

GEMEENTE GOIRLE

BESTEMMINGSPLAN ABCOVENSEWEG 23 EN 23A (GOIRLE)

GEMEENTE	:	GOIRLE
BESTEMMINGSPLANNUMMER	:	NL.IMRO.0785.BP2018007ABCOVENSE- OW01
SCHAAL VAN DE VERBEELDING	:	1:1000
STATUS PLAN	:	ONTWERP
DATUM TERSIELEGGING ONTWERP	:	
DATUM VASTSTELLING	:	
DATUM UITSpraak ABRS	:	
DATUM INWERKINGTREDING	:	
DATUM ONHERROEPELIJK	:	
NAAM EN ADRES OPSTELLER	:	BRO, BOSSCHEWEG 107, 5282 WV BOXTEL

PLANTOELICHTING

INHOUDSOPGAVE PLANTOELICHTING

pagina

<u>HOOFDSTUK 1. INLEIDING</u>	5
1.1. Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	5
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4. Bij het plan behorende stukken	7
1.5. Leeswijzer	8
<u>HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED</u>	9
2.1. Historische ontwikkeling	9
2.2. Huidige situatie	11
2.3. Nieuwe situatie	11
2.4. Technische infrastructuur	14
<u>HOOFDSTUK 3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER</u>	15
3.1. Rijk	15
3.2. Provincie	17
3.3. Gemeente	20
<u>HOOFDSTUK 4. THEMATISCHE BELEIDSKADERS</u>	23
4.1. Welstand	23
4.2. Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg	23
4.3. Groen	26
4.4. Verkeer en parkeren	26
<u>HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN</u>	28
5.1. Milieuhinder en bedrijven	28
5.2. Externe veiligheid	29
5.3. Kabels, leidingen en straalpad	32
5.4. Geluid	32
5.5. Lucht	33
5.6. Geur	33
5.7. Bodem	34
5.8. Natuur	35
5.9. Milieueffectrapportage	38
<u>HOOFDSTUK 6 WATER</u>	40
6.1. Beleid	40
6.2. Huidige en toekomstige situatie	43

<u>HOOFDSTUK 7. OPZET PLANREGELS</u>	47
7.1. Plansystematiek	47
7.2. Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels	47
7.3. Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels	47
7.4. Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels	49
7.5. Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel	51

<u>HOOFDSTUK 8. UITVOERBAARHEID</u>	52
8.1. Economische uitvoerbaarheid	52
8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

BIJLAGEN

- Eindverslag inspraakprocedure
- Verslag overleg Besluit ruimtelijke ordening
- Toelichting Staat van bedrijfsactiviteiten
- Standaard advies Brandweer Midden- en West-Brabant

SEPARATE BIJLAGEN

- Archeologisch bureauonderzoek
- Bomen Effect Analyse en Natuurtoets

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens een nieuw kantoor te realiseren naast het perceel Abcovenseweg 23 in Goirle. Dit ten behoeve van de huisvesting van diens ontwerpstudio REDD, nu gevestigd op het aangrenzende perceel Abcovenseweg 23a. Onderdeel van het initiatief is de landschappelijke inrichting van de gronden van de voormalige kwekerij aan de overzijde van de Nieuwe Leij. Hierdoor wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB) gesaneerd.

Het tussenlid tussen de woningen 23 en 23a heeft in de huidige situatie een detailhandel bestemming. Onderdeel van het initiatief is het wijzigen van de bestemming van dit deel van het pand in wonen en het toevoegen van de ruimte aan een van de twee aangrenzende woningen. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe detailhandel zich hier kan gaan vestigen. Dit levert een positieve bijdrage aan het gemeentelijk beleid om detailhandel zoveel mogelijk in het centrum te concentreren.

De gemeente Goirle heeft besloten medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van bebouwde kern van Goirle. De Abcovenseweg vormt samen met de Rillaerse Baan de weg rondom Goirle. Het plangebied wordt doorkruist door de Nieuwe Leij. Deze watergang stroomt vanuit België via de Poppelsche Leij over in de Oude Leij richting Tilburg. Het plangebied betreft de percelen zoals kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie B, nummers 6600, 6601, 6939 (gedeeltelijk), 6242, 6010, 6012 en 5884.

In de huidige situatie liggen aan de Abcovenseweg 23 en 23a twee woningen van één bouwlaag met kap direct gesitueerd aan de Abcovenseweg. De panden zijn met elkaar verbonden door een tussenliggend pand wat in de bestaande situatie bestemd is voor detailhandel. Op het perceel Abcovenseweg 23 ligt agrarische bedrijfsbebouwing die behoorde bij de kwekerij, die voorheen op deze locatie gevestigd was. Deze bebouwing strekt zich uit aan de overzijde van de Nieuwe Leij.

Op de volgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied afgebeeld.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied (rood omcirkeld)



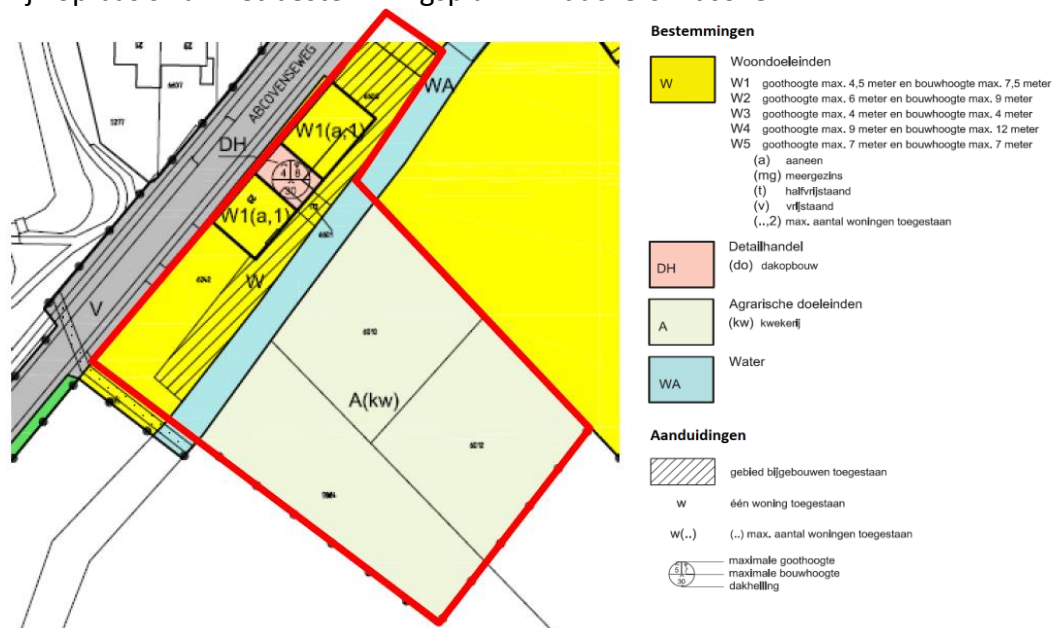
Afbeelding 2: Bovenaanzicht plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

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

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Onherroepelijk
Wildackers-Abcoven	4 maart 2008	21 augustus 2008

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Agrarische doeleinden (kwekerij)', 'Water' en 'Detailhandel'. Ter plaatse van de aanduiding W1(a,1) is één aaneengesloten woning toegestaan. De goothoogte van de woningen mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 7,5 meter bedragen. Daarnaast is het gearceerde gebied bestemd voor als gebied waar bijgebouwen zijn toegestaan. Ter plaatse van de bestemming 'Detailhandel' geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter met een dakhelling die niet minder bedraagt dan 30°. De beoogde ontwikkeling van een nieuw kantoor is niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan 'Wildackers-Abcoven'.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan "Wildackers-Abcoven", met aanduiding plangebied in rood

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 bouwen 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 de inhoud van het vigerend beleid beschreven 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.

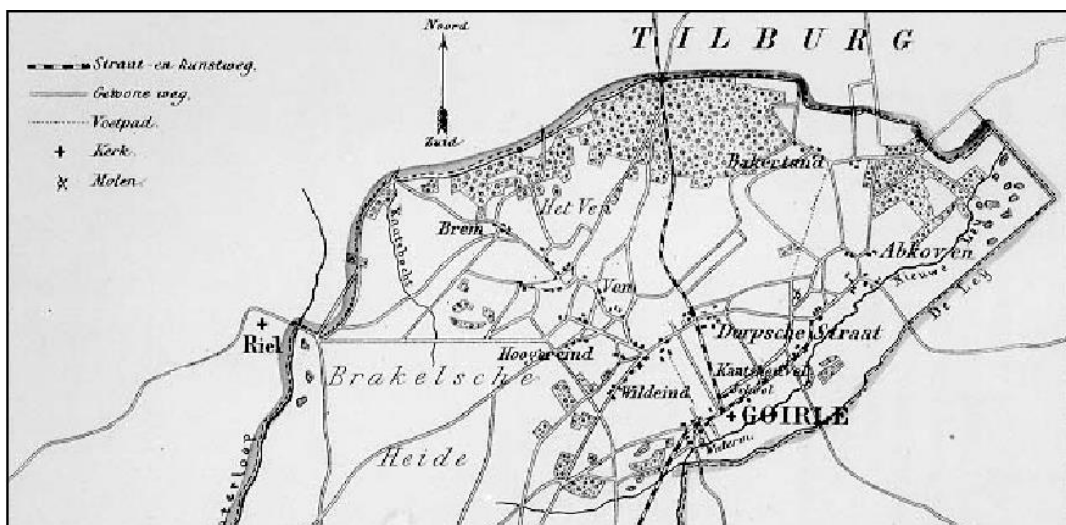
HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

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. Vervolgens wordt de voorgestane ontwikkeling besproken.

2.1. Historische ontwikkeling

De oorsprong

De naam Goirle is samengesteld uit de woorden "goer" (goir) en "loo". Het eerste betekent moeras of drassige grond, het tweede bos of open plek in het bos. Als plaatsnaam wordt Goirle voor het eerst genoemd in een charter uit 1298, waarin sprake is van de Ludensvoirt te Goirle. Voorts wordt de naam gebruikt in een oorkonde uit 1312 betreffende het goed Ter Loo op Abcoven aan de Leij en in een charter van 1315 als het goed Ter Venne genoemd wordt. Opgravingen die zijn gedaan bij de afbraak van de oude parochiekerk in 1896, toonden de aanwezigheid van een kerkje in de 12e eeuw. In die tijd maakte het kleine kerkdorpje deel uit van de heerlijkheid Tilburg. Reeds in 1795 bestonden er plannen om Goirle van Tilburg te scheiden, maar hiertegen werd door beide plaatsen geprotesteerd. Pas in 1803 werd Goirle een zelfstandige gemeente.



Afbeelding 4: Kaart van de gemeente Goirle uit 1866 (Atlas van J. Kuiper)

18e eeuw: ontwikkeling vanuit de Grootte Akkers richting De Leij

De gemeente Goirle heeft een oppervlakte van ruim 2.544 ha en wordt begrensd door de gemeenten Alphen en Riel, Tilburg, Hilvarenbeek en Poppel (B). Zeer bepalend voor de ontwikkeling en vorming van het gebied waren de verschillende waterlopen. Vanaf de tijd dat Goirle nog deel uitmaakte van het hertogdom Brabant, tot aan de totstandkoming van de rijksweg Tilburg-Turnhout in 1853 zou er weinig veranderen in het straten- en wegenplan van het dorp. De waarschijnlijk oudste bebouwing is aangetroffen in het gebied van de vrij hoog gelegen Grootte Akkers. Door de verschuiving in de richting van de Leij ontstaan de wijken of

herdgangen Abcoven en Kerk, en ten westen van de Grootte Akkers de herdgangen Dorp en Ven. In 1753 telde het dorp 132 woningen "daeronder begrepen kleine hutten en keten" en maar een paar "stadsgewijze getimmerde huijzen". Met de aanleg van de rijksweg Tilburg-Turnhout verbeterde de infrastructuur in het dorp.

19^e eeuw: groei van Goirle begint

Als na 1850 de bevolking van Goirle flink begint te groeien, wordt voornamelijk gebouwd langs de oude kerkwegen en langs de nieuw aangelegde Tilburgseweg. Vooral het aantal arbeiderswoningen nam sterk toe. De voornaamste initiatiefnemers tot de bouw waren de fabrikanten en de landbouwers. Op het einde van de 19e eeuw is ook begonnen met de bouw van woningen langs bestaande akkerwegen, zoals de Molenstraat (achter de heuf), Groeneweg en Koude Pad.

20^e eeuw: planmatige woningbouw

Aan de woningbouw werd een nieuwe impuls gegeven door de Woningwet, die in 1901 tot stand kwam en waardoor het mogelijk werd om met rijkssteun woningen te bouwen en de volkshuisvesting te verbeteren. Dit resulteerde onder andere in de Kalverstraat, om de arbeiders dicht bij de fabriek te kunnen huisvesten, de Hoogstraat en de St. Jansstraat. In die periode vindt ook het Oranjeplein haar oorsprong. Het werd aangelegd als groot kermisterrein, met de verwachting dat het centrum van Goirle zich daar zou ontwikkelen. De oorspronkelijk grote maat van het plein is te verklaren doordat er ruimte werd gemaakt voor een parochiekerk die op de plaats van het huidige groene deel zou komen. Rondom is planmatig woningbouw gerealiseerd. Tot in het midden van de 20e eeuw is het dorp binnen de grenzen van het huidige centrumgebied gebleven.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft Goirle grote groei gekend. Met de uitvoering van de bestemmingsplannen begon de groei van Goirle. Achtereenvolgens kwamen tot stand de woningen ten noorden van de Van Malsenstraat, plan West, de wijk Hoogeind, plan Abcoven en de wijken Grobbendonk, De Hellen en de Grootte Akkers. Tegelijkertijd begon rond 1970 de grootschalige sanering van de oudere wijken en straten. Een voorbeeld daarvan is de aankoop in 1969 van de terreinen en opstallen van de voormalige Pijnenburg's Weverijen met woningen aan de Tilburgseweg, Groeneweg en Molenstraat. Op één villa na zijn alle gebouwen die bij de verkoop betrokken waren, verdwenen om plaats te maken voor de uitvoering van het centrumplan. Later zijn de wijken De Nieuwe Erven en De Hoge Wal tot stand gekomen.

De woonwijk Boschkens, aan weerszijden van de Tilburgseweg (ten noorden van de Rillaersebaan) is op het einde van de 20^{ste} eeuw en begin 21^{ste} eeuw gerealiseerd.

2.2. Huidige situatie

De bebouwing aan de Abcovenseweg betreft voornamelijk half vrijstaande en vrijstaande woningen. In de huidige situatie liggen aan de Abcovenseweg 23 en 23a twee woningen van één bouwlaag met kap direct gesitueerd aan de Abcovenseweg. De panden zijn met elkaar verbonden door een tussenliggend pand wat in de bestaande situatie bestemd is voor detailhandel. Achter de woningen loopt de Nieuwe Leij.

Op het perceel Abcovenseweg 23 ligt agrarische bedrijfsbebouwing die behoorde bij de kwekerij, die voorheen op deze locatie gevestigd was. Tevens ligt hier een parkeerplaats. De bebouwing strekt zich uit aan de overzijde van de Nieuwe Leij.



Afbeelding 5: Huidige situatie Abcovenseweg 23 en 23a

2.3. Nieuwe situatie

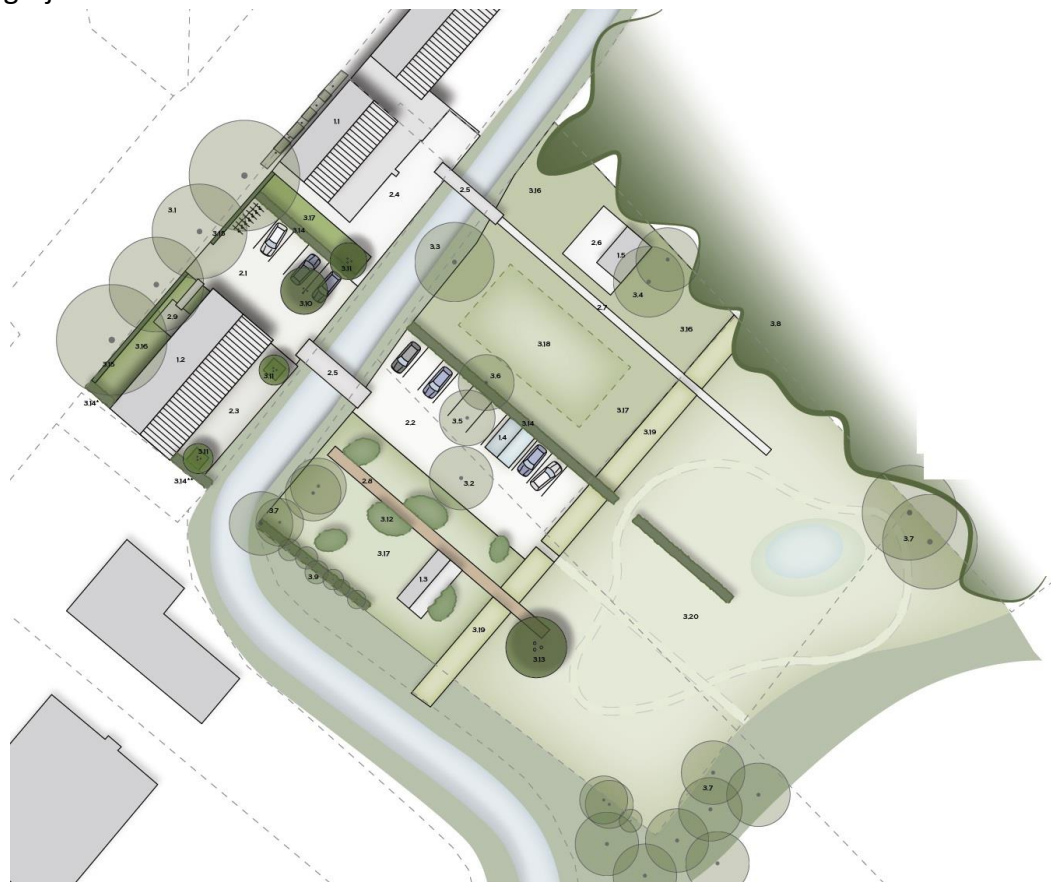
De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een nieuw kantoor naast (ten westen van) de woning Abcovenseweg 23 in Goirle. Dit ten behoeve van de huisvesting van ontwerpstudio REDD, nu gevestigd op het aangrenzende perceel Abcovenseweg 23a. Het kantoorgebouw is voorzien in een bouwlaag met kap. De

maximale goothoogte van het gebouw bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter. Het beoogde kantoorgebouw heeft een oppervlakte van niet meer dan 400 m².

Het tussenlid tussen de woningen 23 en 23a heeft in de huidige situatie een detailhandel bestemming. Onderdeel van het initiatief is het wijzigen van de bestemming van dit deel van het pand in wonen en het toevoegen van de ruimte aan een van de twee aangrenzende woningen.

De gronden van de voormalige kwekerij worden landschappelijk ingericht en de voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd. Hierdoor wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB) gesaneerd. In het landschappelijk inpassingsplan is dit deel van het plangebied ingedeeld in verschillende zones met ieder een andere invulling: entree met terras (ten noorden van de Nieuwe Leij), showtuin, private tuin, achtertuin – speelweide en weiland, met bijbehorende beplanting. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels. Op het gedeelte ten zuiden van de Nieuwe Leij zijn drie bijgebouwen voorzien van maximaal 50 m² per bijgebouw.

Op het perceel worden parkeerplaatsen gerealiseerd, direct ten oosten van het kantoorgebouw en aan de zuidzijde van de Nieuwe Leij, te bereiken via een bruggetje.



Afbeelding 6: Landschappelijke inpassing

Voorwaarden ontwikkeling

Het college van de gemeente Goirle heeft op 5 juli 2018 besloten medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging, ten behoeve van de nieuwbouw van het kantoor naast het perceel Abcovenseweg 23 en 23a, onder de volgende voorwaarden:

- a. De voormalige agrarische bebouwing dient volledig te worden gesaneerd.
 - *In de beoogde situatie worden de agrarische opstallen, kassen en carports volledig gesaneerd. Hiervoor is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.*
- b. De betrokken percelen aan de overzijde van de Nieuwe Leij dienen een landschappelijke inrichting te krijgen.
 - *Voor de percelen aan de overzijde van de Nieuwe Leij is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke als bijlage bij de regels is opgenomen. In de regels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.*
- c. De detailhandelsbestemming dient te worden gewijzigd in wonen.
 - *In voorliggend bestemmingsplan heeft het tussenlid de bestemming Wonen gekregen.*
- d. Bestaande bomen langs de Abcovenseweg dienen behouden te blijven.
 - *De grote bomen die langs de Abcovenseweg staan blijven behouden.*
- e. Er dient een bouwvolume in maximaal 1 laag met een kap te worden gerealiseerd, aansluitend bij en refererend aan de agrarische context van de locatie.
 - *Het nieuwe kantoor is voorzien in een bouwlaag met kap. Het beoogde kantoorpand heeft een boerderijachtige uitstraling passend in de omgeving.*
- f. Het aantal inritten/aansluitingen op de Abcovenseweg mag niet toenemen.
 - *In de beoogde ontwikkeling neemt het aantal inritten/aansluitingen op de Abcovenseweg niet toe. De bestaande inrit ter hoogte van het toekomstige kantoor blijft behouden. Er worden geen nieuwe inritten toegevoegd.*
- g. Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd overeenkomstig de parkeernormen.
 - *In het inpassingsplan is voorzien in 12 parkeerplaatsen. Conform de parkeernormen zijn 10 parkeerplaatsen nodig. In de regels is vastgelegd dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.*
- h. Voldaan dient te worden aan de voorwaarden die het Waterschap stelt in relatie tot de Nieuwe Leij.
 - *Voor het kantoorpand is een afstand van 5 meter tot de watergang aangehouden en voor de bijgebouwen aan de overzijde van de Nieuwe Leij is een afstand van 15 meter tot de watergang aangehouden conform de voorwaarden van het Waterschap. Voor de parkeerplaatsen is afgeweken van de afstand van 15 meter tot de watergang vanwege het stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunt: een zoveel mogelijk onbebouwd achterliggend ter-*

rein met een landschappelijke kwaliteit. Het Waterschap heeft hiermee ingestemd.

- i. Er dient een omgevingsdialoog met de omgeving plaats te vinden.
 - *Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de omwonende. Deze dialoog is samengevat in paragraaf 8.2 van deze toelichting.*
- j. Alle kosten, waaronder de kosten van de planologische procedures met bijbehorende (milieu)onderzoeken, kosten aan de inrichting van de openbare ruimte en planschades, komen voor rekening van initiatiefnemer.
 - *Alle kosten worden zijn voor rekening van de initiatiefnemer.*

2.4. Technische infrastructuur

Binnen het plangebied bevinden zich geen belangrijke technische infrastructurale 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 versterkt 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 vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

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

Conclusie

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

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 verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 Bro opgenomen, de ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro bepaald: "*De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*" Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*" (artikel 3.1.6, tweede lid, Bro).

Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van een kantoorpand met een oppervlakte van maximaal 400 m² bruto vloeroppervlakte mogelijk. Wanneer een bestemmingsplan, zoals het onderhavige, voorziet in een kantoor in de vorm van een gebouw met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling worden gezien waarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

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

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is door Provinciale Staten vastgesteld op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk 2040). Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiele herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van SVRO uit 2010.

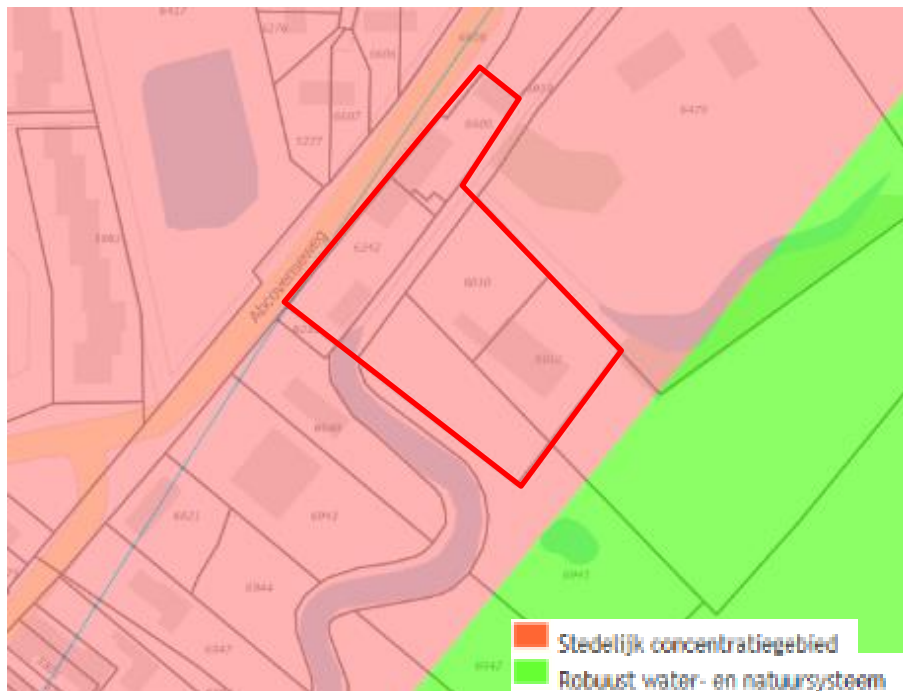
De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie, maar bindt gemeenten niet rechtsreeks. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende 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 onge-

wenst en voor woningbouw geldt in principe 'bouwen voor migratiesaldo - nul'.



Afbeelding 7: Uitsnede structuurvisie kaart, plangebied met rood aangegeven

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.

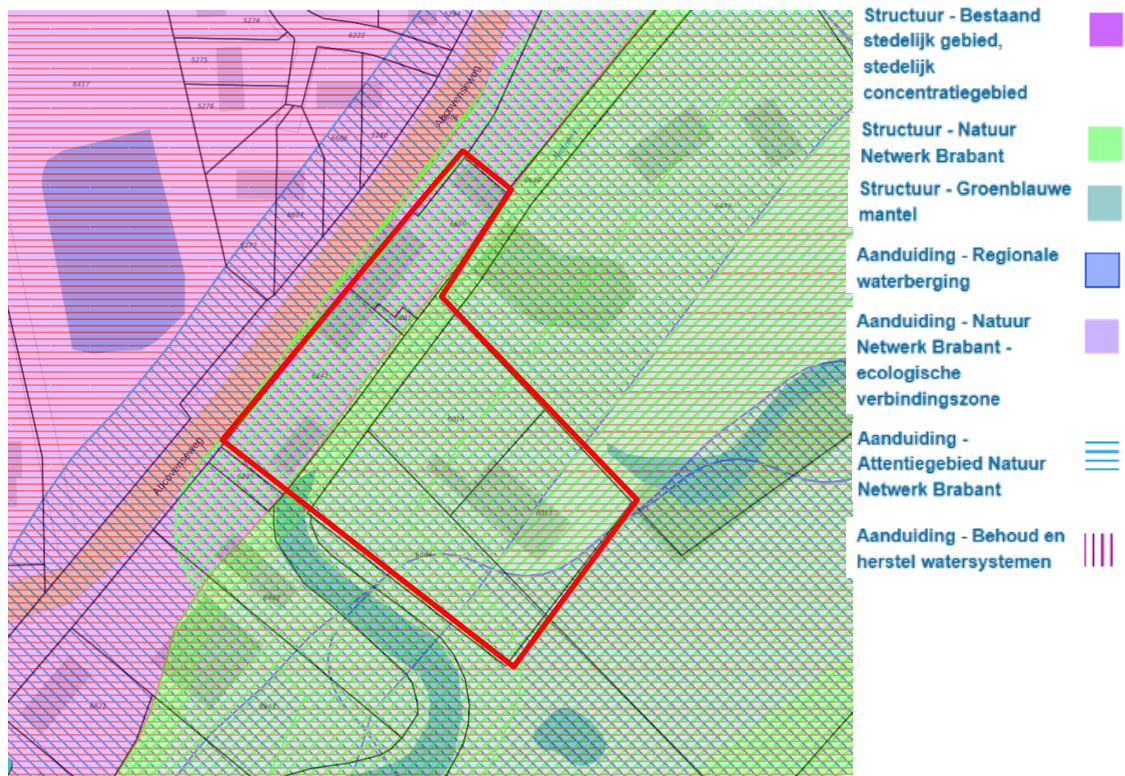
Conclusie

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 (VR) opgesteld.

De regels van de VR zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het grootste deel 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 VR. In de VR zijn ook het bestaande stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de VR zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Afbeelding 8: Uitsnede Verordening Ruimte Brabant, plangebied met rood aangegeven

Conclusie

Het gedeelte van het plangebied waar het kantoor is voorzien, is binnen de VR aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied: stedelijk concentratiegebied'. De Nieuwe Leij is aangeduid als 'Natuur Netwerk Brabant' en het gedeelte van het perceel aan de zuidzijde van de Nieuwe Leij is aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Een zone rond de watergang heeft de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone' en 'behoud en herstel watersystemen'. Dit betreft ook het gedeelte van het perceel waar het kantoor voorzien is. Het gedeelte van het perceel aan de zuidzijde van de watergang heeft de aanduiding 'attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Het meest zuidelijke gedeelte van het perceel heeft de aanduiding 'Regionale waterberging'.

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. Het beoogde kantoor is in deze zone voorzien.

De Groenblauwe mantel voorziet voornamelijk in behoud en versterking van aanwezige natuur-, water- en landschapswaarden. Met voorliggend plan wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie gesaneerd (waarvoor een voorwaardelijke sloopverplichting in de planregels is opgenomen) en de natuur- en landschapswaarden versterkt. De watergang en de zone eromheen wordt niet aangetaast en er wordt voldoende afstand gehouden van de watergang. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld wat is opgenomen als bijlage bij de regels. Hieraan is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld. Het gedeelte van het perceel dat in de Verordening de aanduiding 'Regionale Waterberging' heeft, heeft in voorliggende bestemmingsplan de dubbelstemming 'Waterstaat – Regionaal waterbergingsgebied' gekregen. De bescherming van de ecologische verbindingzone is gewaarborgd binnen de bestemming 'Water'. Voor het attentiegebied NNB is een gebiedsaanduiding opgenomen waarin geregeld is dat voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsgunning nodig is conform artikel 12 van de Verordening Ruimte.

De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

Regionale afspraken kantoren Hart van Brabant 2017-2020

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio Hart van Brabant zijn afspraken gemaakt over de vestigingsmogelijkheden van zelfstandige kantoren. Deze afspraken zien toe op de motivering en toetsing van de vraag naar kantoorruimte op regionaal en lokaal niveau.

In de regionale afspraken is opgenomen dat de ontwikkeling van nieuwe plannen voor kantoren in de regio gebaseerd worden op het principe van vraaggericht ontwikkelen. Dit betekent dat de vestigingsvraag voor zelfstandige kantoren kleiner dan 750 m² gezien wordt als lokale vraag die in de context van regionale afspraken van ondergeschikt belang is en waarvoor motivering, toetsing en beoordeling op lokaal niveau plaatsvindt.

Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van een kantoorpand met een oppervlakte van maximaal 400 m² bruto vloeroppervlakte mogelijk. Toetsing vindt in voorliggend geval dus plaats op lokaal niveau. In voorliggend geval is sprake van vraaggericht ontwikkelen en wordt ingespeeld op de concrete behoefte tot vestiging van een zelfstandig kantoor op deze locatie. Bovendien heeft de gemeente medewerking verleend aan deze ontwikkeling omdat hiermee een voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt gesaneerd, waartoe circa 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

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

hoofdpijnen van het ruimtelijk beleid. Bij onderhavig plan zijn de volgende beleidsuitgangspunten van belang:

- a. Uitbreiding woonfunctie in bestaand stedelijk gebied
- b. Ruimte voor inbreidings- en herstructureringsprojecten
- c. Beperkte ontwikkeling bebouwingsconcentraties mogelijk, rekening houdend met bestaande kwaliteiten
- d. Beperkte ruimte voor bedrijvigheid binnen bestaand stedelijk gebied
- e. Recreatieve functies binnen stedelijk gebied vullen recreatieve kwaliteiten van het buitengebied aan
- f. Nieuwe aansluiting op A58
- g. Voldoende ruimte voor 'stedelijk' water
- h. Beter evenwicht tussen hydrologie en ecologie, natuur, landschap en landbouw
- i. Versterking en ontwikkeling natuur en landschap

Conclusie

Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB) wordt gesaneerd en de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en rand van Goirle wordt verbeterd. Tevens geeft de structuurvisie aan dat er ruimte is voor inbreidingsprojecten. Onderhavig plan is niet in strijd met de beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie van de gemeente Goirle.

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. We denken en handelen vanuit de 'menselijke maat'. De inwoners kennen elkaar en zijn betrokken bij hun directe naaste omgeving maar juist ook in buurten en wijken. We zijn er voor elkaar en zorgen voor elkaar als dat nodig is. Goirle heeft een actief verenigingsleven en er zijn veel vrijwilligers. We 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 we een verantwoorde keuze gericht op duurzaamheid. Daarbij wegen we economische en ecologische argumenten in samenhang en zorgen we voor balans. We staan open voor nieuwe initiatieven van burgers, organisaties en ondernemers; soms initiëren we deze initiatieven zelf als we kansen zien of iets willen bereiken. Als gemeente kiezen we hierbij bij voorkeur een regierol.

Conclusie

Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB) wordt gesaneerd en de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en rand van Goirle wordt verbeterd. De omwonenden zijn betrokken bij het plan, onder meer door middel van een gevoerde omgevingsdialoog (zie hiervoor paragraaf 8.2). Onderhavig plan is niet in strijd met de beleidsuitgangspunten uit de Toekomstvisie van de gemeente Goirle.

HOOFDSTUK 4. THEMATISCHE BELEIDSKADERS

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

4.1. 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. Het concrete bouwplan dient te zijner tijd ter advisering aan de welstandscommissie te worden voorgelegd, waarbij zal worden getoetst aan de gebiedsgerichte criteria.

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 archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, in casu de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

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.

Bureauonderzoek

Er is door Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek (d.d. 4 februari 2019) uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel blijkt dat voor het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum, nederzettings- en begravingen uit het neolithicum tot en met de ijzertijd en voor nederzettingsresten voor de Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd.

Archeologische resten kunnen worden verwacht vanaf het maaiveld. Ter plaatse van het te realiseren kantoor in het noordwestelijke deel van het plangebied en ook ter plaatse van bodemingrepen in het zuidelijke deel van het plangebied kunnen mogelijk aanwezige archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden.

Derhalve wordt een vervolgonderzoek nodig geacht. Geadviseerd wordt om voor het plangebied een verkennend booronderzoek te laten uitvoeren. Middels dit booronderzoek kan de intactheid van de bodem in kaart worden gebracht en nagegaan worden of mogelijk archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

Conclusie

Omdat de verstoringsdiepte momenteel nog niet bekend is en de grond ter plaatse van het toekomstige kantoor eventueel opgehoogd wordt, is in overleg met de gemeente Goirle besloten het verkennend booronderzoek voorlopig niet uit te voeren en ter bescherming van de eventuele aanwezige archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen.



Afbeelding 9: Cultuurhistorische waardenkaart, plangebied aangeduid middels een zwarte stip

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

De Abcovenseweg is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als ‘historische geografie: redelijk hoog’ en enkele bomen langs deze weg als monumentale bomen. Dit deel van de Abcovenseweg is tevens aangeduid als ‘historische stedenbouw’.

Rijksmonumenten

In het plangebied komen geen rijksmonumenten voor.

Gemeentelijke monumenten

De Abcovenseweg 25 (langgevelboerderij De Leeuwenhoeve) betreft een gemeentelijk monument.

Conclusie

De bestaande kas aan de Abcovenseweg is niet cultuurhistorisch waardevol. De bomen langs de Abcovenseweg blijven behouden. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de Abcovenseweg. Vanuit cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen.

4.3. Groen

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

Langs de Abcovenseweg staan grote bomen die onderdeel uitmaken van een aaneengesloten lanenstructuur, die in het Groenstructuurplan beschermd is. Deze bomen langs de Abcovenseweg blijven behouden. Tevens krijgt het plangebied een landschappelijke inpassing.

Voor het plangebied is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd door Brouwers Groenaanemers. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar het betreffende rapport.

Op basis van het onderzoek blijken de bomen op duurzame wijze, onder voorwaarden, inpasbaar. Wanneer de bodem opgewaardeerd wordt tot de kwaliteit van teelaarde is er circa 80 m³ groeiruimte nodig is. Dit staat gelijk aan een onbebouwde ruimte van 5 meter uit de bomen (maal een breedte van 20 m en diepte van 0,8 m).

Om een duurzame groei te garanderen is gelijktijdig met de nieuwbouw een duurzame inrichting van de resterende groeiplaats nodig. In het rapport zijn randvoorwaarden hiervoor opgenomen.

Conclusie

Vanuit het aspect groen zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

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 het 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 toename van het aantal verkeersbewegingen is berekend op basis van de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW. De mate van stedelijkheid in de kern Goirle is 'matig stedelijk' en de locatie is gelegen in 'rest bebouwde kom'. Voor een bedrijf bezoeksintensief bedraagt de verkeersgeneratie 10,0 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. Dit komt dus neer op 40 verkeersbewegingen per etmaal, inclusief vrachtverkeer. De Abcovenseweg beschikt over voldoende capaciteit om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Het aantal inritten blijft gelijk. De bestaande inrit ter hoogte van het toekomstige kantoor blijft behouden. Er worden geen nieuwe inritten toegevoegd. De locatie is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Bushalte Van Haestrechtstraat ligt op circa 6 minuten lopen van het plangebied.

Conclusie

Omdat de nieuwe situatie naar verwachting niet zal leiden tot een grote toename van het aantal verkeersbewegingen zijn er vanuit het aspect verkeer geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

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.

Conform de gemeentelijke parkeernormen dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn. Het beoogde kantoor heeft een oppervlakte van 400 m². Rekening houdend met een norm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bedrijf bezoeksintensief) zijn 10 parkeerplaatsen nodig.

De parkeerplaatsen zijn voorzien op eigen terrein direct naast het kantoorpand en ten zuiden van De Nieuw Leij. In totaal zijn er 12 parkeerplaatsen voorzien. De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast en uitgevoerd in halfverharding (waterdoorlatend). Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Tevens is er ruimte gereserveerd voor fietsen.

Conclusie

Vanuit het aspect parkeren zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN

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

5.1. Milieuhinder en bedrijven

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de 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.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

1. een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
2. een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd.

Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

Invloed van de omgeving op het voornemen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen (agrarische) bedrijven waarvan de milieuzonering van invloed is op de plannen voor het plangebied.

Invloed van het voornemen op omgeving

Het plangebied valt onder het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Kantoren vallen onder milieucategorie 1 volgens de VNG brochure. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter bij een 'rustige woonwijk'. Hieraan wordt voldaan.

De voormalige agrarische bedrijfslocatie behorende bij de kwekerij wordt gesaneerd. Hiervoor is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Vanuit (agrarische) bedrijven binnen het plangebied zijn er geen belemmeringen.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuhinder bestaat er geen belemmering voor de voorgenoemen bestemmingswijziging.

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.



Afbeelding 10: uitsnede risicokaart, plangebied met zwart aangegeven

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 (zogenoeten risicocontour). Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar).

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

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

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

Groepsrisico

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

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron(inrichting of transportroute) verblijft;

- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

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

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

Inrichtingen

In 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 de gemeente Goirle vindt plaats over de weg. In de gemeente is geen sprake van vervoer per spoor en vervoer over water.

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.

Groepsrisicoverantwoording

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient het groepsrisico, conform artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) verantwoord te worden. Dat houdt in, dat de hoogte van het groepsrisico bekend moet zijn en tevens de bijdrage van het ruimtelijk plan aan het groepsrisico (verhoging/verlaging). Er moet inzicht gegeven worden in de te verwachten dichtheid van personen in de invloedsgebieden van risicobronnen binnen en buiten het plan. Tevens dienen de maatregelen ter beperking van het groepsrisico te worden meegenomen. Verder dient volgens deze artikelen/regelingen advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio. Het plangebied ligt echter niet binnen een invloedsgebied. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

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.

5.3. Kabels, leidingen en straalpad

In of nabij het plangebied liggen geen planologische relevante kabels, buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. Vanuit het aspect kabels en straalpaden bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

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

Een kantoorpand is geen geluidsgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

Industrie

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone/contour van een ingevolgdde 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.

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 klein oppervlak kantoor (400 m²), 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 belangrijkste is. Binnen de gemeente worden deze algemene uitgangspunten gehanteerd.

Voor een aantal categorieën bedrijven is dit algemene geurbeleid geconcretiseerd in de Nederlandse emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor zover een "dosis-

effectrelatie"(de relatie tussen de geuremissie bij het bedrijf en de hinder voor omwonenden) voor een bedrijfscategorie is vastgesteld, zijn voor die bedrijven "normen" vastgesteld waarbij hinder kan worden verwacht. Voor de overige categorieën bedrijven zal dit moeten worden vastgesteld door specifiek geuronderzoek. Aangezien de NeR een formele richtlijn is, en bovendien een concrete vertaling vormt van het algemene beleidskader, dient hier bij ruimtelijke plannen te worden aangesloten. In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften met betrekking tot geur opgenomen die rechtstreeks gelden voor bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen.

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

Conclusie

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

Agrarische geur

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

Conclusie.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van agrarische bedrijven. Geurhinder van agrarische bedrijven vorm daarmee geen belemmering.

5.7. Bodem

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

Conclusie

Voor het gedeelte van het plangebied waar het kantoor voorzien is, wordt momenteel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden te zijner tijd opgenomen in deze paragraaf.

5.8. Natuur

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1988. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn door het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Doel van de Wnb is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wnb.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wnb en NNN (voorheen de Ecologische hoofdstructuur) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventuele buiten het NNN gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina, Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels Laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wnb wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Gezien de aard en de omvang van de voorgestane ontwikkelingen en de afstand van circa 2,5 km ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Regte Heide is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).

2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

3. Beschermingsregime andere soorten

Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, vernielen of te verstoren.

Natuurtoets

Voor het plangebied is een natuurtoets (in combinatie met een Bomen Effect Analyse) uitgevoerd door Brouwers Groenaanemers. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar het betreffende rapport.

Vanuit de Wnb is op basis van huidig onderzoek geen noodzaak tot aanvullend onderzoek of het doen van ontheffingsaanvraag. Wat echter niet kan worden uitgesloten is dat later in het seizoen alsnog algemene broedvogels tot broeden overgaan binnen het onderzoeksgebied. Indien dat zich voordoet, biedt het werken conform een goedgekeurde gedragscode uitkomst. Het werken conform een goedgekeurde gedragscode betekent dat gewerkt kan worden onder de randvoorwaarden dat negatieve effecten op beschermde soorten worden voorkomen, dan wel beperkt. Dit betekent bijvoorbeeld dat de werkzaamheden (gedeeltelijk) worden uitgevoerd buiten de kwetsbare periode, zoals het broedseizoen.

Onderstaand een overzicht van de invloed van de ingreep per soort(groep):

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Aanvullend onderzoek	Ontheffingsaanvraag
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee, algemene zorgplicht
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee
Vogels	Mogelijk	Nee	Mogelijk, alleen als sprake is van broedactiviteit. Het valt dus aan te bevelen om de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen.
Amfibieën	Nee	Nee	Nee, algemene zorgplicht
Reptielen	Nee	Nee	Nee
Vissen	Nee	Nee	Nee
Ongewervelden	Nee	Nee	Nee

Aanvulling oktober 2018

Op basis van voortschrijdende planvorming zijn aanvullend de opstallen aan de zuidoostzijde van de Nieuwe Leij onderzocht op het voorkomen van beschermde flora en/of fauna.

De opstallen bestaan uit een verzameling open vervallen schuurtjes bestaande uit enkelsteense muurtjes tot ca 1 meter hoogte. De rest van de verticale delen tot dakhoogte van de betreffende schuurtjes bestaan uit open planken of kunststof en golfplaten daken. Direct langs de opstallen bevindt zich een moestuin.

Aan enkele opstallen hangen momenteel nestkasten voor broedvogels. In één van de schuren en in een klimhortensia direct groeiend tegen een van de schuren zijn oude vogelnesten aangetroffen.

Conclusie aanvulling

- Betreffende opstallen zijn ongeschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen;
- De schuren bieden geen geschikte schuil- of nestgelegenheid voor kleine marterachtigen. Mogelijk zijn er wel schuilplaatsen voor overige algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren (egel, rosse woelmuis, etc);
- Enkele algemene broedvogels nestelen in de opstallen of de direct aangrenzende struiken;
- Geschikt habitat voor watergebonden soorten (vissen, amfibieën) en beschermd ongewervelden is niet aanwezig. Het voorkomen van deze soorten kan met zekerheid worden uitgesloten;
- Als gevolg van het intensief beheer zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen en worden ook niet verwacht.

Aanbevelingen

Zoals geconcludeerd zijn de actuele natuurwaarden laag. Geadviseerd wordt om de aanwezige nestkasten te verwijderen vóór half februari 2019. Dit om broedgevallen van vogels te voorkomen.

Conclusie

Vanuit het aspect natuur zijn er geen belemmeringen.

5.9. Milieueffectrapportage

Algemeen

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

Onderzoek

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

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

De effecten van het voornemen zijn in vergelijking tot het huidige bestemmingsplan en het gebruik binnen het plangebied minimaal. Zo is de locatie van het beoogde kantoor gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en zal geen relevant verschil in de verkeersaantrekkende werking optreden in vergelijking met de huidige situatie.

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

Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATER

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan 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

Rijk en provincie

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

Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Provinciaal Milieu en Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Dit plan, vastgesteld op 18 december 2015 geeft de hoofdlijnen voor het milieu- en waterbeleid in de provincie.

Hoofddoelen van dit plan zijn:

- Voldoende water voor mens, plant en dier
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- Verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Structuurvisie

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

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel is waterbeheerder in het plangebied 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 hierna kort besproken:

- Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water';
- Handreiking Watertoets;
- Keur 2015.

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu- en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

- droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater
- aanpakken en voorkomen;
- mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door
- onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

De belangrijkste uitdagingen zijn:

- voldoende water voor landbouw en natuur;
- wateroverlast en hittestress;
- kringloop denken;
- steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Handreiking watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. De initiatiefnemer verwoordt in een waterparagraaf zijn afweging van de waterhuishoudkundige aspecten. Het waterschap geeft hierover een wateradvies. De Handreiking watertoets die door het waterschap De Dommel is opgesteld is een middel om te komen tot een evenwichtige watertoets.

De Handreiking is te vinden op de website van het waterschap www.dommel.nl

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 ontplooiën 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 rioleering 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

Ten opzichte van de huidige situatie gaat de toekomstige verharding substantieel afnemen in het gebied. In totaal wordt de verharding met 70% gereduceerd en ten zuiden van de Nieuwe Leij zelfs met 85%. Zie onderstaande tabel.

Tabel: Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidige m²	Toekomstige m²	Vershil
Bebouwing	671	522	-149
Terrein verhardingen	928	300	-628
Onverhard terrein	3181	3958	+777
<i>Totaal</i>	<i>4780</i>	<i>4780</i>	

De toekomstige bebouwing betreft in totaal 522 m², bestaande uit:

- Bestaande woning Abcovenseweg 23: 172 m² (ongewijzigd);
- Nieuwe kantoor: 200 m² (op de begane grond);
- Bijgebouwen: 3 x 50 m² = 150 m².

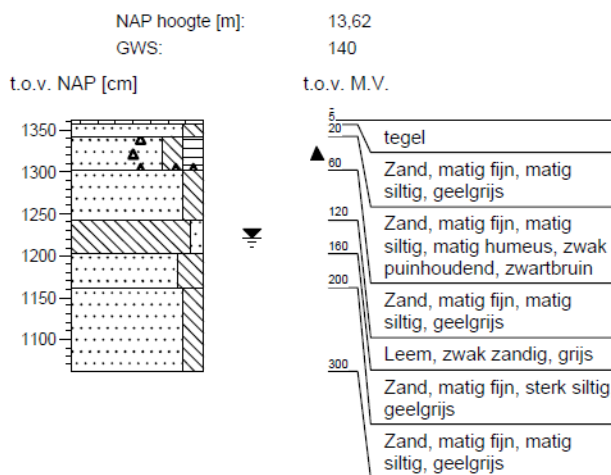
De woning Abcovenseweg 23a is de berekeningen niet meegenomen omdat hier enkel de bestemming detailhandel wijzigt naar wonen.

Het verhard oppervlak neemt vanwege de planontwikkeling af. Volgend het beleid van het waterschap is compensatie voor versnelde afvoer van neerslag van verhard oppervlak daarom niet nodig.

Bodem en grondwater

In het kader van de Wro dient aangetoond te worden of de bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de nieuwe functie en hoe toekomstige verontreinigingen voorkomen kunnen worden.

Door Lankelma is een grondonderzoek uitgevoerd d.d. 2 april 2019. Om inzicht te krijgen in de grondsamenstelling en de actuele grondwaterstand ter plaatse van het nieuwe kantoor is een handboring verricht. De boorstaat en de gemeten grondwaterstand (1,40m – mv, 12,22m+NAP) is weergegeven in onderstaande figuur. De bodem bestaat voornamelijk uit zandgrond en heeft een goede doorlatendheid. De maaiveldhoogte ter plaatse van het nieuwe kantoor bedraagt 13,62m+NAP.



Afbeelding 11: grondsamenstelling

Vanuit de meest recente hoogtewaterberekeningen met klimaatinzichten blijkt dat het plangebied gevoelig is voor overstroming vanuit de Nieuwe Leij. Het waterschap berekent hier voor een situatie die eens in de honderd jaar voorkomt (T-100, dit is de norm voor bebouwing) een peil van 13,27m+NAP. Geadviseerd wordt om het kantoor op een voldoende hoog bouwpeil te situeren boven dit waterpeil. Hierbij dient in ieder geval niet lager dan de al omliggende bebouwing.

De peilhoogte van de begane grond van het kantoor is voorzien op circa 13,50/13,55+NAP. Dit zit dus ruim boven de genoemde 13,27+NAP van het Wa-

terschap en is in aansluiting met de peilhoogte van de nabij gelegen woningen. Op dit gebied worden geen problemen voorzien.

Grondwater

Binnen het plangebied worden geen werkzaamheden uitgevoerd die de grondwaterstand beïnvloeden (zoals drainages en onttrekkingen).

Oppervlaktewater en watergangen

A-watergang de Nieuwe Leij ligt binnen het plangebied. Het Waterschap stelt de volgende voorwaarden aan het initiatief:

- Kantoor op 5 meter afstand van beek en bebouwing aan de overzijde van de Nieuwe Leij op een afstand van 15 meter tot de watergang.
- De onderhoudsstrook met een breedte van 5 meter vanuit de insteek van de watergang moet voor groot materieel bereikbaar zijn vanaf de openbare weg.
- Beschaduwning (bomen) aan de overzijde van de beek handhaven. Indien bestaande bomen worden gerooid, dienen hier inheemse soorten voor in de plaats te worden geplant. Dit in overleg met het waterschap vanwege de noodzaak van bereikbaarheid voor onderhoud van de watergang.
- Parkeerplaatsen op afstand (15 meter) van de beek zodat eventueel een tweefasenprofiel mogelijk kan worden gemaakt.

Voor het kantoorpand is een afstand van 5 meter tot de watergang aangehouden en voor de bijgebouwen aan de overzijde van de Nieuwe Leij is een afstand van 15 meter tot de watergang aangehouden conform de voorwaarden van het Waterschap. De bomen aan de overzijde van de beek worden gehandhaafd. Voor de parkeerplaatsen is afgeweken van de afstand van 15 meter tot de watergang vanwege het stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunt: een zoveel mogelijk onbebouwd achterliggend terrein met een landschappelijke kwaliteit. Het Waterschap heeft hiermee ingestemd. Er worden geen bomen gerooid. De watergang en de perceelsontsluitingen blijven ongewijzigd.

Gebiedsspecifieke waterbelangen

Het gedeelte van het perceel dat in de Verordening Ruimte de aanduiding 'Regionale Waterberging' heeft, heeft in voorliggende bestemmingsplan de dubbelstemming 'Waterstaat – Regionaal waterbergingsgebied' gekregen ter bescherming van het waterbergend vermogen. Het gedeelte van het perceel aan de zuidzijde van de watergang heeft de aanduiding 'attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Voor het 'attentiegebied NNB' is een gebiedsaanduiding opgenomen waarin geregeld is dat voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsgunning nodig is conform artikel 12 van de Verordening Ruimte.

Een zone rond de watergang heeft de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone' en 'behoud en herstel watersystemen' in de Verordening Ruimte. De bescherming van de ecologische verbindingszone is gewaarborgd binnen de bestemming 'Water'. Langs de waterloop ligt een Keurbeschermingszone voor dagelijks en groot onderhoud.

De Nieuwe Leij is een KRW-oppervlaktewaterlichaam en ecologische verbindingszone EVZ, onderdeel van Natuur Netwerk Brabant. Hiervoor ligt een inrichtings-

opgave van gemiddeld 25 meter breed. Waterschap De Dommel overweegt voor de realisatie van de natuurdoelen de beek in de toekomst om te leggen. Echter is nog geen sprake van een concreet project of voornemen. Normaal gesproken zou onomkeerbare bebouwing zoals van de bijgebouwen binnen een zone van 25 meter vanaf de insteek niet worden toegestaan op basis van de Keur. Gezien de mogelijke toekomstige omlegging gaat het waterschap akkoord met een afstand uit de insteek van 15 meter, zodat de bebouwing een omlegging in de toekomst niet in de weg staat. Hiervoor is een watervergunning nodig. Mochten de natuurdoelen toch op het bestaande tracé worden gerealiseerd, dan kan dit bijvoorbeeld in een 2 fasenprofiel zijn (zomer- en winterbed of accoladeprofiel) met een maatvoering van 15 meter breed. Het heeft daarom de voorkeur van het Waterschap dat ook de parkeerplaatsen op 15 meter afstand van de Nieuwe Leij komen te liggen. Maar omdat dit een omkeerbaar karakter heeft (in tegenstelling tot gebouwen) kan dit niet formeel geëist worden.

Afvalwater

Afvalwater wordt apart van het regenwater afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. Nabij het plangebied, bovenstrooms in de bocht van de watergang, ligt een overstort met randvoorziening van de gemengde riolering. Voor de toename aan afvalwater uit het plangebied zijn geen problemen te verwachten. Voor de wijziging aan de aansluiting(en) vanuit het plangebied is een aanvraag bij de gemeente Goirle benodigd.

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

Het (afval)water dient gescheiden te worden aangeboden waarbij het hemelwater aan het oppervlaktewatersysteem wordt afgegeven. Hierbij heeft het de voorkeur dat het eerst zo veel mogelijk infiltreert. Er wordt bij de verdere uitwerking nog onderzocht om (gedeeltelijk) te laten infiltreren of vertraagd af te voeren op maaiveld. De overzijde van de Nieuwe Leij wordt geïnfiltreerd.

HOOFDSTUK 7. OPZET PLANREGELS

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

7.1. Plansystematiek

Bij het opstellen van 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.

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken. In voorliggend bestemmingsplan zijn de hierna te noemen (dubbel)bestemmingen opgenomen: Kantoor, Tuin, Water, Wonen, Waarde – Archeologie en Waterstaat – Regionaal waterbergingsgebied.

Kantoor

De gronden waar het nieuwe kantoorgebouw komt te staan en de grond daaromheen die gebruikt gaat worden ten dienste van deze functie heeft de bestemming 'Kantoor' gekregen. Het begrip "kantoor" is omschreven in artikel 1 van de planregels. Het gaat om een gebouw voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden. De maximaal toegestane goothoogte en bouwhoogte van het gebouw is op de verbeelding aangegeven. Overige maatvoeringen zijn in de regels opgenomen. Het gebruik van zowel het kantoor als de woningen binnen het plangebied is gekoppeld aan de uitvoering en instandhouding van een landschappelijk inpassingsplan via een voorwaardelijke verplichting. Als niet binnen een jaar het inpassingsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden, mogen het kantoor en de woningen niet gebruikt worden. Ook voor de sloop van de agrarische bebouwing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – de nieuwe leij' mag niet gebouwd worden.

Tuin

De gronden die in de huidige situatie de bestemming 'Agrarische doeleinden (kwekerij)' hebben, hebben in het voorliggende plan de bestemming 'Tuin' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke natuurwaarden, maar ook voor het gebruik dat hoort bij de andere functies binnen het plangebied (wonen en kantoor). Er zijn 3 gebouwen toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – bijgebouwen', met een oppervlakte van maximaal 50 m² per bijgebouw. Ook is een parkeerplaats ter plaatse van een specifieke aanduiding toegestaan en zijn hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Water

De waterloop de Nieuwe Leij is bestemd als 'Water' conform het vigerend bestemmingsplan. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van waterbouwkundige kunstwerken zoals duikers, bruggen en stuwen. Deze bestemming is ook bestemd ter bevordering van de natuurwaarden die samenhangen met de ecologische verbindingszone.

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 wo-

ning is. Voorts geldt dat geen detailhandel mag plaatsvinden en dat aan huis gebonden bedrijven behoren tot de categorie 1 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.

Op de verbeelding zijn binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak en een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Woningen (hoofdgebouwen) zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, behoudens een algemene regeling voor overschrijding van bouwgrenzen.

Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding 'bijgebouwen' (tot een maximum van 100 m² per woning) worden gebouwd. Voor de maximale goot- en bouwhoogte van woningen gelden de maxima zoals die op de verbeelding zijn aangegeven. Ook met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale maten opgenomen in de regels. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – de nieuwe leij' mag niet gebouwd worden.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de eventuele aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. 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.

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.

Waterstaat – Regionaal waterbergingsgebied

Het meest zuidelijke deel van het plangebied heeft deze dubbelbestemming gekregen conform de Verordening Ruimte. De voor 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, behoudens het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

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-dubbelbepaling, algemeen geldende bouw-, gebruiks-, aanduidings-, procedure-, afwijkings- en wijzigingsregels.

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

Deze regels bevatten een regeling voor een beperkte overschrijding van bouwgrenzen. Ook bevat dit artikel algemene parkeerregels.

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

Dit artikel bevat de algemene gebruiksregels voor wat betreft strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat de gebiedsaanduiding voor het attentiegebied NNB. Hierin is geregeld dat voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsgunning nodig is conform artikel 12 van de Verordening Ruimte.

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 nadere eis overeenkomstig een in het plan opgenomen regel over andere 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. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan te wijzigen ten aanzien van de wettelijke regels.

Overige regels

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

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

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom de grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

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

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. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Onderzoekuitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, onder f. Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het gaat om een economisch uitvoerbaar plan.

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.

Omgevingsdialoog

Het initiatief is tijdens een bijeenkomstavond op 8 oktober 2018 voorgelegd aan bewoners in de directe omgeving. Bij deze bijeenkomst waren 11 van de 18 genodigden aanwezig. De reacties op de ontwikkeling tijdens deze bijeenkomst waren zeer positief. Drie belanghebbenden hebben laten weten minder positief te zijn over de plannen.

Naar aanleiding van de reacties die in het kader van de omgevingsdialoog naar voren zijn gebracht door voornoemde drie belanghebbenden is het landschappelijk inpassingsplan aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren voor wat betreft privacy, 'groen' uitzicht en landschappelijke beleving.

BIJLAGEN

- **Eindverslag inspraakprocedure**
- **Verslag overleg Besluit ruimtelijke ordening**
- **Toelichting Staat van bedrijfsactiviteiten**
- **Standaard advies Brandweer Midden- en West-Brabant**

Bijlage 1: Eindverslag inspraakprocedure



**Eindverslag inspraakprocedure
voorontwerpbestemmingsplan
"Abcovenseweg 23 en 23A"**

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
1.5.	Ontvankelijkheid	4
2.	Samenvatting en beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijze	5
3.	Tenslotte	10

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 en, indien van toepassing, een weergave van de zienswijze(n) die tijdens de inspraaktermijn naar voren zijn gebracht en een reactie op deze zienswijze(n).

1.2. Object van inspraak.

Object van inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan "Abcovenseweg 23 en 23A".

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. 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 is 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 terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud.
- 3 In de kennisgeving als bedoeld onder 2, wordt vermeld:
 - waar en wanneer de stukken ter inzage liggen,
 - wie in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen naar voren brengen en
 - op welke wijze dat kan geschieden.
4. Insprekers kunnen bij burgemeester en wethouders 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 met ingang van 7 maart 2019 gedurende drie weken (tot en met 27 maart 2019) ter inzage gelegen. Hiervan is vooraf kennis gegeven op de gemeentelijke website en in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang". 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 één maal gebruik gemaakt.

Vanwege privacy zijn de NAW (naam, adres woonplaats) gegevens van inspreker niet opgenomen

1.	Particulier	Ingediend bij brief van 5 november 2018 ¹ (ontvangen 27 maart 2019)
----	-------------	--

1.5. Ontvankelijkheid.

Vóórdát tot een inhoudelijke beoordeling van de inspraakreactie kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze reactie tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn van drie weken, bij het college van burgemeester en wethouders naar voren zijn gebracht. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 maart 2019 drie weken ter inzage gelegen. Dit betekent concreet dat 27 maart 2019 (om 23.59 uur) de laatste dag was om omtrent het voorontwerpbestemmingsplan bij ons college een inspraakreactie naar voren te brengen. Op dat moment zijn immers 21 dagen (van 24 uur) verstreken. De inspraakreactie is binnen de daarvoor genoemde termijn naar voren gebracht en kan derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

¹ Het betreft hier schijnbaar een kennelijke verschrijving. Indiener van de inspraakreactie heeft namelijk eerder een brief naar de gemeente gestuurd. Deze brief, gedateerd 5 november 2018, werd gestuurd naar aanleiding van de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, die op 31 oktober 2018 in het Goirles Belang is gepubliceerd en waarin melding is gedaan van het voornemen van de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan, waarover nu een inspraakreactie is ingediend.

2. Samenvatting en beoordeling van de kenbaar gemaakte zienswijzen.

Hieronder wordt de inspraakreactie samengevat en beoordeeld. Dit betekent niet dat die onderdelen van de inspraakreactie die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. De inspraakreactie wordt in zijn geheel beoordeeld. Na de samenvatting van de inspraakreactie volgt de beoordeling. Daar waar hier wordt gesproken over het voorontwerpbestemmingsplan dan wel voorontwerp is daarmee bedoeld het voorontwerpbestemmingsplan "Abcovenseweg 23 en 23A", zoals het ten behoeve van de inspraak ter inzage heeft gelegen. Hierna wordt een samenvatting van de inspraakreactie gegeven. Onder *Beoordeling* wordt de inspraakreactie beoordeeld en onder het kopje *Conclusie* is aangegeven of, en zo ja op welke punten, de inspraakreactie al dan niet aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.1. Nummer 1 (Particulier)

Samenvatting zienswijze.

Er lijkt een kolossaal bouwvolume te ontstaan van twee verdiepingen hoog vanaf de straatzijde tot aan de waterkant, dit in de plaats van de thans gelegen parkeervoorzieningen en het kleine en één verdieping tellende bouwvolume (kas) dat thans op die locatie staat. De uitbreiding in hoogte en omvang van het bouwvolume doet afbreuk aan het vrijstaande karakter van insprekers woning en maakt een forse inbreuk op 'groen'; uitzicht, bezonning en belichting van tuin en woning. Door de ontwikkeling is sprake van hinder door het onthouden van licht of lucht.

Inspreker vraagt zich af of dit vanuit flora en fauna een rechtmatige verandering is, gelet op het karakter van de achterliggende natuur en het beschermde landschap op, rond en naast de Leij. Als dit wordt toegestaan wordt ervoor gekozen om agrarische bestemming om te zetten in versterking/parkeerfunctie. Tevens wordt hierdoor het huidige groene, vrije en landelijke uitzicht en sfeerbeeld vanuit insprekers woning flink verstoord indien de parkeervoorziening als gepland wordt gerealiseerd.

Aan de betreffende zijde van de Abcovenseweg is in de afgelopen jaren een lint van exclusieve woningen en villa's ontwikkeld. Een deel van de van oudsher aanwezige agrarische bedrijvigheid is veranderd in een woonbestemming. Het past niet binnen en is strijdig met de omgevingsbestemming om binnen dit lint van woonbestemming een kantoorbestemming te ontwikkelen van een omvang en op een positie als in het plan is opgenomen. Uit het feit dat onderdeel van het plan is om ook de detailhandelsbestemming te veranderen in een woonbestemming, kan niet anders dan worden geconcludeerd dat de gemeente enkel een woonbestemming passend vindt. Initiatiefnemers van het plan hebben inspreker mondeling aangegeven dat de gemeente eerder een kantoorfunctie binnen een van de bestaande agrarische bebouwing dan wel verandering van de detailhandelsbestemming in kantoorbestemming heeft tegengehouden.

Het bevreemdt inspreker welke proactieve houding de gemeente aanneemt rondom deze ontwikkeling en kan daaruit niet anders concluderen dat de gemeente een belang lijkt te hebben bij realisatie van deze planvorming, hetgeen inspreker zeer zou bevreemden aangezien het een private ontwikkeling is en iedere burger op basis van het gelijkheid en zonder voorkeursbehandeling door de gemeente behandeld dient te worden.

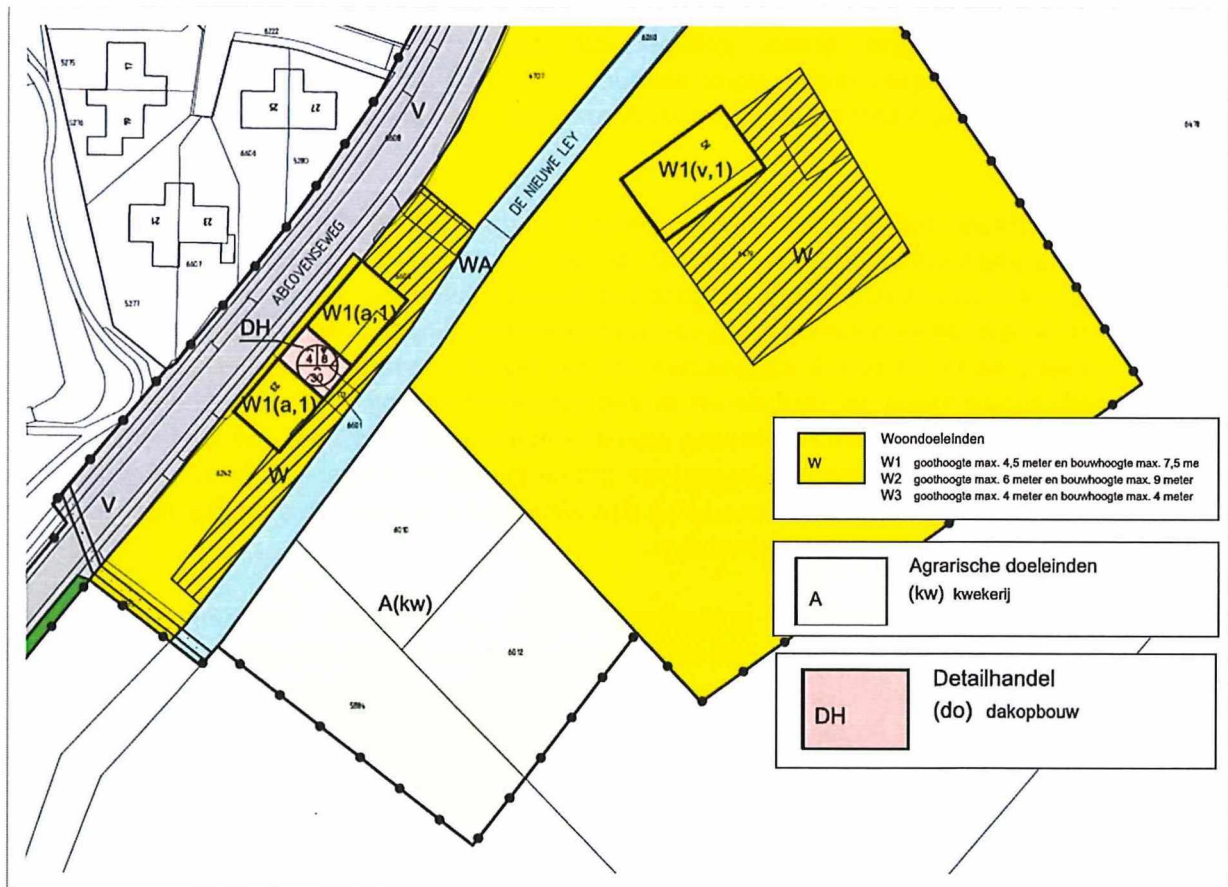
Beoordeling.

Een bestemmingsplan heeft een goede ruimtelijke ordening tot doel. Deze wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde heeft dan het dienen van de belangen afzonderlijk. Bij de beantwoording van de vraag of ter plaatse onderhavig project een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd moet niet alleen worden uitgegaan van de feitelijke situatie, maar tevens van hetgeen planologisch mogelijk is.

In het geldende bestemmingsplan "Wildackers -Abcoven", zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Goirle op 4 maart 2008, heeft het plangebied van het voorontwerp, voor zover gelegen tussen de Abcovenseweg en de Nieuwe Leij een woon- en detailhandelsbestemming. Binnen de woonbestemming zijn maximaal twee woningen toegestaan.

Voor zover gelegen aan de overzijde van de Nieuwe Leij heeft het plangebied in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Agrarische doeleinden" met de aanduiding "kwekerij". De restanten van de voormalige kwekerij zijn binnen het plangebied zichtbaar in de vorm van voormalige, grotendeels vervallen, bedrijfsbebouwing van circa 500 m², waardoor het geheel een verwaarloosde indruk maakt. Binnen deze gehele bestemming is een kwekerij toegestaan ten behoeve waarvan teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van tijdelijke hoge tunnels zijn toegestaan. Ten behoeve van een kwekerij is de verkoop, als ondergeschikte nevenfunctie van ter plaatse gekweekte planten en siergewassen, potgrond, compost en meststoffen, toegestaan. Daarnaast zijn teeltondersteunende voorzieningen toegestaan in de vorm van tijdelijke hoge tunnels tot een hoogte van maximaal 3,50 meter en met een oppervlakte van maximaal 1000 m². Tijdelijke hoge tunnels mogen op grond van het vigerende bestemmingsplan gedurende acht maanden per jaar worden aangebracht.

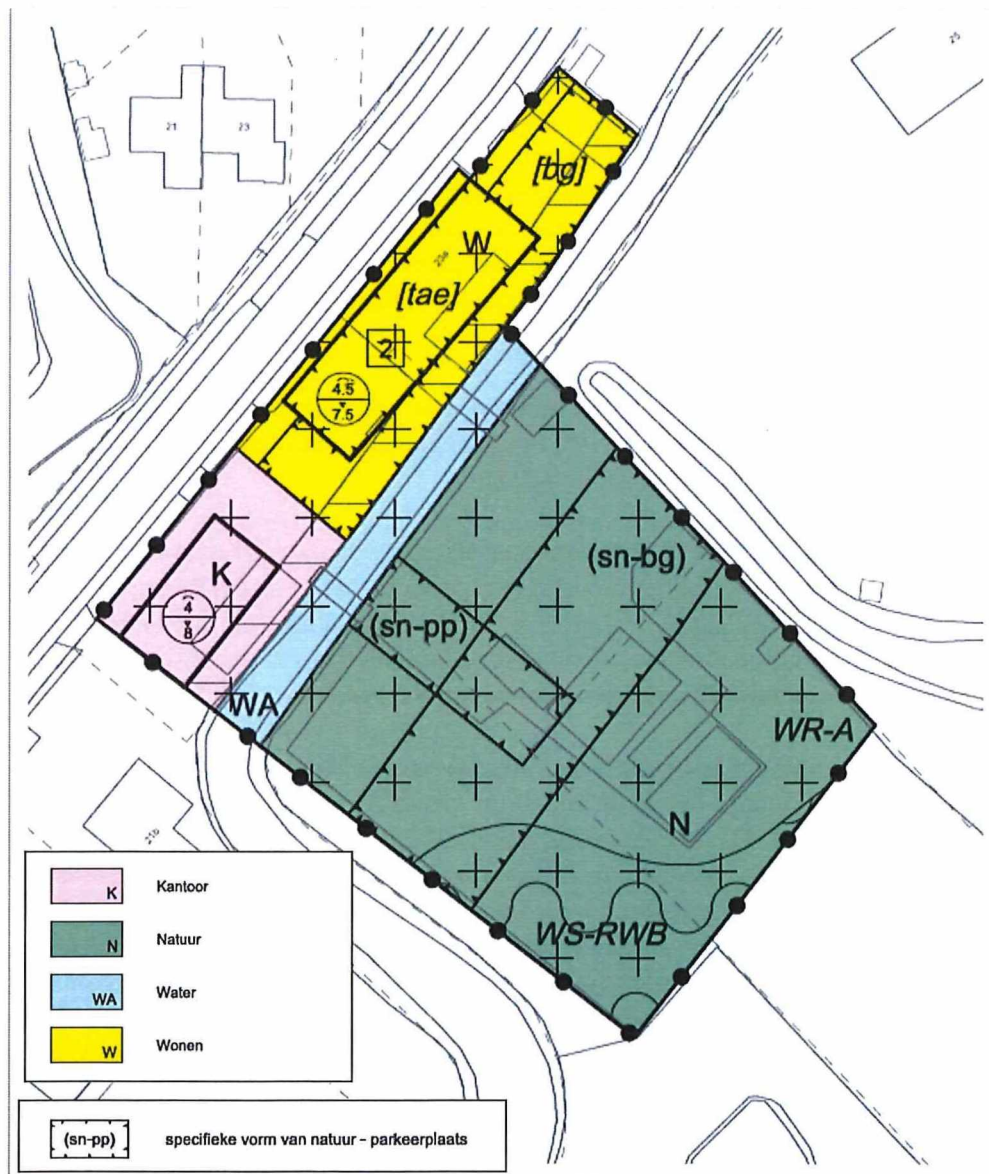
Tevens zijn binnen deze bestemming, ongelimiteerd, parkeervoorzieningen toegestaan.



Afbeelding: fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan "Wildackers-Abcoven".

Het voorontwerpbestemmingsplan "Abcovenseweg 23 en 23A" voorziet in een planologisch-juridische regeling voor de bouw van een kantoor aan de Abcovenseweg 23 te Goirle (tussen insprekers woning en de woning aan de Abcovenseweg 23) ten behoeve van ontwerpbureau Studio REDD. Studio REDD ontwerpt exclusieve tuinen en zorgt voor de realisatie en begeleiding daarvan. Het voorontwerp voorziet voorts in de landschappelijke inrichting van de gronden van de voormalige kwekerij aan de overzijde van de Nieuwe Leij alsmede in het saneren van een voormalige agrarische bedrijfslocatie door het slopen van circa 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing. Tevens voorziet het voorontwerp in het vervallen van de detailhandelsbestemming tussen de woningen Abcovenseweg 23 en 23A.

Daartoe is op de verbeelding van het voorontwerp binnen de bestemming "Kantoor", een bouwvlak weergegeven van 10 meter bij 20 meter, dat ligt vóór insprekers woning. Binnen het bouwvlak is één hoofdgebouw toestaan met een maximum bouwhoogte van 8 meter en een maximum goothoogte van 4 meter. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voorts dient het hoofdgebouw met de voorgevel in of op een afstand van niet meer dan 2 meter uit de naar de weg gekeerde (deel van de)begrenzing van het bouwvlak worden gebouwd.



Afbeelding: fragment verbeelding voorontwerpbestemmingsplan "Abcovenseweg 23 en 23A"

Parkeren ten behoeve van het kantoor genereert, conform de in artikel 10 van de planregels opgenomen parkeernorm (zoals opgenomen in publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW van oktober 2010), bij een maximale invulling van het voorontwerp in 10 parkeerplaatsen. Parkeren is toegestaan binnen de bestemming "Kantoor" en binnen het gebied ten zuiden van de Nieuwe Leij, dat tot "Natuur" is bestemd, echter uitsluitend binnen het gebied dat op de verbeelding is aangeduid als "specifieke vorm van natuurparkeerplaats". Het betreft concreet een gebied van 30 meter bij 11 meter en beslaat slechts een zeer klein deel van het plangebied, zoveel mogelijk gelegen in het noordelijke deel van het gedeelte over de Nieuwe Leij, zodat het zuidelijk deel hiervan ontzien wordt. Bovendien neemt ten opzichte van de bestaande situatie het verhard oppervlak voor het gehele plangebied af.

De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast en uitgevoerd in halfverharding (waterdoorlatend). De landschappelijke inpassing zal gebeuren conform het landschappelijk inrichtingsplan dat als bijlage 1 bij de planregels is gevoegd. Dit betekent dat de parkeerplaatsen aan het oog worden onttrokken door een (al bestaande) wintergroene haag van 3 tot 4 meter.

Realisatie van het voorontwerp voorziet in de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie en landschappelijk inrichting van het plangebied. Dit alles wordt afgedwongen door in de planregels te bepalen dat het gebruik als kantoor is verboden zonder de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en zonder de aanleg en duurzame instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het landschappelijke inrichtingsplan. Het gebruik van de tot "Natuur" bestemde gronden voor andere doeleinden dan het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke natuurwaarden (zoals bijvoorbeeld het gebruik als parkeerplaats van een deel van de tot "Natuur" bestemde gronden) is eveneens verboden zonder de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en zonder de aanleg en duurzame instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het landschappelijke inrichtingsplan.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het vigerende bestemmingsplan "Wildackers-Abcoven" een intensiever gebruik van het plangebied, voor zover gelegen over de Nieuwe Leij, toestaat dan het voorontwerpbestemmingsplan.

Insprekers woning aan de Abcovenseweg 21B ligt nabij het plangebied en wordt daarvan gescheiden door een perceel dat eigendom is van de gemeente Gorinchem en door de Nieuwe Leij. De kortste afstand tussen de gevel van insprekers woning tot de plangrens en tot het bouwvlak waarbinnen het kantoor is toegestaan bedraagt circa 11 meter. De maximum toegestane bouwhoogte van insprekers woning is ingevolge het geldende bestemmingsplan "Partiele herziening Abcovenseweg" 7,50 meter.

Niet in geschil is dat de nieuwbouw is voorzien naast insprekers woning, en dat als gevolg daarvan niet valt uit te sluiten dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woning zal veranderen ten opzichte van de tot dusver bestaande, deels onbebouwde, situatie. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen evenwel geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Insprekers woning en onderhavig plangebied liggen bovendien in een sterk verstedelijkt gebied, en de toegestane bouwhoogte, de bebouwingsdichtheid en de situering van de in het plangebied toegestane bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing, zijn niet ongebruikelijk in een dergelijke stedelijke omgeving. Zo bedraagt de afstand tussen insprekers woning en de daarnaast gelegen woning aan de Abcovenseweg 21A circa 10 meter, een vergelijkbare afstand van de beoogde nieuwbouw ten opzichte van insprekers woning en is de toegestane maximale bouwhoogte van het kantoor (8 meter) eveneens vergelijkbaar met de maximum toegestane bouwhoogte van insprekers woning (7,50 meter).

Wat betreft de aspecten flora en fauna waarop inspreker doelt, is een regeling neergelegd in de Wet natuurbescherming (hierna: de Wnb). De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wnb nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. Dat doet er niet aan af dat de gemeenteraad een bestemmingsplan niet kan vaststellen indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid heeft moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

In het kader van de totstandkoming van het voorontwerp is daarom onderzoek gedaan naar de gevolgen van het plan voor beschermde flora en fauna. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "BEA/Natuurtoets Abcovenseweg 23 Goirle-Studio REDD" van bureau Brouwers Groenaanemers van 28 januari 2019 (hierna: de natuurtoets). In de natuurtoets is onder meer vermeld dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Onder deze omstandigheden kan geconcludeerd worden dat de Wnb wat betreft de aspecten flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Ten aanzien van insprekers stelling dat het huidige groene, vrije en landelijke uitzicht en sfeerbeeld vanuit zijn woning flink wordt verstoord indien de parkeervoorziening als gepland wordt gerealiseerd merken wij het volgende op.

Allereerst wijzen wij erop dat wat parkeren betreft het voorontwerp een verbetering is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Wildackers-Abcoven", nu in het voorontwerp parkeren uitsluitend is toegestaan binnen een strikt weergegeven gebied, terwijl in het geldende bestemmingsplan parkeren ongelimiteerd is toegestaan (binnen de bestemming "Agrarische doeleinden" met de aanduiding "kwekerij"). Conform de parkeernorm dienen 10 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Binnen het plangebied is daarvoor voldoende ruimte. Er worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de geldende parkeernorm en geen parkeerproblemen in het openbare gebied zijn te verwachten. Parkeren is alleen toestaan binnen de bestemming "Kantoor" en binnen de bestemming "Natuur", uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven aanduiding "specifieke vorm van natuur-parkeerplaats".

De dichtstbijzijnde afstand tussen deze aanduiding en insprekers woning bedraagt circa 32 meter. De landschappelijke inpassing van het plangebied dient conform het inrichtingsplan te geschieden, in verband waarmee in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Met de landschappelijke inpassing zal de parkeerplaats aan het oog worden onttrokken. Voorts zal door middel van uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 1 van de planregels, juist worden bijgedragen aan een hoogwaardige kwalitatieve invulling van het plangebied.

Het voorontwerp voorziet in het vervallen van de detailhandelsbestemming tussen de woningen Abcovenseweg 23 en Abcovenseweg 23A. Dit deel heeft in het voorontwerp een woonbestemming gekregen. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe detailhandel zich hier kan gaan vestigen. Dit levert een positieve bijdrage aan het gemeentelijk beleid om detailhandel zoveel mogelijk in het centrum te concentreren en betekent niet dat op deze locatie alleen een woonbestemming passend is, immers dan zou het voorontwerp, dat hier mede een kantoorbestemming voorziet, niet in procedure zijn gebracht. Bovendien heeft de gemeente medewerking verleend aan deze ontwikkeling omdat hiermee een voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt gesaneerd, waartoe circa 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en door middel van het landschappelijk inrichtingsplan een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan het plangebied.

Met betrekking tot insprekers opmerking over de proactieve houding van de gemeente wijzen wij erop dat de gemeente geen belang heeft bij onderhavige ontwikkeling. Het betreft een particulier initiatief waar de gemeente niet bij betrokken is geweest anders dan door het formuleren van de randvoorwaarden waaronder het initiatief doorgang kan vinden. De gemeente heeft, zoals het dat vaker doet in bestemmingsplanprocedures, uitsluitend een bemiddelende rol willen aannemen tussen initiatiefnemer en inspreker teneinde proberen te komen tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing waardoor procedures kunnen worden voorkomen. Het staat inspreker uiteraard geheel vrij om daar, indien hij dat niet wenst, geen gebruik van te maken.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat het gestelde verlies van woongenot, privacy en verlies van uitzicht niet zodanig ernstig is dat hieraan de betekenis toekomt die inspreker daaraan wenst te zien. Het voorontwerp zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van insprekers belangen.

Conclusie.

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

3. Tenslotte.

De inspraakprocedure heeft niet geleid tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit eindverslag zal worden toegestuurd naar degene die bij ons college een zienswijze over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar heeft gemaakt en ter kennis worden gebracht van de gemeenteraad.

Goirle, 7 mei 2019.

het college van burgemeester en wethouders

Jolie Hasselman

Mark van Stappershoef



gemeentesecretaris



burgemeester

Bijlage 2: Verslag overleg Besluit ruimtelijke ordening

Verslag van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan "Abcovenseweg 23 en 23A"

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 toegestuurd aan onderstaande instanties met het verzoek om vóór afloop van de inspraaktermijn te reageren:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap De Dommel;
3. Ministerie van Defensie;
4. Ministerie van Economische Zaken en Klimaat;
5. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland;
6. Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel;
7. Brandweer Midden West Brabant;
8. Gasunie.

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

	Reactie diverse instanties	Reactie gemeente	Gevolgen voor het plan
1.	Provincie Noord-Brabant.		
	De provincie heeft bij brief van 8 april 2019 aangegeven de volgende /geen opmerkingen te hebben.		
1a.	<u>Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.</u> In het plangebied bevindt zich een tuin met een natuurbestemming. Binnen deze bestemming is voorzien in parkeerplaatsen ten behoeve van de kantoorfunctie. In zijn algemeenheid acht de	Deze opmerking wordt overgenomen.	De bestemming "Natuur" zal worden vervangen door een tuinbestemming en het plan zal hierop worden aangepast.

	<p>provincie parkeerplaatsen niet passen binnen een natuurbestemming. Gelet op de specifieke situatie, de afwezigheid van natuurwaarden en het feit dat het perceel niet is gelegen in het NNB, lijkt het logischer om hier een tuinbestemming (met geen of zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden) op te nemen. Daarbij neemt de provincie in ogenschouw dat uit de plantoelichting blijkt dat deze tuin zal worden ingericht als showtuin van het nabijgelegen kantoor. Normaal gesproken was het logisch geweest de tuin dan bij de kantoorbestemming te trekken. Echter, gelet op het feit dat er een ecologische verbindingzone ligt tussen het kantoor en de tuin is dat niet mogelijk. Een bestemming tuin acht de provincie in dit geval wel aanvaardbaar.</p>		
1b.	<p><u>Regionale afspraken kantoren.</u> In regionaal verband maakt de provincie afspraken over onder meer kantoren. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio Hart van Brabant zijn afspraken gemaakt over de vestigingsmogelijkheden van zelfstandige kantoren. Deze afspraken zien toe op de motivering en toetsing van de vraag naar kantoorruimte op regionaal en lokaal niveau. In het plan is nog geen onderbouwing opgenomen in</p>	<p>Deze opmerking wordt overgenomen.</p>	<p>De plantoelichting zal op dit punt worden aangepast.</p>

	<p>het kader van dit afsprakenkader. Verzocht wordt om dit bij het ontwerpbestemmingsplan toe te voegen.</p>		
1c.	<p><u>Ecologisch verbindingzone.</u> De Nieuwe Leij is een onderdeel van het NNB, waar tevens de aanduiding "herstel en behoud watersystemen" en "Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone" zijn opgenomen. Deze ecologische verbindingzone is uitermate geschikt om maatregelen te treffen die de ecologische en landschappelijke verbindingen in dit gebied versterken. De provincie verzoekt om in het ontwerpbestemmingsplan dergelijke maatregelen op te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van ecologische stapstenen. De provincie adviseert hiervoor in overleg te treden met het waterschap Tevens attendeert de provincie erop dat er wellicht mogelijkheden zijn voor subsidie voor het inrichten van de ecologische verbindingzone bij het Groen Ontwikkelfonds Brabant. Daarnaast wordt opgemerkt dat de bestemming "Water" geen waarborgen bevat voor de bescherming van de ecologische verbindingzone. Verzocht wordt om artikel 5 van de planregels hierop aan te passen en daarbij ook de oevers te betrekken.</p>	<p>Deze opmerkingen worden overgenomen.</p>	<p>De plantoelichting en planregels (bij de bestemming "Water") worden aangepast.</p>

2.	Waterschap De Dommel.		
	Het waterschap heeft bij brief van 21 maart 2019, de volgende opmerkingen gegeven.		
2a.	In artikel 3 (Kantoor) staat in artikel 3.2.1, onder e, een bescherming voor de aanduiding "overige zone-de Nieuwe Leij". Binnen artikel 6 (Wonen) ontbreekt deze bescherming, terwijl de aanduiding op de verbeelding wel in deze bestemming voorkomt. Verzocht wordt dit toe te voegen aan artikel 6 (Wonen).	Deze opmerking wordt overgenomen.	Aan artikel 6.2. wordt toegevoegd: <i>"e. binnen de aanduiding 'overige zone-de Nieuwe Leij' mogen geen bouwwerken worden gebouwd."</i>
b.	Het plangebied ten zuiden van de Nieuwe Leij is in de Verordening Ruimte (VR) aangeduid als Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant. In het bestemmingsplan is het terrein bestemd als Natuur. In de regels ontbreekt het aanlegvergunningstelsel dat de VR (artikel 12) vraagt in een bestemmingsplan. Verzocht wordt om dit alsnog toe te voegen	Deze opmerking wordt overgenomen.	<p>Artikel 12 (Attentiegebied ecologische hoofdstructuur) van de Verordening Ruimte luidt als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In aanvulling op hoofdstuk 3 Structuren wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding Attentiegebied ecologische hoofdstructuur geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. 2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van: <ol style="list-style-type: none"> a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet; b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage; c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen; d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk. 3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord. 4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

			Het aanlegvergunningenstelsel dat de Verordening Ruimte vraagt zal in een nieuw op te nemen artikel 12 (Algemene aanduidingsregels) van de planregels worden opgenomen.
c.	Verzocht wordt om in artikel 13.1 (Algemene afwijkingsregels) toe te voegen dat bij een wijziging van de begrenzing van waterhuishoudkundige belangen de waterbeheerder om advies wordt gevraagd.	Deze opmerking wordt overgenomen	Dit zal worden aangepast in het betreffende artikel (Algemene afwijkingsregels).
d.	Gevraagd wordt om in paragraaf 6.2 van de plantoelichting een beknopte beschrijving van het watersysteem op te nemen: maaiveldhoogte, bodemsamenstelling, grondwaterstand / GHG, ligging A-watergang en B-watergang, Keur-beschermingszone langs de waterloop voor dagelijks en groot onderhoud en de nabije ligging van een overstort met randvoorziening van de gemengde riolering (bovenstrooms in de bocht van de watergang).	Deze opmerking wordt overgenomen.	Paragraaf 6.2 van de plantoelichting zal worden aangepast zoals gevraagd.
e.	Op pagina 42 van de plantoelichting in de laatste alinea staat: " <i>...voor de bijgebouwen aan de overzijde van de Nieuwe Leij is een afstand van 5 meter tot de watergang...</i> ". Dit moet zijn een afstand van 15 meter, zoals ook in de opsomming op dezelfde pagina erboven staat.	Deze opmerking wordt overgenomen.	In de genoemde zin zal "5" worden vervangen door: 15.
f.	Blijven de watergang en de oevers en de perceelsoverluidings	De watergang, oevers en perceels-	Dit zal in de plantoelichting worden opgenomen.

	tingen ongewijzigd? Als dit het geval is wordt verzocht dit op te nemen. Als dit niet het geval is, wordt verzocht aan te geven wat er gaat wijzigen.	ontsluitingen blijven ongewijzigd.	
g.	In de plantoelichting ontbreekt nog een beschrijving van de omgang met hemelwater in het plan.	Deze opmerking wordt overgenomen.	In de plantoelichting zal nog een beschrijving van de omgang met hemelwater worden opgenomen.
h.	Vanuit de meest recente hoogtewaterberekeningen met klimaatinzichten blijkt dat het plangebied gevoelig is voor overstroming vanuit de Nieuwe Leij. Het waterschap berekent hier voor een situatie die eens in de honderd jaar voorkomt (T-100, dit is de norm voor bebouwing) een peil van 13, 27+NAP. Geadviseerd wordt om het kantoor op een voldoende hoog bouwpeil te situeren boven dit waterpeil. Hierbij dient in ieder geval niet lager dan de al omliggende bebouwing te worden gebouwd.	Deze opmerking wordt overgenomen.	Geen.
3.	Ministerie van Defensie		
	Het ministerie heeft niet gereageerd.	Niet van toepassing.	Geen.
4.	Ministerie van Economie, & Klimaat		
4a.	Het ministerie heeft niet gereageerd	Niet van toepassing.	Geen.
5.	Rijkswaterstaat Zuid-Nederland		
5a.	Rijkswaterstaat heeft bij mail van 26 februari 2019 aangegeven dat het plan niet in het beheersgebied ligt van Rijkswaterstaat Zuid Nederland en dan ook geen van belangen	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen.

	van Rijkswaterstaat raakt.		
6.	Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel		
	De stichting heeft niet gereageerd	Niet van toepassing.	Geen.
7.	Brandweer Midden-West Brabant		
7a	De brandweer heeft bij e-mail van 6 maart 2019 aangegeven dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Daarnaast is het plangebied en het bouwplan getoetst aan het beleid 'Bereikbaarheid en bluswater'. Conclusie is dat het voldoet aan het beleid 'Bereikbaarheid en bluswater'.	De plantoelichting zal op dit punt worden aangepast.	Paragraaf 5.2. (Externe veiligheid) van de plantoelichting zal worden aangepast en de volgende tekst worden opgenomen: <u>Overleg Brandweer Midden- en West-Brabant</u> <i>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.</i>
8.	Gasunie		
	De Gasunie heeft bij e-mail van 27 februari 2019 aangegeven dat het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen.

	leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.		
--	--	--	--

Bijlage 3: Toelichting Staat van bedrijfsactiviteiten

Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten

Inleiding

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

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

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

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

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

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

Staat van bedrijfsactiviteiten

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

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

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

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

Categorie-indeling functiemenging

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

Categorie A

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

Categorie B

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

Categorie C

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

Randvoorwaarden

Voor de toelaatbaarheid van de activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

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

Uitwerking staat van bedrijfsactiviteiten

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

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

Bijlage 4: Standaard advies Brandweer Midden- en West-Brabant

BRANDWEER



Gemeente GOIRLE
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 17
5050 AA GOIRLE

Sector Risicobeheersing
Taakveld RO&I
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (088) 2250100
www.brandweermwb.nl

Datum	21 december 2018	Behandeld door	Harry Killaars
Onze referentie	U.025998	Doorkiesnummer	06-53625089
Uw referentie		E-mail	info@brandweermwb.nl
Uw brief van		Onderwerp	Standaardadvies 2019

Geacht College,

Een deel van uw gemeente is gelegen in het invloedsgedebied van één of meerdere Brzo bedrijven en/of van een spoorlijn, autoweg of buisleiding. Uw beleid externe veiligheid en de Besluiten externe veiligheid inrichtingen (bevi), buisleidingen (bevb) en transportroutes (Bevt) verplicht u het groepsrisico te verantwoorden van ieder ruimtelijk besluit dat u in een invloedsgedebied neemt. Verder dient u het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant iedere keer in de gelegenheid te stellen om te adviseren inzake de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid. Dit is visueel gemaakt voor uw gemeente in bijlage 1.

Daarnaast komen er steeds meer aanvragen die in de geest van de Omgevingswet verwerkt kunnen of dienen te worden. We benoemen in dit standaardadvies de kernwaarden van de Veiligheidsregio's zodat u bij het opstellen van een omgevingsvisie of omgevingsplan deze kernwaarden vroegtijdig kunt inbrengen bij de initiatiefnemers van omgevingsvisies en omgevingsplannen. Maar ook bij het verantwoorden van het groepsrisico in het kader van de wet en regelgeving zoals beschreven in de genoemde besluiten externe veiligheid.

Kernwaarden Veiligheidsregio Midden en West Brabant:

1. Samen werken aan een veiligere leefomgeving;
2. Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid;
3. Bebouwing en omgeving bieden bescherming;
4. Gebouwen en gebieden zijn snel en veilig te verlaten;
5. De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk;
6. Iedereen is bekend met de risico's en weet hoe te handelen als het mis gaat.

Werkingsfeer advies

Met deze brief voorzien wij u van een standaard advies 2019, voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgedebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur. U kunt de kernwaarden gebruiken voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen met plangebieden die niet zijn gelegen binnen de nader genoemde afstanden van risicobronnen. In bijlage 1 kunt u zien wanneer u het standaard advies kunt gebruiken en zijn de kernwaarden nader uitgewerkt voor uw gemeente.

Voor alle overige ruimtelijke ontwikkelingen dient u het Bestuur van Veiligheidsregio MWB in de gelegenheid te stellen een maatwerkadvies uit te brengen.

Heeft u vragen over de bereikbaarheid en de juiste hoeveelheid bluswater bij een object of geheel plangebied neem dan ook contact op met de Brandweer MWB.

Aanvragen voor maatwerk adviezen dient u te richten aan info@brandweermwb.nl



BRANDWEER

1. Samenwerken aan een veiligere leefomgeving

Een veilige leefomgeving draagt bij aan een duurzame en gezonde leefomgeving. Dit maakt uw gemeente en de woon-, werk- en leefgebieden voor de burgers aantrekkelijker.

Initiatiefnemers (burgers en ondernemers), maatschappelijke organisaties en de overheid streven samen naar een veiligere leefomgeving, dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak voor hun initiatief. Of deze wordt verkregen, hangt onder andere samen met de professionele onderbouwing van de veiligheid van het desbetreffende initiatief. In dit samenspel van verschillende belangen geeft de Veiligheidsregio MWB duiding aan de risico's bij initiatieven en denkt mee over het minimaliseren van de risico's en de effecten.

- Alle betrokkenen hebben inzicht in en zijn zich bewust van de risico's en de gevolgen van het initiatief, ook in relatie tot de al bestaande leefomgeving. Dit maakt een gewogen verantwoord besluit mogelijk.
Betrokkenen zijn burgers, buurtbedrijven en de gebruikers van kwetsbare objecten.
- Aandacht voor een veilige leefomgeving is ook nodig bij voorgenomen ontwikkelingen en eventuele innovaties op het gebied van bijvoorbeeld circulaire economie en energie.
- Initiatiefnemers betrekken de Veiligheidsregio MWB in een zo vroeg mogelijk stadium bij het ontwerp van een veilig initiatief. Dit houdt in dat afstand tot, bescherming tegen, effectief optreden van, ontvluchten van en handelingsperspectief, onderdeel zijn van het ontwerp.
- Professionele overheidsorganisaties, waaronder Veiligheidsregio, de GGD en de Omgevingsdienst zijn de natuurlijke adviespartners bij ruimtelijke ontwikkeling. In het besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) is aangegeven dat in een omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises.

Artikel 5.2 van het BKL (veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises)

In een omgevingsplan wordt voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden met het belang van: het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen, en de geneeskundige hulpverlening aan personen daarbij. Het eerste lid laat onverlet de in paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.7 gestelde specifieke regels over het waarborgen van de veiligheid.

De veiligheidsregio MWB zal binnen de kaders van het beleidsplan en bij ontwikkelingen in uw gemeenten een advies uitbrengen.

2. Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid

Ondanks de maatregelen die de veiligheid ten goede komen bij het risico zelf, blijft er een kans bestaan dat er incidenten plaatsvinden met gevolgen voor en effecten op de omgeving en haar bewoners. Dit is extra belangrijk voor de kwetsbare mensen die zichzelf niet kunnen redden zonder hulp zoals jonge kinderen in kinderdagverblijven, gehandicapten en zorgbehoevenden. Denk bij een risico aan bijvoorbeeld droog bos, hoog water, een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen, of de vrachtwagen of spoorwag die deze stoffen vervoert.

Het aantal slachtoffers wordt verlaagd door de afstand tussen de risico's en de gebieden waar mensen verblijven te vergroten. Naast afstand kan ook vegetatie en geografische ligging het aantal slachtoffers verlagen. Hiermee kan letsel, hinder en overlast beperkt blijven. Een grotere afstand levert ook meer tijd op om het gebied veilig te verlaten; dit vergroot de veiligheid bij incidenten.

De afstand tot een risico is dusdanig groot dat mensen zichzelf in veiligheid kunnen brengen en dat ook mensen die niet zelfredzaam zijn in veiligheid kunnen worden gebracht. Daarnaast zorgt afstand tussen verschillende risico's voor een beperking van gevolgeffecten, zoals het overslaan van brand naar een ander pand. Zo voorkom je dat een incident voor een volgend incident in de omgeving zorgt.

- Initiatieven, waardoor mensen langdurig verblijven in een gebied, zijn bij voorkeur op grote afstand van het risico.
- Bijeenkomsten en evenementen met grotere aantallen bezoekers zijn op dusdanige afstand gesitueerd dat ingeval van een incident de effecten op de bezoekers minimaal zijn.
- Een lage populatiedichtheid in de buurt van risicobronnen (door bijvoorbeeld lage bebouwingsdichtheid), hoge populatiedichtheid op grote afstand van risicobronnen.



BRANDWEER

- Groepen zeer kwetsbare personen verblijven niet in het gebied waar mensen direct moeten vluchten bij een (dreigende) calamiteit. Dit betreft scenario's zoals plasbrand, BLEVE, natuurbrand, gebieden met een hoog overstromingsrisico.
- Bij de indeling van gebieden is aandacht voor het beperken van de gevolgeffecten. Maak daarbij een bewuste afweging of clustering van risico's en/of risicobronnen een gewenste ontwikkeling is.

Zeer kwetsbare objecten hebben in de nieuwe Omgevingswet een plaats gekregen en men hanteert de nieuwe term zeer kwetsbare gebouwen. Maar ook grote groepen mensen in de buitenruimte hebben extra bescherming nodig. De zeer kwetsbare gebouwen zijn in bijlage 1 weergegeven.

3. Bebouwing en omgeving bieden bescherming

Hoeveel voorzieningen er ook worden getroffen, de kans blijft bestaan dat er incidenten plaatsvinden met nadelige gevolgen voor de leefomgeving en haar bewoners en bezoekers. Het is belangrijk dat de leefomgeving mogelijkheden biedt om te schuilen of die de nadelige effecten vertraagt. Dit kan gerealiseerd worden door bewuste keuzes te maken in bouwwijze, het type bebouwing en de inrichting van gebouwen. Zo kunnen mensen beschermd worden tegen de effecten van bijvoorbeeld overstromingen, rookwolken bij brand, explosies, verspreiding van giftige gassen en uitval nutsvoorzieningen.

- Fysieke elementen (wallen, dammen, etc.) kunnen als obstakel gedurende langere tijd bescherming bieden en beperken de effecten voor gebouwen en mensen. Deze elementen kunnen tevens meerdere functies hebben in de ruimte, bijvoorbeeld voor kleinschalige recreatie of natuurstrook.
- Gevelconstructies en technische installaties in gebouwen kunnen mensen die er verblijven beschermen tegen de effecten.
- Een bepaalde functie in een gebouw kan bescherming (buffer) bieden, bijvoorbeeld een parkeergarage aan de risicovolle zijde van een gebouw.
- In gebieden en wijken kunnen opvanggebieden benoemd zijn ten behoeve van evacuatie. Ook kunnen voorzieningen zijn aangebracht voor scenario's, zoals hoogwater en verstoring van de vitale infrastructuur.
- Afsluitbare ventilatie en goede detaillering verbeteren de vluchtmogelijkheden/schuilmogelijkheden. Aandachtspunt zijn bedrijfsloodsen waar meerdere personen verblijven. De eisen voor de luchtdichtheid van loodsen zijn vrij laag, waardoor de luchtkwaliteit gedurende een toxisch scenario niet voor 4 uur is gegarandeerd.

4. Gebouwen en gebieden zijn snel en veilig te verlaten

Als de bebouwing en de omgeving onvoldoende bescherming bieden bij incidenten, voorkomt een veilige ontvluchting (evacuatie) verdere slachtoffers. De aanwezigheid van goede vluchtroutes in een gebied zorgt ervoor dat de zelfredzaamheid van mensen in het gebied omhoog gaat. Op basis van een analyse van de risico's houdt het ontwerp van de gebouwen en ontsluitingswegen zelf rekening met de mogelijkheid om veilig en snel naar een veilige omgeving te vluchten.

- De entree en vluchtroutes van een gebouw bevinden zich aan de gebouwjzijde die van de risicobron is afgekeerd. Deze vluchtroutes zijn ook bruikbaar voor verminderd zelfredzamen en voor het in veiligheid brengen van gewonden door de hulpdiensten.
- Vluchtroutes in de (openbare) ruimte zorgen ervoor dat mensen makkelijk en zo snel als mogelijk een veilige plaats kunnen bereiken, waar mogelijk geschikt voor verminderd zelfredzame personen.
- De vluchtroutes zijn o.a. via bewegwijzering bekend bij degenen die verblijven in het gebied.
- De capaciteit van de vluchtroutes past bij de populatiedichtheid van het gebouw en gebied, rekening houdend met tijdelijke populaties, zoals toerisme en evenementen.
- De opvangmogelijkheden voor de bewoners in het veilige gebied zijn afgestemd op de omvang van de populatie te bereiken via de vluchtroutes.
- Belangrijke informatie over het incident kan in het gebied ontvangen worden, zodat mensen weten wat er aan de hand is en wat ze moeten doen. De locatiekeuze van vitale infrastructuur, zoals zendmasten voor telefonie, internet en voorzieningen voor elektriciteit, is zo gekozen, dat er zo min mogelijk risico is op uitval. De vitale infrastructuur is waar nodig beschermd tegen de effecten van incidenten om de continuïteit te waarborgen.



BRANDWEER

5. De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk

De inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan snelle en effectieve hulpverlening. Hulpverleners kunnen sneller optreden als de bereikbaarheid en aanrijdroutes van gebieden, gebouwen, bedrijven en evenemententerreinen doordacht is. Zo kunnen hulpdiensten de mensen sneller bereiken, in veiligheid brengen (bijvoorbeeld met ambulances) en de gevolgen van incidenten beperken.

Toegesneden voorzieningen voor bluswater zorgen voor een snelle en efficiënte bestrijding van incidenten. Daardoor beperkt dit de gevolgen voor de omgeving en haar bewoners en is naderhand een snellere terugkeer naar de 'normale' situatie mogelijk. Ook de opvang van bluswater is belangrijk, want zonder maatregelen kan vervuild bluswater het milieu langdurig vervuilen.

Effectief optreden van de hulpdiensten valt of staat met het hebben van toegankelijke en actuele informatie over de verblijfplaatsen van kwetsbare groepen, de risico's en mogelijke effecten op de fysieke leefomgeving. Dit leidt tot een betere voorbereiding en daardoor effectiever optreden van hulpverleners.

- Aanrijdroutes en toegangswegen zijn geschikt voor een snelle opkomst van het materieel van de hulpverleners en voor het afvoeren van gewonden. Opstelplaatsen voor het materieel zijn beschikbaar. Gebieden zijn voor hulpverleners van meerdere kanten en windrichtingen te bereiken.
- In het gebied is bluswater beschikbaar. De hoeveelheid en de wijze waarop bluswater beschikbaar is, is afgestemd met de hulpdiensten. Een bluswatervoorziening als onderdeel van een doorlopend watersysteem, kan ook een andere functie hebben zoals visvijver of recreatieplas.
- Vooral bij brand door bedrijfsmatige activiteiten kunnen grote hoeveelheden vervuild bluswater ontstaan. Om milieueffecten te beperken, kunnen maatregelen voorbereid in bijvoorbeeld het watersysteem, verspreiding van bluswater voorkomen.
- Initiatiefnemers dragen bij aan de ontsluiting van informatie voor de hulpdiensten, waardoor deze kunnen beschikken over actuele informatie over de risico's en de effecten op de leefomgeving.

De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswater zijn opgenomen in de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de Veiligheidsregio's Midden- en West-Brabant, Brabant Noord en Brabant Zuidoost. Een beknopte weergave is in bijlage 1 weergegeven.

6. Iedereen is bekend met de risico's en weet hoe te handelen als het mis gaat.

Een samenleving heeft altijd te maken met risico's. Communicatie over risico's zelf en de voorbereiding erop, draagt bij aan de zelfredzaamheid en samenredzaamheid van bewoners. Iedereen die in de gemeente verblijft weet welke risico's er zijn, hoe ze zich kunnen voorbereiden en wat ze kunnen doen in het geval van crisissituaties. Daar hoort ook kennis van de inrichting van de omgeving en van de mogelijkheden om te handelen bij. Hierdoor stijgt het veiligheidsbewustzijn van mensen en is het handelingsperspectief bekend.

- Gemeenten communiceren actief en continu over risico's en wat te doen tijdens crisissituaties. Zij gebruiken daarvoor (digitale) communicatiemiddelen die aansluiten op verschillende doelgroepen.
- Bedrijven en organisatoren informeren hun gasten, werknemers en overheden over risico's en het handelingsperspectief tijdens crisissituaties (bijvoorbeeld organisatoren van evenementen, uitbaters van openbare gebouwen, horeca, recreatieterreinen, campings).
- Inwoners hebben een eigen verantwoordelijkheid om op de hoogte te blijven van de risico's en het handelingsperspectief. Ze weten waar ze deze informatie kunnen vinden en waar ze vragen hierover kunnen stellen.
- Informatie over risico's en inrichting van de omgeving is toegankelijk, actueel en makkelijk te vinden voor iedereen.

Indien de kernwaarden in acht zijn genomen is in voldoende mate recht gedaan aan een verantwoording van het groepsrisico. Daarnaast zijn de kernwaarden goed te gebruiken conform art 5.1 van het BKL om rekening te houden met het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden van de risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's zijn genoemd.

In alle gevallen wordt geadviseerd om ruimtelijke plannen (inclusief gebruiksfunctiewijzigingen) en revisie van drinkwaterleidingnetten ter advisering op bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid voor te leggen aan de Brandweer Midden- en West Brabant. Adviesverzoeken worden centraal geregistreerd en het verzoek is dan ook om deze te sturen naar info@brandweermwb.nl



BRANDWEER

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
Afdelingshoofd Risicobeheersing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Sijbring', written over a horizontal line.

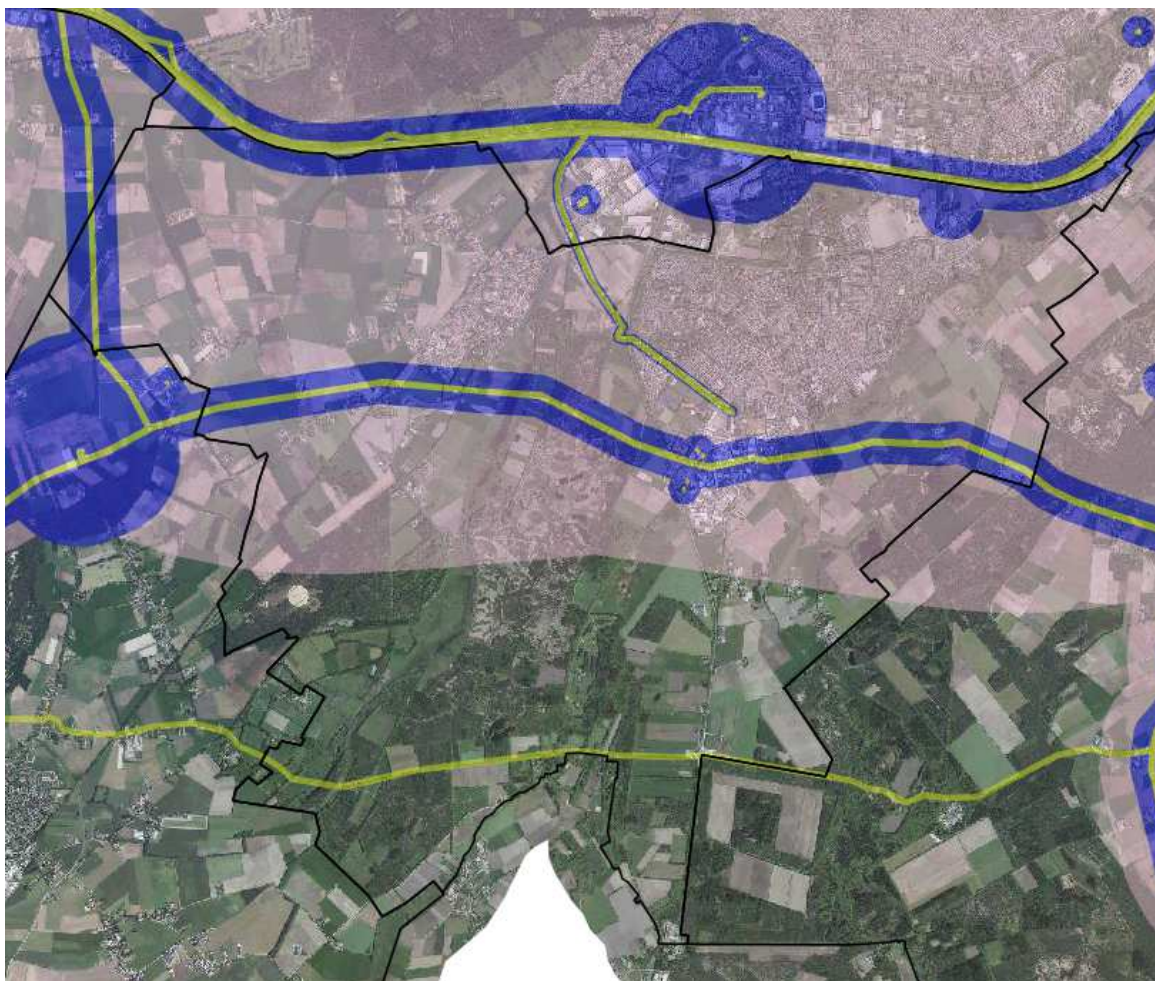
H. Sijbring



BRANDWEER

Bijlage 1

Het beleid van de Veiligheidsregio MWB en van veel gemeenten is dat alle nieuwe zeer kwetsbare objecten zoveel mogelijk ontmoedigd worden binnen de 750 m¹ van een niet-categoriale Bevi inrichting en binnen 200 m¹ van een categoriale Bevi inrichting en/of risicovolle infrastructuur.



Signaleringskaart voor de Gemeente Goirle.

digitaal te benaderen [http://infohaus.solparc.nl/viewer/app/Omgevingsportaal Brabant](http://infohaus.solparc.nl/viewer/app/Omgevingsportaal_Brabant)

Zeer kwetsbare gebouwen hebben volgens Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Omgevingswet) een ...

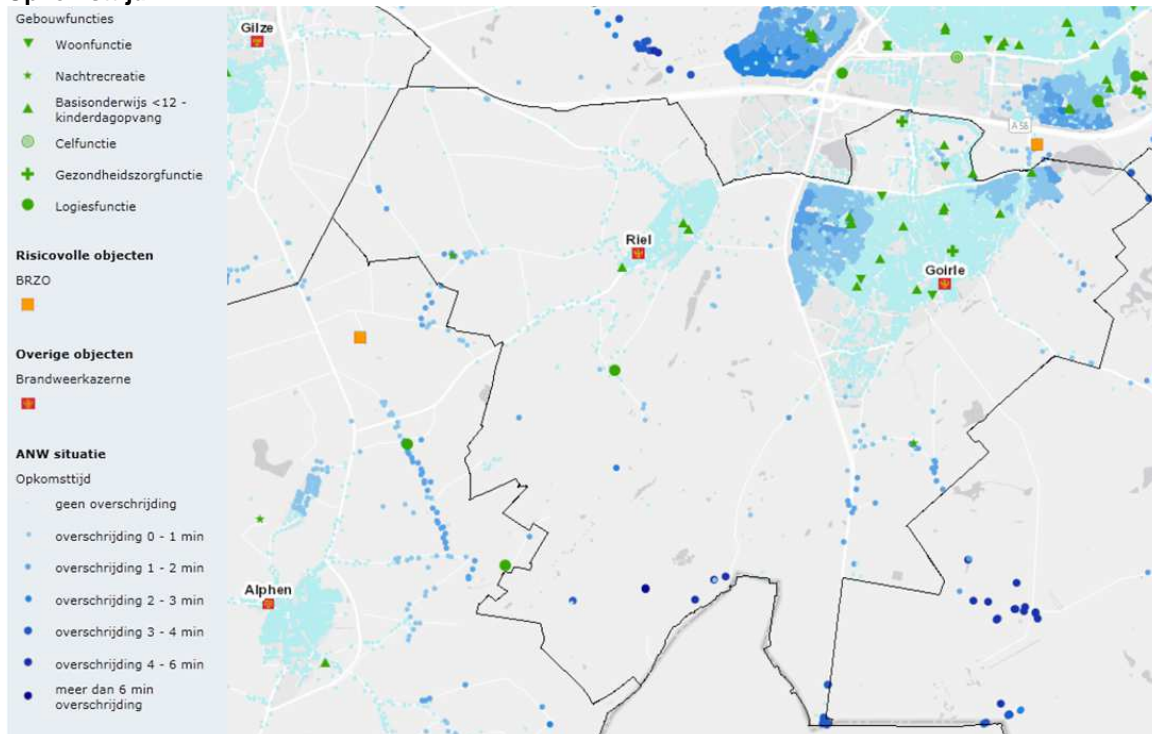
 Gezondheidszorgfunctie met bed- gebied	 Onderwijsfunctie (minderjarigen met lichamelijke of geestelijke beperking)
 Woonfunctie voor zorg	 Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang
 Onderwijsfunctie (basisschool)	 Celfunctie

Overzicht zeer kwetsbare objecten

BRANDWEER



Opkomsttijd



Overzicht van opkomsttijden Basis Brandweer eenheid in de gemeente Goirle

Door het Algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn in het Dekkings- en spreidingsplan 2015-2019 de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. In onderstaande tabel zijn deze opkomsttijden weergegeven:

Acht minuten	Twaalf minuten
woonfunctie voor 2003	woonfunctie na 2003
celfunctie	kantoorfunctie
gezondheidszorgfunctie	winkelfunctie
logiesfunctie	onderwijsfunctie overige
onderwijsfunctie basisonderwijs tot 12 jaar	industriefunctie
bijeenkomstfunctie kinderdagopvang	sportfunctie
woonfunctie voor zorg	bijeenkomstfunctie overige
	overige gebruiksfunctie

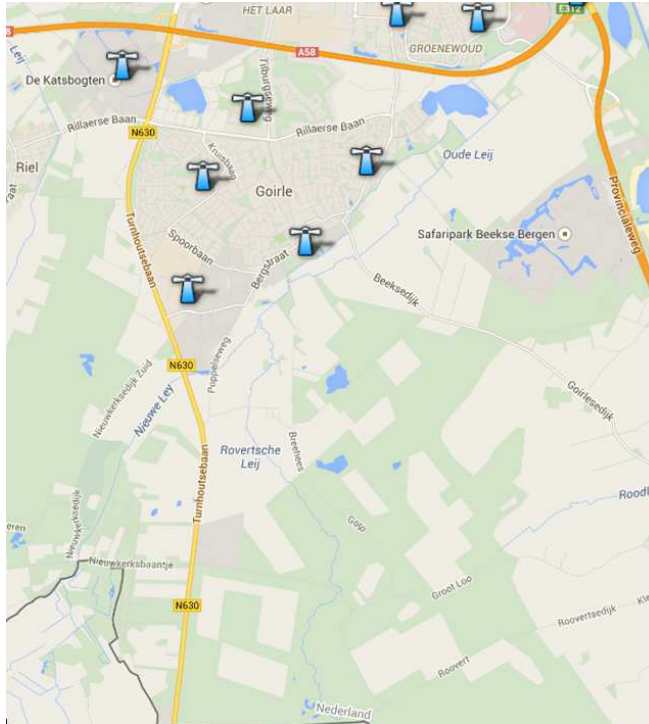
Tabel 2 opkomsttijden

Wanneer een ontwikkeling plaatsvindt in de donker blauwe gebieden in bovenstaande figuur het overzicht van opkomsttijden Basis Brandweer eenheid in uw gemeente dienen er maatregelen worden getroffen. Door de Veiligheidsregio MWB is een Toolbox ontwikkeld en bij de AOV-er van uw gemeente bekend is. Te denken valt aan gebiedsgerichte risicocommunicatie, training van de BHV organisaties en het aanbrengen van rookmelders bij bewoners.



BRANDWEER

Waarschuwings- en alarmeringsinstallatie



Overzicht WAS-Installaties in de gemeente Goirle

Binnen de bebouwde kom is er veel voldoende dekking van de WAS-installatie daarnaast is NL Alert operationeel voor vele mobiele telefoons. Voor de industriegebieden is Alert4All ontwikkeld en kunnen BRZO bedrijven de overige bedrijven bij incidenten alerteren. Bij ontwikkelingen buiten de bebouwde kom adviseren wij u na te gaan of de dekking voldoende is. In bovenstaande figuur is een overzicht opgenomen van de dekking van de WAS-installatie in uw gemeente. De zendmasten hebben buiten een bereik van ca. 900 m¹.



BRANDWEER

Bereikbaarheid

De kern van de beleidsregels wordt voor het aspect bereikbaarheid gevormd door een drietal doelvoorschriften:

1. Stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen bieden te allen tijde een onbelemmerde doorgang aan hulpdiensten.
2. Ieder object is voor de hulpdiensten vanaf een gebiedsontsluitingsweg te allen tijde binnen 2 minuten te bereiken.
3. Kazernes en posten moeten altijd ontsloten blijven door een gebiedsontsluitingsweg.

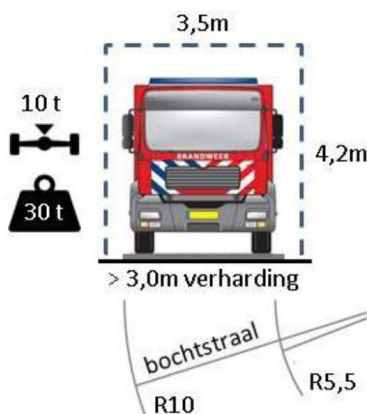
Het plangebied dient toegankelijk te zijn voor hulpverleningsvoertuigen. Waarbij rekening wordt gehouden dat een effectieve brandweerinzet kan worden gegarandeerd. Dit houdt in dat de plaats van het brandweervoertuig zodanig is gepositioneerd, dat met behulp van de hoge druk brandweerslang ca. 60 m¹ binnen in het gebouw waar een brand is, de brand ook geblust kan worden.

Verder dienen de wegen in het plangebied te voldoen aan hoofdstuk 2 Bereikbaarheid hulpdiensten uit de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening februari 2016 indien deze worden gebruikt voor bestemmingsverkeer.

Om een goede bereikbaarheid te borgen dienen wegen, die leiden naar potentiële incidentlocaties, recht te doen aan de afmetingen van hulpverleningsvoertuigen. Omdat brandweervoertuigen het grootst en het zwaarste zijn, worden deze als uitgangspunt gehanteerd.

Een weg doet recht aan de specifieke afmetingen van hulpverleningsvoertuigen als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- De weg is geschikt voor voertuigen met een asbelasting van ten minste 10 ton;
- De weg is geschikt voor voertuigen met een totaal gewicht van ten minste 30 ton;
- De minimale doorgangshoogte bedraagt 4,2 m¹;
- De minimale doorgangsbreedte bedraagt 3,5 m¹;
- De minimale breedte van de verharding; bedraagt 3 m¹ (rechte weg);
- De minimale buitenbochtstraal bedraagt 10 m¹;



Maar bereikbaarheid wordt niet alleen bepaald door de afmetingen van de voertuigen. De breedte van de rijloper op doorgaande wegen zijn doorgaans breder dan in de woonwijken. Maar bij het positioneren van voertuigen is met name het redvoertuig het breedst en is de stempellast op de steunpunten maatgevend.

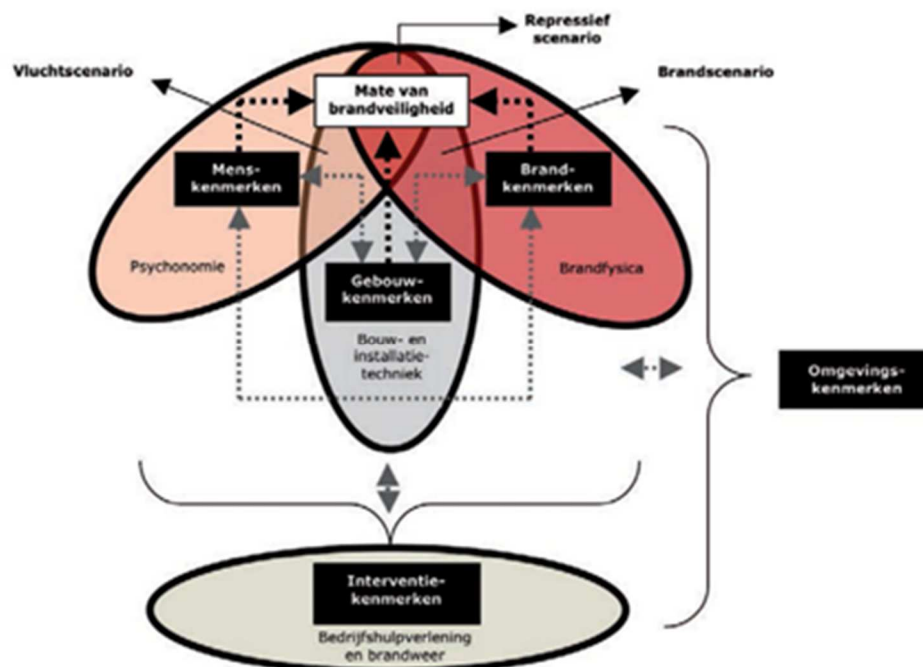


BRANDWEER

Bluswatervoorziening

De Brabantse Veiligheidsregio's hebben in samenspraak met gemeenten en Brabant Water beleid ontwikkeld waarin de doelstelling voor de beschikbaarheid van bluswater als volgt wordt geformuleerd: *"Veilig drinkwater en voldoende bluswater tegen de laagste maatschappelijke kosten"*. Er wordt gestreefd naar een professioneel minimum, met een toereikende bluswatervoorziening voor maatgevende incidenten. In de beleidsregel is vervolgens als doelvoorschrift opgenomen: *"Ten behoeve van de brandbestrijding is tijdig voldoende bluswater voorhanden"*.

Bluswater levert een bijdrage in het kunnen uitvoeren van een veilige redding indien zelfstandig ontvluchten niet meer mogelijk is. De brandweer beschikt in de regel direct over voldoende eigen middelen (bijvoorbeeld het water in de tank) om een dergelijke redding mogelijk te maken. Voor redding is dus niet direct een externe bluswatervoorziening nodig, maar deze kan wel noodzakelijk zijn om de uitbreiding van een brand te voorkomen, dan wel te beperken. Welke hoeveelheid water nodig is in een bepaalde situatie, is afhankelijk van een aantal factoren, waaronder brandfysica, bouwtechniek, architectuur en omgevingsfactoren. Deze factoren bepalen, samen met een aantal andere factoren, de mate van brandveiligheid in een bepaalde situatie. Zie op dat punt ook navolgend kenmerkschema.

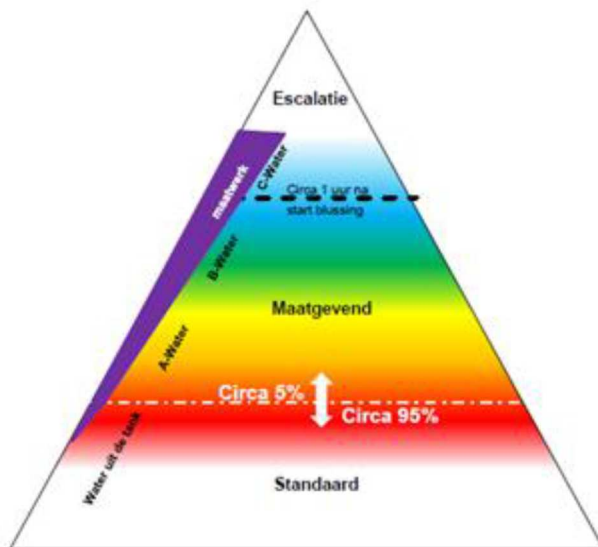


Voor de benodigde bluswatervoorziening is dus geen 'gouden standaard'. Het hangt onder meer af van de aard en omvang van een gebouw, maar ook de omgeving waarin het gebouw staat. Daarnaast is de benodigde hoeveelheid water afhankelijk van de ontwikkeling van de brand en fase waarin de brand zich bevindt op het moment dat de brandweer een interventie pleegt. De benodigde bluswatervoorziening is kort en schematisch samen te vatten in navolgende figuur. Op basis van praktijkervaring wordt ongeveer 95% van de branden geblust met water uit de tank van de tankautospuiter en is voor de resterende 5% van de branden een externe bluswatervoorziening (A, B, en/of C-water) nodig. Voor meer informatie over de achtergronden wordt hier volstaan met een verwijzing naar de beleidsregels.

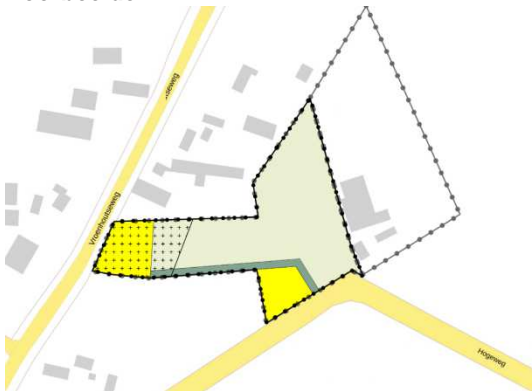
Verder is voor toepassing van deze handreiking van belang dat bluswatervoorzieningen niet altijd uit een brandkraan hoeven te bestaan. Ook andere vormen van bluswatervoorzieningen zijn denkbaar en werkbaar. Daarbij kan het gaan om geboorde putten, open water, (bluswater)bassins of een bluswaterriool met brandput.



BRANDWEER



Voorbeelden



Het Besluit

De bestaande agrarische bebouwing wordt omgezet naar het mogelijk maken van het bouw van twee woningen.

A-Water

Het pand op de Vroenhoutseweg 16 dateert van 1970 en een woning op ca. 100 m² van een brandkraan van 60 m³/h.

Het nieuwbouw object op de Hogeweg is gelegen op meer dan 200 m² en hier dient dus conform het beleid een nieuwe brandkraan te worden aangelegd op minder dan 200 m² van de ingang.

C-water (Rissebeek) is binnen 2500 m³ voorhanden.



Het besluit

De bestaande maatschappelijke functies worden gewijzigd en op deze plaats wordt een woongebouw met 6 verdiepingen gebouwd.

A-Water

Bij de ingang van het woongebouw dient op ca. 15 meter van de ingang een brandkraan van 60 m³/h te worden aangebracht.

C-water (open water) is binnen 2500 m³ voorhanden.



Analyse bluswatervoorziening in relatie tot omgevingsplan

- De beschikbaarheid van een openbare bluswatervoorziening is primair een verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente. In een bestaand, reeds ingericht gebied en bij voorzetting van de bestaande functies hebben burgers en bedrijven geen invloed op de beschikbaarheid van bluswater in de openbare ruimte. Wel kan behoefte zijn aan een aanvullende, niet openbare bluswatervoorziening.
- Welke hoeveelheid en vorm van bluswater in een bepaald geval nodig is, is maatwerk. De Veiligheidsregio heeft de expertise in huis om het benodigde maatwerk te kunnen leveren. Om goed en tijdig gebruik te (kunnen) maken van die expertise is het expliciet opnemen van een adviesrol voor de veiligheidsregio wenselijk.

Hoe om te gaan bij omgevingsplannen.

Gezien de aard van deze regels zijn ze te integreren in zowel thematisch opgebouwde als gebiedsgerichte omgevingsplannen. De beleidsregels maken weliswaar onderscheid in verschillende gebieden en scenario's, maar op basis van de beleidsregels is binnen de open norm gebiedsgericht maatwerk reeds mogelijk. Om tot een goede afweging op basis van de binnen de veiligheidsregio aanwezige expertise te komen, wordt een expliciete adviesfunctie voor de veiligheidsregio voorgesteld. De veiligheidsregio brengt op dat punt haar expertise graag en vroegtijdig in. Daarbij bestaat de optie dat de veiligheidsregio categorieën van gevallen definieert waarin geen advies hoeft te worden gevraagd. Overigens kan de veiligheidsregio zo'n lijst altijd maken en daarom is ook geen grondslag nodig (of überhaupt mogelijk) in een omgevingsplan. Wel is het zaak de planregel dan zo te formuleren dat in dergelijke gevallen inderdaad geen advies hoeft te worden ingewonnen.

Zorgplicht

Aangezien de beschikbaarheid van voldoende openbaar bluswater in beginsel binnen de invloedssfeer en verantwoordelijkheid van de gemeente zelf ligt, is het gebruik van een zorgplicht een goede basis voor de verdere regeling en borging van de beschikbaarheid van voldoende bluswater. Die zorgplicht kan dan dienen als vangnet. Verder dient de zorgplicht dan als signaalfunctie voor de taak van de gemeente op dit punt. De zorgplicht kan als navolgende voorstel worden geformuleerd. Indien gewenst kan hieraan ook een programmaplicht worden gekoppeld, waarin wordt opgenomen hoe aan deze bestuurlijke zorgplicht invulling wordt gegeven.

Zorgplicht

Het college van burgemeester en wethouders draagt zorg voor een tijdige beschikbaarheid van voldoende openbaar bluswater ten behoeve van brandbestrijding.

Uitvoeringsprogramma

Het college van burgemeester en wethouders stelt elke x jaar een uitvoeringsprogramma vast, waarin de maatregelen worden beschreven om invulling te geven aan deze zorgplicht.

De verantwoordelijkheid voor het realiseren van openbare bluswatervoorzieningen rust primair bij het college van burgemeester en wethouders. Wanneer de afstand tussen de perceelsgrens en (de brandweertoegang van) het betreffende bouwwerk meer bedraagt dan 40 m¹, dan is de openbare bluswatervoorziening niet meer toereikend en dient, afhankelijk van gebouwtype mogelijk een niet-openbare bluswatervoorziening te worden getroffen. Zie daarover paragraaf 3.9 van de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening.

Concreet voor de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen zijn de volgende bouwstenen te geven. Deze gelden als aanvulling op de hiervoor opgenomen zorgplicht.

In tegenstelling tot het Bouwbesluit 2012 bevat het Besluit bouwwerken leefomgeving geen regels op het gebied van de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Die regels zullen daarom een plek moeten krijgen in het omgevingsplan. Dat kan op basis van de beleidsregels. Uit die beleidsregels en uit de praktijkervaringen van adviseurs van de veiligheidsregio blijkt dat expertise en maatwerk nodig is om invulling te geven aan het doelvoorschrift als opgenomen in de beleidsregels, namelijk *tijdige* beschikbaarheid van *voldoende* bluswater. Om die reden wordt voorgesteld dit aspect in het omgevingsplan te regelen door het opnemen van een open norm, die vervolgens nader wordt ingevuld door de bestaande, dan wel eventuele nieuwe beleidsregels.



BRANDWEER

Net als onder het Bouwbesluit 2012 is een beoordeling gewenst bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, waardoor het uitgangspunt een bouwregel is, waaraan zo'n aanvraag kan worden getoetst.

Eventuele vergunning vrije bouwwerken zullen ook moeten voldoen aan zo'n bouwregel.

De regeling kan er als volgt uitzien.

Bluswatervoorziening

- a) *Een bouwwerk heeft een adequate bluswatervoorziening.*
- b) *Er is sprake van een adequate bluswatervoorziening als bedoeld onder a, wanneer wordt voldaan aan de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening (inclusief toepassing maatwerk) als vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Midden en West Brabant februari 2016.*
- c) *Ten aanzien van het bepaalde onder a wordt advies ingewonnen bij de veiligheidsregio alvorens de vergunning wordt verleend, tenzij de veiligheidsregio categorieën gevallen heeft aangewezen waarin geen advies noodzakelijk is en sprake is van een dergelijk geval.*

SEPARATE BIJLAGEN

- Archeologisch bureauonderzoek
- Bomen Effect Analyse en Natuurtoets

PLANREGELS

Abcovenseweg 23 en 23a

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Kantoor	12
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Water	16
Artikel 6	Wonen	17
Artikel 7	Waarde - Archeologie	20
Artikel 8	Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied	22
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 10	Algemene bouwregels	24
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 13	Algemene procedureregels	28
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 16	Overige regels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 17	Overgangsrecht	32
Artikel 18	Slotregel	33
Bijlagen regels		35
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	36
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	58

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Abcovenseweg 23 en 23a, met identificatienummer NL.IMRO.0785.BP2018007Abcovense-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 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 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 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid.

1.9 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.

1.10 archeologische waarde

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

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bedrijfsgbouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.13 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau danwel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 meter boven meetniveau is gelegen. Onder een begane grondlaag wordt eveneens een souterrain verstaan.

1.14 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wabo.

1.18 bijgebouw:

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

1.19 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 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.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

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

1.26 carport

een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande woning of een bestaand woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de woning of daarbij behorende bijgebouwen en/of ondersteuning van de overkapping, die niet wordt aangemerkt als gebouw.

1.27 detailhandel:

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

1.28 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).

1.29 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 moet worden verstaan parken, met bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, waterpartijen, waterberging, watergangen en sloten, speelplaatsen, speel- en trapveldjes waaronder Cruif-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 belangrijkste 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 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, openbare sanitaire voorzieningen, transformatiehuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen, collectieve energievoorzieningen (onder andere warmte- en koudeopslag), telefooncellen,abri's, apparatuur voor telecommunicatie, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, en dergelijke.

1.35 omgevingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wabo.

1.36 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, sub a, onder 1, van de Wabo.

1.37 omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

1.38 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.

1.39 ondergronds:

beneden het peil.

1.40 prostitutie:

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

1.41 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.

1.42 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 prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 Staat van bedrijfsactiviteiten

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

1.44 straatmeubilair

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

1.45 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.

1.46 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.

1.47 woning:

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

- a. twee-aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee als woning aan elkaar gebouwde woningen (twee-onder-een-kap) of twee door middel van een bijgebouw geschakelde woningen (één-aan-één), en zich op een zekere afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens bevindt;

1.48 Wabo:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.49 wijziging:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel:

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

2. dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3. goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

4. bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.

5. horizontale diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

6. inhoud van een bouwwerk:

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

7. oppervlakte van een bouwwerk:

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

8. verticale diepte van een bouwwerk:

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

9. lengte, breedte en diepte van bouwwerken:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de buitenste verticale projecties van bouw delen 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.
- c. voor een bouwwerk op een gebouw: de bovenkant van het gebouw.

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Kantoor

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. parkeer- en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. toegestaan zijn:
 1. één hoofdgebouw;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, tot een verticale diepte van maximaal 5 meter;
- e. binnen de aanduiding 'overige zone - de Nieuwe Leij' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- f. het hoofdgebouw dient met de voorgevel in of op een afstand van niet meer dan 2 meter uit de naar de weg gekeerde (deel van de) begrenzing van het bouwvlak te worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 het hoofdgebouw als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en sloop

- a. Het gebruik van de bebouwing binnen deze bestemming is niet toegestaan, zonder de aanleg en duurzame instandhouding van de landschapsmaatregelen overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd.
- b. Het gebruik van de bebouwing binnen deze bestemming is niet toegestaan, tenzij de bebouwing op de gronden in dit plan bestemd als "Tuin", die aanwezig is ten tijde van de vaststelling van dit plan, is gesloopt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en duurzame instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en de agrarische bebouwing is gesloopt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat deze landschapsmaatregelen:

- a. minimaal gelijk zijn aan de in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen landschapsmaatregelen;
- b. voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het landschappelijk inpassingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- c. zijn afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke natuurwaarden;
- b. het gebruik als tuin bij de in het plangebied opgenomen functies;
- c. paden en ontsluitingen ten dienste van de in het plangebied opgenomen functies;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen', voor bijgebouwen ten dienste van de in dit plangebied opgenomen functies;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeerplaats', een parkeerplaats ten dienste van de in dit plangebied opgenomen functies.

4.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op de gronden als bedoeld in artikel 4.1 mogen geen gebouwen, alsmede geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen' maximaal 3 gebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m² per bijgebouw en een maximale goot- respectievelijk bouwhoogte van 3,65 en 5 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen' wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, mits:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedraagt;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden of het graven van sloten en/ of poelen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van paden of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, voor zover de aan te brengen verharding meer dan 20% bedraagt van het oppervlak van de gronden met de bestemming "Tuin".

4.3.2 Criteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, aardkundige of hydrologische waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

4.3.3 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 is niet vereist voor:

- a. andere werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;

- b. andere werken, die 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 omgevingsvergunning;
- c. andere werken, die uitgevoerd worden in het kader van het landschappelijke inpassingsplan als opgenomen in bijlage 1.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en sloop

- a. Het gebruik van de gronden voor andere doeleinden dan het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke natuurwaarden is niet toegestaan, zonder de aanleg en duurzame instandhouding van de landschapsmaatregelen overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd;
- b. Het gebruik van de gronden voor andere doeleinden dan het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke natuurwaarden is niet toegestaan, tenzij de bebouwing op de gronden in dit plan bestemd als "Tuin", die aanwezig is ten tijde van de vaststelling van dit plan is gesloopt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en duurzame instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en de agrarische bebouwing gesloopt is.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.1 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat deze landschapsmaatregelen:

- a. minimaal gelijk zijn aan de in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen landschapsmaatregelen;
- b. voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het landschappelijk inpassingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- c. zijn afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden (waaronder waterlopen) alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen en bruggen;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- c. schouwpaden en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de gronden zoals bedoeld in lid 5.1 mogen uitsluitend waterbouwkundige kunstwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en stuwen, voorzover deze bouwwerken ter plaatse noodzakelijk zijn in het kader van de waterbeheersing of voor de ontsluiting van percelen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt naast het bepaalde in lid 5.2.1 dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 1,50 meter mag bedragen.

5.3 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.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met dien verstande dat:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 6.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
 1. woningen;
 2. daarbij behorende bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, tot een verticale diepte van maximaal 5 meter, met uitzondering van ondergrondse voorzieningen voor het inzamelen van afval;
- c. een bouwperceel mag voor niet meer dan 60% worden bebouwd;
- d. bestaande bebouwing welke krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is opgericht en in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar afwijkend van één of meer bebouwingsregels, wordt geacht aan het plan te voldoen. Hieronder wordt tevens vergunde bebouwing verstaan, die nog moet worden opgericht;
- e. binnen de aanduiding 'overige zone - de Nieuwe Leij' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw, zijnde de woning, gelden naast het bepaalde in lid 6.2.1 de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneengebouwde woningen;
- b. woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- c. binnen een bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' staat aangegeven;

- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- f. de woning dient met de voorgevel in of op een afstand van niet meer dan 2 meter uit het naar de weg gekeerde deel van de begrenzing van het bouwvlak te worden gebouwd.

6.2.3 *Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden naast het bepaalde in lid 6.2.1 de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. bijgebouwen bij twee-aaneengebouwde woningen dienen aan de niet aaneengebouwde zijde minimaal 1,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag per woning maximaal 100 m² bedragen;
- d. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,65 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen.

6.2.4 *Carports*

Voor het bouwen van een carport gelden naast het bepaalde in lid 6.2.1 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.

6.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden naast het bepaalde in lid 6.2.1 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.

6.3 **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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte en de splitsing van woningen waardoor meer woningen ontstaan dan volgens de bouwregels maximaal gebouwd mogen worden.

6.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en sloop

- a. Het gebruik van de woningen is niet toegestaan, zonder de aanleg en duurzame instandhouding van de landschapsmaatregelen overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd;
- b. Het gebruik van de woningen is niet toegestaan, tenzij de agrarische bebouwing op de gronden in dit plan bestemd als "Tuin", die aanwezig is ten tijde van de vaststelling van dit plan is gesloopt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en duurzame instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en de agrarische bebouwing is gesloopt.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4.1 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat deze landschapsmaatregelen:

- a. deze landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen landschapsmaatregelen;
- b. voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het landschappelijk inpassingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- c. zijn afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 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.

7.2 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 blijken 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 7.2, onder a, is niet vereist als de archeologische waarde van de betreffende gronden reeds bekend is;
- c. Indien uit het in lid 7.2, onder a genoemde rapport van het archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden 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 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 7.1 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 40 centimeter, uit te voeren;

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 50 centimeter;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden 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.

7.3.2 *Criteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 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.

7.3.3 *Uitzonderingen*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 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.

Artikel 8 Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied.

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, behoudens het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- h. het aanbrengen of wijzigen van kaden.

8.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het waterbergend vermogen van het gebied;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende waterberging en het Waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding van bouwgrenzen

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

- a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 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.

10.2 Ruimte tussen bouwwerken

10.2.1 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.

10.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging van onderhoud van de vrij te laten ruimte.

10.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

10.3.1 Parkeergelegenheid

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat ten behoeve van het parkeren en/of het stallen van auto's in de juiste mate ruimte wordt aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort, met dien verstande dat:

- a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald op basis van de parkeernormen en berekeningsmethoden zoals opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW van oktober 2012;
- b. de in lid 10.3.1, onder a, bedoelde ruimten voor het parkeren en/of stallen van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeervoorzieningen ten minste de afmetingen hebben zoals bepaald in de 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom 2012' (ASVV 2012) van het CROW van december 2012;
- c. de in de aanhef bedoelde parkeerruimte duurzaam in stand gehouden wordt.

10.3.2 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.

10.3.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3.1 en lid 10.3.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en/of stallingsruimte, dan wel laad-of losruimte wordt voorzien.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Overige zone - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming tegen negatieve effecten op de waterhuishouding van het Natuur Netwerk Brabant.

12.1.2 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

a Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,6 meter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- c. verlagen grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. aanbrengen oppervlakteverhardingen of verharden oppervlakten met meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

Voor een nadere beschrijving van de hierboven genoemde werken en/of werkzaamheden zie bijlage 6 bij deze regels.

b Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 12.1.2 sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.1.2 sub a zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. is aangetoond dat uitoefening van de werken en/of werkzaamheden niet strijdig is met de belangen van de in 12.1.1 bedoelde hydrologische waarden;
- b. het betrokken waterschap is gehoord.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Nadere eisen

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

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, twee weken ter inzage;
- b. van de terinzagelegging wordt tevoren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-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 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 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, waterhuishoudkundige belangen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. het gebruik van een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woon-ruimte, 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 ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- d. de bouw van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan toegestaan ingevolge deze regels, met dien verstande dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag worden vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van niet meer dan 15 meter;
- f. het oprichten van zend-, ontvang-, sirenemasten en masten en installaties ten behoeve van telecommunicatie, al dan niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, met een oppervlakte van niet meer dan 60 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 40 meter, waarbij de mogelijkheden van gezamenlijk gebruik van deze voorzieningen zo veel mogelijk moeten worden benut;
- g. het realiseren van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en/of het opwekken van duurzame energie, tot maximaal 100 m² (bruto vloeroppervlak) en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- h. gevelisolatie en toestaan dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt overschreden met maximaal 30 centimeter ten behoeve van gevelisolatie om energie te besparen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemene wijzigingen

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 16 Overige regels

16.1 Algemeen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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 17.1 onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 17.1 onder a, met maximaal 10%.
- c. Lid 17.1 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

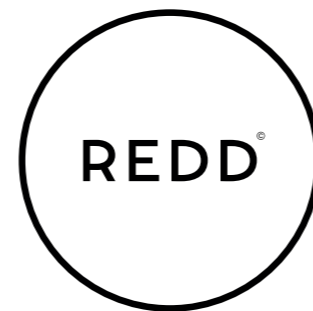
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in lid 17.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde in lid 17.2 onder 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 17.2 onder a, is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Abcovenseweg 23 en 23a'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

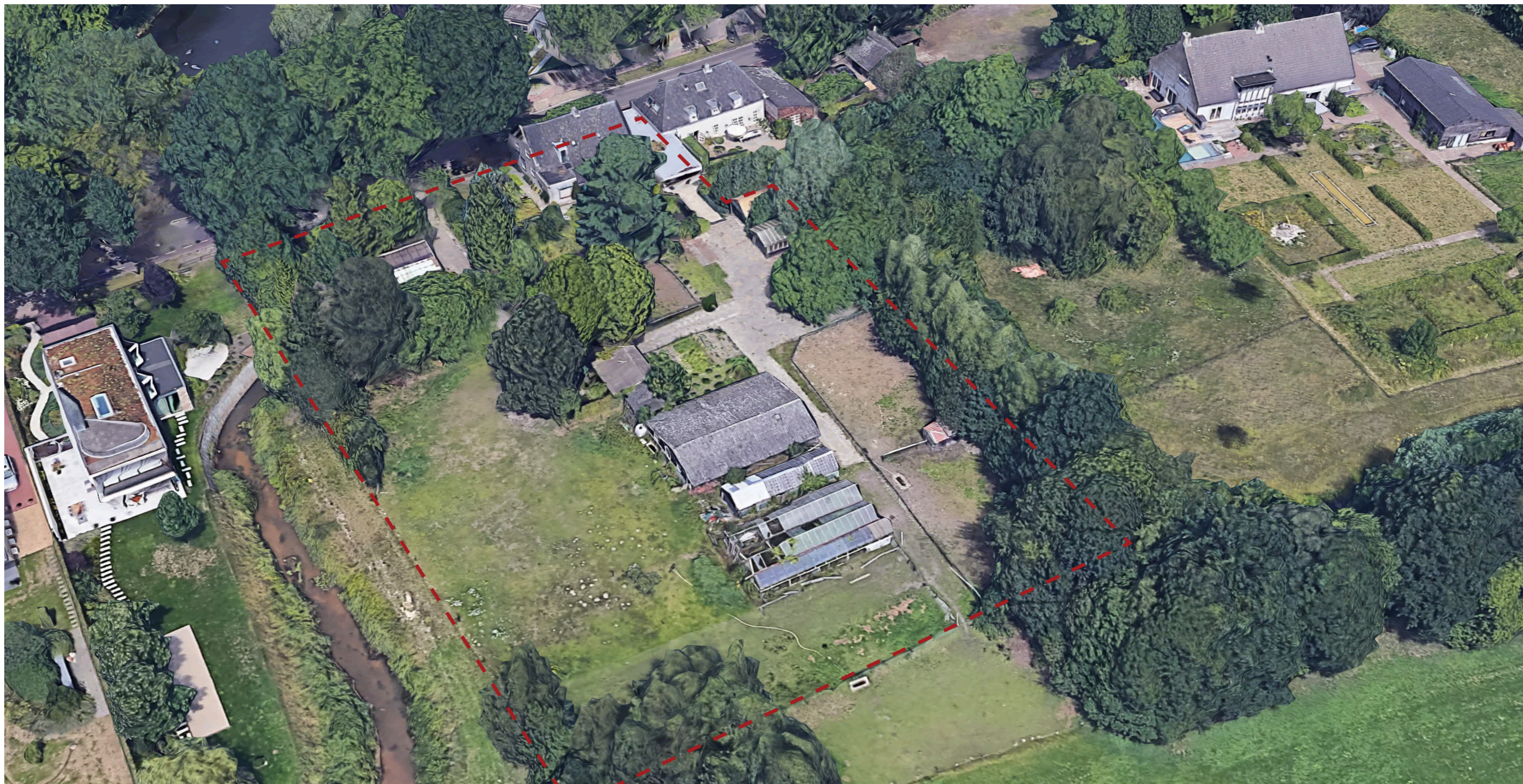


**LANDSCHAPPELIJK
INPASSINGSPLAN
ABCOVENSEWEG**



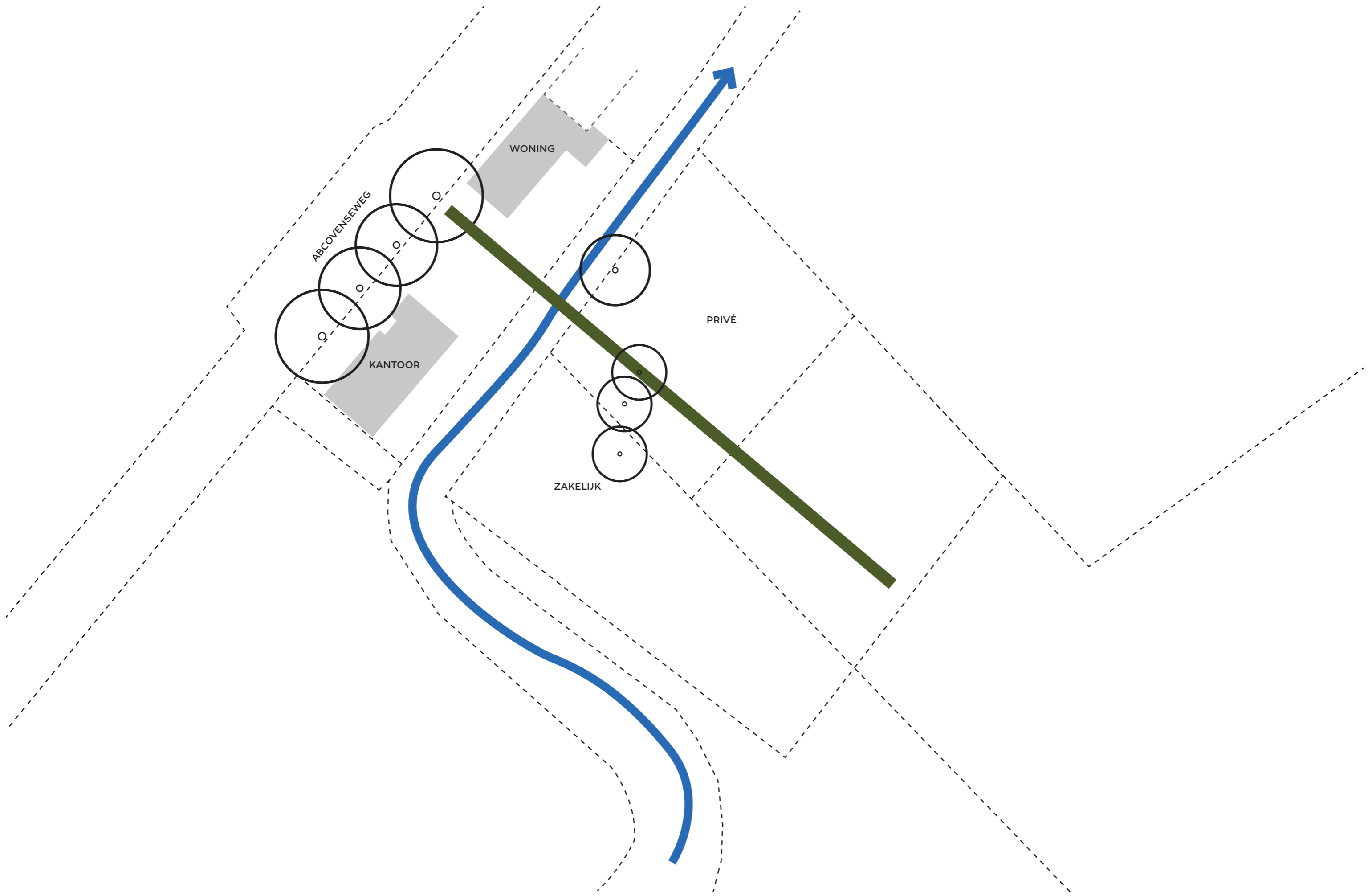
GEMEENTE GOIRLE
GOIRLE

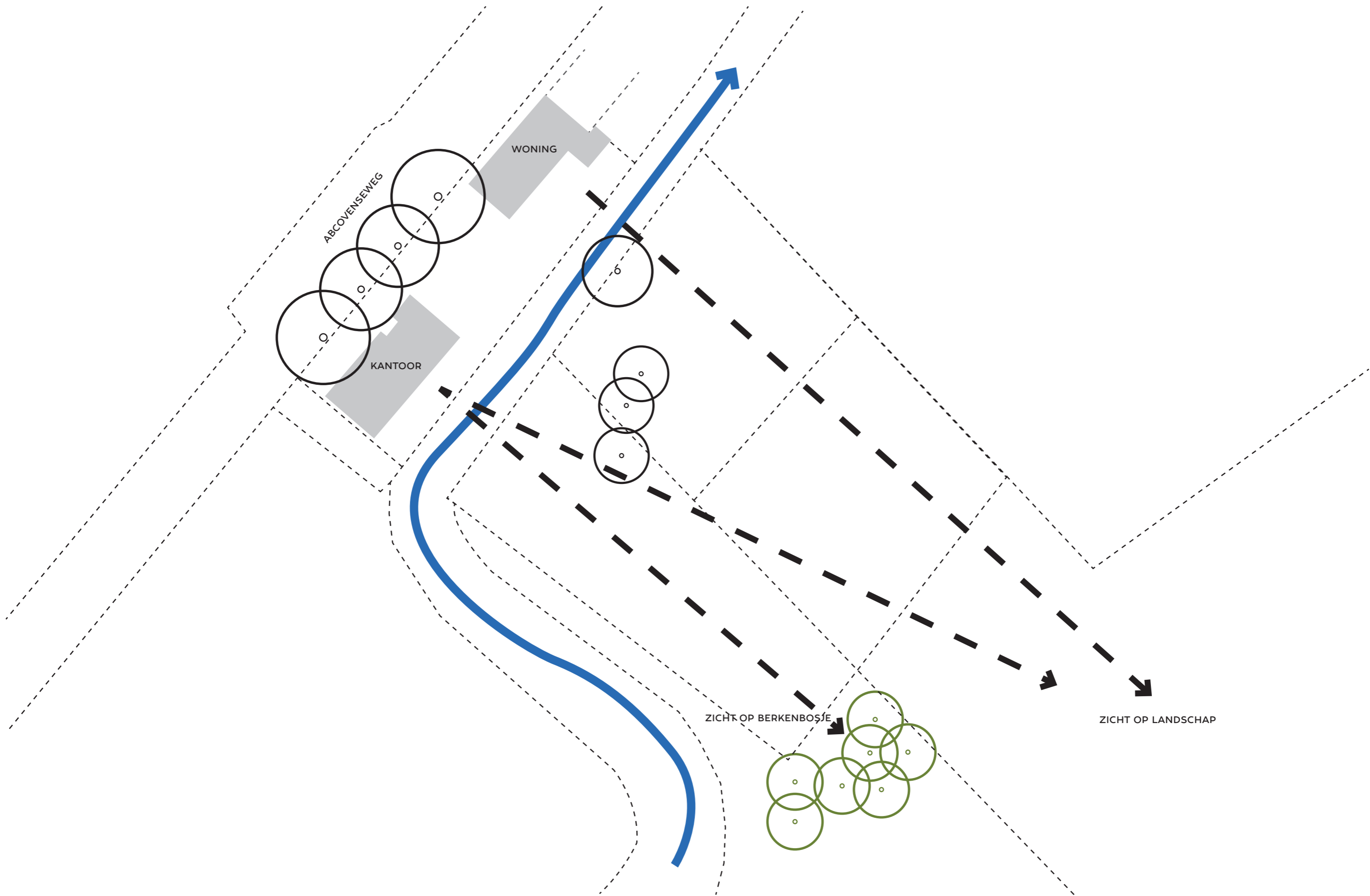
7 FEBRUARI 2019

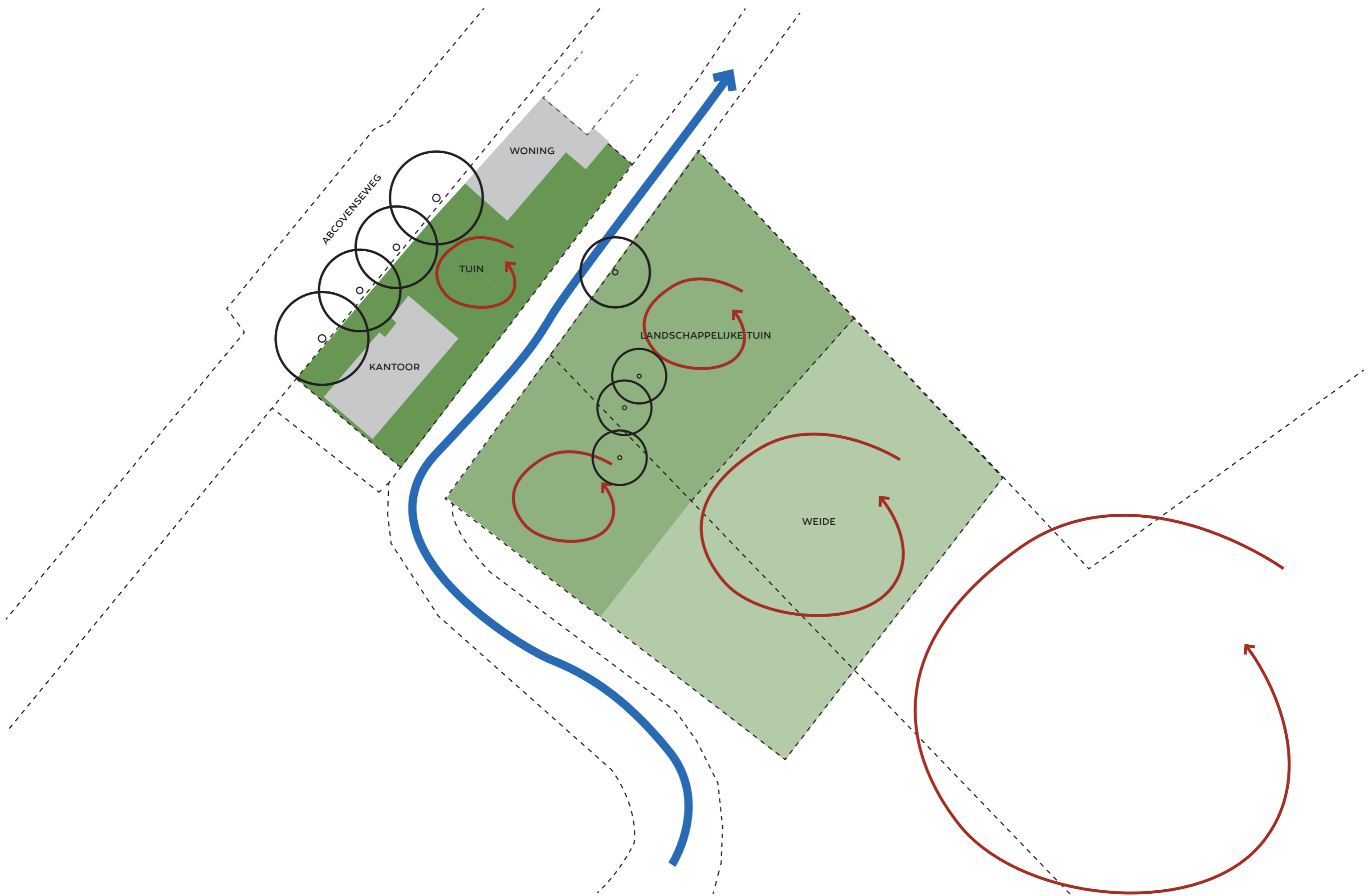


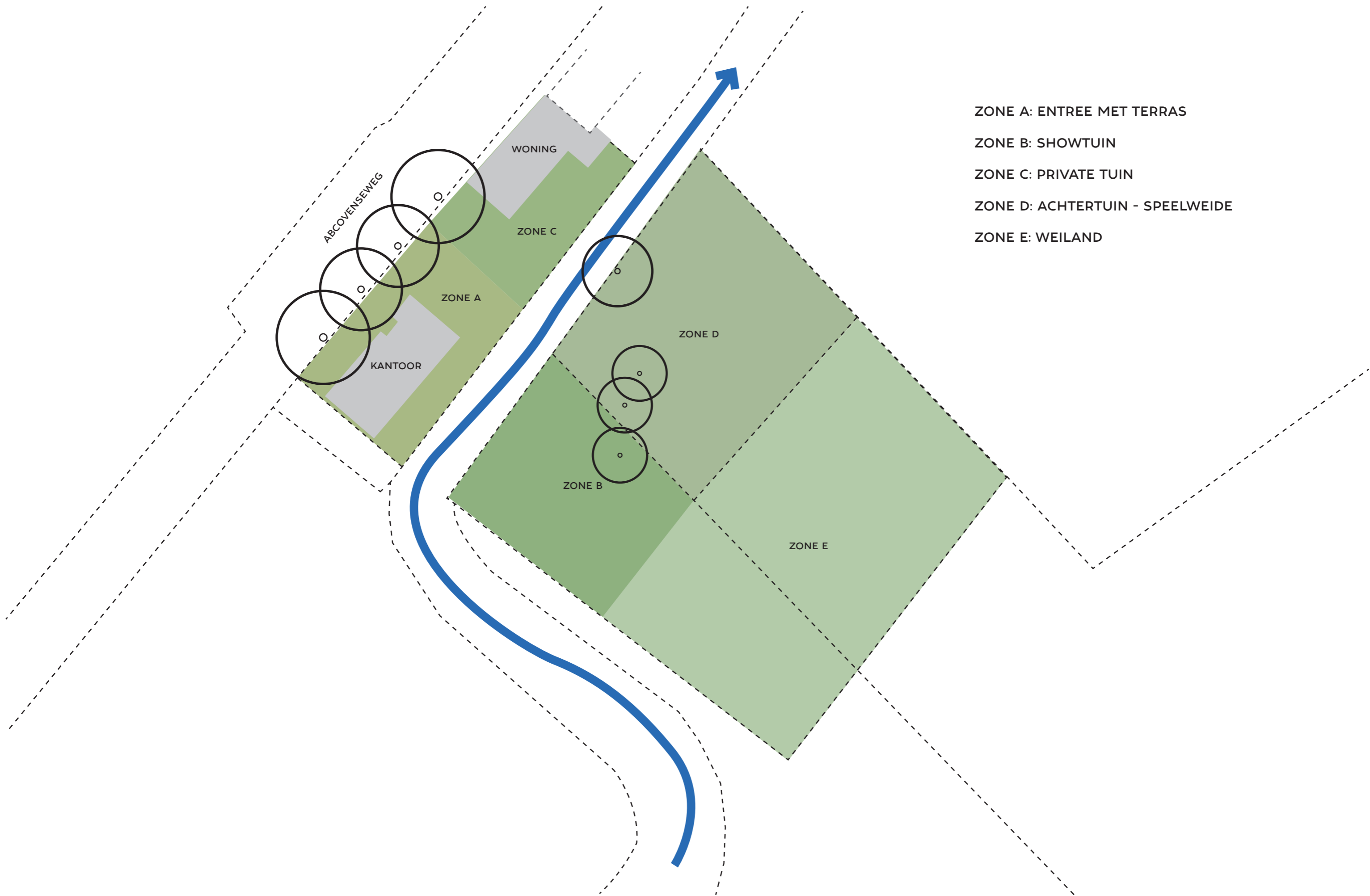












ZONE A: ENTREE MET TERRAS

ZONE B: SHOWTUIN

ZONE C: PRIVATE TUIN

ZONE D: ACHTERTUIN - SPEELWEIDE

ZONE E: WEILAND



LEGENDA

BEBOUWING

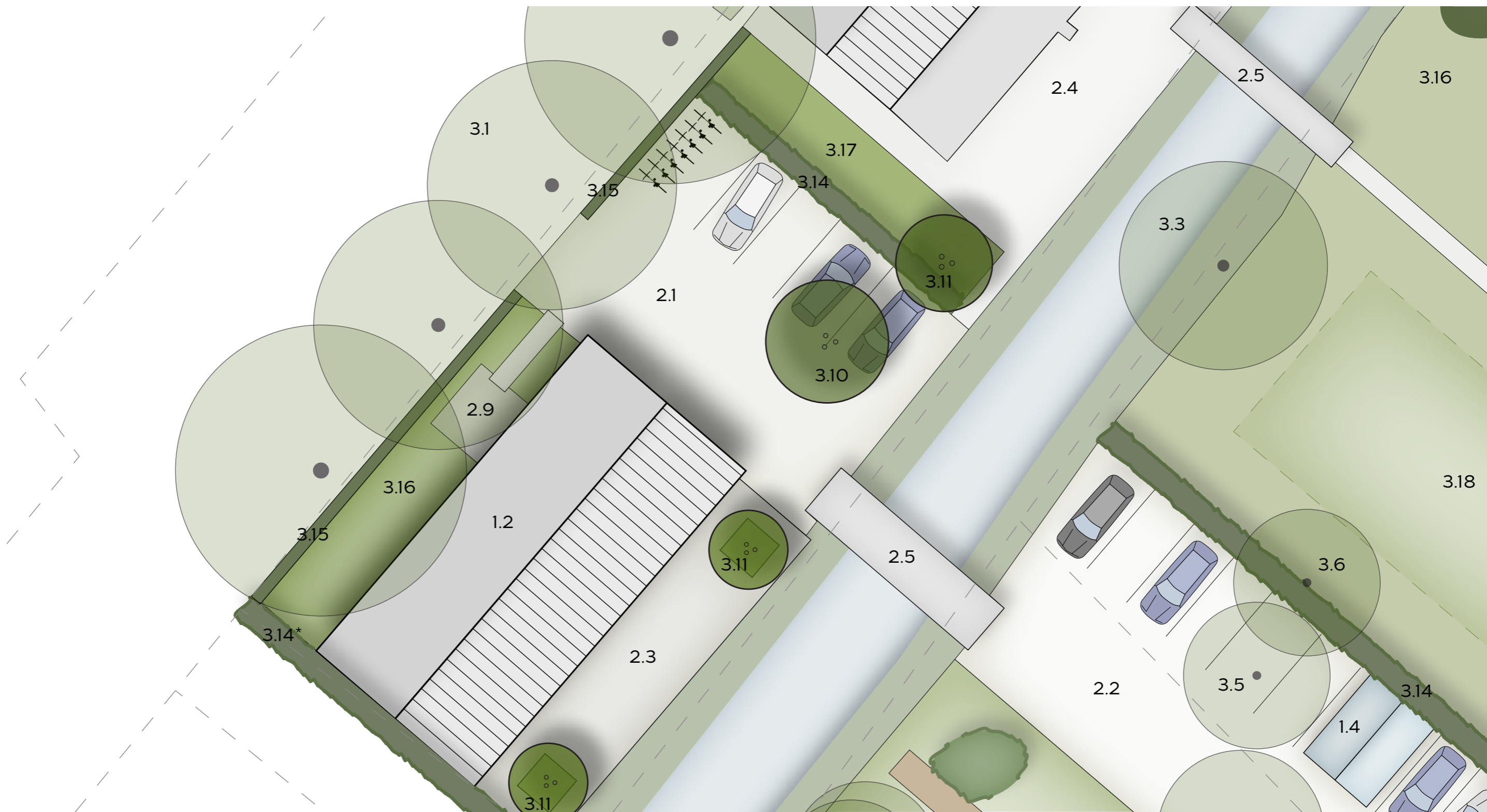
- 1.1 Bestaande woning Abcovenseweg 23. 172 m²
- 1.2 Nieuw kantoor Studio REDD. 200 m²
- 1.3 Tuinhuis. 33 m²
- 1.4 Kas. 20 m²
- 1.5 Tuinhuis bij woning. 24 m²

VERHARDINGEN

- 2.1 Entree met parkeerplaatsen, halfverharding. 193 m²
2 pp t.b.v. kantoor. 2 pp t.b.v. woning
- 2.2 Achterterrein met parkeerplaatsen, halfverharding. 350 m²
8 pp t.b.v. kantoor
- 2.3 Terras achter kantoor, tegelverharding n.t.b.. 80 m²
- 2.4 Terras achter woning, tegelverharding n.t.b.. 78 m²
- 2.5 Brug van beton. 27 + 16 m²
- 2.6 Terras bij tuinhuis, vlonderhout. 55 m²
- 2.7 Loper, halfverharding n.t.b.. 45 m²
- 2.8 Loper, klinkerverharding n.t.b.. 55 m²
- 2.9 Entree plateau van tegels n.t.b.. 15 m²

BEPLANTING

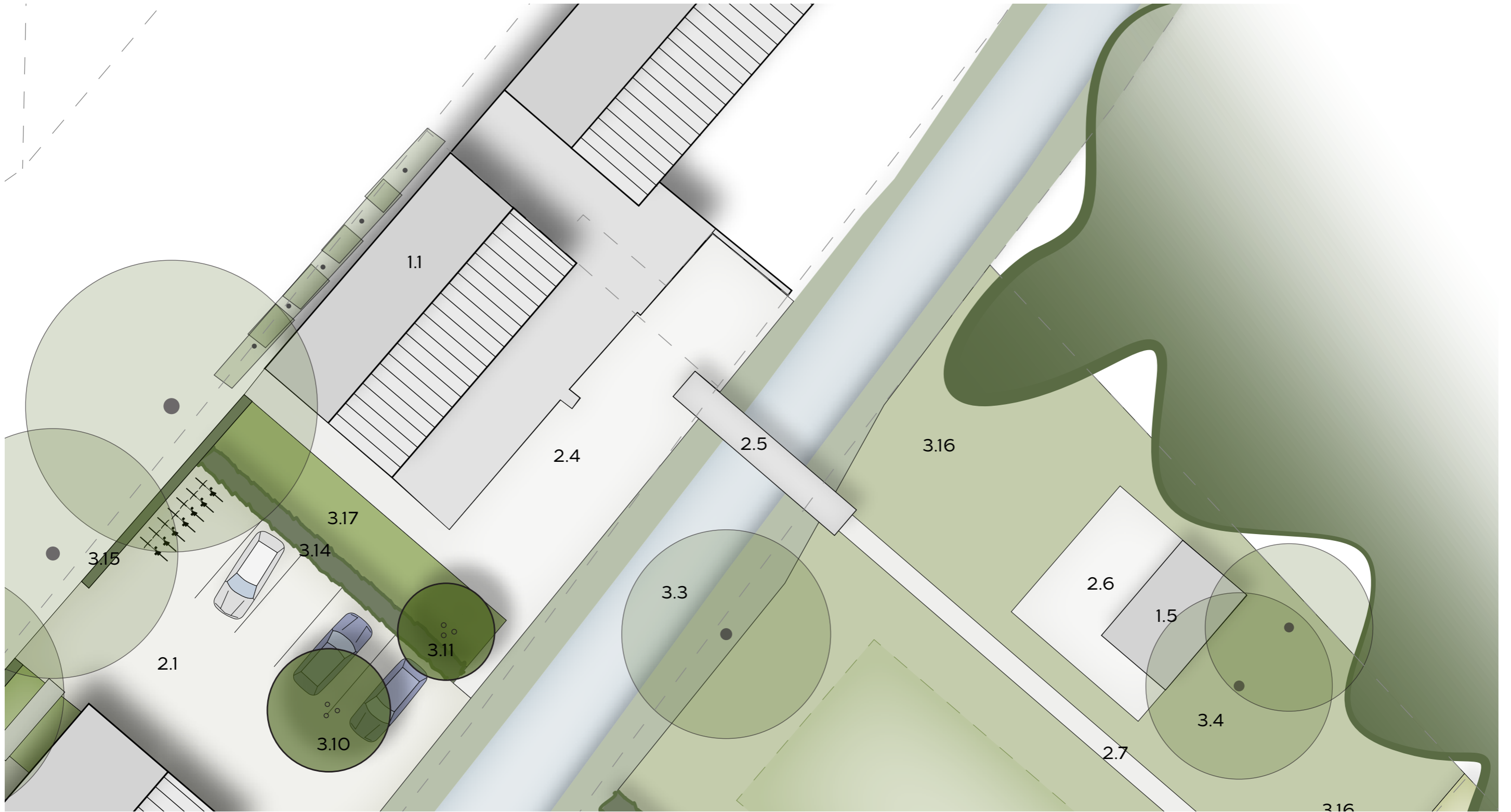
- 3.1 Eikenlaan (bestaand)
- 3.2 Tilia cordata in halfverharding (bestaand)
- 3.3 Pinus nigra (bestaand)
- 3.4 Juglans regia (x2) (bestaand)
- 3.5 Liquidambar styraciflua (bestaand)
- 3.6 Aesculus hippocastanum (bestaand)
- 3.7 Bomengroep (bestaand)
- 3.8 Gemengd struweel (bestaand)
- 3.9 Ilex aquifolium, wintergroene haag 3-4m hoog (bestaand)
- 3.10 Carpinus betulus - meerstammig 16/18
- 3.11 Sorbus aucuparia - meerstammig 12/14
- 3.12 Wolken van Quercus robur en Cornus mas 1,6m hoog. 63m²
- 3.13 Meerstammige Malus sylvestris 16/18
- 3.14 Gemengde haag 1,60m snoeihoogte. 110m²
van Crataegus monogyna
Viburnum opulus
Ligustrum ovalifolium
Carpinus betulus
Acer campestre
- * Haag voor kantoor 1m hoog
- ** Haag achter kantoor 40% wintergroen (Ligustrum ovalifolium)
2m hoog
- 3.15 Haag van Carpinus betulus. 1m hoog, 18m²
- 3.16 Gemengde sierborder van heesters, grassen en vaste planten, soorten nader te specificeren
- 3.17 Gemengde plantenboder, soorten nader te specificeren
- 3.18 Speelgazon +200m²
- 3.19 Haag van hoge siergrassen, tot 1,60m hoog, soorten nader te specificeren, 170m²
- 3.20 Grasmengsel met wilde bloemen en kruiden, soorten nader te specificeren







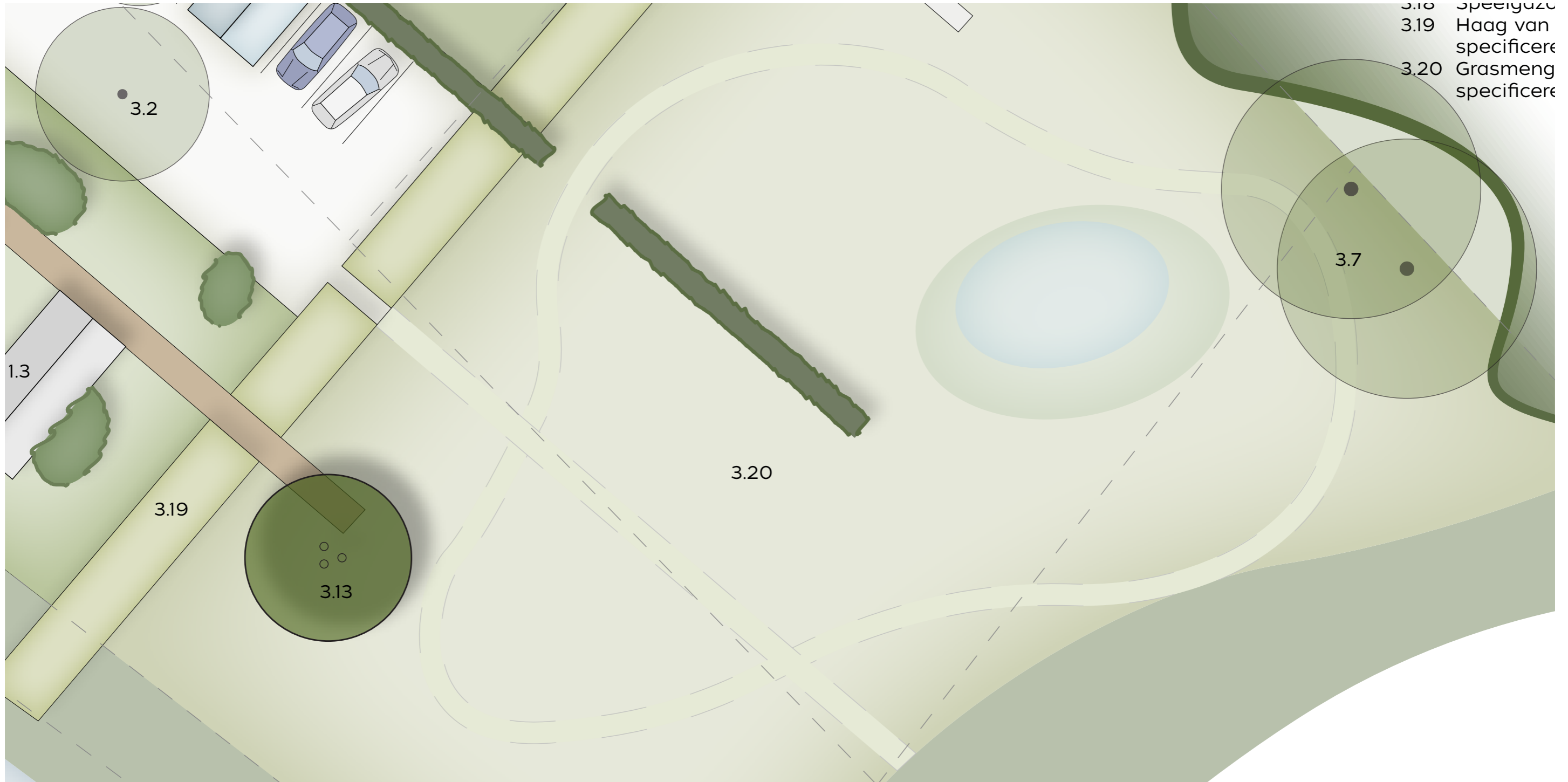












- 3.18 Speelgazon
- 3.19 Haag van specificere
- 3.20 Grasmeng specificere



INLANDSE BOMEN



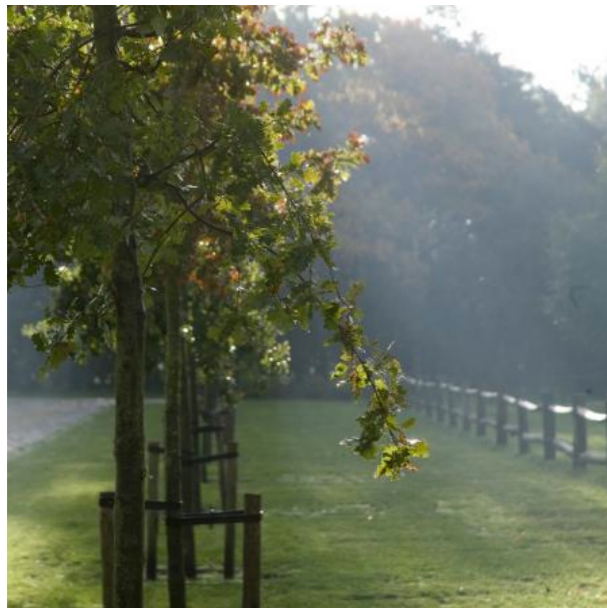
BLOEIENDE HEESTERS & GEMENGDE HAAG

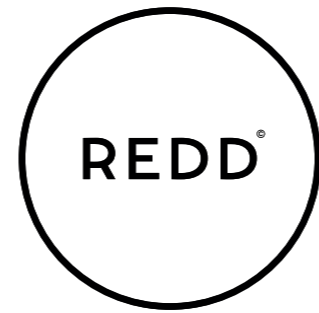


WAARD- EN DRACHTPLANTEN



BLOEMRIJK GRASLAND



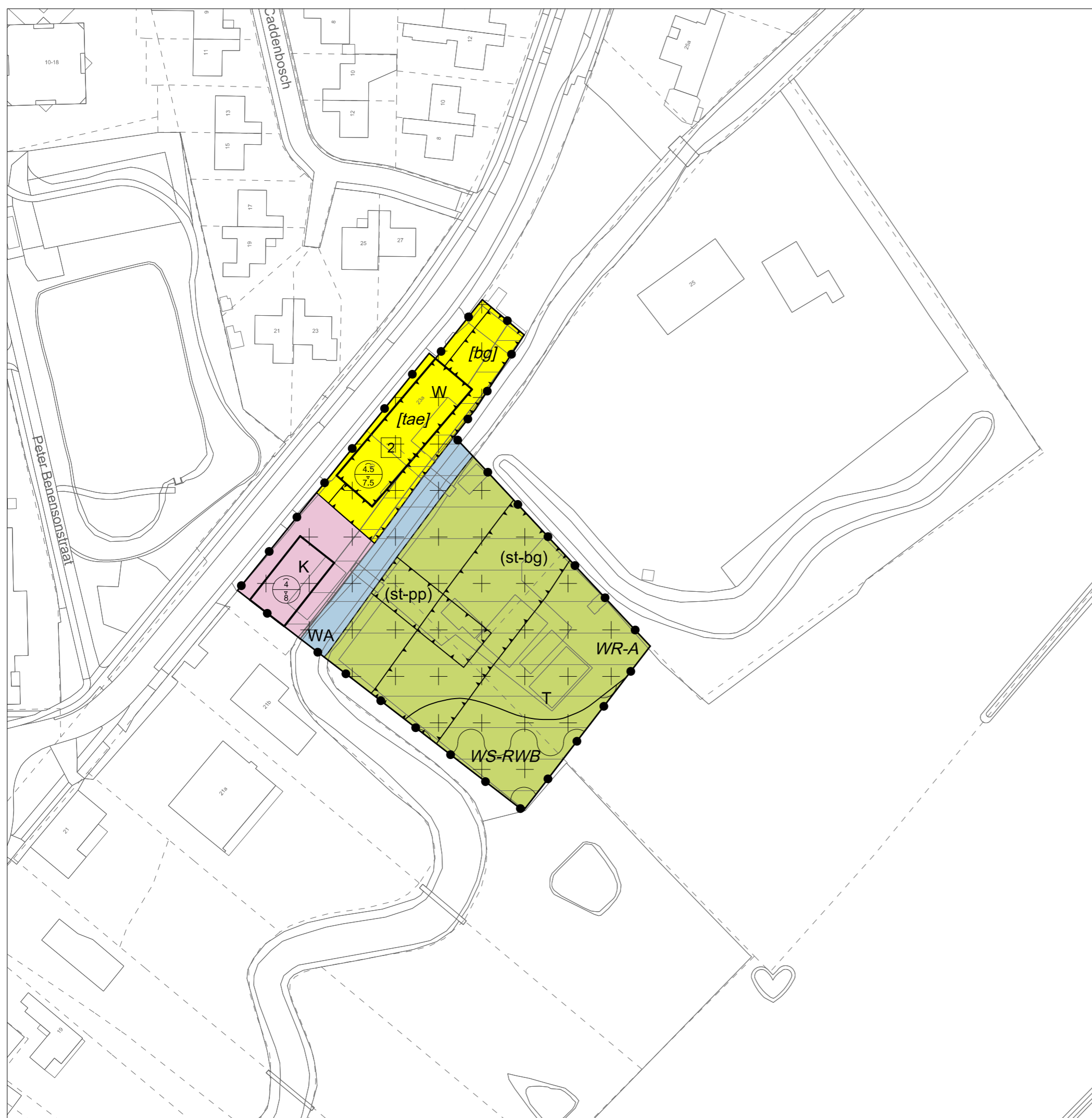


Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221	581	-	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
223	182	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
23	19	-												
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
64	64	-												
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM
-	-	nummer									
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
75	84	-									
75	84	- OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN									
93	96	- OVERIGE DIENSTVERLENING									

VERBEELDING



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- K Kantoor
- T Tuin
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A Waarde - Archeologie
- WS-RWB Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied

Gebiedsaanduidingen

- overige zone - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant
- overige zone - de Nieuwe Leij

Functieaanduidingen

- (st-bg) specifieke vorm van tuin - bijgebouwen
- (st-pp) specifieke vorm van tuin - parkeerplaats

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [bg] bijgebouwen
- [tae] twee-aaneen

Maatvoeringaanduidingen

- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- maximum aantal wooneenheden

Verklaringen

bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Bestemmingsplan Abcovenseweg 23 en 23a

Gemeente : Goirle
 Bestemmingsplannummer : NL.IMRO.0785.BP2018007Abcovense-ow01
 Schaal van de verbeelding : 1:1000
 Status van het plan : ontwerp
 Datum tervisielegging :
 Datum vaststelling :
 Datum uitspraak ABRS :
 Datum inwerkingtreding :
 Datum onherroepelijk :
 Naam en adres opsteller : BRO, bossheweg 107, 5282 wv Boxtel

Blad : 1/1

