circa 500 meter van het plangebied.

Conclusie
De ontwikkeling past binnen het GVVP van de gemeente Goirle. Aanpassingen aan de bestaande infrastructuur zijn niet noodzakelijk.

Parkeren
Bij de vestiging van nieuwe functies en intensivering van bestaande functies worden de parkeernormen gehanteerd zoals deze zijn opgenomen in de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW. Dit is in de planregels opgenomen.
Volgens deze publicatie geldt voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied een maximale parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning. Het perceel heeft een voldoende omvang om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Conclusie
Op het perceel worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee wordt voldaan aan de norm zoals vastgelegd in de publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” van het CROW.

HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN

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

5.1 Milieuhinder en bedrijf

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.

Invloed van de omgeving op het voornemen

In de omgeving (500 meter) van het plangebied komen meerdere bedrijven voor. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze bestemd als bedrijven in categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor deze bedrijvigheid geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Daarnaast liggen er enkele agrarische bedrijven in de omgeving, net als een horeca voorziening.

In de navolgende tabel zijn deze bedrijven opgenomen, alsook de afstand tot het plangebied. De afstanden zijn gemeten van bouwvlak tot bouwvlak, waardoor rekening is gehouden met mogelijke ontwikkelingsruimte voor de bedrijven.

Adres bedrijf	Richtafstand	Afstand tot plangebied.
Niet-agrarische bedrijven (categorie 1 en 2)		
Zandeind 26a	30	44 meter
Zandeind 10-12	30	98 meter
Zandeind 8	30	125 meter
Zandeind 6a	30	180 meter
Goorweg 3a	30	340 meter
Bedrijven ten oosten van Bels Lijntje	30	250 meter
Horeca en recreatie		
Goorweg 3 (golfbaan)	10	199
Goorweg 4 (golfbaan)	10	320
Zandeind 6 (Horeca)	10	195

Agrarische bedrijven		
Zandeind 34a (zorgboerderij)	100	190
Zandeind 36 (grondgebonden agrarisch bedrijf)	100	320
Zandeind 37 (grondgebonden agrarisch bedrijf)	100	380

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt aan de richtafstanden voldaan. De omliggende bedrijven worden door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.2 Externe veiligheid

Inleiding

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);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- 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.

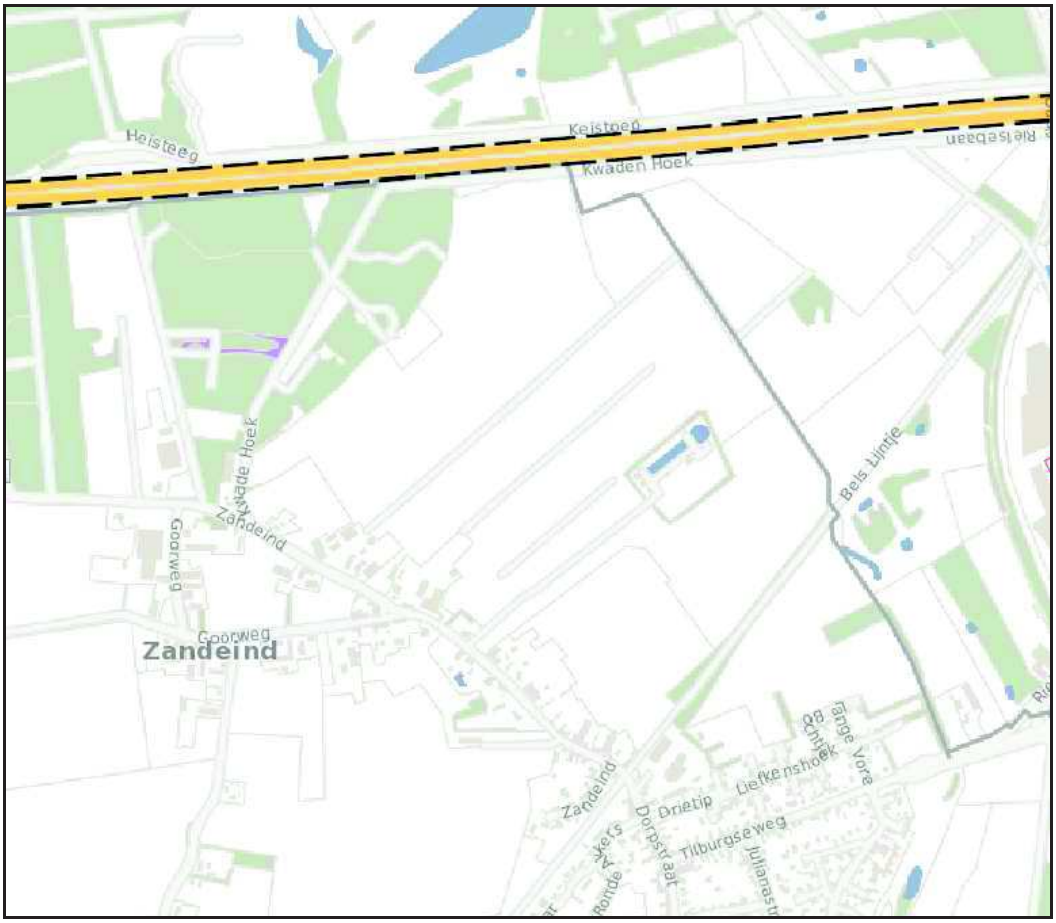
De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met 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 (zogeheten 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.



Afbeelding 8: Uitsnede risicokaart van Nederland

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 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.

Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied. Het invloedsgebied van de snelweg is 200 meter. De ontwikkeling vindt buiten deze zone plaats. Een nader onderzoek naar het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Inrichtingen
In dit bestemmingsplan liggen geen risicovolle bedrijven en opslagvoorzieningen. 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.

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.

In de omgeving van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats op via de A58. Deze snelweg is gelegen op een afstand van 900 meter. Dit maakt dat de geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de woning. De afstand voor plaatsgebonden risico van de A58 bedraagt te hoogte van het plangebied 23 meter volgens de Regeling Basisnet.

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.

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 wel aan de veiligheidsafstand wordt voldaan, of dient het bedrijf te worden verplaatst. De veiligheidsafstanden worden gemeten vanaf de deuropening van de (buffer)bewaarplaats. 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 bufferbewaarplaats (deze afstand kan oplopen tot 48 meter voorwaarts).
In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vuurwerk verkopen.

Overleg Brandweer Midden- en West-Brabant
In het kader van het overleg op grond van het Bro heeft onder meer overleg plaatsgevonden met de Brandweer Midden- en West-Brabant. Deze organisatie heeft aangegeven dat het standaard advies externe veiligheid van toepassing is. Dit standaard advies is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

Conclusie
Ten aanzien van externe veiligheid kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de doorgang van het plan.

5.3 Kabels, leidingen en straalpad

In of nabij het plangebied liggen geen planologische relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden.

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 geluidhinder.

Wegverkeer

Binnen het plangebied zijn geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de zones van wegen zoals bedoeld in hoofdstuk VI van de Wgh ("zones langs wegen"). Het betreft een woning. Voor deze geluidsgevoelige bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (G&O consult, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai voor het oprichten van een woning aan Zandeind 29a te Riel, rapportnummer 5351ao0117, d.d. 13-03-2017) en heeft een toetsing plaatsgevonden aan de normen uit de Wgh. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

Bespreking resultaten en aanbevelingen Wgh

In opdracht van de initiatiefnemer is een berekening wegverkeerslawaai uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging voor realiseren van een woning aan het Zandeind 29a te Riel.

De te realiseren woning is aan het Zandeind gelegen. Deze weg is een 30 km/uur weg en derhalve niet zoneplichtig. Zodoende vindt geen toetsing plaats aan het gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh) en het Bouwbesluit.

Ter hoogte van de te realiseren woning bedraagt de geluidbelasting exclusief aftrek van artikel 110 g (Wgh) ten hoogste 51 dB. Ter hoogte van de voorgevel is sprake van een “Redelijke” milieukwaliteit en ter hoogte het terras is sprake van een “Goede” milieukwaliteit voor het aspect geluid.

Bespreking geluidsbelasting irt bouwbesluit

Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) in nieuwbouw ten minste 20 dB. Daarnaast stelt het Bouwbesluit dat een binnenwaarde van 33 dB moet zijn gewaarborgd ten opzichte van een te verlenen hogere waarde.

Een hogere waarde is niet benodigd omdat het gestelde in de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Toetsing aan het Bouwbesluit kan dan ook achterwege blijven. Volledigheidshalve kan nog worden gemeld dat met een standaardgevelwering van 20 dB en een geluidbelasting van 51 dB voldaan kan worden aan het geluidniveau van 33 dB in de woning.

Bespreking goede ruimtelijke ordening
Ten aanzien van een verblijf buiten op een terras kan worden verondersteld dat sprake is van een "Goede" milieukwaliteit.
Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Conclusie
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in het kader van de Wgh geen restricties gelden voor onderhavig bestemmingsplan

Industrie
Het plangebied ligt niet binnen en zone/contour van een ingevolgde de Wgh 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.

Conclusie.
Er zijn geen belemmeringen voor de met dit plan voorziene ontwikkeling, zijnde de bouw van een woning.

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 opgenomen 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 betreft het planologische maken van een dermate laag aantal woningen (zijnde één), dat dit niet behoort tot een categorie van gevallen waarvoor een luchtkwaliteitonderzoek 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 belangrijkst 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 vorm 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 geen verordening met afwijkende normen vastgesteld.

Conclusie.
In de omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijen gelegen. De afstand tussen deze veehouderijen en het plangebied is aanzienlijk (190 meter en meer). Daarbij zijn er tussen deze veehouderijen en het plangebied meerdere andere geurgevoelige objecten gelegen welke een beperking geven voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Daarbij kan door de grote afstand tussen het plangebied en de omliggende veehouderijen ter plaatse van de woning een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Het plan ligt in sterk stedelijk gebied. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van agrarische bedrijven. Geurhinder van agrarische bedrijven vormt daarmee geen belemmering.

5.7 Bodem

Omdat in de huidige situatie nog bebouwing op het perceel aanwezig is, zal het verkennend bodemonderzoek na de sloop worden uitgevoerd in het kader van de sloopvergunning. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.8 Natuur

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet Natuurbescherming, 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 Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische hoofdstructuur) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plan is niet in of in de nabijheid van een beschermd gebied gelegen.

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. Gezien de aard en de omvang van de voorgestane ontwikkelingen en de afstand van 850 meter ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Regte Heide & Riels Laag' is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

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 navolgende tabel 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 Habitatrichtlijn 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.

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. Om te bepalen of er beschermde flora en fauna voorkomt in het plangebied is er door Exlan een quickscan flora en Fauna uitgevoerd (Quickscan Flora & Fauna, Zandeind 29a – Riel, rapportnummer 171002, 14 maart 2017). De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats?*
2. *Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetast?*
3. *Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?*
4. *Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?*

Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde planten. Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteit op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, konijnen, vogels) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig. Geadviseerd wordt om het gebouw buiten het broedseizoen te slopen.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied, dient geen ontheffing voor strikt beschermde soorten aangevraagd te worden. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied.

Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving.

Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

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 ontwikkeling zal geen nadelige gevolgen hebben voor de beschermde natuurgebieden in de omgeving van het plangebied. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied geen beschermde flora en fauna voorkomt. Verder zullen verstorende werkzaamheden, indien nodig, buiten broedseizoen plaatsvinden.

5.9 Milieueffectrapportage

Ten behoeve van deze ontwikkeling is het niet noodzakelijk om een MER of m.e.r. beoordeling op te stellen.

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 en het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. 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

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 2016-2021;
- Kadernota 2013-2017;
- Ruimte voor de Rivier;
- Keur Waterschap Brabantse Delta.

Waterbeheerplan Brabantse Delta 2016-2021
Het waterbeheerplan is het resultaat van een dialoog tussen alle verschillende partners die belang hebben bij goed waterbeheer. Het plan geeft inzicht in de doelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken. Het is afgestemd op de gemeentelijke en provinciale plannen op het gebied van waterbeheer, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Stroomgebiedbeheerplannen voor de Maas en de Schelde.
Het gaat over verschillende onderdelen:

- het watersysteem, bestaande uit het samenhangende geheel van oppervlaktewater en ondiep grondwater, inclusief kunstwerken zoals pompen en stuwen; het beheer gaat dan over de waterkwaliteit en de waterkwantiteit: over de stoffen in het water, de planten en dieren in en langs het water en over aan- en afvoer van water en het regelen van de waterstanden.
- de dijken (waterkeringen) langs de grote en kleine rivieren;
- de rioolwaterzuiveringsinstallaties, inclusief de bijbehorende pompen en transportleidingen (samen met de gemeentelijke riolering onderdeel van de afvalwaterketen);
- de regionale vaarwegen voor beroeps- en recreatievaart.

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
Een van de instrumenten van het waterschap om zijn taken uit te oefenen is de Keur De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder vergunning geen activiteiten ontplooien of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een vergunning bij het waterschap moet worden gevraagd.
Voor een aantal werkzaamheden is een vergunning vereist van het waterschap op grond van de Keur. Wanneer aan de bepalingen van de algemene regels van de Keur wordt voldaan is geen vergunning vereist. Voorbeelden van situaties waarbij de Keur van toepassing is zijn:
- het dempen of wijzigen van een watergang;
- het aanleggen van kabels of leidingen;
- het planten van bomen en struiken;
- het brengen van water in een watergang.

Gemeente

Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019
Als antwoord op de zorgplicht voortkomend uit de Wet milieubeheer, is door de gemeenteraad het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019 (VGRP) vastgesteld. Doelstelling van het VGRP zijn:
- beschermen volksgezondheid;
- voorkomen wateroverlast;
- voorkomen grondwateroverlast;
- voorkomen milieuoverlast;
- voorkomen instortingsgevaar (riolering);

- voorkomen langdurige lozingsbeperking (riolering);

De gemeente Goirle en waterpartners streven naar een integrale en duurzame benadering van het watersysteem en de afvalwaterketen. Hierbij wordt nadrukkelijk samenwerking tussen de ketenpartners gezocht. Integraliteit en samenwerking zijn hierbij geen doelen op zich, maar essentiële randvoorwaarden om kosten en kwetsbaarheid te verminderen en de kwaliteit en kennisuitwisseling te verbeteren.

Door klimaatverandering wordt het bestaande rioolstelsel steeds zwaarder op de proef gesteld. Buien worden heviger en duren langer. Hierdoor neemt het risico op (grond)wateroverlast toe. Het blijven verruimen van de ondergrondse riolering is geen optie, de afvoercapaciteit zal tijdens extreme neerslagomstandigheden niet toereikend zijn en het is bovendien te kostbaar. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden niet afgewenteld op het bestaande watersysteem en rioolstelsel.

Om droge voeten te houden en schade te voorkomen wordt ruimte gecreëerd in het groen, oppervlaktewater en/of de openbare ruimte. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren. In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor de opvang van overtollig hemelwater, aanpassing van waterpartijen en/of bovengrondse water regulerende constructies (bovengrondse waterslimme oplossingen). Indien doelmatig draagt de perceelseigenaar een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater en/of opvang van overtollig grondwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave. Afkoppelen is hierbij een van de middelen.

Nieuwe ontwikkelingen en reconstructies worden hydrologisch neutraal ingepast. Gestreefd wordt om de menselijke activiteiten zo veel mogelijk af te stemmen op de natuurlijke (grond)waterfluctuaties.

6.2 Huidige en toekomstige situatie

Verdeling verhard oppervlak
Het plangebied is nu in gebruik als tuin en bijgebouw bij een woning. De verharding binnen het plangebied is als volgt:

Oppervlaktes	Huidige m2	Toekomstige m2
Daken	*265*	*265*
Terrein verhardingen	*270*	*300*
Onverhard terrein	*3.172*	*3.142*
Totaal	*3.707*	*3.707*

Bodem en grondwater
De ondergrond op de planlocatie bestaat voor de eerste 53 centimeter uit de formatie van Boxtel. Deze laag bestaat uit voornamelijk uit matig fijn tot matig grof zand. De laag onder de formatie van Boxtel is de formatie van Sterksel (tot een diepte van (7,16 meter). Deze laag bestaat voornamelijk uit matig grof tot uiterst grof zand.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 1 meter onder het maaiveld. De grondwaterkwaliteit is voldoende.

De hoogte van het maaiveld ter plaatse van het plangebied is 16,47 boven NAP.

Oppervlaktewater en watergangen
In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. De ontwikkeling heeft geen invloed om het oppervlaktewatersysteem.

Afvalwater
Het vuile huishoudelijke afvalwater wordt via het riool afgevoerd. Het schone hemelwater dat op de daken valt wordt via infiltratiekoffers in de grond geïnfiltreerd.

Hemelwater
Voor hemelwater dient onderstaande voorkeursvolgorde te worden toegepast, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

Bij de inrichting, bouw en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitstrits, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (Convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals

zink, koper lood en bitumen zonder KOMO-keurmerk, aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Het schone hemelwater kan binnen het plangebied uitsluitend hergebruikt worden voor het bewateren van de tuin. De daarvoor benodigde hoeveelheid water is beperkt. Al het hemelwater zal op deze wijze benut worden. Het is hiermee niet gezegd dat er geen voorziening aangelegd wordt waarmee water tijdelijk geborgen wordt om vervolgens af te voeren. Het hemelwater zal niet worden afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

Conclusie
De toename van het verharde oppervlakte bedraagt 30 m^2. In de algemene regels en de hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater is bepaald dat bij een toename van het verharde oppervlakte tot 2.000 m^2 geen compensatie geëist wordt. Deze oppervlakten leiden hydrologisch gezien tot dermate kleine afvoeren dat deze geen probleem vormen voor de afvoercapaciteit van het afwateringsstelsel. Compenserende maatregelen ten aanzien van de toename verhard oppervlakte zijn derhalve niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 7 OPZET PLANREGELS

7. 1 Plansystematiek

Bij het opstellen van dit 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.

In voorliggend bestemmingsplan is alleen de bestemming Wonen opgenomen.

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

Verbeelding
Op de verbeelding is binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak aangewezen. Woningen (hoofdgebouwen) zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, behoudens een algemene regeling voor overschrijding van bouwgrenzen.
Ook bijgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de maximale goot- en bouwhoogte van woningen gelden de maxima zoals die op de verbeelding zijn aangegeven.

Bouwregels
De bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan het begrip bouwperceel. De omschrijving van een bouwperceel luidt als volgt: 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan'.
Daarmee beslaat het bouwperceel nagenoeg altijd het gehele perceel. Het begrip bouwperceel is in die zin direct toepasbaar voor alle particuliere percelen. Onder bouwwerken vallen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen.
De bouwregels maken onderscheid tussen de woning (het hoofdgebouw), bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.
Onder bijgebouwen worden begrepen alle vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen. De begripsomschrijving is in artikel 1 opgenomen. Bijgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
Een aangebouwd bijgebouw mag voor woondoeleinden worden gebruikt, mits dat niet leidt tot een toename van het aantal woningen. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,65 meter bedragen, de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen. Indien binnen een bouwvlak voor een woning, een gebouw de maximale hoogtemaat van een bijgebouw overstijgt, dan zal dat gebouw niet worden beschouwd als bijgebouw, omdat het in

bouwkundige opzicht niet ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Toetsing vindt dan plaats aan de hoogtematen voor het hoofdgebouw, de woning.

Carports
In de bouwregels is een afzonderlijke regeling opgenomen voor carports. In artikel 1 wordt het begrip carport omschreven. Op elk bouwperceel mag maximaal één carport van maximaal 30 m² worden opgericht, welke achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning moet worden gebouwd. Daarnaast geldt, dat een carport grotendeels moet worden opgericht naast de zijgevel van de woning. De hoogte van een carport mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.

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

Beroep/bedrijf aan huis
Zoals hierboven aangegeven mogen de woning en de daarbij behorende bijgebouwen tevens worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden eroep/bedrijf. Hierbij geldt, dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning of bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 60 m² mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf. Het percentage van 30 % wordt berekend over het bestaande totale vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen.

Mantelzorg
In de gebruiksregels is, naast het algemene verbod om gronden in strijd met de bestemming te gebruiken, een verbod opgenomen om bijgebouwen (niet zijnde aangebouwde bijgebouwen te gebruiken voor (al dan niet afhankelijke) bewoning. Van deze bepaling kan worden afgeweken ten behoeve van mantelzorg.

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.

<u>Anti-dubbeltelbepaling</u>
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 een beperkte overschrijding van bouwgrenzen.
Daarnaast is een regeling opgenomen voor de ruimte tussen bouwwerken. Deze bepaling is bedoeld om het ontstaan van smalle ontoegankelijke open ruimten tussen gebouwen op aangrenzende terreinen te voorkomen, omdat deze aanleiding tot hinder door vervuiling kunnen geven. De bepaling kan zowel worden nageleefd door gebouwen tegen elkaar aan te plaatsen, indien het bestemmingsplan dat toestaat, als door een tussenruimte van meer dan een meter breedte te realiseren. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning hiervan afwijken, indien de smalle open ruimte voldoende voor onderhoud bereikbaar is. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een opening in de zijgevel van het gebouw.

Algemene gebruiksregels
Deze regels bevatten de voor het plan geldende algemene gebruiksregels voor wat betreft strijdig gebruik en bevatten parkeerregels.

Algemene procedureregels
In dit artikel zijn de regels opgenomen die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het nemen van een besluit omtrent een andere eis overeenkomstig een in het plan opgenomen regel over nadere eisen.

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 een bepaling over de wettelijke regelingen waar in de planregels naar verwezen wordt.

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 tot het opnemen van een standaard overgangsregel voor bouwwerken (artikel 3.2.1) en gebruik (artikel 3.2.2).

Slotregel

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

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins, zoals bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst, is verzekerd, of, zoals hier het geval is, er geen kosten in het openbaar gebied worden gemaakt. Nu deze laatste situatie zich voordoet kan gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan worden besloten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Het project wordt op kosten van initiatiefnemer gerealiseerd. Het bestemmingsplan is opgesteld op kosten van de initiatiefnemer. Alleen de kosten voor begeleiding van de planologische procedure komen voor rekening van de gemeente (waarvoor leges bij initiatiefnemer in rekening worden gebracht). Omdat het verhaal van kosten daarmee is verzekerd, is het op- en vaststellen van een exploitatieplan niet vereist en kan als zodanig worden besloten. Tevens is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Onderzoekuitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, onder f. Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het plan komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Gelet op de bescheiden omvang van het plan, de aankoopsom van de kavel en de te verwachten opbrengsten wordt het plan financieel haalbaar geacht.

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.

BIJLAGE 1

VERSLAG VAN HET OVERLEG BRO

Verslag van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan "Zandeind 29a".

Inleiding

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

Op grond van dit artikel is het voorontwerpbestemmingsplan "Zandeind 29a" toegestuurd aan onderstaande instanties met het verzoek om vóór afloop van de inspraaktermijn te reageren:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Brabantse Delta ;
3. Ministerie van Defensie;
4. Ministerie van Economie, Landbouw & Innovatie;
5. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland.
6. Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel;
7. Brandweer Midden West Brabant.

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

	Reactie diverse instanties	**Reactie gemeente**	**Gevolgen voor het plan**
1.	**Provincie Noord-Brabant**		
	De provincie heeft bij brief van 1 augustus 2017 aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.	Niet van toepassing.	Geen.
2.	**Waterschap Brabantse Delta**		
	Het waterschap heeft bij e-mail van 1 augustus 2017 aangegeven dat de ontwikkeling dermate klein is dat er op basis van het waterschapsbeleid geen compensatie nodig is. In de waterparagraaf wordt aangegeven dat het schone hemelwater dat op de daken valt via infiltratiekoffers in de grond wordt geïnfiltreerd. In de conclusie van de waterparagraaf spreekt men over het afstromen van hemelwater naar omliggende gronden ter infiltratie. Beide oplossingen zijn wat het waterschap betreft wenselijk (tenzij deze geen overlast opleveren voor de omwonenden), omdat	Deze opmerking zal worden verwerkt in de plantoelichting.	De waterparagraaf zal worden aangepast zoals verzocht

	het hemelwater wordt teruggebracht in de bodem. Verzocht wordt beide stukken tekst op elkaar af te stemmen. In het kader van verontreiniging van de bodem wordt verzocht om geen uitlogende materialen te gebruiken, zoals lood, zink en bitumen zonder KOMO-keurmerk. Richtlijnen hiervoor zijn vastgelegd in het Convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant. Verzocht wordt om dit op te nemen in de waterparagraaf.		
3.	**Ministerie van Defensie**		
	Het ministerie heeft niet gereageerd.	Geen.	Geen.
4.	**Ministerie van Economie, Landbouw & Innovatie**		
	Het ministerie heeft niet gereageerd.	Geen.	Geen.
5.	**Rijkswaterstaat Zuid-Nederland**		
5a.	Rijkswaterstaat heeft aangegeven geen inhoudelijke reactie te geven omdat het plangebied niet ligt in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid Nederland.	Geen.	Geen.
6.	**Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel**		
	De stichting heeft niet gereageerd.	Geen.	Geen.
7.	**Brandweer Midden-West Brabant**		
7a.	De brandweer heeft bij e-mail van 17 juli 2017 aangegeven dat het standaardadvies externe veiligheid van toepassing is.	Het standaardadvies zal als bijlage bij de plantoelichting worden opgenomen.	In de plantoelichting zal het standaardadvies externe veiligheid worden opgenomen als bijlage.

BIJLAGE 2

EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE

Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan “Zandeind 29a"

Gemeente Goirle
Afdeling Ontwikkeling
Postbus 17
5050 AA Goirle

INHOUDSOPGAVE

1. Overzicht van de gevolgde procedure **3**

1.1. Algemeen 3

1.2. Object van inspraak 3

1.3. Subject van inspraak 3

1.4. Inspraakprocedure 3

2. Tenslotte **4**

1. Overzicht van de gevolgde procedure.

1.1. Algemeen.

Artikel 150 van de Gemeentewet draagt de gemeenteraad op een inspraakverordening vast te stellen, waarin regels worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. Deze verordening is de door de gemeenteraad van Goirle op 20 december 2005 vastgestelde "Inspraakverordening Goirle" (hierna te noemen: de inspraakverordening). Ten aanzien van bestemmingsplannen is op 14 december 2010 door de gemeenteraad besloten inspraak te verlenen. Tevens is een inspraakprocedure vastgesteld (zie paragraaf *1.4. Inspraakprocedure*). Conform artikel 5 van de inspraakverordening van de gemeente Goirle, dienen burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraak een eindverslag op te maken. Voorliggend stuk behelst dit verslag en bestaat, zoals voorgeschreven in artikel 5, tweede lid, onder a, b, en c, van de inspraakverordening, uit een overzicht van de gevolgde procedure.

1.2. Object van inspraak.

Object van inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan "Zandeind 29a".

1.3. Subject van inspraak.

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

1.4. Inspraakprocedure.

De wijze waarop inspraak wordt gegeven is geregeld in de inspraakverordening, zoals deze door de gemeenteraad op 20 december 2005 is vastgesteld. Artikel 4, tweede lid, van de inspraakverordening bepaalt dat ons college voor één of meer beleidsvoornemens een andere inspraakprocedure kan vaststellen, waarbij kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4, eerste lid, van de inspraakverordening (waarin een standaardprocedure is opgenomen).
Van deze mogelijkheid hebben wij op 14 december 2010 gebruik gemaakt, waarbij de volgende inspraakprocedure is vastgesteld.

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

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

Schriftelijke zienswijzen.
Van de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

2. Tenslotte.
De inspraakprocedure heeft niet geleid tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit eindverslag zal ter kennis worden gebracht van de gemeenteraad .

Goirle, 3 augustus 2017.
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle,
de planologisch-juridisch medewerker,

PLANREGELS

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9

2 Bestemmingsregels 11
Artikel 3 Wonen 11
Artikel 4 Waarde-Archeologie 14

3 Algemene regels 16
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 16
Artikel 6 Algemene bouwregels 17
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 18
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 19
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 21
Artikel 10 Algemene procedureregels 22
Artikel 11 Overige regels 23

4 Overgangs- en slotregels 24
Artikel 12 Overgangsrecht 24
Artikel 13 Slotregel 25

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Zandeind 29a met identificatienummer NL.IMRO.0785.BP2017004Zandeinde-ow01 van de gemeente Goirle.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of 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, dat de activiteit in de woning of de daarbij behorende bijgebouwen past, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie, in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden, en de activiteit ter plaatse kan worden uitgeoefend, waaronder een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit behoort, met dien verstande dat de activiteit niet vergunningplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer en is vermeld in categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij deze regels) of voor wat betreft de aard en omvang in relatie tot de milieuhinder die de bedrijfsactiviteit veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden met een bedrijf dat behoort tot één van deze categorieën.

1.6 aan huis verbonden beroep:
een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig of hiermee te vergelijken gebied, niet zijnde detailhandel, dat door tenminste één bewoner van een woning in die woning en/of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie blijft behouden, en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.7 afhankelijke woonruimte:
een (gedeelte van een) bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de (bedrijfs)woning, waarbij dit bijgebouw hoort, en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.8 archeologisch onderzoek:
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling, dat voldoet aan de meest actuele versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), met als resultaat het overleggen van een archeologische rapportage zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988.

1.9 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 bebouwing;
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bedrijf
een inrichting of instelling, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.12 bestaande situatie

1. 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;
2. 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 Wabo.

1.16 bijgebouwen:
een als zodanig aangegeven gebied.

1.17 bouwen:
plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of 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 bouwhoogte 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 carport:
een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande woning of een bestaand woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de woning of daarbij behorende bijgebouwen en/of ondersteuningen van de overkapping, die niet wordt aangemerkt als gebouw.

1.25 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een supermarkt.

1.26 dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.27 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).

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

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

1.30 gebruiken:
het gebruiken, doen en laten gebruiken.

1.31 groenvoorzieningen:
het geheel van voorzieningen en activiteiten ten behoeve van groenaanleg waaronder in ieder geval moeten verstaan parken met bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, waterpartijen, waterberging, watergangen en sloten, speelplaatsen, speel- en trapveldjes waaronder Cruijf-courts, bruggen en andere kunstwerken, straatmeubilair, en dergelijke , alsmede voorzieningen ter ondersteuning van de verkeersregulering en de verkeersveiligheid.

1.32 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.33 kantoor:
een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van administratieve aard.

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

1.35 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, transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen, collectieve energievoorzieningen (onder andere warmte- en koudeopslag), telefooncellen, abri's, apparatuur voor telecommunicatie, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, en dergelijke.

1.36 omgevingsvergunning:
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wabo.

1.37 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 inzake afwijking, op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1, van de Wabo.

1.38 omgevingsvergunning voor het bouwen:
omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo.

1.39 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo.

1.40 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.

1.41 ondergronds:
beneden het peil.

1.42 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.43 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.44 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.

1.45 seksinrichting:
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de 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, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, een privéhuis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

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

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

1.48 uitvoeren:
het uitvoeren, doen uitvoeren en laten uitvoeren.

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

1.50 voorste bouwgrens:
de naar het verkeers- of verblijfsgebied gekeerde (deel van de) bouwgrens.

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

1.52 voorgevellijn:

a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

1.53 Wabo:
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.54 wet/wettelijke regelingen:
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het plan, tenzij anders bepaald.

1.55 wijziging
wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening.

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

a. vrijstaande woning: een woning, die als woning niet aan een andere woning is aangebouwd en die zich op een zekere afstand van beide zijdelingse perceelsgrenzen bevindt;

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, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

5. horizontale diepte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

6. inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

7. oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

8. de verticale diepte van een bouwwerk:
van het peil tot het laagste punt van het bouwwerk, fundering niet meegerekend.

9. lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de buitenste verticale projecties van bouwdelen en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, boven peil.

10. peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
   de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt. Onder ondergeschikte bouwdelen worden in ieder geval verstaan 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.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen, erven en verhardingen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan watergangen en andere waterpartijen, reserveringen voor infiltratievoorzieningen (zoals bijvoorbeeld wadi's en dergelijke), retentievoorzieningen, waterbuffers en bergbezinkbassins, alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

e. de woning en/of daarbij behorende bijgebouwen mogen tevens gebruikt worden voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 60 m², mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
f. de woning en/of daarbij behorende bijgebouwen mogen tevens gebruikt worden voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande, dat maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en/of de bijgebouwen, tot een oppervlakte van maximaal 60 m², mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
g. aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebruikt voor wonen.

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. vrijstaande woningen;
    2. daarbij behorende bijgebouwen;
    3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd;
c. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, tot een verticale diepte van maximaal 5 meter;
d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

3.2.2 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van het hoofdgebouw, zijnde de woning, gelden naast het bepaalde in lid 3.2.1 de volgende regels:

a. als hoofdgebouw zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan:
b. woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
c. per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer dan één bedragen;
d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;
f. ter plaase van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven.

3.2.3 Bijgebouwen
Voor het bouwen van bijgebouwen gelden naast het bepaalde in lid 3.2.1 de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,65 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen.

3.2.4 Carports
Voor het bouwen van een carport gelden naast het bepaalde in lid 3.2.1 de volgende regels:

a. de oppervlakte van een carport mag niet meer dan 30 m² bedragen;
b. de carport dient minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
c. carports moeten grotendeels worden opgericht naast de zijgevel van de woning;
d. op een bouwperceel mag maximaal één carport worden opgericht;
e. de bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt naast het bepaalde in lid 3.2.1 de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van antenne- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

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

a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van:
    1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

2. de ruimtelijke of landschappelijke inpassing;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de brandveiligheid;
6. de milieusituatie;
7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen) verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Erf en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.5 sub a, voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór de naar de weg gekeerde gevel, mits:

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

3.4.2 Carports

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4 sub b voor het toestaan van carports vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning, mits:

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

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

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Gebruik van de gronden voor 'Wonen' als bedoeld onder lid 3.1 is slechts toegestaan wanneer met onderzoek conform NEN5740 is aangetoond dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

Artikel 4 Waarde-Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport van een archeologisch onderzoek over te leggen, waaruit moet blijken dat de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld;
b. Het overleggen van het rapport van een archeologisch onderzoek als bedoeld in lid 4.2 sub a, is niet vereist als de archeologische waarde van de betreffende gronden reeds bekend is;
c. Indien uit het in lid 4.2 sub a genoemde rapport van het archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische aarden van de gronden, door het verlenen van de omgevingsvergunning, zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen;

    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

d. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing, indien de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden het volgende werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, over een groter oppervlak dan 100 m², en voor zover sprake is van grondwerkzaamheden, met een diepte groter dan 30 centimeter, uit te voeren;

a. het ophogen van de bodem met meer dan 50 centimeter;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, egaliseren en ontginnen

4.3.2 Criteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, archeologisch materiaal zal worden verstoord

4.3.3 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 4.3.1 is niet vereist voor het uitvoeren van het volgende werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen dan wel gericht zijn op realisering van de bestemming;
b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 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 meter;
b. de bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw;
c. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw;
d. de afstand van deze bouwdelen tot de bestemmingsgrens minimaal 3 meter bedraagt.

6.2 Ruimte tussen bouwwerken

6.2.1 Algemeen

De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het bouwperceel zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende bouwperceel aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:

a. vanaf de hoogte van het bouwperceel tot 2,20 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
b. niet toegankelijk zijn.

6.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging van onderhoud van de vrij te laten ruimte

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, wordt in ieder geval gerekend:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken);
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
e. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van prostitutie, escortbedrijf, prostitutiebedrijf en/of seksinrichting.

7.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

7.2.1 Parkeergelegenheid

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 behoort, met dien verstande dat:

a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW van oktober 2012;
b. de onder in lid 7.2.1 sub 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.

7.2.2 Laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

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.

7.2.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 en lid 7.2.2, indien:

a. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte 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 ten behoeve van :

a. het gebruik van een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
    1. het een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw betreft behorende bij een woning binnen een bestemming waarbinnen een permanente (bedrijfs)woning is toegestaan;
    2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende huisarts;
    3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
    4. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
    5. het bijgebouw een onlosmakelijk geheel vormt met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
    6. het bevoegd gezag verleent bedoelde omgevingsvergunning zowel op naam van de mantelzorgverlener als de mantelzorgontvanger onder de voorwaarden dat binnen vier weken na beëindiging van het gebruik van het vrijstaand of aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg hiervan schriftelijk melding wordt gemaakt bij 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. het afwijken van de voorgeschreven maten voor de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen binnen een bestemmingsvlak, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven maten;
c. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
d. de bouw van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan toegestaan ingevolge deze regels, met dien verstande dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag worden vergroot tot niet meer dan 10 meter;
e. het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, gedenktekens, geen gebouwen zijnde, en monumenten, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
f. het realiseren van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en/of het opwekken van duurzame energie tot maximaal 100 m² (bvo) en een bouwhoogte van maximaal 3 m;

g. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt overschreden met maximaal 30 cm ten behoeve van gevelisolatie om energie te besparen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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

a. de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de bij de wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 5 meter worden verschoven;
    2. 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;
    3. 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.
b. 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 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 11 Overige regels

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

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 30.1, onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 30.1, onder a, met maximaal 10%.

c. Lid 30.1, onder a, is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder lid 12.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder lid 12.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. lid 12.2 sub a, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan "Zandeind 29a".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

BIJLAGE 1

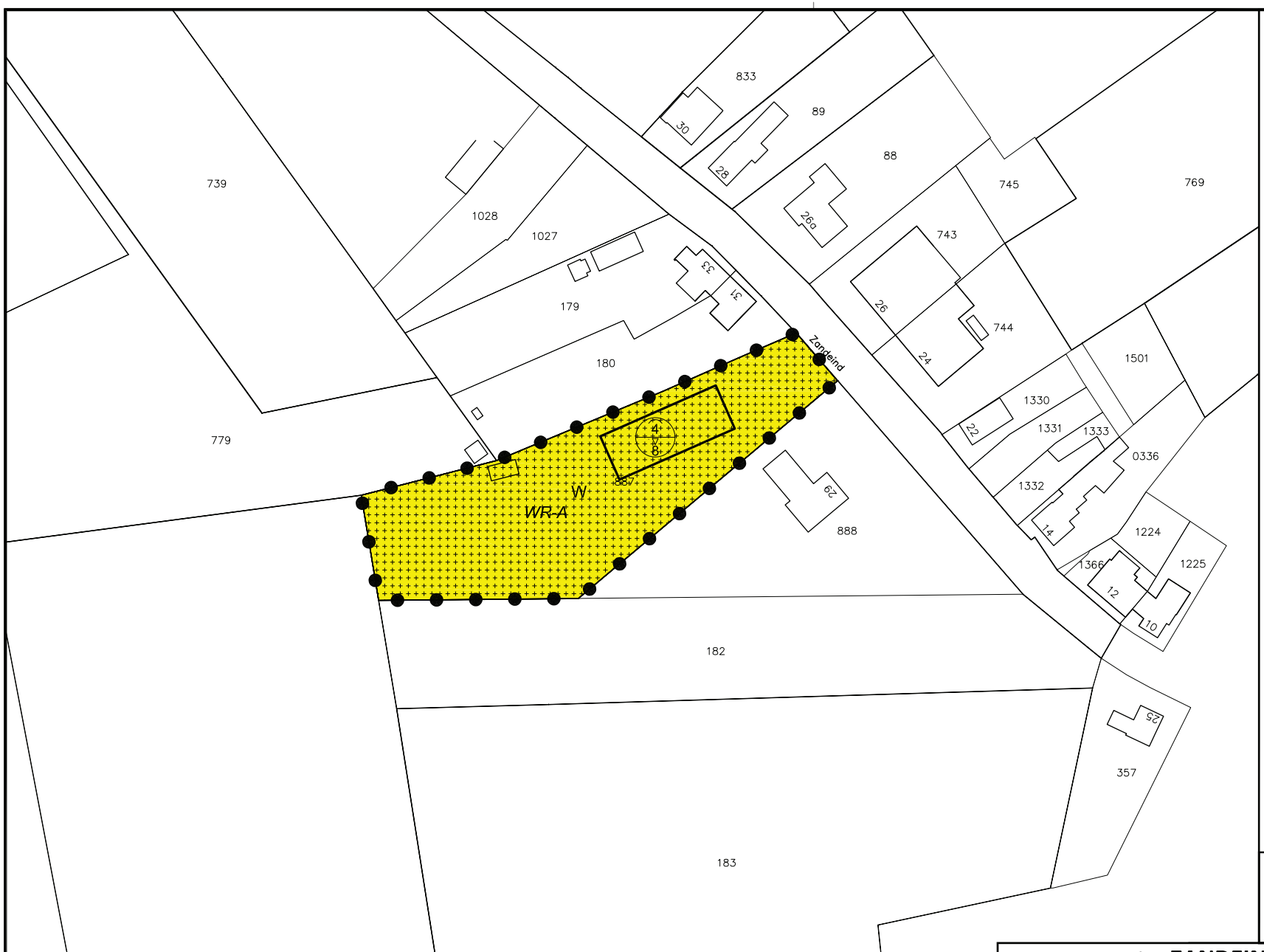
STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten		
SBI-CODE	**OMSCHRIJVING**	**CATEGORIE**
01	**LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW**	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m²	**B**
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	**B**
0142	KI-stations	**B**
15	**VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN**	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	**B**
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	**B**
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	**B**
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	**B**
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	**B**
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	**B**
17	**VERVAARDIGING VAN TEXTIEL**	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	**B**
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	**B**
18	**VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**	
181	Vervaardiging kleding van leer	**B**
20	**HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.**	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	**B**
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	**B**
22	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**	
221	Uitgeverijen (kantoren)	**A**
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	**B**
2223	Grafische afwerking	**A**
2223	Binderijen	**B**
2224	Grafische reproduktie en zetten	**B**
2225	Overige grafische aktiviteiten	**B**
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	**A**
24	**VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN**	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	**B**
26	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN**	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	**B**
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	**B**
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m²	**B**
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	**B**
28	**VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)**	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	**B**
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	**B**
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	**B**
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	**B**

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

Staat van bedrijfsactiviteiten		
SBI-CODE	**OMSCHRIJVING**	**CATEGORIE**
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	**C**
60	**VERVOER OVER LAND**	
6022	Taxibedrijven	**B**
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	**C**
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	**B**
61, 62	**VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT**	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	**A**
63	**DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER**	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	**C**
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	**A**
633	Reisorganisaties	**A**
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	**A**
64	**POST EN TELECOMMUNICATIE**	
641	Post- en koeriersdiensten	**C**
642	Telecommunicatiebedrijven	**A**
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	**B**
642	- GSM en UMTS-steunzenders	**B**
65, 66, 67	**FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN**	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	**B**
70	**VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED**	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	**A**
71	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**	
711	Personenautoverhuurbedrijven	**B**
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	**C**
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	**C**
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	**C**
72	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	**A**
72	Switchhouses	**B**
73	**SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK**	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	**A**
74	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	**A**
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	**C**
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	**A**
75	**OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN**	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	**A**
7525	Brandweerkazernes	**C**
80	**ONDERWIJS**	
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	**B**
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	**B**

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



Plangebied

Zandeind 29 - 29a, Riel

Enkelbestemmingen

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

4 / 8 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

N

SITUATIE

Gemeente : Goirle
Sectie : K
Nummer : 887 en 888
Schaal : 1 : 1000

Bestemmingsplan ZANDEIND 29a (RIEL)

Gemeente	: Goirle
Bestemmingsplannummer	: NL.IMRO.0785.BP2017004Zandeinde-ow01
Schaal van de verbeelding	: 1:1000
Status plan	: ontwerp
Datum tervisielegging ontwerp	:
Datum vaststelling	:
Datum uitspraak ABRS	:
Datum inwerkingtreding	:
Datum ontherroepelijk	:
Naam en adres opsteller	: Geling Advies, Burgemeester Wijtvlietlaan 1, De Rips
Blad	:01/01

gemeente Goirle

BESTANDSNAAM: NL.IMRO.0875.BP2017004Zandeinde-vo01