

GEMEENTE GOIRLE

BESTEMMINGSPLAN LEIJOEVER (RIEL)

GEMEENTE	:	GOIRLE
BESTEMMINGSPLANNUMMER	:	NL.IMRO.0785.BP2017005LEIJOEVER-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	:	PARTNERSRO JULIANAPLEIN 8 'S-HERTOGENBOSCH

PLANTOELICHTING

INHOUDSOPGAVE PLANTOELICHTING

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	5
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4.	Bij het plan behorende stukken	7
1.5.	Leeswijzer	7
2.	Beschrijving plangebied	8
2.1.	Historische ontwikkeling	8
2.2.	Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.3.	Technische infrastructuur	10
3.	Ruimtelijk beleidskader	11
3.1.	Rijk	11
3.2.	Provincie	13
3.3.	Gemeente	16
4.	Thematische beleidskaders	20
4.1.	Stedenbouwkundige uitgangspunten en welstand	20
4.2.	Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg	21
4.3.	Volkshuisvesting	24
4.4.	Groen	27
4.5.	Verkeer en parkeren	28
5.	Milieuaspecten	30
5.1.	Milieuhinder en bedrijven	30
5.2.	Externe veiligheid	30
5.3.	Kabels, leidingen en straalpad	34
5.4.	Geluid	34
5.5.	Lucht	35
5.6.	Geur	35
5.7.	Bodem	36
5.8.	Natuur	39
5.9.	Milieueffectrapportage	42
6.	Water	44
6.1.	Beleid	44
6.2.	Huidige en toekomstige situatie	47
6.3.	Conclusie	49
7.	Opzet planregels	50
7.1.	Plansystematiek	50
7.2.	Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels	50
7.3.	Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels	50
7.4.	Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels	54
7.5.	Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel	55

8. Uitvoerbaarheid	56
8.1. Economische uitvoerbaarheid	56
8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

Bijlagen

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

Separate bijlagen

4. Archeologisch bureauonderzoek en geo-archeologisch verkennend booronderzoek, 14 februari 2019
5. Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 13 februari 2019
7. Verkennend en nader bodemonderzoek, 17 maart 2010
8. Nader bodemonderzoek, 20 maart 2013
9. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest (grond), 15 augustus 2019
10. Verkennend en nader bodemonderzoek en nader onderzoek asbest, 16 december 2019
11. Rapportage aanvullend bodemonderzoek, 24 april 2020
12. Natuuronderzoek, 2 juni 2017
13. Aanvullend onderzoek gebiedenbescherming, 5 november 2018
14. Onderzoek stikstofdepositie, 4 oktober 2019
15. Aanvullend vleermuisonderzoek, 10 oktober 2017

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Achter de woonpercelen aan de Goirleseweg en de Vonderstraat bevindt zich, grenzend aan 't Leike en de beek de Leij, een voormalig bedrijfsp perceel. De daarop aanwezige opslagloods (Skolgebouw) staat al lange tijd leeg.

Van der Weegen Bouwontwikkeling heeft het initiatief genomen voor de herontwikkeling van dit perceel en direct aangrenzende gronden naar woningbouw. Met deze herontwikkeling wordt de bedrijfsbestemming verwijderd en de leegstand opgeheven. Bovendien wordt voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen de aanwezige bodemverontreiniging gesaneerd.



Globale ligging van het plangebied (bron: maps.google.nl)

Het bouwplan Leijoever voorziet met de bouw van 14 woningen in de behoefte aan woningbouw in Riel. Er worden, passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving, zes twee-onder-één kapwoningen en acht patiowoningen gebouwd, die worden ontsloten via 't Leike. Bij de nieuwe inrichting van het gebied is rekening gehouden met de aanleg van een ecologische zone langs de Leij, die ter hoogte van het bedrijfsperceel ontbreekt.

Het vigerende bestemmingsplan Kom Riel laat de bouw van deze woningen niet toe. De gemeente Goirle is voornemens medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling voor de beoogde herontwikkeling.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie F, nummers 1273 en 1274 (gedeeltelijk) en ligt achter de bestaande woonpercelen aan de Vonderstraat en de Goirleseweg en grenst aan 't Leike. In het zuidoosten wordt het plangebied begrensd door de Leij en in het noordoosten door de groenzone tussen de Leij en 't Leike.



Begrenzing van het plangebied (bron: maps.google.nl)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, geldt in het plangebied het bestemmingsplan Kom Riel, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2007 en op 8 november 2007 in werking is getreden.

Op 26 februari 2019 het Parapluplan gemeente Goirle vastgesteld. Dit parapluplan gaat over de volgende onderwerpen:

- terrassen;
- standplaatsen;
- evenementen;
- parkeren;
- zendmasten;
- ruimte tussen bouwwerken.

Voor zover relevant zijn regels uit het parapluplan opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

1.4. Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en deze toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In deze toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook 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.

2.1. Historische ontwikkeling

Het dorp Riel is samengesteld uit de gehuchten Brakel, Zandeind en de dorpskom of Kerkeind. Brakel is daarvan het oudste buurtschap, waar al in de prehistorische en Romeinse tijd bewoners gevestigd waren. Zo zijn in 1840 op de heide onder Brakel meer dan 50 urnen opgegraven.

Riel is een typisch Brabants esdorp. De dorpen zijn hier niet, zoals in Drenthe, concentrisch van vorm, maar langgerekt. Deze zogenaamde kransakkerdorpen breidden zich uit naarmate de beschikbare bouwgrond rondom de akkers vol raakte. Nieuwe vestigingen vonden dan wat verderop aan de kronkelige weg rondom de akkers plaats. Dit nederzettingspatroon is in Riel goed bewaard gebleven. Een bijzonderheid is dat de eerste ontginningsactiviteiten hier al in de 7^e eeuw moeten hebben plaatsgevonden. De blokvormige verkaveling, waarbij akkers door hagen en houtwallen omringd werden om het vee te weren, is in Riel nog steeds te herkennen. In de eeuwen vóór het gebruik van kunstmest werden de akkers vruchtbaarder gemaakt door er zoden op te leggen die met dierlijke mest waren vermengd. Dit verklaart het holle, hoge karakter van de oude akkers.

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

2.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Het komgebied van Riel kent een overwegende woonfunctie. Aan de historische linten wordt de woonfunctie afgewisseld met bedrijven, horeca, detailhandel, openbare gebouwen en dergelijke. Het plangebied betreft een van oudsher aanwezig bedrijfsperceel langs de oostrand van Riel, grenzend aan de beek de Leij.

Aan weerszijden van het plangebied is langs de Leij een ruime groene zone aanwezig, zowel aan de zijde van de Goirleseweg als 't Leike. In de groenzone aan de zijde van 't Leike zijn binnen het plangebied onder meer speelvoorzieningen aanwezig.

Het plangebied wordt enerzijds begrensd door een woonpercelen binnen de bebouwde kom en anderzijds door het buitengebied aan de overzijde van de Leij. Aan de Goirleseweg staan vier vrijstaande woningen op ruime percelen aan een ruime groene ruimte als entree tot het dorp. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met een hoge rieten kap, waarin een tweede bouwlaag is ondergebracht. Een zelfde woning staat aan de Vonderstraat ten zuiden van de toegang tot het huidige bedrijfsperceel. Bij de positie van deze woonpercelen is aan de Goirleseweg rekening gehouden met een ruime groenzone met onverhard wandelpad langs de Leij.

Aan de Vonderstraat en 't Leike staan aaneengebouwde woningen. Op de woonpercelen direct grenzend aan het plangebied staan woningen met een variërende goothoogte. Aan de straatzijde hebben de hoofdgebouwen een goothoogte van circa 5,5 meter, hetgeen overeenkomt met twee bouwlagen. Het dakvlak aan de straatzijde loopt door over een aanbouw met de garage en entree van de woning, en heeft daardoor aan de straat een goothoogte van 3 meter. Aan de, naar het plangebied gekeerde achterzijde is de goothoogte van de woningen slechts 3 meter.

Aan de overzijde van de Vonderstraat staan twee-onder-één kapwoningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Op de hoek van de Vonderstraat met de Goirleseweg is de nieuwbouw van brede school De Vonder gerealiseerd. De nu aanwezige bebouwing varieert in hoogte van één tot twee bouwlagen met een kap.



Woningen aan de Vonderstraat (bron: maps.google.nl)

De aaneengebouwde woningen aan de overzijde van 't Leike bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Aan de zijde van de Leij zijn de woningen ook georiënteerd op het beekdal en het buitengebied.

2.3. Technische infrastructuur

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

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

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

3.1. Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 zou moeten uitzien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daarbij streeft het Rijk naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Daarnaast 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 ontwikkeling

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 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).

Conclusie

In paragraaf 4.3 (Volkshuisvesting) wordt beschreven in hoeverre met onderhavig plan wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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 beoogt onder andere een impuls aan integrale gebiedsontwikkeling te geven. De regels uit de Chw hebben overwegend

betrekking op het bestuursprocesrecht en hebben als doel om proceduretijden van bij wet aangewezen projecten te verkorten. In Bijlage I van de Chw zijn de categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten genoemd, waar de stroomlijning van procedures voor geldt. Artikel 3.1 van deze bijlage moet daarin de bouw van 11 of meer woningen als één van de ruimtelijke projecten, waarop de procedurele versnellingen van toepassing zijn.

Conclusie

De Chw is van toepassing op onderhavig bestemmingsplan, voor wat betreft de procedurele versnellingen. Dit is van toepassing op alle besluiten, die vereist zijn voor de verwezenlijking van woningen. Het onderhavige project is niet aangemeld bij het ministerie als bijzondere voorziening. De bouw van de woningen binnen het plangebied is niet aangemeld als experimenteerproject in het kader van de Chw.

3.2. Provincie

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

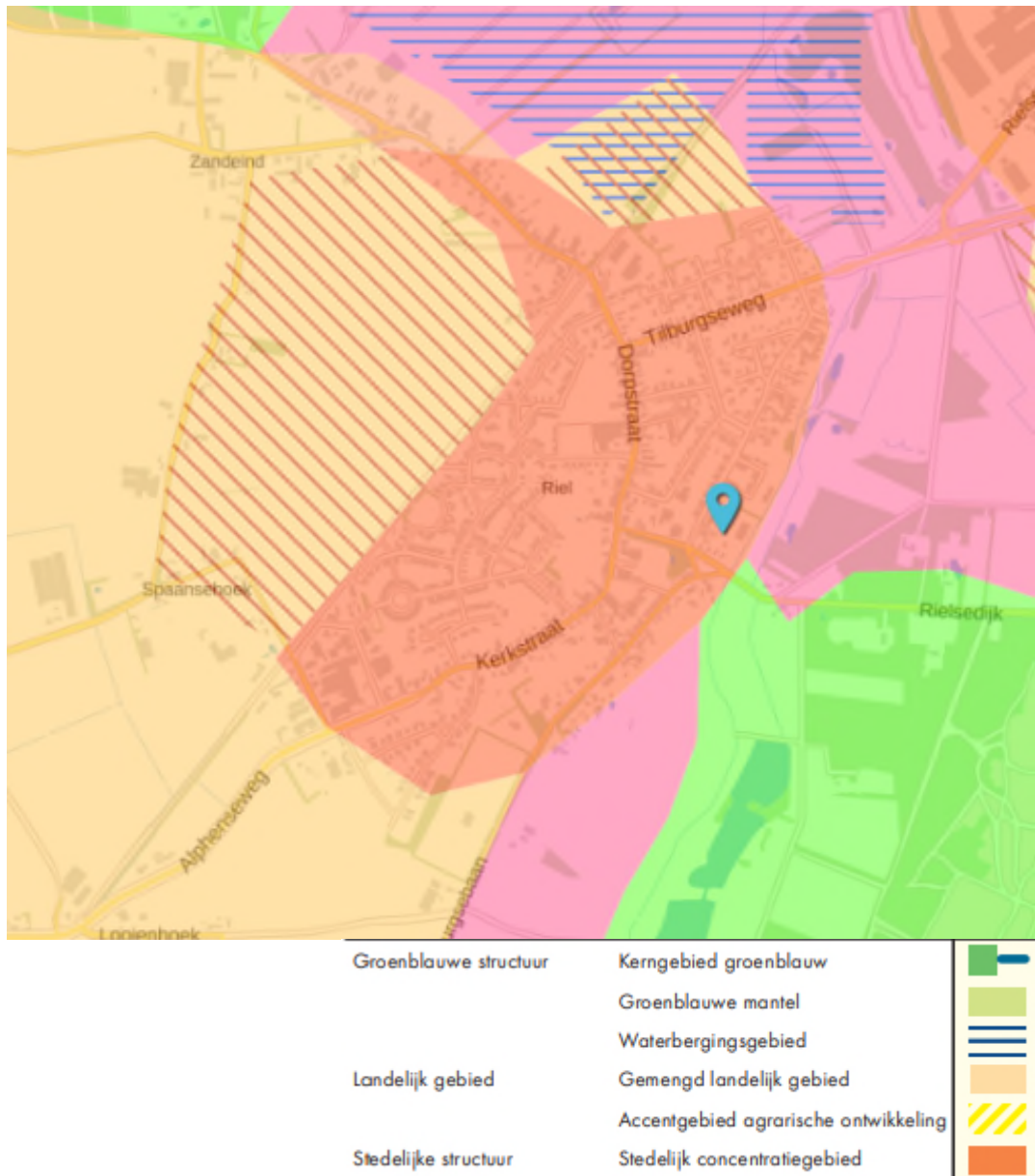
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is door Provinciale Staten vastgesteld op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk 2040). Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiele herziening 2014 vastgesteld. 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 ongewenst en voor woningbouw geldt in principe 'bouwen voor migratiesaldo -nul'.



Uitsnede Structurenkaart SVRO met aanduiding van het plangebied

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

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag wordt binnen bestaand

stedelijk gebied opgevangen. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de SVRO.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

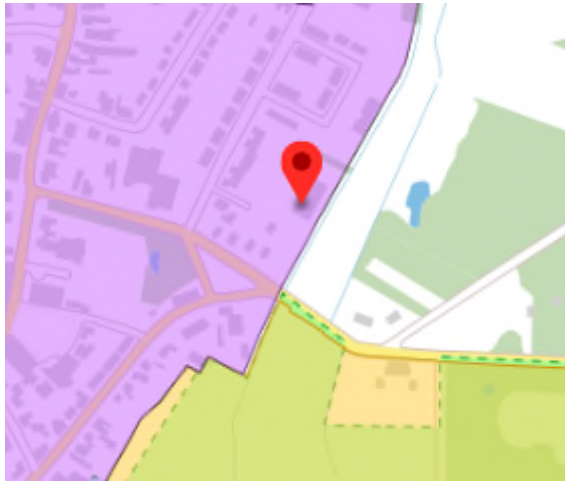
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Enkele inhoudelijke wijzigingen zijn echter wel aangebracht. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Zo wordt onderscheid gemaakt tussen rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor gemeenten. De instructieregels voor gemeenten hebben tot doel dat de gemeenteraad de, in de omgevingsverordening opgenomen, voorwaarden betreft bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Op de kaart bij de omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'.

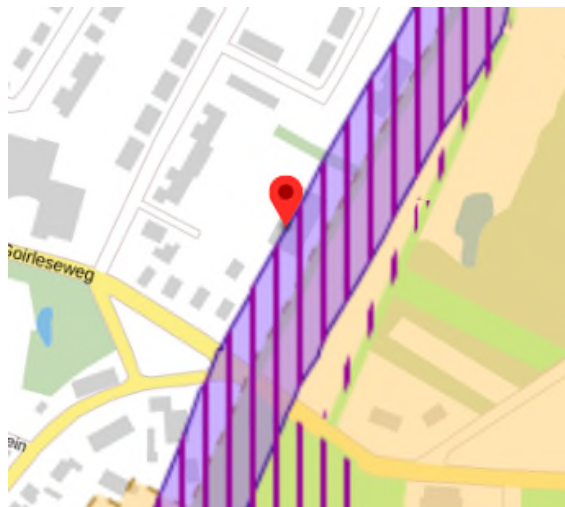


Conclusie

Riel en daarmee ook het plangebied zijn aangewezen als concentratiegebied binnen het 'Stedelijk gebied' (paarse vlak op nevenstaande afbeelding). Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt

voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.

De beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 4.3 (Volkshuisvesting) wordt beschreven dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Omdat de gronden langs de beek de Leij tevens zijn voorzien van de aanduidingen 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone' en 'Behoud en herstel watersystemen' (lila met paarse arcering op nevenstaande afbeelding) dient voldoende aandacht te worden besteed aan de relatie met de Leij en overgang naar het buitengebied.

3.3. Gemeente

Structuurvisie

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

Voor het aspect wonen wordt voor de kern Riel gestreefd naar 'dorps' bouwen en een inwonertal dat op peil blijft of gestaag groeit. Ook voor stedelijke ontwikkelingen in Riel geldt dat inbreiding in stedelijk gebied de voorkeur heeft boven uitbreiding.

Voldoende inwoners is de basis van een vitaal dorp. Woningbouw in Riel kan:

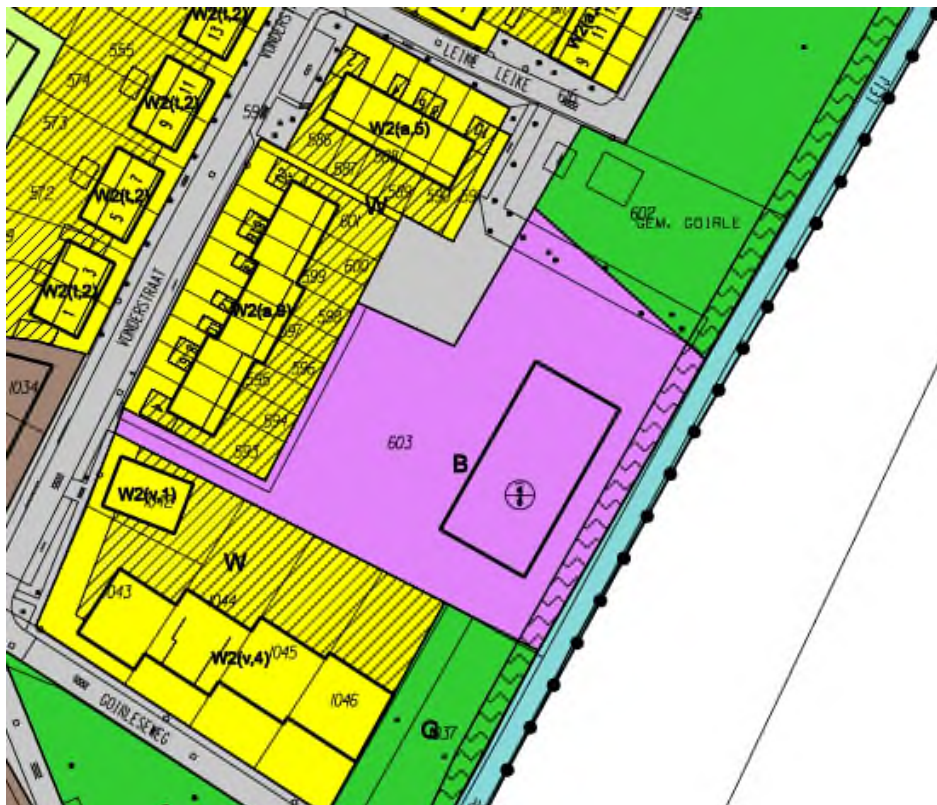
- een bijdrage leveren aan het op peil houden van het inwonertal, het verenigingsleven en het voorzieningenniveau,
- het voor starters mogelijk maken in Riel te blijven wonen,
- voor geschikte woningen voor senioren zorgen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen op een voormalig bedrijfsperceel mogelijk. Dit sluit aan op het uitgangspunt 'Dorps' bouwen op herstructureringslocaties, dat is opgenomen in de Structuurvisie Goirle. Met de variatie in woningtype binnen het plangebied wordt voorzien in de behoefte aan zowel woningen voor starters als seniorenwoningen.

Bestemmingsplan

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Kom Riel een bedrijvenbestemming (paarse vlak op de afbeelding). Nabij 't Leike heeft een klein deel van de gronden binnen het plangebied de bestemmingen Verkeers- en verblijfsdoeleinden (grijze vlakken op de afbeelding) en Groenvoorzieningen (groene vlakken op de afbeelding). Het betreft gemeente-eigendom dat voor een goede stedenbouwkundig ruimtelijke aansluiting op 't Leike bij de herontwikkeling worden betrokken.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kom Riel

De huidige bestemmingen staan geen woningbouw toe.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen op een voormalige bedrijfsperceel mogelijk. Dit sluit aan op het uitgangspunt 'Dorps' bouwen op herstructureringslocaties, dat is opgenomen in de Structuurvisie Goirle. Met de variatie in woningtype binnen het plangebied wordt voorzien in de behoefte aan zowel woningen voor starters als seniorenwoningen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Stedenbouwkundige notitie 'Inbreidingsmogelijkheden kom Riel'

In 2005 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige notitie 'Inbreidingsmogelijkheden kom Riel' vastgesteld. Deze notitie vormt het toetsingskader waaraan toekomstige initiatieven stedenbouwkundig kunnen worden beoordeeld op hun aanvaardbaarheid.

Volgens deze notitie maakt het plangebied onderdeel uit van deelgebied 2 Woonwijk Oost. Het plangebied is gelegen in de uiterste zuidoosthoek van dit deelgebied. In de notitie is voor het plangebied aangegeven dat het mogelijk is aanvullende woningbouw te situeren, waarbij het groene karakter en het beekdallandschap moeten worden gerespecteerd. Er dient voldoende afstand te zijn voor de realisatie van een in het groen gelegen langzaamverkeerroute langs de Leij. Hierbij kan worden uitgegaan van de bestaande rooilijn van de opslagloods. Verder zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van deelgebied 2 van toepassing op het plangebied van voorliggend bestemmingsplan:

- toevoeging in de overgangszone tussen de bestaande dorpsrand en het beekdal van de Leij dienen gebaseerd te zijn op de bestaande stedenbouwkundige structuur en met de achterzijden te grenzen aan het beekdallandschap;
- er dient voldoende afstand gehouden te worden bij toevoegingen aan de dorpsrand tot het beekdal;
- bebouwing dient te bestaan uit één of 2 bouwlagen en voorzien te zijn van een kap; aan het beekdal uit één bouwlaag met kap.

Aanvullend zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- de woningen moeten worden gebouwd rondom een hofje;
- er dient een groen pleintje te worden aangelegd als verbindend element tussen de inbreiding en de bestaande woonbuurt;
- langs de Leij dient een ecologische zone te worden aangelegd;
- ontsluiting van de nieuwe woningen dient plaats te vinden via 't Leike;
- met de herontwikkeling moet het mogelijk zijn een 'ommetje' te maken; nieuwe langzaamverkeerroutes moeten bestaande wegen met elkaar verbinden;
- binnen het plangebied moet worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Conclusie

Met het voorliggende initiatief wordt voldaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn opgenomen in de stedenbouwkundige notitie 'Inbreidingsmogelijkheden kom Riel' en aanvullende uitgangspunten:

- de nieuwe woningen staan aan een hofje dat voor het autoverkeer alleen vanaf 't Leike toegankelijk is; de gronden direct gelegen aan 't Leike blijven groen en er is ruimte voor speelvoorzieningen;
- met de aanleg van een woonstraat evenwijdig aan de Vonderstraat wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- de woonpercelen grenzen met de achterzijde aan het beekdallandschap; de gevel van de bestaande opslagloods is de grens van de woonpercelen aan de zijde van de Leij;
- de woningen bestaan uit maximaal anderhalve bouwlagen met een kap en aan het beekdal uit één bouwlaag (vanwege de gewenste typologie zonder kap);
- de achterste perceelsgrenzen aan de zijde van het beekdal zijn gelegen op de oostgevel van de bestaande loods;
- de gronden tussen de nieuwe woonpercelen en de Leij worden ingericht als ecologische zone;
- de toegang tot het bedrijfsperceel vanaf de Vonderstraat wordt een langzaamverkeerroute en in de ecologische zone wordt een wandelpad aangelegd;
- binnen het plangebied worden de benodigde parkeerplaatsen aangelegd.

De gebruiksmogelijkheden (bestemmingen Groen, Natuur, Verkeer-Verblijfsgebied en Wonen), de inrichting van het plangebied en de maximale bouwmogelijkheden (bouwregels in de bestemming Wonen) zijn hierop afgestemd.

Integraal Dorpsontwikkelingsplan Riel

Voor het plangebied zijn in het integraal Dorpsontwikkelingsplan Riel geen specifieke voorwaarden of uitgangspunten opgenomen.

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.

Hoofdstuk 4 Thematische beleidskaders

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

4.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten en welstand

Stedenbouwkundige uitgangspunten

In de stedenbouwkundige notitie 'Inbreidingsmogelijkheden kom Riel' zijn specifiek voor het plangebied stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. In aansluiting op deze randvoorwaarden is met inachtneming van de aanvullende uitgangspunten een verkavelingsopzet gemaakt waarbij de inrichting van het gebied aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en grenzen de woonpercelen met de achterzijde aan het beekdallandschap. De woningen aan de zijde van de Leij worden gebouwd in één bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 4 meter. De woningen op de percelen die grenzen aan de bestaande woonpercelen aan de Vonderstraat en 't Leike bestaan uit anderhalve bouwlaag met een kap (met daarin een verdieping).



Verkavelingsopzet Leijoever

De openbare ruimte is voorzien van de bestemmingen Groen en Verkeer - Verblijfsgebied, de woonpercelen van de bestemming Wonen. Door middel van bouwvlakken is de locatie van de woningen vastgelegd. De grens van het bouwvlak voor de patiowoningen is bewust gepositioneerd in het verlengde van de voorgevels van Leike 2 t/m 10. Om de nieuwe ontwikkeling goed aan te laten sluiten bij de omgeving, is het stedenbouwkundig wenselijk dat de

groenvoorziening/speeltuin begrenzingen heeft. De aan de groenvoorziening gesitueerde patiowoningen (kavels 13 en 14), de bebouwing op kavel 6 en de bestaande woning Leike 10 zorgen tezamen voor deze stedenbouwkundig gewenste begrenzing.

De grens van het bouwvlak voor de patiowoningen aan de zijde van de Leij ligt op de locatie van de zuidoostgevel van de bestaande opslagloods. Hiermee wordt gebouwd binnen de zone die in de Verordening ruimte is aangeduid als 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone'. Het waterschap heeft ingestemd met het versmallen van de ecologische verbindingzone langs de Leij onder de voorwaarde dat deze over de resterende breedte van 10 meter wordt ingericht als ecologische verbindingzone, in samenhang met de ecologische verbindingzone aan de overzijde van de Leij op het te ontwikkelen Landgoed Rielsedijk. De gronden langs de Leij zijn voorzien van de bestemming Natuur.

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.

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is op 17 september 2019 beoordeeld door de welstandscommissie en akkoord bevonden als ontwerp en toetsinstrument.

4.2. Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg

Archeologie

Omdat in groeiende mate het Europese archeologische erfgoed werd bedreigd, is in 1992 het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologische belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor

toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, in casu de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

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

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

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

Bureauonderzoek en verkennend onderzoek

Door Econsultancy is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als separate bijlage opgenomen.

Volgens de IKAW ligt het plangebied grotendeels in een niet gekarteerd gebied, vanwege de ligging binnen de bebouwde kom van Riel. Het plangebied grenst wel aan een gebied met een lage kans op het aantreffen van archeologische waarden. De lage kans zal gelden voor bewoningsactiviteiten. Echter, voor activiteiten die gerelateerd zijn aan het beekdal van de voorloper van de Leij heeft het plangebied wel een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek wordt verwacht dat het plangebied binnen een dalvormige laagte dan wel deels binnen de westelijk gelegen beekdalhelling van de Leij zou liggen. Deze onder (vrij) natte omstandigheden gevormde landschapselementen vormden geen gunstige (tijdelijke) bewoningslocaties, maar er konden wel specialistische activiteiten worden ontplooid, zodat het plangebied wel een verhoogde trefkans heeft op de aanwezigheid van beekdalgerelateerde resten (resten van zogenaamde off-site

activiteiten en rituele deposities, zodat archeologische resten van jacht- en visattributen, dumpzones, voordren, bruggen, wegen, winplaatsen van grondstoffen en depositieplaatsen). In de omgeving van het plangebied zijn enkele archeologische resten uit de Late-Prehistorie voornamelijk aangetroffen op de hoger gelegen terrasafzettingen en dekzandruggen en enkele resten uit de Middeleeuwen/Nieuwe tijd binnen de begrenzing van de historische dorpskern van Riel. Het plangebied ligt echter buiten de historische dorpskern en is in ieder geval vanaf het begin van de 19e eeuw in agrarisch gebruik geweest. De huidige situatie is pas vanaf eind jaren '60 van de 20e eeuw ontstaan.

Naast een bureauonderzoek is een (geo-archeologisch) verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat onder de loods en de aanwezige verhardingen rondom de loods sprake is van ophoging met cunetzand en humeuze grond. Onder deze ophogingslagen komen beekdalafzettingen voor. Deze variëren in lithologie/textuur en bestaan uit lichtgrijs tot grijs gekleurd, matig fijn tot matig grof zand met vooral in de onderste meter voorkomende laagjes grindrijk, zeer grof zand met vaak erboven nog een dun laagje sterk humeus/venig zand of sterk zandige veen (veel hout- en plantenresten aanwezig). De laagjes grindrijk, zeer grof zand (concentratie van grind in de vorm van een zogenaamde "gravel lag") met vaak erboven nog een dun laagje sterk humeus/venig zand of sterk zandige veen betreffen de onderkant van beekgeulen/verlaten beekmeanders. In de oostelijke helft van het plangebied bestaat de top van de beekdalafzettingen uit donkerzwartbruin gekleurde, matig humeuze, sterk zandige beekleem. Op basis van deze bodemopbouw ligt het gehele plangebied binnen het beekdal van de Leij.

De aangetroffen bodemopbouw laat zien dat er geen diepgaande bodemverstoringen ingrepen in het pakket beekdalafzettingen hebben plaatsgevonden, waardoor beekdalgerelateerde resten dus nog in situ kunnen worden aangetroffen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen verstoringen van de aanwezige beekdalafzettingen veroorzaken. Omdat de nieuwe woningen op palen worden gefundeerd, wordt aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden voorkomen. Ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 40 cm is een omgevingsvergunning vereist.

Cultuurhistorie en monumentenzorg

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

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In het plangebied komt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor.

Rijksmonumenten

In het plangebied komen geen rijksmonumenten voor.

Gemeentelijke monumenten

In het plangebied komen geen gemeentelijke monumenten voor.

4.3. Volkshuisvesting

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant

De 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' (Actualisering 2017) geeft inzicht in de veranderingen in de omvang, groei en samenstelling van de bevolking van de provincie Noord-Brabant. Deze prognoses zijn voor beleidsmakers op elk maatschappelijk terrein, waaronder woningbouw en volkshuisvesting, van belang.

Volgens de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose neemt het inwonertal van Noord-Brabant toe van 2.513.500 in 2017 tot een maximum van ruim 2.645.000 mensen aan het begin van 2040. Dit betekent dat de Brabantse bevolking de komende 25 jaar naar verwachting nog met ruim 130.000 personen zal groeien.

De woningvoorraad bereikt eveneens een hoger maximum vergeleken met de vorige prognose uit 2014. De hogere bevolkingsgroei speelt hierbij uiteraard een rol. Samen met de vergrijzing en de individualisering leidt dit tot een sterke groei van het aantal huishoudens (en dus woningen). Verwacht wordt dat er in Brabant anno 2050 iets meer dan 1.260.000 woningen nodig zijn om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, ruim 20.000 woningen meer dan de ramingen uit 2014. Dat betekent een toename van een kleine 160.000 woningen ten opzichte van de 1.104.000 die er aan het begin van 2017 in de provincie moeten staan. De woningvoorraad blijft tot aan het einde van de prognoseperiode groeien, al vlakt de groei in de loop van de prognoseperiode wel sterk af. Al met al wacht Brabant de komende tijd nog een flinke woningbouwopgave, met een accent op de eerstkomende jaren. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met ruim 120.000 woningen moeten toenemen, gemiddeld genomen bijna 10.000 woningen (netto) per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen.

In lijn met het provinciale verstedelijkingsbeleid concentreert de groei van de woningvoorraad zich in de stedelijke gebieden. Het beleid richt zich onder meer op:

- het bouwen van voldoende woningen en
- het voorzien in een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus.

Het is dan ook van provinciaal belang, dat de regionale woningmarkt goed functioneert. Daarvoor worden in regionaal verband afspraken gemaakt. De 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' geeft daarvoor, aangevuld met regionale woningbehoefteonderzoeken, waaronder het Woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant' van 2017, de input.

Regionale afspraken Hart van Brabant

De gemeente Goirle maakt samen met de gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk deel uit van de regio Hart van Brabant. Binnen deze regio maken deze gemeenten jaarlijks gezamenlijke afspraken met de provincie Noord-Brabant over de kwantitatieve woningbouwopgave, dit voor een voortschrijdende tienjaarsperiode. Basis hiervoor vormt de, hiervoor genoemde, periodiek door de provincie uitgebrachte bevolkings- en woningbehoefteprognose.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Midden Brabant van 19 december 2018 (Regionale Agenda Wonen 2019 Hart van Brabant, dit document is te vinden op de website van de provincie Noord-Brabant, www.brabant.nl) zijn afspraken gemaakt tussen gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk over het maximum aantal te bouwen woningen tot en met 2027. Op basis van de provinciale behoefteprognose is in de gemeente Goirle de kwantitatieve woningbehoefte voor de periode 2018-2027 840 woningen.

In het Woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant' is aangetoond dat er in de gemeente Goirle behoefte is aan patiowoningen, een woningtype dat nog niet wordt aangeboden in Riel. Ook een recente enquête onder senioren in Riel heeft dit uitgewezen. De verwachting is dat deze groeiende doelgroep momenteel woont in eengezinswoningen, waar ook grote behoefte aan is.

De beoogde twee-onder-één kapwoningen binnen het plangebied zijn door de aanpasbare plattegrond van de begane grond (met de mogelijkheid om ook daar de slaapkamer en badkamer te realiseren) geschikt voor zowel senioren als gezinnen.

In het woningbehoefteonderzoek wordt onderscheid gemaakt in verschillende woonmilieus. Riel is aan te merken als dorps, het is er rustig en gemoedelijk. Met name onder senioren is een grotere behoefte aan dorps wonen. Het dorp biedt geborgenheid, veiligheid en een stukje saamhorigheid dat men prettig vindt. Op dit moment wonen de meeste senioren in een eengezinswoning, al dan niet vrijstaand. De verwachting is dat deze woningen vrijkomen voor gezinnen wanneer er in Riel voor senioren geschikte woningen worden gebouwd.

Op gemeentelijk niveau wordt onderscheid gemaakt in harde en gebonden capaciteit. De locatie Leijoever is in de gemeentelijke 'Notitie Prioritering Woningbouwlocaties 2016-2021' opgenomen als gebonden plancapaciteit met prioriteit (zie onder 'Notitie Prioritering woningbouwlocaties 2016-2021'). Met de ontwikkeling van 14 (aanpasbare) woningen wordt voorzien in een actuele behoefte.

Woonvisie

Het gemeentelijk woonbeleid volgt uit de vierjaarlijkse woonvisie. De Woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2015. Het doel van de Woonvisie is onder meer het vaststellen van een gemeentelijke ambitie op het gebied van wonen, het bieden van een afwegingskader voor beleidskeuzes. In de Woonvisie komen thema's en trends in het wonen aan de orde, worden actuele

knelpunten geduid en worden de woonopgaven voor de komende jaren benoemd. In de woonvisie is gekozen voor vier hoofdthema's:

- wonen en de woonomgeving;
- wonen, zorg en welzijn;
- nieuwbouw en
- duurzaamheid.

Gestreefd wordt naar een gemeente waarin voldoende mate van differentiatie in het woningaanbod is zodat iedereen passende woonruimte kan vinden.

Binnen het plangebied worden verschillende woningtypen gebouwd: twee-onder-één kapwoningen en patiowoningen. Het aanbod is daarmee zodanig gevarieerd dat de ontwikkeling is gericht op verschillende doelgroepen, van jonge gezinnen tot senioren.

Binnen de gemeente zijn veel potentiële woningbouwlocaties. Er moet daarom een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Niet alleen omdat er niet meer woningen gebouwd 'mogen' worden, maar ook omdat wanneer er meer capaciteit wordt geboden dan er behoefte is, de kans groot is dat er uiteindelijk minder wordt gebouwd dan die behoefte. Bij te veel aanbod tegelijkertijd kunnen plannen elkaar onderling beconcurreren of zelfs elkaar in gijzeling nemen omdat bij geen van de plannen voldoende wordt afgenomen om te starten. De afweging waar woningen mogen worden gebouwd vindt plaats in de Notitie Prioritering woningbouwlocaties.

Notitie Prioritering woningbouwlocaties 2016-2021

In deze notitie, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in juni 2016, wordt antwoord gezocht op de vraag welke woningbouwlocaties in de komende jaren prioriteit moeten krijgen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Om te komen tot deze afweging en een prioritering te kunnen maken, zijn in de Woonvisie de criteria, en de volgorde van deze criteria, vastgesteld waaraan de potentiële locaties moeten worden getoetst. Het gaat daar bij om de volgende criteria:

- woonbehoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief);
- duurzaam ruimtegebruik (leegstand, bestaand stedelijk gebied);
- nut en noodzaak van ontwikkeling vanwege andere beleidsdoelen (in willekeurige volgorde bijvoorbeeld: stedenbouw, cultuurhistorie, grondpositie en sturingsmogelijkheden).

In de 'Notitie Prioritering woningbouwlocaties 2016-2021', is de locatie Leijoever (onder de naam Vonderstaat) aangemerkt als gebonden plancapaciteit. Uitgegaan is van een capaciteit van 17 woningen.

Vanuit wonen en de woonbehoefte gezien is er in Riel nog markt voor woningen voor senioren. De patiowoningen aan de zijde van de Leij zijn geschikt voor senioren. Ook de locatie in de directe nabijheid van het hart van Riel, nabij voorzieningen maakt de locatie uitermate geschikt voor deze doelgroep.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Zoals in paragraaf 3.1 is aangegeven, 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. Uit deze paragraaf blijkt dat hiervan sprake is. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied is een nadere onderbouwing van de locatie ingevolge de gewijzigde ladder niet benodigd.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw op een voormalig bedrijfsperceel aan de rand van Riel mogelijk. Functioneel en ruimtelijk wordt aangesloten bij de directe omgeving.

Uit het voorgaande blijkt dat er grote behoefte is aan woningen in een dorps woonmilieu die geschikt zijn voor senioren. Ook is er binnen dit woonmilieu behoefte eengezinswoningen. Het bouwplan Leijoever voorziet in deze behoefte, enerzijds door twee type woningen te bouwen. Beide woningtypen zijn door de aanpasbare plattegrond van de begane grond geschikt voor senioren. De verwachting is dat deze doelgroep woningen in Riel vrijmaakt voor gezinnen.

Het bouwplan past derhalve binnen de kaders op het gebied van wonen.

4.4. Groen

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

Riel worden aan bijna alle zijden omzoomd door groene dorpsranden. Dit zijn groengebieden die de overgang vormen van dorp naar landschap. De dorpsrand binnen het plangebied heeft een ecologische waarde. De groene dorpsranden dienen zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en waar nodig versterkt.

Van belang binnen het plangebied is de ligging aan de Leij. De verschillende kaarten in het Groenstructuurplan laten zien dat ter hoogte van het plangebied langs de Leij een groene dorpsrand met een wandelroute gewenst is, het eerder genoemde 'ommetje'.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft invulling aan beide wensen. De bedrijvenbestemming wordt over een breedte van 10 meter langs de Leij voorzien van de bestemming Natuur. Bij de inrichting van deze ecologische verbindingzone wordt rekening gehouden met de aanleg van een wandelpad. Door deze aaneengesloten wandelroute langs de Leij en het behoud van de verbinding met de Vonderstraat als langzaamverkeerroute ontstaat het gewenste 'ommetje'.

Bestaande bomen binnen het plangebied worden zoveel mogelijk behouden. De houtwal die nu het zicht op de opslagloods vanaf 't Leike ontnemt, wordt verwijderd om de nieuwbouw in ruimtelijke opzicht onderdeel te laten zijn van het aansluitend woongebied. De groene ruimte als zodanig wordt gehandhaafd als verbindend groenelement tussen oude en nieuwe woonbuurt.

Bomen die worden gekapt (naar verwachting 13), worden binnen het plangebied herplant in de openbare ruimte.

Conclusie

Doordat in de verkavelingsopzet rekening is gehouden met de aanleg van een ecologische zone langs de Leij wordt invulling gegeven aan het wensbeeld nabij het plangebied. Ook wordt voldaan aan het geformuleerde uitgangspunt dat de oude en nieuwe woonbuurt door middel van een groenvoorziening moet worden verbonden.

4.5. 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.

Vanaf het centraal station in Tilburg rijden er bussen naar Riel. De halte aan het Dorpsplein ligt op loopafstand van het plangebied.

De hoofdverkeersstructuur van Riel wordt niet aangepast. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de bestaande woonstraat 't Leike. De beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen (uitgaande van 6 autobewegingen per woning per etmaal) levert geen problemen op in deze woonstraat. De huidige inrichting van deze weg laat een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen toe.

De huidige toegang tot het voormalige bedrijfsperceel zal worden ingericht als langzaamverkeerroute. Via de nieuwe woonstraat wordt dit pad verbonden met 't Leike.

In het verlengde van de langzaamverkeerroute vanaf de Vonderstraat wordt er langs de patiowoningen een voetpad aangelegd naar de groenzone langs de Leij. Met de aanleg van een ecologische groenzone langs de Leij wordt het mogelijk om vanaf de Goirleseweg langs de Leij naar 't Leike te lopen.

Conclusie

Omdat de hoofdverkeersstructuur niet worden aangepast en de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkt is, past de ontwikkeling binnen het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid.

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.

Voor de kern Riel worden de gemiddelde normen voor "matig stedelijk gebied - Rest bebouwde kom" aangehouden. Dit houdt in dat voor de twee-onder-één kapwoningen een norm van 2,1 geldt. Een patiowoning kan worden aangemerkt als een tussenwoning waarvoor een norm geldt van 1,9 parkeerplaats per woning. Op verzoek van omwonenden is voor alle woningen rekening gehouden met 2,1 parkeerplaats per woning.

Binnen het plangebied dienen derhalve 29 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Bij de patiowoningen worden 2 parkeerplaatsen per perceel op eigen terrein aangelegd. Doordat bij de twee-onder-één kapwoningen per bouwperceel minimaal één opstelplaats wordt aangelegd en op één kavel twee parkeerplaatsen, is in de openbare ruimte gereserveerd voor nog 6 parkeerplaatsen.

Conclusie

Binnen het plangebied worden 29 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen die van toepassing zijn voor het plangebied.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

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

5.1. Milieuhinder en bedrijven

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

Invloed van de omgeving op het voornemen

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

Conclusie

Vanuit het aspect milieuhinder bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Met de voorgestane woningbouwontwikkeling verdwijnt er een bedrijfsperceel in het woongebied van Riel.

5.2. Externe veiligheid

Inleiding

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

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die

aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (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 Goirle vindt plaats over de weg. In de gemeente is geen sprake van vervoer per spoor en vervoer over water.

In Riel is geen sprake van transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

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.

Verantwoording groepsrisico

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 separate bijlage opgenomen.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de bouw van woningen binnen het plangebied Leijoever.

5.3. Kabels, leidingen en straalpad

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

5.4. Geluid

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

Industrie

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

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.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Rielsedijk. Door Econsultancy is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen in het onderzoek betrokken. De rapportage van dit onderzoek is als separate bijlage opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het aspect geluid.

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.

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologische mogelijk maken van een dermate laag aantal woningen (maximaal 14), 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 bedrijfs categorie is vastgesteld, zijn voor die bedrijven "normen" vastgesteld waarbij hinder kan worden verwacht. Voor de overige categorieën bedrijven zal dit moeten worden vastgesteld door specifiek geuronderzoek. Aangezien de NeR een formele richtlijn is, en bovendien een concrete vertaling vormt van het algemene beleidskader, dient hier bij ruimtelijke plannen bij te worden aangesloten.

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

Conclusie

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

Agrarische geur

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

Conclusie

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

5.7. Bodem

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

Voor het plangebied is in maart 2010 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend onderzoek dat de aangetoonde achtergrondwaardenoverschrijdingen geen gevolgen heeft voor de

volksgezondheid. De aangetoonde verhoogde concentratie met chroom is nader onderzocht.

Gezien de mate en omvang van de verontreiniging met chroom in de grond kan worden gesteld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het nader onderzoek is de verontreiniging met chroom in de grond afgebakend.

In maart 2013 is opnieuw een aanvullende onderzoek verricht. In dit onderzoek is vastgesteld dat er geen onaanvaardbare humane risico's aanwezig zijn. Door middel van boringen is de omvang van de bodemverontreiniging met chroom bepaald. Deze verontreiniging zal voorafgaand aan de ontwikkeling van de nieuwbouw worden gesaneerd.

Beide onderzoeken zijn als separate bijlagen opgenomen.

In mei 2019 is nogmaals een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest (grond) uitgevoerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de aangetoonde achtergrond- en streefwaardeoverschrijdingen dermate licht zijn dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. Het instellen van vervolgmaatregelen hieromtrent wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Ook is de sterke verontreiniging met chroom geactualiseerd. Op basis van de analyseresultaten wordt de totale omvang van deze grondverontreiniging met gehalten boven de interventiewaarde ingeschat op circa 750 m² met een diepte van 1 meter. Aanbevolen wordt deze verontreiniging met chroom te saneren.

Tot slot is tevens een sterke verontreiniging met koper ter plaatse van de voormalige bezinkput gesitueerd. Deze verontreiniging is aangetoond in de bodemlaag 1,00 - 1,50 meter beneden maaiveld en dient in verticale en horizontale richting nader in kaart te worden gebracht. Aanbevolen wordt de omvang van de verontreiniging met koper nader te bepalen.

In één van de boringen wordt de aangetroffen bodemkwaliteit met betrekking tot asbest niet aanvaardbaar geacht. Aannemelijk is dat de sterke verontreiniging met asbest enkel aanwezig is ter plaatse van deze boring. Op het overige deel van het plangebied is geen asbest aangetoond in een concentratie boven de (helft van de) interventiewaarde.

Vooralsnog is het niet mogelijk om de omvang van de verontreiniging met asbest ter plaatse van de betreffende boring te bepalen, vanwege de aanwezigheid van beplanting.

In het najaar van 2019 heeft een verkennend bodemonderzoek op het voorkomen van PFAS plaatsgevonden en zijn de omvang van de verontreiniging met koper (en chroom) in de grond en verontreiniging met asbest zoals geconstateerd tijdens het verkennend asbestonderzoek bepaald.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat geen PFAS is aangetoond, behoudens een licht verhoogd gehalte in één grondmengmonster. De grond is minimaal geclassificeerd als klasse wonen.

De tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetroffen sterke verontreiniging met koper is tijdens het nader bodemonderzoek ten hoogste licht aangetoond. De omvang van de sterke verontreiniging met chroom is ingeschat op maximaal 600 m² in de bodemlaag 0 tot 1 meter beneden maaiveld.

Op basis van de resultaten van het nader asbestonderzoek dient aanvullende onderzoek te worden uitgevoerd. Er is echter alleen asbest aangetroffen in de grove fractie. Het is niet aannemelijk dat elders binnen het plangebied asbest wordt aangetroffen in de fijne fractie. Nader onderzoek wordt derhalve niet zinvol geacht.

Ook de onderzoeksrapporten uit 2019 zijn als separate bijlagen opgenomen.

In de periode februari – maart 2020 heeft een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden, omdat ter voorbereiding op de grondsanering aanvullende gegevens benodigd zijn, alvorens een deelsaneringsplan kan worden opgesteld. Aanvullend op het verkennend en nader bodemonderzoek en nader onderzoek asbest uit december 2019, is daarom de Chroom-6-verontreiniging in beeld gebracht en is ook aandacht besteed aan het verwerken van gegevens in Sanscrit.

Uit de aanvullende analyses blijkt dat het gehalte aan Chroom-6 circa 1 - 3,5% van het chroom-totaalgehalte is. De omvang van Chroom-6 is gelegen binnen de chroom-totaalverontreiniging. Het volume van de aanwezige bodemverontreiniging met chroom-totaal wordt geschat op 2.055 m³ waarvan 834 m³ boven de norm.

Uit de Sanscrit-berekening blijkt dat sprake is van onaanvaardbare risico's voor mens, ecologie en verspreiding. Dit laatste vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied.

Er wordt aanbevolen om in het deelsaneringsplan op te nemen dat dient te worden vastgelegd of sprake is van een perceeloverschrijdende verontreiniging richting Vonderstraat 18 en 20.

Op basis van de voorgenomen herontwikkeling tot woongebied wordt aanbevolen om een deelsaneringsplan op te stellen met een verdere uitwerking van een leeflaagvariant.

De rapportage van het aanvullend bodemonderzoek is als separate bijlage opgenomen.

Conclusie

De verontreiniging met chroom en asbest in de bodem dient te worden gesaneerd voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Hiervoor wordt een saneringsplan opgesteld dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag wordt voorgelegd.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de vereiste sanering.

5.8. Natuur

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt sinds 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.

Door Econsultancy is een natuuronderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als separate bijlage opgenomen.

Uit het natuuronderzoek blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen de grenzen maar wel in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Regte Heide en Riels Laag, bevindt zich op circa 60 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Vastgesteld zal moeten worden of er op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het plan significante gevolgen kan hebben voor de aangewezen gebieden.

Significante gevolgen bij Natura 2000-gebieden zijn gevolgen die in strijd zijn met de instandhoudingsdoelen van het gebied.

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie grenst direct aan een Ecologische Verbindingszone (EVZ), de beek de Leij. In lijn met de regelgeving van de Provincie Noord-Brabant betekent dit dat de wezenlijke kenmerken en waarden van deze zone niet negatief mogen worden beïnvloed. Bij de inrichting van de ecologische zone zal rekening worden gehouden met deze kenmerken en waarden door geen versturende verlichting toe te passen.

Naar aanleiding van de resultaten van het natuuronderzoek is door Econsultancy een aanvullend onderzoek gebiedenbescherming uitgevoerd, dat als separate bijlage is opgenomen.

Uit de toetsing van het beoogde gebruik aan de mogelijke effecten, genoemd in de effectenindicator, blijkt dat negatieve effecten op de aangewezen habitats en soorten op voorhand zijn uit te sluiten. Vanwege de ligging buiten het Natura 2000-gebied kunnen versnippering en verontreiniging worden uitgesloten.

Effecten zoals optische verstoring en verandering van populatiedynamiek kunnen worden uitgesloten doordat de nieuwbouw tegen bestaande bebouwing is gelegen en er boscompensatie plaatsvindt.

Tevens kunnen negatieve effecten als gevolg van de verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woningen worden uitgesloten. Uit de Aerius-berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/hectare/jaar (zie onderzoek stikstofdepositie in de separate bijlage) en er geen ontheffing benodigd is voor het aspect stikstof.

Uit een toetsing van het beoogde gebruik aan de mogelijke effecten blijkt dat negatieve effecten op het Brabants Natuurnetwerk zijn uit te sluiten. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk zijn effecten als verstoring van de natuurlijke morfologie, vermindering van areaal en vermindering van uitwisselingsmogelijkheden uit te sluiten. Tevens zorgt de aanleg van compensatiegroen ervoor dat er geen sprake is van een toename van de verstoring van licht of niet-gebiedseigen geluidbelasting tijdens de gebruiksfase. Verhoging van de niet-gebiedseigen geluidbelasting tijdens de aanlegfase is niet uit te sluiten. Echter indien de aanleg van de woningen buiten het broedseizoen gebeurt, kunnen negatieve effecten van een tijdelijke verhoogde niet-gebiedseigen geluidbelasting worden voorkomen.

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 ten 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.

Uit het natuuronderzoek blijkt dat de loods geschikte verblijfplaatsen biedt voor de gewone dwergvleermuis en gewone grootvleermuis. Om vast te stellen of de loods daadwerkelijk in gebruik is als verblijfplaats is door Econsultancy aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als separate bijlage.

Tijdens de veldbezoeken is geen verblijfplaats van vleermuizen vastgesteld in het gebouw binnen het plangebied. Het plangebied betreft daarnaast geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en er is geen vliegroute aangetroffen voor vleermuizen. Met betrekking tot de voorgenomen woningbouwontwikkeling alsmede sloop is overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van een vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen niet aan de orde.

Conclusie

De voorgenomen werkzaamheden en het toekomstige gebruik binnen het plangebied leiden niet tot overtreding(en) van de Wet natuurbescherming, mits de aanleg buiten het broedseizoen plaatsvindt.

5.9. Milieueffectrapportage

Algemeen

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

Onderzoek

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

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

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

Allereerst is van belang dat met de herontwikkeling van het voormalige bedrijfsperceel geen bedrijfsactiviteiten met bijbehorende verkeersbewegingen kunnen terugkeren op de locatie. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en in vergelijking met de huidige planologische situatie is sprake van een verbetering. De effecten van woningen zijn in vergelijking van de effecten van een bedrijfsactiviteit minder belastend voor het milieu. De verkeersaantrekkende werking van een bedrijf is uiteraard afhankelijk van het soort bedrijf. Bij de herontwikkeling naar woningbouw staat vast dat geen sprake zal zijn van verkeersbewegingen als gevolg van vrachtverkeer of andere bedrijfsauto's. De verkeersbewegingen als gevolg van de woningbouwontwikkeling zijn beperkt tot personenauto's en daarmee passend bij een woongebied. In relatie tot het milieu kan worden geconcludeerd dat de effecten van woningbouw op het milieu te verwaarlozen zijn ten opzichte van het effect hierop (mogelijke hinder als gevolg van geur, stof, geluid en verkeersaantrekkende werking) van een bedrijfsmatige functie.

Op grond van de in dit kader van het onderhavige bestemmingsplan beschreven aspecten (zie hiervoor en de 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 uitloopegebied en bestrijding van de verdroging in het omliggende landelijk gebied.

Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta is waterbeheerder van onder andere de gemeente Goirle en is verantwoordelijk voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied.

Het beleid van het waterschap is verwoord in de volgende documenten en wordt, voor zover relevant, hierna kort besproken:

- Waterbeheerplan 2016-2021;
- Kadernota 2018-2027;
- Ruimte voor de Rivier;
- Keur Waterschap Brabantse Delta.

Waterbeheerplan Brabantse Delta 2016-2021

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

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

Kadernota 2018-2027

Deze nota beschrijft hoe het waterschap onder meer omgaat met een aantal uitdagingen waarvoor ze gesteld wordt. In eerste instantie gaat het om klimaatadaptatie. De effecten van klimaatverandering zijn groter dan door velen gedacht en er zal een tandje bijgezet moeten worden.

Een tweede uitdaging is de waterkwaliteit. Het waterschap is inmiddels gestart met het uitvoeren van een eerste serie watersysteemanalyses, die de komende jaren worden uitgebreid. Het waterschap evalueert daarbij de huidige aanpak en combineert dit met de nieuwste, lokale en (inter)nationale kennisinzichten. Daarbij zoekt het waterschap actief de samenwerking met bedrijven, inwoners, terreinbeheerders en medeoverheden.

Keur

Eén 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. Doelstellingen van het VGRP zijn:

- beschermen volksgezondheid;
- voorkomen wateroverlast;
- voorkomen grondwateroverlast;
- voorkomen milieuoverlast;
- voorkomen instortingsgevaar (riolering);
- voorkomen langdurige lozingsbeperking (riolering);

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

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

Om droge voeten te houden en schade te voorkomen wordt ruimte gecreëerd in het groen, oppervlaktewater en/of de openbare ruimte. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren. In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor de opvang van overtollig hemelwater, aanpassing van waterpartijen en/of bovengrondse water regulerende constructies (bovengrondse waterslimme oplossingen).

Indien doelmatig draagt de perceelseigenaar een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater en/of opvang van overtollig grondwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave. Afkoppelen is hierbij één van de middelen.

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

6.2. Huidige en toekomstige situatie

Verdeling verhard oppervlak

Het planvoornemen voorziet in een herbestemming van het plangebied ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de realisatie van woningbouw. Ten behoeve van de waterkwaliteit maakt de voorgestelde ontwikkeling gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, en zink niet toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

In de bestaande situatie is op de onderzoekslocatie een loods aanwezig en is het overig deel van de locatie deels verhard met klinkerverharding en betonplaten. De oppervlakte van de loods en de aanwezige terreinverharding (met versnelde afvoer) bedraagt respectievelijk 800 m² en 1.200 m².

Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan van de bebouwingmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Op basis hiervan is zowel het verhard oppervlak op de woonpercelen als van het openbaar gebied bepaald.

Ter indicatie van de toekomstige erfverharding is 50% van de woonpercelen buiten de bouwvlakken voor hoofdgebouwen aangehouden voor de zes twee-onder-één kapwoningen. Ten aanzien van de acht patiowoningen nabij de Leij en de gronden met een verkeersbestemming is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de gronden voor 100% zijn verhard.

Oppervlaktes *	Huidige m² verhard	Toekomstige m² verhard
Dak	800	415 (Twee-onder-één kap) 1.861 (Patiowoningen incl. perceel)
Erfverharding	1.200	583 (1.166*50%)
Verharding openbaar	-	927 (V-VB)
<i>Totaal</i>	2.000	1.786

*Het bestaande achterpad, de bestaande toegangsweg vanaf de Vonderstraat (tot aan het achterpad) en het bestaande profiel van 't Leike zijn buiten beschouwing gelaten. Deze zijn/blijven verhard.

Het Waterschap Brabantse Delta hanteert als norm dat voor ontwikkelingen met meer dan 2.000 m² toename aan verharding compenserende waterberging dient te worden gerealiseerd. Aangezien het voorliggend initiatief naar verwachting leidt tot een toename van het verhard oppervlak van 1.786 m² is geen compenserende waterberging benodigd.

Omdat bij de verdere technische uitwerking van het bouwplan rekening wordt gehouden met de voorkeursvolgorde voor waterberging zoals vastgelegd in het gemeentelijk beleid (infiltreren, bufferen, afvoeren), wordt versnelde afvoer op de Leij voorkomen. In het openbaar gebied worden bovengrondse hemelwatervoorzieningen aangebracht die geschikt zijn voor de opvang (en afvoer) van overtollig hemelwater. Om het plan klimaat robuust te maken en water langer vast te houden binnen het plangebied wordt onderzocht of het mogelijk is om een gedeelte van de groenzone langs de Leij in te richten als wadi (lager dan straat en hoger dan Leij).

Tot slot wordt op verzoek van het waterschap bij de nadere uitwerking nog gekeken naar de volgende mogelijkheden:

- Groene daken toepassen bij de patio's;
- Toepassen van een IT-riool.

Bodem en grondwater

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 17,7 m + NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bevindt zich volgens www.bodemdata.nl op 40 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling ter plaatse van het plangebied bestaat globaal uit de grondsoort zand (moerige eerdgronden).

Oppervlaktewater en watergangen

Binnen het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Zoals eerder aangegeven, grenst het plangebied aan de beek de Leij waarlangs een ecologische zone zal worden aangelegd.

Afvalwater

Uitgangspunt bij elke nieuwe ontwikkeling is een volledige scheiding van hemel- en afvalwater. Voor afvalwater geldt dat uitsluitend huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd naar de aanwezige riolering in de omliggende straten.

Hemelwater

Het planvoornemen leidt naar verwachting tot een toename van het verhard oppervlak van 1.786 m². Gelet op de norm van het waterschap is geen compenserende waterberging benodigd.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal geen gebruik worden gemaakt van de uitlopende materialen, waardoor ook de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

Gebiedsspecifieke waterbelangen

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben, heeft het Waterschap Brabantse Delta de Watertoets viewer ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces zijn hierbij de relevante en beschikbare wateraspecten digitaal beschikbaar gesteld. Hieruit is naar voren gekomen dat de onderzoekslocatie aan de oostzijde wordt begrensd door een A-categorie watergang. Dit betreft de beek de Leij welke is aangewezen als 'bijzonder water' vanwege de status als ecologische verbindingszone. Ter waarborging van de verwezenlijking, behoud, beheer en herstel van het natuurlijk watersysteem is in

zijn algemeenheid sprake van een bufferzone van 25 meter. Binnen deze beschermingszone worden beperkingen gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing en oppervlakteverhardingen.

Vanwege dit specifieke beschermingsregime heeft vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. Er is overeengekomen om de bufferzone binnen de onderzoekslocatie tot de Leij te verkleinen tot 10 meter, met dien verstande dat een ecologische zone wordt gerealiseerd op het te ontwikkelen Landgoed Rielsedijk. Voor de ecologische zone (binnen en buiten het plangebied) wordt in samenspraak met Waterschap en de ontwikkelaar van het beoogde Landgoed Rielsedijk aan de overzijde van de Leij een inrichtingsplan gemaakt door een landschapsarchitect. In de landschapsvisie voor het landgoed (zoals opgenomen bij de toelichting van het gelijknamige bestemmingsplan) is rekening gehouden met de woningbouwontwikkeling zoals mogelijk wordt gemaakt met het voorliggende bestemmingsplan.

Volledigheidshalve wordt tevens vermeld dat de onderzoekslocatie is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Voor een grondwaterbeschermingsgebied geldt de minst strikte vorm van bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Over het algemeen is het daarom niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV) al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. In de PMV zijn namelijk de milieuregels opgenomen ter bescherming van het grondwater dat bestemd is om drinkwater van te maken.

6.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

Waterschap Brabantse Delta heeft ingestemd met de inhoud van dit hoofdstuk.

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 bestemmingen opgenomen:

- Groen
- Natuur
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Wonen
- Waarde - Archeologie

Groen

Structurele groene gebieden in het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Daarnaast zijn onder meer ook in-, uitritten, voet- en rijwielpaden, nutsvoorzieningen, bermen en bermsloten, evenementen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, vijvers en watergangen, hondenuitlaatplaatsen en hondentoiletten, speelvoorzieningen, voorwerpen van beeldende kunst en straatmeubilair toegestaan. Binnen de bestemming mogen bouwwerken worden gebouwd en tevens zijn kleine gebouwtjes toegestaan.

Natuur

De zone langs de Leij zal, als onderdeel van een ecologische zone, tot natuur worden ontwikkeld.

Om de natuurwaarden ter plaatse te kunnen waarborgen, zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegelaten en is voor grondwerkzaamheden een omgevingsvergunning vereist. Hiermee worden de natuurwaarden gewaarborgd.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen voor de wegen van het plangebied en is gericht op de verblijfsfunctie. Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied zijn tevens speelvoorzieningen, markten en standplaatsen voor ambulante handel en evenementen toegestaan.

Wonen

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

Verbeelding

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

Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen het gebied 'bijgebouwen' worden gebouwd. Voor de maximale goot- en bouwhoogte van woningen gelden de maxima zoals die op de verbeelding zijn aangegeven. Op de verbeelding zijn alle woningen in een bouwvlak opgenomen. De naastgelegen gronden worden opgenomen in het gebied 'bijgebouwen'. De grens van het gebied 'bijgebouwen' is 6 meter uit de voorste perceelsgrens gelegd, zodat in alle gevallen voor de garage ruimte aanwezig is voor een opstelplaats voor een auto.

Bouwregels

De bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan het begrip bouwperceel. De omschrijving van een bouwperceel luidt als volgt: 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan'.

Daarmee beslaat het bouwperceel nagenoeg altijd het gehele perceel. Het begrip bouwperceel is in die zin direct toepasbaar voor alle particuliere percelen. Onder bouwwerken vallen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen.

De bouwregels maken onderscheid tussen de woning (het hoofdgebouw), bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Onder bijgebouwen worden begrepen alle vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen. De begripsomschrijving is in artikel 1 opgenomen. Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen het gebied 'bijgebouwen' worden gebouwd. De bouwmogelijkheden binnen het gebied 'bijgebouwen' worden begrensd door een absoluut aantal m².

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen dat ter plaatse van het gebied 'bijgebouwen' wordt toegestaan, is afhankelijk van de oppervlakte van het (kadastrale) perceel. De volgende indeling en maatvoering wordt daarbij gehanteerd:

1	een bouwperceel met een bouwperceel met een oppervlakte tot 150 m ²	maximaal 50 m ²
2	een bouwperceel met een oppervlakte van 150 m ² tot 200 m ²	maximaal 60 m ²
3	een bouwperceel met een oppervlakte van 200 m ² tot 250 m ²	maximaal 68 m ²
4	een bouwperceel met een oppervlakte van 250 m ² tot 500 m ²	maximaal 75 m ²

Deze bepaling geldt alleen voor het gebied 'bijgebouwen'. Voor het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is dus alleen de oppervlakte die ter plaatse van het gebied 'bijgebouwen' aanwezig is,

bepalend. De bepaling is dus niet van toepassing op het bouwvlak voor de woning.

Een aangebouwd bijgebouw mag voor woondoeleinden worden gebruikt, mits dat niet leidt tot een toename van het aantal woningen. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,65 meter bedragen, de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen. Indien binnen een bouwvlak voor een woning, een gebouw de maximale hoogtemaat van een bijgebouw overstijgt, dan zal dat gebouw niet worden beschouwd als bijgebouw, omdat het in bouwkundige opzicht niet ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Toetsing vindt dan plaats aan de hoogtematen voor het hoofdgebouw, de woning.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Eén voorwaardelijke verplichting ziet toe op de vereiste sanering van de aangewezen gronden voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. De andere voorwaardelijke verplichting stelt eisen aan de inrichting van de gronden met de bestemming 'Natuur' binnen 2 jaar na het tijdstip van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

Carports

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

Erfafscheidingen

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

Beroep/bedrijf aan huis

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

Mantelzorg

In de gebruiksregels is, naast het algemene verbod om gronden in strijd met de bestemming te gebruiken, een verbod opgenomen om bijgebouwen (niet zijnde aangebouwde bijgebouwen) te gebruiken voor (al dan niet afhankelijke) bewoning. Van deze bepaling kan worden afgeweken ten behoeve van mantelzorg. De betreffende afwijking is afgestemd op de provinciale 'Voorbeeldregeling huisvesting ten behoeve van mantelzorg' van 23 september 2003 en opgenomen in de planregels.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mag slechts onder voorwaarden worden gebouwd. Bovendien is een vergunningenstelsel opgenomen voor grondwerkzaamheden.

7.4. Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels

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

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

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 in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan te wijzigen ten aanzien van de wettelijke regels.

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.

Overige regels

Dit artikel bevat een bepaling over de wettelijk 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.

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

Onderzoek uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, onder f. Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De kosten voor de woningbouwontwikkeling komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. 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 is opgenomen. Van het gevoerde overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is een verslag gemaakt, dat als bijlage is opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten

BIJLAGE

Toelichting op de 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 bezien 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 2 Eindverslag inspraakprocedure



**Eindverslag inspraakprocedure
voorontwerpbestemmingsplan
"Leijoever" (Riel)**

**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 zienswijzen	5
3. Tenslotte	15

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 inspraakprocedure 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 zienswijzen die tijdens de inspraaktermijn naar voren zijn gebracht en een reactie op deze zienswijzen.

1.2. Object van inspraak.

Object van inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan "Leijoever".

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 en de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling daarvan hebben met ingang van 6 juni 2019 gedurende drie weken (tot en met 26 juni 2019) ter inzage gelegen. Hiervan is op 5 juni 2019 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 over 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 3 maal gebruik gemaakt.

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

1.	Particulieren	Ingediend bij brief van 17 (ontvangen 19) juni 2019
2.	Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel	Ingediend bij brief van 26 (ontvangen 26) juni 2019
3.	Belangenvereniging	Ingediend bij brief van 17 (ontvangen 18) juni 2019

1.5. Ontvankelijkheid.

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van de inspraakreacties kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze reacties 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 6 juni 2019 drie weken ter inzage gelegen. Dit betekent concreet dat de termijn eindigde op 26 juni 2019 met het verstrijken van het tijdstip van 23.59 uur. Op dit moment zijn immers 21 dagen (van 24 uur) verstreken.

Alle inspraakreacties zijn binnen de daarvoor genoemde termijn naar voren gebracht en kunnen derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

2. Samenvatting en beoordeling van de kenbaar gemaakte zienswijzen.

Hieronder worden de inspraakreacties samengevat en beoordeeld. Dit betekent niet dat die onderdelen van de inspraakreacties die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke 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 "Leijoever", zoals het ten behoeve van de inspraak ter inzage heeft gelegen. Hierna wordt per inspraakreactie een samenvatting 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.

Voor alle ingediende zienswijzen geldt het volgende.

In zijn algemeenheid willen wij opmerken dat de dynamiek in de gemeente Goirle met zich meebrengt dat de druk op de ruimte groot is en blijft. Het is daarom van groot belang om zuinig met de resterende ruimte om te gaan en optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om de bestaande ruimte opnieuw en beter te benutten. In dit verband hechten wij aan intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door inbreiding. Het voorontwerpbestemmingsplan past in dit uitgangspunt. Dit algemene uitgangspunt neemt niet weg dat een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening tot doel dient te hebben. Deze wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk.

Voor zover indieners met hun zienswijzen beogen te wijzen op bestaande rechten, onder meer ten aanzien van een ongewijzigde situatie, wordt opgemerkt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen.

Indieners kunnen derhalve geen aanspraak maken op hetzelfde uitzicht, hetzelfde woongenot/privacy. Een bestemmingsplan heeft een goede ruimtelijke ordening tot doel. Bij de beantwoording van de vraag of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wordt het volgende opgemerkt. Elke verandering van een bestaande situatie zal invloed kunnen hebben op het woongenot. Uitgangspunt voor onderhavig plangebied is dat het woongenot van de omwonenden van het plangebied niet in onredelijke mate wordt aangetast. Daarbij komt dat woongenot altijd een subjectieve aangelegenheid betreft: wat de een als aanvaardbaar ervaart, kan bij een ander weerstand oproepen. Indieners kunnen dan ook geen aanspraak maken op een blijvende ongewijzigde situatie. Niet in geschil is dat het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van woningen. Niet valt uit te sluiten dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van indieners woningen in enige mate zal worden aangetast ten opzichte van de tot dusver bestaande feitelijke situatie. De vraag die beantwoord moet worden is of deze mogelijke aantasting onaanvaardbaar is.

2.1. Nummer 1 (Particulieren)

- *Samenvatting*

De ecologische verbindingszone met een breedte van 25 meter ligt over het plangebied. De bestemmingsplannen Leijoever en Landgoed Leijvennen raken elkaar dusdanig dat er geen ruimte is om alle plannen van waterschap, verbindingszone en patiowoningen te realiseren. Het eerder gedane



voorstel om de Leij over indieners perceel sectie K, nummer 1054 te leggen, wordt door indieners niet toegestaan. Indieners vragen om de bestemmingsplannen Leijoever en Landgoed Leijvennen op eigen grondgebied te realiseren en de ecologische verbindingszone in de huidige situatie te respecteren.

Beoordeling

In de huidige situatie is er ter hoogte van het plangebied geen sprake van een als zodanig ingerichte en functionerende ecologische verbindingszone (hierna te noemen: EVZ), ten westen van de Leij; het bedrijfsperceel ligt tegen de Leij aan. De gronden ter weerszijden van de Leij zijn in provinciaal beleid aangeduid voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Herontwikkeling van het bedrijfsperceel leidt tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering in functioneel (verbetering van het woon- en leefklimaat en natuurontwikkeling) en ruimtelijk opzicht (meer passende bebouwing).

Uit het verslag van 6 maart 2017 blijkt dat het waterschap kan instemmen met het verminderen van de maat van 25 naar 10 meter als aan de oostzijde van de Leij een EVZ wordt aangelegd. Dat de bestemmingsplannen Leijoever en Landgoed Leijvennen Riel elkaar raken, biedt juist kansen om tot een goede inrichting van de zone rondom de Leij te komen. Zo is op het inrichtingsplan (onderdeel van het document Beeldkwaliteit landschap & bebouwing, dat als bijlage is opgenomen bij de planregels van het bestemmingsplan Landgoed Leijvennen Riel) bij het bestemmingsplan Landgoed Leijvennen Riel te zien, dat de Leij zal worden verlegd in oostelijke richting waardoor aan de zijde van Riel meer ruimte ontstaat voor een natuurlijke inrichting. Op verzoek van het waterschap zal over de gehele lengte van de Leij beekherstel plaatsvinden. De ecologische kwaliteiten van de beek en de omgeving ervan zullen hiermee substantieel toenemen. Op deze wijze kan ook worden voldaan aan het provinciale beleid en beleid van het waterschap.

Zowel de provincie als het waterschap hebben positief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan Leijoever. De gemeente heeft de provincie aanvullend om advies gevraagd over de situering van de nieuwbouw in relatie tot de EVZ. Ten aanzien van de EVZ langs de Leij heeft de provincie in augustus 2019 aangegeven dat deze zone nu op de provinciale kaart staat als 'in uitvoering'. Dit betekent dat deze EVZ gaat worden ingericht en dat het van belang is dat de EVZ in het bestemmingsplan op de juiste wijze wordt bestemd. De provincie stemt in met de opgenomen

natuurbestemming. De provincie adviseert voor de natuurstrook een minimale breedte aan te houden van 10 meter en de inrichting daarvan in overeenstemming te brengen met het inrichtingsplan voor de EVZ. Zoals hiervoor is aangegeven, is dit inrichtingsplan onderdeel van het bestemmingsplan Landgoed Leijvennen Riel dat naar verwachting eind van dit jaar wordt vastgesteld. In het bestemmingsplan Leijoever is rekening gehouden met de afstand van 10 meter.

Het inrichtingsvoorstel voor de gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan Leijoever met de bestemming Natuur wordt eveneens opgenomen als bijlage bij de planregels, waarin een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de EVZ.

De gemeente Goirle stimuleert juist een samenhangende ontwikkeling en zou met het loskoppelen van beide projecten (dus op eigen grond gerichte plannen) kansen voor een natuurlijke overgang laten liggen.

Noch het plangebied van het bestemmingsplan Leijoever noch van het bestemmingsplan Landgoed Leijvennen Riel liggen over het perceel K, nummer 1054. In beide bestemmingsplannen is geen rekening gehouden met het verleggen van de waterloop naar dit perceel. Pas ten noorden van dit perceel buigt de waterloop in oostelijke richting.

Conclusie

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

2.2. Nummer 2 (Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel)

- *Samenvatting*

Indiener vindt dat er in het bestemmingsplan te weinig aandacht is besteed aan de EVZ en vraagt zich daarnaast af of de gehanteerde 10 meter wel voldoende is. Te meer omdat er binnen deze zone ook nog een wandelpad wordt aangelegd, waarvan de breedte niet is aangegeven. Onderzocht moet worden of de zone van 25 meter mag worden versmald.

Beoordeling

Over de breedte van de EVZ is overleg gevoerd met de waterbeheerder. De maat van 25 meter is vastgelegd in provinciaal beleid maar is niet wettelijk vastgelegd. Uit het verslag van 6 maart 2017 blijkt dat waterschap Brabantse Delta kan instemmen met het verminderen van de maat van 25 naar 10 meter onder de voorwaarde dat aan de oostzijde van de Leij een EVZ wordt aangelegd. Bij het aangrenzende bestemmingsplan Landgoed Leijvennen Riel is hiervoor een inrichtingsplan opgenomen, waarop is te zien dat de Leij ter hoogte van het plangebied zal worden verlegd in oostelijke richting. Hierdoor ontstaat aan de zijde van Riel meer ruimte voor een natuurlijke inrichting. De breedte van het wandelpad is in deze niet van belang.

Zowel de provincie als het waterschap hebben in het kader van het vooroverleg positief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan Leijoever. De gemeente heeft de provincie aanvullend om advies gevraagd over de situering van de nieuwbouw in relatie tot de EVZ. Ten aanzien van de EVZ langs de Leij heeft de provincie in augustus 2019 aangegeven dat deze zone nu op de provinciale kaart staat als 'in uitvoering'. Dit betekent dat deze EVZ gaat worden ingericht en dat het van belang is dat de EVZ in het bestemmingsplan op de juiste wijze wordt bestemd. De provincie stemt in met de opgenomen natuurbestemming. De provincie adviseert voor de natuurstrook een minimale breedte aan te houden van 10 meter en de inrichting daarvan in overeenstemming te brengen met het inrichtingsplan voor de EVZ. Zoals hiervoor is aangegeven, is dit inrichtingsplan onderdeel van het bestemmingsplan Landgoed Leijvennen Riel dat naar verwachting eind van dit jaar wordt vastgesteld. In het bestemmingsplan Leijoever is rekening gehouden met de afstand van 10 meter.

- *Samenvatting*

In het beekdal overwinteren de vinpootsalamander en kikkers. In hoeverre is hier rekening mee gehouden bij de inrichting van de EVZ?

Beoordeling.

Bij het opstellen van het hiervoor genoemde inrichtingsplan voor de gronden nabij de Leij is nadrukkelijk rekening gehouden met deze soorten. De strook grond langs de Leij met een natuurbestemming binnen het bestemmingsplan Leijoever zal in samenhang met de aangrenzende gronden op het landgoed, met dezelfde uitgangspunten worden ingericht. Het inrichtingsplan wordt opgenomen als bijlage bij de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan Leijoever, waarin een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de EVZ.

- *Samenvatting.*

Het is zeer gewenst dat natuurinclusief wordt gebouwd. Hierover is niets opgenomen in het bestemmingsplan.

Beoordeling.

In het bestemmingsplan is vastgelegd welk type woningen in welke afmetingen mogen worden opgericht. Binnen deze ruimtelijke mogelijkheden kunnen woningen natuurinclusief worden gebouwd.

- *Samenvatting.*

Is onderzocht welke invloed licht en geluid hebben op de natuurlijke omgeving?

Beoordeling

Met de bouw van woningen binnen het plangebied verdwijnt een bedrijfsfunctie. De gronden tussen het bedrijfsgebouw en de Leij krijgen een natuurbestemming. Door de beoogde natuurlijke inrichting van deze strook in samenhang met het landgoed Leijvennen, neemt de natuurwaarde juist substantieel toe. Met de herinrichting van de EVZ volgens het inrichtingsplan bij het bestemmingsplan Landgoed Leijvennen Riel is er geen sprake van negatieve uitstralingseffecten door geluid en licht op de EVZ. Slechts 8 woningen zijn met de achterzijde naar de Leij gericht; de achterste perceelsgrens ligt ter hoogte van de oostgevel van het nu nog aanwezige bedrijfspand. Geluid van auto's op de nieuwe woonstraat wordt hiermee afgeschermd. Binnen de natuurbestemming mogen geen lichtmasten worden geplaatst en verlichting in de achtertuin van de patiowoningen zal niet gericht zijn op de EVZ. Omdat de situatie in meer opzichten een positief effect heeft (verbetering woon- en leefklimaat in combinatie met natuurontwikkeling), is gericht onderzoek niet nodig.

- *Samenvatting.*

In welke periode is het vleermuisonderzoek uitgevoerd; is er niet alleen gekeken naar de winterslaaperperiode?

Beoordeling

Het aanvullend vleermuisonderzoek is uitgevoerd door Econsultancy. Econsultancy is lid van de branchevereniging "Netwerk Groene Bureaus" en werkt volgens de door het Netwerk opgestelde gedragscode en protocollen. De inventarisatiemethode is uitgevoerd conform het protocol voor vleermuisonderzoek (versie 2017), dat is opgesteld door het vleermuisvakberaad van het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdierverseniging, in overleg met Dienst Landelijk Gebied en de Gegevensautoriteit Natuur. In overeenstemming met dit protocol hebben in 2017 in de periode half mei tot half juli twee avondbezoeken en één ochtendbezoek uitgevoerd en in de periode half augustus tot eind september twee avondbezoeken plaatsgevonden. Doordat er geen aanwijzingen zijn gevonden dat de bebouwing in gebruik is als kraam-, zomer- of paarverblijfplaats, kan tevens worden aangenomen dat de bebouwing geen functie heeft als winterverblijfplaats. De rapportages van het aanvullende vleermuisonderzoek is al als separate bijlage bij de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.

- *Samenvatting*

Uit het plan moet duidelijker blijken hoe de wezenlijke waarden en kenmerken van de EVZ kunnen worden bewaakt.

Beoordeling

In de huidige situatie is ter hoogte van het plangebied nog geen sprake van een als zodanig ingerichte en functionerende EVZ. Door de beoogde natuurlijke inrichting van gronden ter weerszijden van de Leij in samenhang met het landgoed Leijvennen, neemt de natuurwaarde juist substantieel toe, en heeft dit een positieve invloed op de waarden en kenmerken van de gronden aan de Leij.

De toekomstige eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer van het landgoed. Deze verplichting is vastgelegd in een notariële akte gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Goirle. De gronden met een natuurbestemming binnen het plangebied Leijoever komen in eigendom van de gemeente. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud en beheer komt hiermee, net als voor de gronden meer naar het noorden ten westen van de Leij, in handen van de gemeente.

- *Samenvatting.*

Er worden 13 gezonde populieren gekapt; kan dit worden voorkomen of op welke wijze wordt dit gecompenseerd?

Beoordeling.

De populieren zijn niet wettelijk beschermd en hoeven daarom niet te worden gecompenseerd. Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan staat, wordt naar verwachting wel een gelijk aantal bomen geplant in de (nieuw aan te leggen) openbare ruimte.

Conclusie

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

2.3. Nummer 3 (Belangenvereniging)

- *Samenvatting*

De omvang van het plangebied en de invulling daarvan.

Bij de herontwikkeling is een groter gebied betrokken dan alleen het bedrijfsperceel, wat volgens reclamant alleen een financiële reden heeft. Dit heeft als gevolg dat het bosje aan de noordkant moet worden gekapt, een sanering van het bosgebied moet plaatsvinden wat in de ogen van de vereniging dan niet noodzakelijk is, een woonblok met patiowoningen mogelijk wordt gemaakt dat niet past bij de korrelgrootte van de omgeving en sterk contrasteert met de overige bebouwing in Riel.

Beoordeling

Bij de sanering/herontwikkeling van een bedrijfsperceel in een woonomgeving kijkt de gemeente verder dan alleen het kadastrale eigendom. Bij elke ontwikkeling wordt gekeken naar een logische, ruimtelijk aanvaardbare aansluiting en inpassing in de bestaande bebouwde omgeving. Daar liggen geen financiële redenen aan ten grondslag.

Het huidige bedrijfsperceel ligt tot aan de Leij en de percelen tussen het kadastrale perceel en 't Leike zijn in eigendom van de gemeente en voorzien van een verkeers- en groenbestemming. Voor een logische aansluiting op de bestaande woonstraat 't Leike en de aangrenzende woonpercelen, en de wens om langs de Leij een EVZ aan te leggen, heeft de gemeente aan de ontwikkelaar verzocht een visie te maken voor het bedrijfsperceel en de gronden gelegen tussen het bedrijfsperceel en 't Leike. Herontwikkeling van het bedrijfsperceel en de directe omgeving kan niet los worden gezien van de bodemvervuiling. Uit de verschillende onderzoeken die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd, blijkt dat ook het grondwater verontreinigd is. Verspreiding via het grondwater kan niet worden uitgesloten. Het is daarom niet alleen voor de nieuwbouw van belang dat de verontreiniging wordt gesaneerd maar ook voor de woonpercelen in de directe omgeving en het gebruik van de speeltuin. Hiermee is sanering van verontreiniging in de bodem en het grondwater van belang voor de volksgezondheid in zijn algemeenheid. Daarom heeft de gemeente dit als voorwaarde opgelegd aan de ontwikkelaar in het kader van de herontwikkeling.

- *Samenvatting*

Het verlies van een belangrijk volume aan groen

Er worden 13 bomen van ruim 30 jaar gekapt terwijl de gemeente voor Riel inzet op het groene karakter van het dorp en een groene afronding van het dorp ter hoogte van het plangebied. De vereniging is van mening dat het bosje moet blijven.

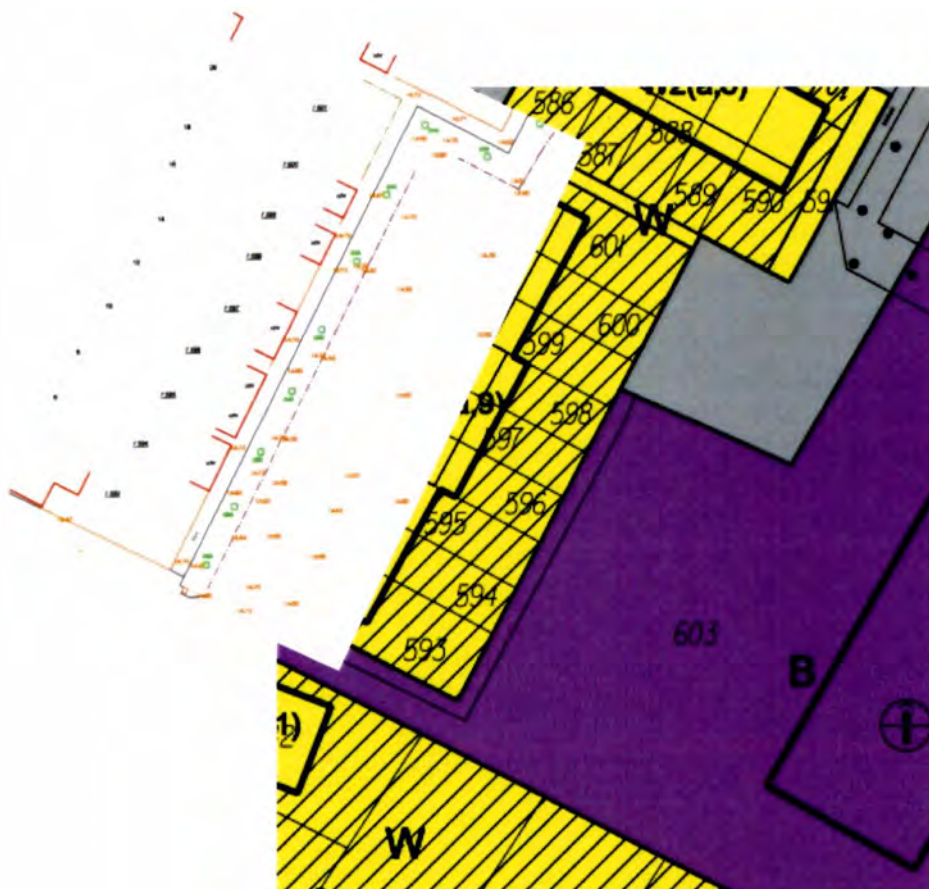
Achter de woonpercelen aan de Vonderstraat staan in de openbare ruimte bomen die na herontwikkeling in de achtertuinen van de 6 twee-onder-één-kapwoningen komen te staan, waarvoor individuele kapvergunningen kunnen worden verleend.

Het aantal m² dat aan groen wordt toegevoegd, is niet relevant in relatie tot het volume aan groen dat verdwijnt.

Beoordeling

Nogmaals wordt gewezen op het belang van de sanering. Ook zonder de noodzaak tot sanering zou voor een goede aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Vonderstraat en 't Leike en inrichting van het openbare groene gebied aan 't Leike het bosje waarschijnlijk worden verwijderd. Het is niet gewenst dat de nieuwe woningen afgeschermd komen te staan en geen onderdeel zijn van de bestaande woonbuurt.

Het groene karakter van het dorp en een groene afronding van het dorp heeft de gemeente benoemd als uitgangspunt voor de herontwikkeling. Hier is nadrukkelijk rekening mee gehouden. Nabij 't Leike is een ruime groene plek met ruimte voor speelvoorzieningen vrij gehouden en de strook grond tussen het voormalige bedrijfsgebouw en de Leij wordt ingericht als natuur. Uiteraard wordt hiermee het volume aan groen niet gecompenseerd, maar krijgt Riel er een aaneengesloten groen park langs de Leij voor terug. In samenhang met de ontwikkeling van het landgoed Leijvennen zelfs veel meer dan dat.



Van de bomen achter de woonpercelen aan de Vonderstraat staan er 5 of 6 op het bedrijfsperceel, binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden. De overige bomen staan op grond die nu in eigendom zijn van de gemeente en een verkeersbestemming hebben. Het uitgangspunt is om deze bomen te behouden. De betreffende bomen zijn niet beschermd op grond van de APV; ze zijn niet aangeduid op de Groene kaart en hebben een stamomtrek van minder dan 1 meter. Omdat de bomen een stamomtrek hebben van meer dan 32 cm is voor het kappen wel een omgevingsvergunning voor het vellen ervan benodigd. Deze kunnen in de huidige situatie ook al worden aangevraagd en verleend; in de toekomstige situatie verandert daar niets aan.

Wat betreft de korrel van de nieuwe bebouwing wordt opgemerkt dat ook meer naar het noorden aan de Meerland éénlaags patiowoningen staan die een gesloten wand vormen langs de Leij. Gelet op de vergrijzing ontstaat steeds meer behoefte aan dit type gelijkvloerse woningen, waarvan het aanbod in Riel zeer klein is. Zowel in ruimtelijk als programmatisch opzicht is de gemeente van mening dat sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

- *Samenvatting*

Onduidelijkheden over de omvang en noodzaak van sanering.

De omvang van de verontreiniging, noodzaak en kosten van de sanering is niet duidelijk. Een relatief groot deel van de vervuilde grond zou zich bevinden onder het noordelijke gelegen bosje. Sanering is niet nodig als daar niet wordt gebouwd.

Beoordeling

De mate en locatie van de verontreiniging is in het voorjaar van 2019 opnieuw in beeld gebracht. In een bijlage bij de rapportage (d.d. 15-08-2019) is de vermoedelijke locatie van de bezinkput en de afvoersloot aangegeven. Deze zijn grotendeels buiten het bedrijfsperceel gelegen. Omdat de verontreinigde locatie begroeid is, kan de omvang van de verontreiniging op dit moment niet gedetailleerder in beeld worden gebracht.

Bovendien ligt het plangebied binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Drinkwater in Brabant wordt gewonnen uit grondwater. Waterleidingbedrijven pompen dit grondwater op in waterwingebieden. Een grondwaterbeschermingsgebied is de buitenste schil rondom een waterwingebied. Voor het grondwaterbeschermingsgebied gelden regels om het grondwater niet te vervuilen. Het ligt voor de hand bij een bestaande verontreiniging binnen een grondwaterbeschermingsgebied actie te ondernemen op het moment dat deze mogelijkheid zich aandient. In dit geval de herontwikkeling van een direct aangrenzende bedrijfsperceel.

- *Samenvatting*

Wisselend beleid voor wat betreft de EVZ.

Het beleid van waterschap en provincie bevat een afstand 25 meter die nodig is voor de EVZ. Voor het plan Leijoever wordt hiervan afgeweken en wordt 10 meter aangehouden. Deze afstand is door het waterschap alleen toegestaan als de EVZ wordt aangelegd aan de over zijde van de Leij. Hiermee wordt geanticipeerd op het doorgaan van de plannen voor het landgoed Leijvennen, waarvan de gronden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Leijoever nog niet in het bezit van de ontwikkelaar waren. Ook staat in het ontwerp-bestemmingsplan Landgoed Leijvennen Riel dat de onderhoudsstrook voor het water aan de westzijde komt te liggen. Dit staat op gespannen voet met de beoogde natuurstrook.

De plannen om de Leij te verleggen in oostelijke richting biedt mogelijkheden voor meer woningbouw in noordelijke richting langs de Leij.

Gelet op het voorgaande pleit de indiener voor het behoud van de maat van 25 meter, zoals dat door de gemeente in 1987 ook is gedaan bij de bouw van woningen aan de Goirleseweg.

Beoordeling

Er is geen sprake van wisselend beleid. Het beleid is gericht op de aanleg en het behoud van een EVZ waarvoor in het provinciale beleid een maat van minimaal 25 meter ter weerszijden van de waterloop is opgenomen. Omdat de gemeente, net als de provincie, sanering/herontwikkeling van bedrijfspercelen binnen de woonomgeving stimuleert, is in onderling overleg gezocht naar een win-winsituatie, waarin sprake is van de verbetering van het woon- en leefklimaat en natuurontwikkeling. In nauw overleg met het waterschap is gekozen voor de inrichting van de ecologische verbindingzone in samenhang met de ontwikkeling van de aangrenzende gronden tot landgoed. Daarmee wordt daar waar mogelijk voldaan aan de minimale maat van 25 meter. Gelet op het ontbreken van eigendom aan de zijde van de Goirleseweg kan alleen in de zuidoosthoek van het plangebied niet worden voldaan aan deze maat, wat meer naar het noorden ruimschoots wordt gecompenseerd.

Voor zover bekend worden de plannen voor de aanleg van Landgoed Leijvennen uitgevoerd. Het bestemmingsplan Landgoed Leijvennen Riel wordt naar verwachting nog dit jaar vastgesteld.

Bij de bouw van de woningen aan de Goirleseweg was sprake van een onbebouwde situatie. Binnen het plangebied is sprake van het saneren van een bedrijfslocatie. Beide ontwikkelingen hebben dus een andere uitgangssituatie en zijn daarmee niet vergelijkbaar.

- **Samenvatting**

Het onterecht toepassen van financiën als leidend element. De vereniging is van mening dat de financiële belangen prevaleren boven het wooncomfort, woonplezier, veiligheid en belevingswaarde van de omgeving en er geen rekening is gehouden met de wensen van de eigen bewoners.

Beoordeling

De gemeente heeft geen financieel belang bij de beoogde herontwikkeling en stuurt op de ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving. Naar aanleiding van eerdere bezwaren is zelfs een bouwka­vel voor een vrijstaande woning aan 't Leike geschrapt en zijn de toegestane goot- en bouwhoogte van de twee-onder-één-kapwoningen teruggebracht. Ook verleent de gemeente geen medewerking aan de herontwikkeling als de vervuilde gronden niet zijn gesaneerd. Dit in ogenschouw genomen, is geen sprake van het voorop stellen van het financieel belang.

- **Samenvatting**

Het tijdpad. In het collegebesluit van 30 januari 2017 zijn de woningen binnen het plangebied voor een periode van 2 jaar aangemerkt als gebonden capaciteit. Binnen deze 2 jaar moest het bestemmingsplan in procedure zijn gebracht. Deze termijn is verlopen.

Beoordeling

De genoemde periode van 2 jaar is geen wettelijke termijn. Vanaf januari 2017 is gewerkt aan de voorbereiding van de herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Vonderstraat.

In de 'Notitie Prioritering woningbouwlocaties 2016-2021' is het plan Leijoever opgenomen als gebonden capaciteit. Er is geen termijn verbonden aan de nadere uitwerking, de procedure en daadwerkelijke ontwikkeling.

Conclusie


De zienswijze 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 degenen die bij ons college een zienswijze over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt en ter kennis worden gebracht van de gemeenteraad.

Goirle, 8 oktober 2019.

het college van burgemeester en wethouders



Jolte Hasselman
gemeentesecretaris



Mark van Stappershoef
burgemeester

Bijlage 3 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 "Leijoever"

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 Brabantse Delta;
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 3 juli 2019 aangegeven geen opmerkingen te hebben.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
2.	Waterschap Brabantse Delta		
	Het waterschap heeft bij brief van 27 mei 2019 verzocht om verduidelijking te geven ten aanzien van de in de plantoelichting opgenomen erfverharding /verhard oppervlak.	Deze opmerking wordt overgenomen.	De plantoelichting zal op dit punt worden aangepast.
3.	Ministerie van Defensie		
	Het ministerie niet gereageerd	Niet van toepassing.	Geen.

4.	Ministerie van Economie, & Klimaat		
	Het ministerie niet gereageerd	Niet van toepassing.	Geen.
5.	Rijkswaterstaat Zuid-Nederland		
	Rijkswaterstaat heeft bij mail van 4 juni 2019 aangegeven geen opmerkingen te hebben.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
6.	Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel		
	De stichting heeft in het kader van de inspraakprocedure een inspraakreactie ingediend.	Deze inspraakreactie wordt afzonderlijk behandeld.	Geen.
7.	Brandweer Midden-West Brabant		
	De brandweer heeft bij mail van 5 juni 2019 aangegeven dat het standaardadvies van toepassing is.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Paragraaf 5.2 (Externe veiligheid) van de plantoelichting zal worden aangepast en de volgende tekst zal 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 mail van 27 mei 2019 aangegeven dat het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastrans-portleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen.

	<p>in werking getreden Besluit externe veiligheid. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding van de Gasunies valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling,</p>		
--	---	--	--

PLANREGELS

Inhoudsopgave planregels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Natuur	12
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 6	Wonen	15
Artikel 7	Waarde - Archeologie	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 8	Anti-dubbelregel	20
Artikel 9	Algemene bouwregels	21
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 13	Algemene procedureregels	25
Artikel 14	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 15	Overgangsrecht	27
Artikel 16	Slotregel	28

Bijlagen

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Landschappelijk inrichtingsplan, 30 maart 2020

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Leijoever met identificatienummer NL.IMRO.0785.BP2017005Leijoever-ow01 van de gemeente Goirle.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden bedrijf:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke -geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen- bedrijvigheid dat door tenminste één bewoner in die woning en/of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning of de daarbij behorende bijgebouwen past, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie, in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden, en de activiteit ter plaatse kan worden uitgeoefend, waaronder een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit behoort, met dien verstande dat de activiteit niet vergunningplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer en is vermeld in categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij deze regels) of voor wat betreft de aard en omvang in relatie tot de milieuhinder die de bedrijfsactiviteit veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden met een bedrijf dat behoort tot één van deze categorieën.

1.6 aan huis verbonden beroep:

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

1.7 afhankelijke woonruimte:

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

1.8 afgewerkt bouwterrein:

de gemiddelde hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, omringende grond.

1.9 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid.

1.10 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.

1.11 archeologische waarde:

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

1.12 bebouwing:

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

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 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:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het 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 toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens:

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, overige).

1.29 evenementen:

1. elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:
 - a. bioscoopvoorstellingen.
 - b. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h van de Gemeentewet en artikel 5.22 van de Algemene Plaatselijke Verordening Goirle 2016 zoals vastgesteld op 3 november 2015;
 - c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
 - d. het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
 - e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in artikel 1 van de Wet openbare manifestaties;
 - f. activiteiten als bedoeld in de artikel 2.39 van de Algemene Plaatselijke Verordening Goirle 2016 zoals vastgesteld op 3 november 2015;
 - g. sportwedstrijden, welke niet plaatsvinden op of aan de weg.
2. onder evenement wordt tevens verstaan:
 - a. een herdenkingsplechtigheid;
 - b. een braderie;
 - c. een optocht, niet zijnde een betoging op de weg als bedoeld in artikel 2.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening Goirle 2016 zoals vastgesteld op 3 november 2015;
 - d. een feest, muziek of wedstrijd op of aan de weg;
 - e. een straatfeest of buurtbarbecue op een dag (klein evenement).

1.30 evenementenbeleidsnota:

het evenementenbeleid van de gemeente Goirle zoals dat geldt op het moment van de aanvraag van een vergunning voor het houden van een evenement.

1.31 gebouw:

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

1.32 gebruiken:

het gebruiken, doen en laten gebruiken.

1.33 groenvoorzieningen:

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

1.34 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.

1.35 mantelzorg:

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

1.36 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.

1.37 omgevingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 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 omgevingsvergunning voor het afwijken:

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1, van de Wabo.

1.40 omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

1.41 ondergronds:

beneden het peil.

1.42 overig bouwwerk:

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

1.43 prostitutie:

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

1.44 prostitutiebedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortbedrijf.

1.45 saneren:

het beperken en zoveel mogelijk ongedaan maken van verontreiniging en de directe gevolgen daarvan of van dreigende verontreiniging van de bodem.

1.46 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privéhuus of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.47 Staat van bedrijfsactiviteiten:

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

1.48 straatmeubilair:

de op of bij een weg behorende bouwwerken zoals, verkeerstekens, wegafbakeningen, bewegwijzeringen verlichting, halteaanwijzingen, 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.

1.49 uitvoeren:

het uitvoeren, doen uitvoeren en laten uitvoeren.

1.50 verharding van wegen:

het aanbrengen van een dichte deklaag in de vorm van bijvoorbeeld klinkers, asfalt of beton.

1.51 voorgevel:

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

1.52 vloeroppervlak:

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

1.53 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

1.54 Wabo:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.55 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen dan wel verordeningen en dergelijke, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het plan, tenzij anders is bepaald.

1.56 woning:

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

- a. twee-aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee als woning aan elkaar gebouwde woningen (twee-onder-één-kap) of twee door middel van een bijgebouw geschakelde woningen (één-aan-één);
- b. patiowoning: een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevel van belendende dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.57 wijziging:

een 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:

2.2 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.

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 horizontale diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

2.7 inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 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.

2.9 verticale diepte van een gebouw:

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

2.10 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de buitenste verticale projecties van bouwdelen en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, boven peil.

2.11 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.

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

2.12 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- b. in-, uitritten, voet- en rijwielpaden;
- c. nuts-, sport- en speelvoorzieningen;
- d. bermen en bermsloten;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan watergangen en andere waterpartijen, reserveringen voor infiltratievoorzieningen (zoals wadi's), retentievoorzieningen, waterbuffers en bergbezinkbassins, alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen.
- f. vijvers en watergangen, vlonders, steigers en (voetgangers)bruggen;
- g. hondenuitlaatplaatsen en hondentoiletten;
- h. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- i. straatmeubilair;
- j. ondergrondse voorzieningen zoals bergbezinkbassins, drinkwatervoorzieningen, (hoofd)riolering en dergelijke;
- k. extensief recreatief medegebruik;
- l. evenementen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. toegestaan zijn:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder bebouwd oppervlak, tot een verticale diepte van maximaal 5 meter;
- c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de oppervlakte aan nutsvoorzieningen mag niet meer dan 20 m² bedragen;

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

3.3 Nadere eisen

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

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de ruimtelijke of landschappelijke inpassing;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de brandveiligheid;
 6. de milieusituatie;
 7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 voor het aanleggen van voorzieningen voor verkeer en parkeren (waaronder in- en uitritten), met dien verstande dat:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet in onevenredige mate wordt geschaad;
- b. de aanleg van de voorzieningen voor verkeer en parkeren geen zodanig invloed op de aanwezige groenstructuur mag hebben, dat deze groenstructuur daardoor onevenredige schade wordt toegebracht en de gebruiksmogelijkheden daardoor onevenredige schade wordt toegebracht en de gebruiksmogelijkheden ervan in overwegende mate worden beperkt;
- c. er rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt beperkt.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een ecologische zone;
- b. het behoud van de aldaar voorkomende ecologische en milieuwaarden;
- c. de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. voetpaden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan watergangen en andere waterpartijen, reserveringen voor infiltratievoorzieningen (zoals wadi's), retentievoorzieningen, waterbuffers en bergbezinkbassins, alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden naast het bepaalde in lid 4.2.1 de volgende regels:

- a. op de in lid 4.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend erfafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan;
- b. de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen.

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 op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden het volgende werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van interne beheersontsluitingswegen of -paden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het vellen en rooien van houtgewas;
- d. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- e. het graven en/of dempen van sloten en greppels.

4.3.2 Criteria

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de doeleinden van dit artikel omschreven waarden en belangen van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

4.3.3 Uitzonderingen

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

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen danwel gericht zijn op realisering van de doeleinden 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 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 5.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
 - 1. gebouwen;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

met uitzondering van gebouwen en/of bouwwerken ten behoeve van de opslag en/of inrichting van verkoop- of tappunten voor motorbrandstoffen, daaronder begrepen LPG, is niet toegestaan

- b. ondergronds bouwen is slechts toegestaan onder bebouwd oppervlak tot een verticale diepte van maximaal 5 meter, met uitzondering van ondergrondse voorzieningen voor het verzamelen van afval;
- c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de oppervlakte aan nutsvoorzieningen mag niet meer dan 20 m² bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden naast het bepaalde in lid 5.2.1 de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

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.

5.4 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 gronden voor de inrichting van opslag-, tap- of verkooppunten voor motorbrandstoffen of LPG.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan watergangen en andere waterpartijen, reserveringen voor infiltratievoorzieningen (zoals bijvoorbeeld wadi's), retentievoorzieningen, waterbuffers en bergbezinkbassins, alsmede kunstwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. met dien verstande dat:
- f. de woning en/of daarbij behorende bijgebouwen mogen tevens 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;
- g. de woning en/of daarbij behorende bijgebouwen mogen tevens 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;
- h. 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. buiten het bouwvlak en buiten het gebied ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, tot een verticale diepte van maximaal 5 meter;
- d. een bouwperceel mag:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' voor niet meer dan 40% worden bebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' voor niet meer dan 80% worden bebouwd.

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 twee-aaneengebouwde woningen en patiowoningen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneengebouwde woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' patiowoningen;
- 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)' mag de goothoogte van woningen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van woningen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven;
- g. 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 worden gebouwd binnen het bouwvlak en op het gebied ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag bij een bouwperceel kleiner dan 150 m² niet meer bedragen dan 50 m²;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag bij een bouwperceel van 150 m² tot 200 m² niet meer bedragen dan 60 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag bij een bouwperceel van 200 m² tot 250 m² niet meer bedragen dan 68 m²;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag bij een bouwperceel van 250 m² tot 500 m² niet meer bedragen dan 75 m²;
- f. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,65 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw lager is dan 5 meter, maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

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.

6.2.6 Voorwaardelijke verplichting ecologische verbindingzone

Binnen 2 jaar na het tijdstip van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen dienen de gronden met de bestemming 'Natuur' te zijn ingericht als ecologische verbindingzone, in overeenstemming met het landschappelijk inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, en in stand te worden gehouden.

6.2.7 Voorwaardelijke verplichting sanering

De omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sanering vereist' wordt niet eerder verleend dan nadat de gronden zijn gesaneerd.

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 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.5, onder a, voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór de naar de weg gekeerde gevel, mits:

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

6.4.2 Bijgebouwen voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.3, onder a, voor het toestaan van bijgebouwen voor de voorgevel, mits:

- a. dit past binnen het straat- en bebouwingsbeeld van de omgeving;
- b. dit mogelijk is vanuit het oogpunt van een verkeersveilige situatie.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 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 het gebruik van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

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 blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld;
- b. Het overleggen van het rapport van een archeologisch onderzoek als bedoeld in lid 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 parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
- c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, egaliseren en ontginnen.

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 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 worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 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, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan de weg.

9.2 Ruimte tussen bouwwerken

9.2.1 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.

9.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1. indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging van onderhoud van de vrij te laten ruimte.

9.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

9.3.1 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 9.3.1 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.

9.3.2 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.

9.3.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3.1 en/of lid 9.3.2:

- 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemmingen, 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 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. het gebruik van een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. het een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw betreft behorende bij een woning binnen een bestemming waarbinnen een permanente (bedrijfs)woning is toegestaan;
 2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende huisarts;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 4. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
 5. het bijgebouw een onlosmakelijk geheel vormt met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
 6. het bevoegd gezag verleent bedoelde omgevingsvergunning zowel op naam van de mantelzorgverlener als de mantelzorgontvanger onder de voorwaarden dat binnen vier weken na beëindiging van het gebruik van het vrijstaand of aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg hiervan schriftelijk melding wordt gemaakt bij 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 op de verbeelding, 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 op de verbeelding 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 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;
- f. 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;
- g. gevelisolatie en toestaan dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt overschreden met maximaal 30 centimeter ten behoeve van gevelisolatie om energie te besparen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingen

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

1. de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de bij de wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 5 meter worden verschoven;
 - b. de oppervlakte van de bij de wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 5% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór de wijziging;
 - c. door een wijziging mogen het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld, het woon- en leefklimaat, de waterstaatkundige belangen, de ontwikkeling van omliggende bedrijven, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, niet onevenredig worden aangetast.
2. het plan te wijzigen ten aanzien van het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen en/of publicaties, indien deze wettelijke regelingen en/of publicaties na het moment van vaststelling van het plan worden gewijzigd.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Nadere eis

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

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 15.1, onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1, onder a, met maximaal 10%.
- c. Lid 15.1, 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2, onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2, 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 15.2, 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
regels van het bestemmingsplan Leijoever.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan, 30 maart 2020

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

BIJLAGE
STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

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

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

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

Staat van bedrijfsactiviteiten

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

Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan, 30 maart 2020

Landschappelijk inrichtingsplan

– Plan Leijoever Riel



Opdrachtgever

Sander van Heteren
Van der Weegen Bouwontwikkeling BV
Ringbaan Oost 300
5018 AL Tilburg



Auteur

Orbis
Moorland 4
5688 GA Oirschot
0499 21 91 24

Contactpersoon

Steven Haarbosch
steven@orbis.nl
06 21 22 32 47



Datum: 30 maart 2020

Versie: V 2.2

Status: Definitief



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Huidige situatie	5
2.1 Beschrijving omgeving	6
2.2 Natuur Netwerk Brabant	6
2.3 Impressie huidige situatie	7
3. Toekomstige situatie	8
3.1 Inrichtingsplan	8
3.2 Landschapselementen	8
4. Beplantingsplan	11
<i>Bijlage 1</i> Inrichtingsschets en details	12
<i>Bijlage 2</i> Doorsneden en hoogtelijnen	13

1. Inleiding

Dit landschappelijk inrichtingsplan met bijbehorende inrichtingsschets in bijlage 1 dient ter onderbouwing van de bouw ontwikkeling langs de Leij. Van der Weegen bouwontwikkeling is voornemens op deze locatie diverse woningen te realiseren.

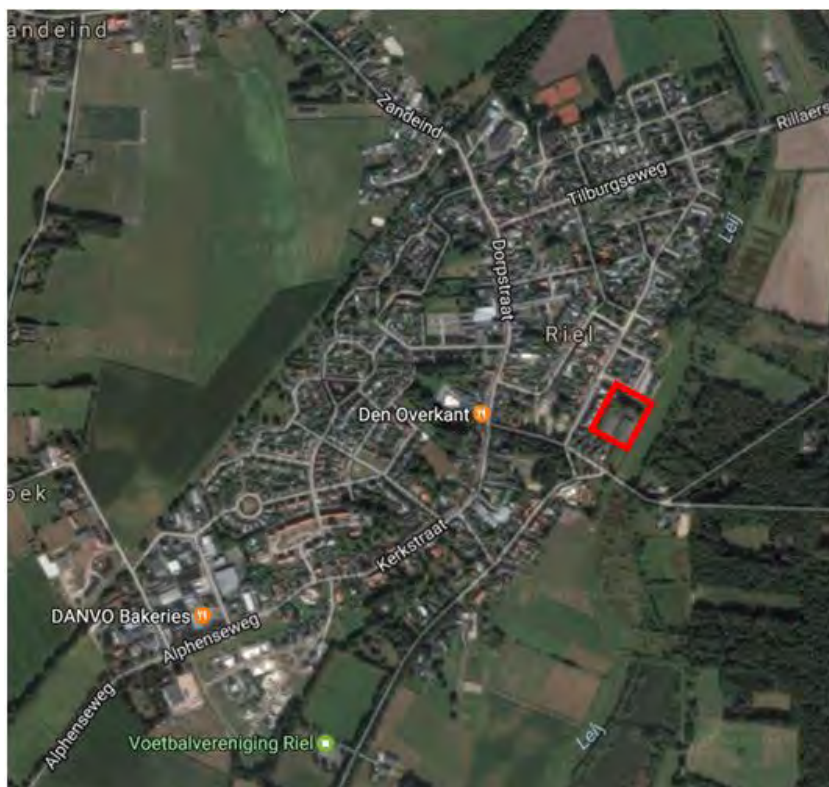
Om deze ontwikkeling op een goede manier in te passen in het landschap wordt de strook langs de Leij op een goede landschappelijke en ecologische manier ingepast. In dit rapport wordt beschreven op welke manier de inpassing gedaan wordt. Zowel het soort beplanting als de diverse elementen worden uitvoerig beschreven.

2. Huidige situatie

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de huidige situatie. Allereerst wordt de omgeving van de projectlocatie beschreven. Hierna volgt een meer gedetailleerde beschrijving van de projectlocatie zelf.

Achter de woonpercelen aan de Goirleseweg en de Vonderstraat bevindt zich, grenzend aan 't Leike en de beek de Leij, een voormalig bedrijfsperceel. De daarop aanwezige opslagloods (Skolgebouw) staat al lange tijd leeg.

Van der Weegen Bouwontwikkeling heeft het initiatief genomen voor de herontwikkeling van dit perceel en direct aangrenzende gronden naar woningbouw. Met deze herontwikkeling wordt de bedrijfsbestemming verwijderd en de leegstand opgeheven. Bovendien wordt voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen de aanwezige bodemverontreiniging gesaneerd.



Figuur 1. Globale ligging plangebied (bron: maps.google.nl)

Het bouwplan Leijoever voorziet met de bouw van 14 woningen in de behoefte aan woningbouw in Riel.

Er worden, passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving, zes twee-onder-één kapwoningen en acht patio-woningen gebouwd, die worden ontsloten via 't Leike. Bij de nieuwe inrichting van het gebied is rekening gehouden met de aanleg van een ecologische zone langs de Leij, die ter hoogte van het bedrijfsperceel ontbreekt.

Het vigerende bestemmingsplan Kom Riel laat de bouw van deze woningen niet toe. De gemeente Goirle is voornemens medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan

voorziet in een passende juridisch-planologische regeling voor de beoogde herontwikkeling.

2.1 Beschrijving omgeving

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie F, nummers 1273 en 1274 (gedeeltelijk) en ligt achter de bestaande woonpercelen aan de Vonderstraat en de Goirleseweg en grenst aan 't Leike. In het zuidoosten wordt het plangebied begrensd door de Leij en in het noordoosten door de groenzone tussen de Leij en 't Leike.



Figuur 2. Begrenzing plangebied (bron: Maps.google.nl)

Binnen dit rapport wordt enkel gekeken naar de inrichting van de zone langs de Leij. Hier komt de nadruk te liggen op een ecologische inrichting om invulling te geven aan de functie ecologische verbindingzone binnen het Natuur Netwerk Brabant.

2.2 Natuur Netwerk Brabant

De grond die direct langs de Leij ligt is aangemerkt als ecologische verbindingzone in het Natuurbeheer plan van de provincie Noord-Brabant. Deze ecologische verbindingzone creëert een verbinding tussen de natuurgebieden De Regte Heide ten zuiden van Riel en De Blaak ten noorden van Riel. De verbindingzone zal ervoor zorgen dat diverse diersoorten zich kunnen verplaatsen tussen deze gebieden. Dit vergroot niet alleen het leefgebied van deze soorten maar kan ook zorgen voor uitwisseling tussen de verschillende populaties.

2.3 Impressie huidige situatie



Figuur 3. Bestaande bebouwing



Figuur 4. Westelijk deel projectgebied



Figuur 5. Bestaande Leij



Figuur 6. Toegang tot projectgebied voor wandelaars

3. Toekomstige situatie

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de landschapselementen die worden gerealiseerd voor de landschappelijke inpassing op de projectlocatie. De bijbehorende inrichtingsschets is toegevoegd in bijlage 1. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aandachtspunten bij de aanleg van de landschapselementen en op het beheer en onderhoud.

3.1 Inrichtingsplan

Tussen de toekomstige woningbouw en Leij wordt een strook op landschappelijke wijze ingericht. Hierbij is bewust gekeken naar elementen die passen bij het landschap zonder te beperken in functies. De elementen hebben een primaire functie om de ecologie van het aangrenzende landschap te versterken. Daarnaast biedt de inrichting ruimte voor recreatie in de vorm van een wandelpad. Daarnaast heeft het natuurlijk ook een zichtfunctie voor de aangrenzende woningen die er gebouwd worden. Door het gebruik van diverse landschapselementen wordt ervoor gezorgd dat zowel land gebonden soorten zoals egels, muizen en eekhoorns optimaal gebruik kunnen maken van de EVZ. Daarnaast bieden diverse natte elementen zoals een poel en een natuurvriendelijke oever ruimte aan amfibieën om zich hier te vestigen of het gebied te gebruiken als stapsteen. En uiteindelijk zullen er ook vele vogelsoorten en vleermuizen zijn die hier een passend foerageer gebied vinden na de inrichting.

Uiteraard biedt de projectlocatie niet alleen ruimte aan de genoemde diersoorten. Ook verschillende plantsoorten krijgen de ruimte. Dit kan zowel in het struweel, als de kruidenrijke graslanden en de natuurvriendelijke oevers. Deze elementen bieden ruimte aan totaal verschillende plantsoorten waardoor het gebied ook een divers uiterlijk krijgt wat zich door de jaren heen kan ontwikkelen.

Voor het inrichtingsplan is een hoogtekaart gemaakt. Deze hoogtekaart geeft een goed beeld van de toekomstige situatie. De hoogtekaart is te vinden in bijlage 2. Naast de hoogtekaart zijn de te ontgraven elementen ook in beeld gebracht door enkele detailuitwerkingen. Deze details zijn ook te vinden in bijlage 2.

3.2 Landschapselementen

Hieronder worden de landschapselementen beschreven die in het projectgebied toegevoegd worden. De nummering van deze elementen komt overeen met de nummering op de inrichtingsschets in bijlage 1.

1 Houtsingel

De houtsingel komt als afscheiding van de bestaande bebouwing. Deze kroonvegetatie zorgt ervoor dat het geheel een besloten karakter krijgt. De houtsingels zorgen ook voor een versterking van de zichtlijnen. De houtsingels bestaan uit inheemse bomen zoals Gewone Lijsterbes, zachte en ruwe berk. Een plantverband van 1,25 x 1,25 meter, ofwel 64 stuks per 100 m² zorgt voor een dichte structuur.



Figuur 7. Vlinder in bloeiend struweel

Het beheer van de houtsingels zal in de beginperiode minimaal zijn. De singels mogen uitgroeien tot volwaardige landschapselementen waarna ze in fasen gedeeltelijk teruggezet worden. Door deze gefaseerde snoeiwijze blijven de ecologische waarden gehandhaafd.

2 **Struweel**

Het struweel zorgt voor enkele kleine stapstenen in het projectgebied. Hier kunnen diverse soorten beschutting vinden. Daarnaast zal het ook voedsel- en nestgelegenheid bieden aan diverse soorten. Het struweel bestaat uit een gemengd sortiment met soorten zoals vuilboom, lijsterbes, kardinaalsmuts, rode kornoelje en hulst. Een plantverband van 1,25 x 1,25 meter, ofwel 64 stuks per 100 m² zorgt voor een dichte structuur. Wanneer de struiklaag gaten vertoont, kunnen de planten op kniehoogte afgezet worden, zodat deze weer kunnen uitlopen en de dichte structuur hersteld wordt.

3 **Bloemrijke ruigte**

Om te zorgen voor voedselaanbod voor onder andere solitaire bijen, komt op enkele plekken een bloemrijke ruigte. Door het opentrekken en inzaaien van de grond kan deze ruigtevegetatie ontstaan. In het zaadmengsel zitten meerjarige soorten die passen in de eiken- beukenklasse, zoals valse salie, stijf havikskruid en helmkruid. Het beheer van deze zoomvegetatie is essentieel. Het maaien dient in fasen te gebeuren en het liefste volgens sinusbeheer richtlijnen¹ om zo het biotoop te versterken. Om ervoor te zorgen dat in de komende jaren de zaden ook gaan kiemen dient pas na de zaadsetting gemaaid te worden.

4 **Poel**

De poel vormt een leefgebied voor divers amfibiesoorten. Door de flauwe oevers wordt het water hier snel opgewarmd. Daarnaast bieden de flauwe oevers ruimte voor vochtminnende plantsoorten om zich te vestigen. Op deze manier profiteren zowel planten als dieren van dit element en draagt het optimaal bij aan de biodiversiteit. Door de aanleg van poelen langs de Leij kunnen amfibieën zich ook gemakkelijk verplaatsen door de EVZ. Het beheer van de poel wordt gedaan door eens in de 3 tot 5 jaar deze gedeeltelijk te maaien. Door een deel van de begroeiing te laten staan blijft een goed habitat behouden voor de verschillende soorten in de poel.

5 **Natuurvriendelijke oever**

Aan de zuidzijde van het projectgebied ligt de Leij, deze watergang is permanent waterhoudend en daarom uitstekend geschikt voor een natuurvriendelijke oever. Deze oever vergroot het oppervlak van de oever waar de planten optimaal van kunnen profiteren. Veel vochtminnende soorten zullen gebruik maken van deze oever om zich te vestigen. Ook veel amfibieën maken gebruik van een dergelijke oever om de watergang in of uit te gaan. De natuurvriendelijke oever wordt op eenzelfde manier beheerd als de poel. Er wordt dus periodiek gemaaid waarbij een deel van de begroeiing behouden blijft.



Figuur 8. Kamsalamander

6 **Wandelpad**

Het gebied langs de Leij is aantrekkelijk voor allerlei recreanten waaronder de inwoners van de aangrenzende woonwijk, de groene omgeving leent zich uitstekend voor een wandeling. Hiervoor wordt een wandelpad door het projectgebied gerealiseerd.

¹ De Vlinderstichting. <https://www.vlinderstichting.nl/sinusbeheer/>

7 Wadi

De wadi, die in het oosten van de projectlocatie komt, heeft geen primaire functie voor de natuurwaarden. Het is wel aannemelijk dat deze van meerwaarde is voor de omgeving, maar de bekken is primair voor het opvangen van het hemelwater. Om deze ecologisch waardevol te maken is het wenselijk dat deze permanent vochtig is en niet te vaak gemaaid wordt. Hierdoor wordt de kans geboden aan vochtminnende soorten om zich hier te vestigen.

8 Solitaire bomen

Verspreid over het gebied komen enkele solitaire bomen of boomgroepen te staan. Deze bestaan uit diverse soorten zoals linden of iepen. Deze bomen zorgen voor extra schuil en nestgelegenheid voor diersoorten zoals vogels en eekhoorns. Daarnaast bieden de boomsoorten een nectarvoorziening voor diverse insecten. Vooral linden kunnen hier een belangrijke rol in spelen door de bloei die plaatsvindt in het vroege voorjaar.



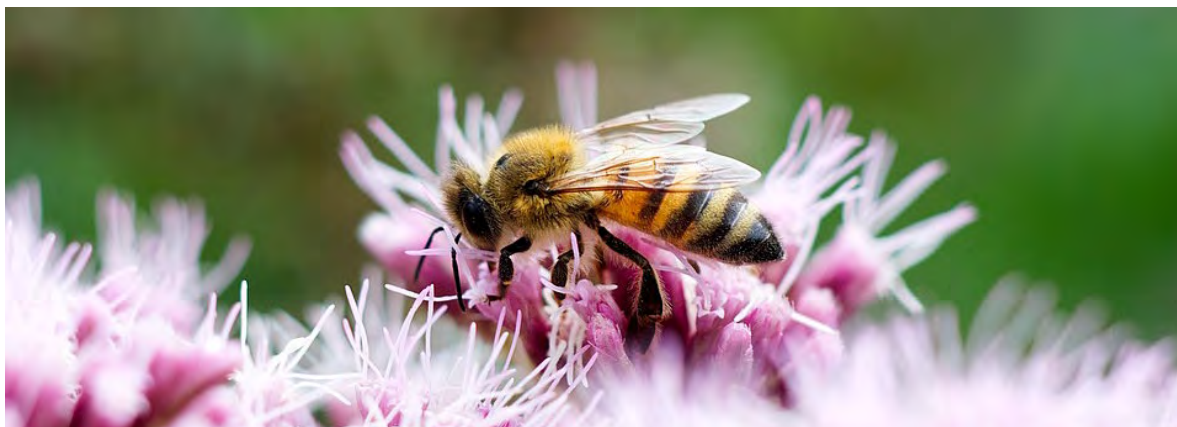
Figuur 9. Poel

4. Beplantingsplan

Voor de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van inheemse beplanting om de gebiedseigen biodiversiteit op een passende manier te verhogen. Welke beplanting exact gebruikt wordt is hieronder beschreven. Per element is beschreven welke beplanting toegepast wordt. De nummering komt overeen met de nummering van de inrichtingsschets in bijlage 1.

Naam (ned. Naam/lat. Naam)	Totaal	Aantal per beplantingsvak				
	Vak:	1	2	3	4	5
Bosplantsoen (2 jarig plantmateriaal, maat 60-80 of 60-100)						
Boomvormers						
beuk / <i>Fagus sylvatica</i> (H) (3 jarig)	14	14				
Lijsterbes / <i>Sorbus aucuparia</i>	7	7				
kers, zoete / <i>Prunus avium</i>	7	7				
veldesdoorn / <i>Acer campestre</i> (H)	7	7				
Struikvormers						
gelderse roos / <i>Viburnum opulus</i>	9	7			2	
hazelaar / <i>Corylus avellana</i>	14	14			0	
hondsroos / <i>Rosa canina</i>	7	7			0	
hulst / <i>Ilex aquifolium</i>	3				3	
kardinaalsmuts / <i>Euonymus europaeus</i>	18	14			3	
kornoelje, rode / <i>Cornus sanguinea</i>	2	0			2	
kornoelje, gele / <i>Cornus mas</i>	7	7			0	
krentenboompje / <i>Amelanchier lamarckii</i>	14	14				
lijsterbes / <i>Sorbus aucuparia</i>	10	7			3	
sleedoorn / <i>Prunus spinosa</i>	14	14				
vogelkers, inheemse / <i>Prunus padus</i>	7	7				
vuilboom / <i>Rhamnus frangula</i>	18	14			3	
Totaal bosplantsoen:	160	144	0	0	16	0
Laanbomen, minimaal 10-12						
Iep / <i>Ulmus 'Columella'</i>	3			3		
linde, kleinbladige / <i>Tilia cordata</i> c.v.:	2		1			1
linde, grootbladige / <i>Tilia platyphyllos</i> c.v.:	1		1			
linde, hollandse / <i>Tilia vulgaris</i> c.v.: 'Pallida'	1		1			
Totaal laanbomen:	7	0	3	3	0	1

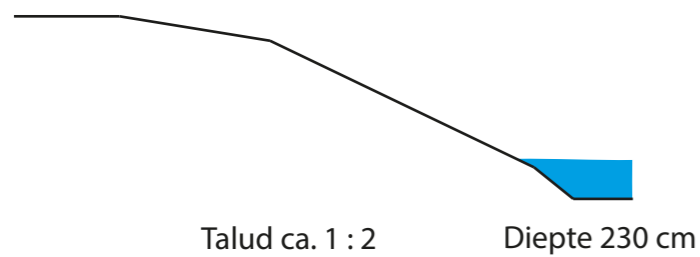
Tabel 1. Beplantingsplan



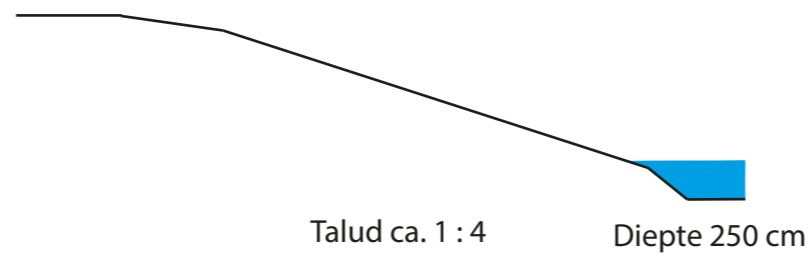
Figuur 10. Solitaire bij

Bijlage 1 **Inrichtingsschets en details**

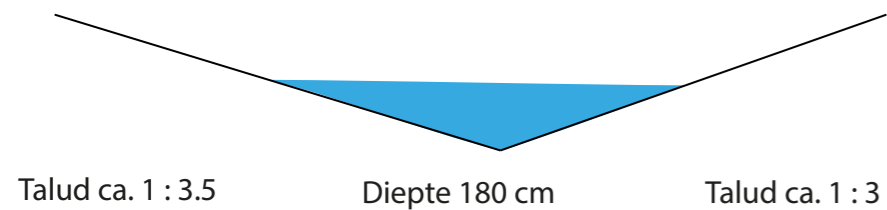
Doorsnede A - A' Natuurvriendelijke oever Schaal 1: 100



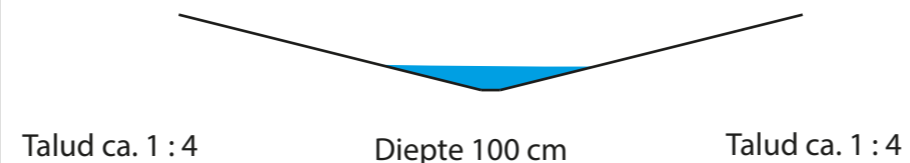
Doorsnede C - C' Natuurvriendelijke oever Schaal 1: 100



Doorsnede B - B' Poel Schaal 1: 100



Doorsnede D - D' Wadi Schaal 1: 100



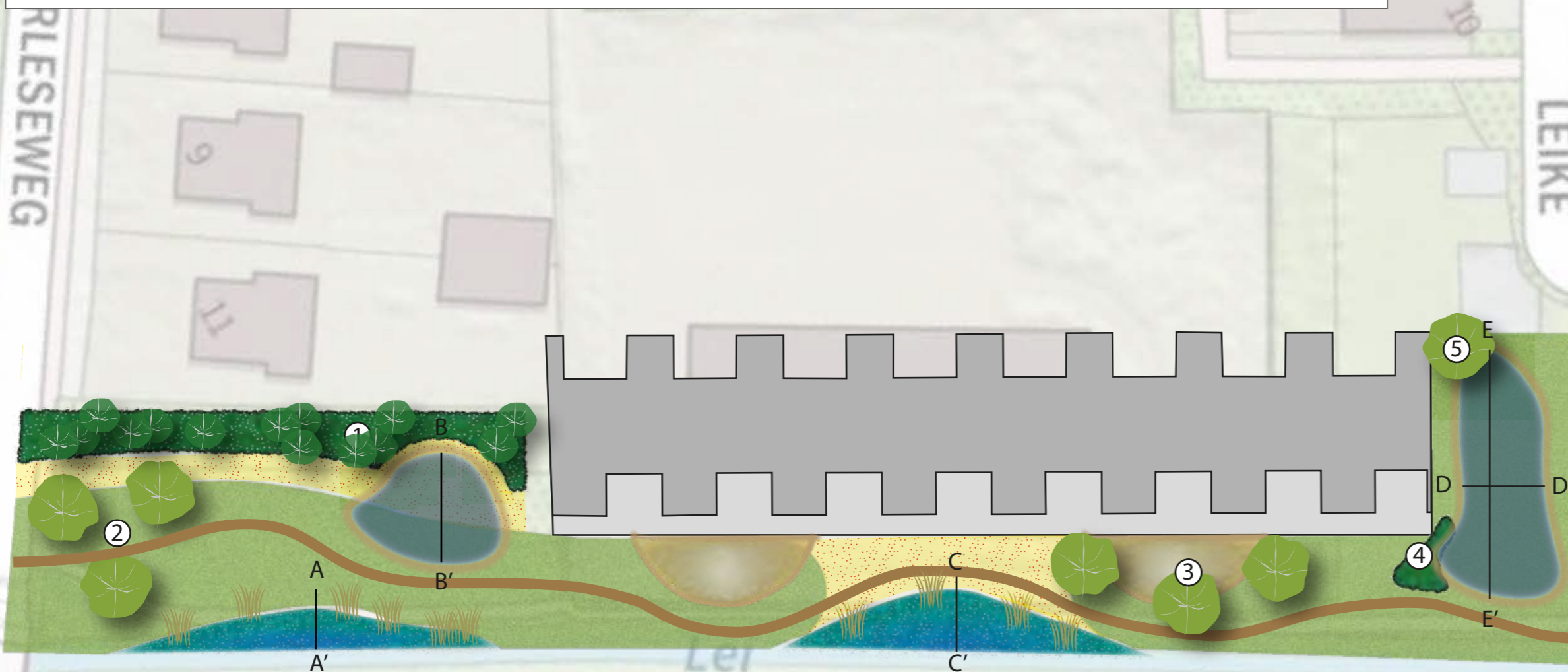
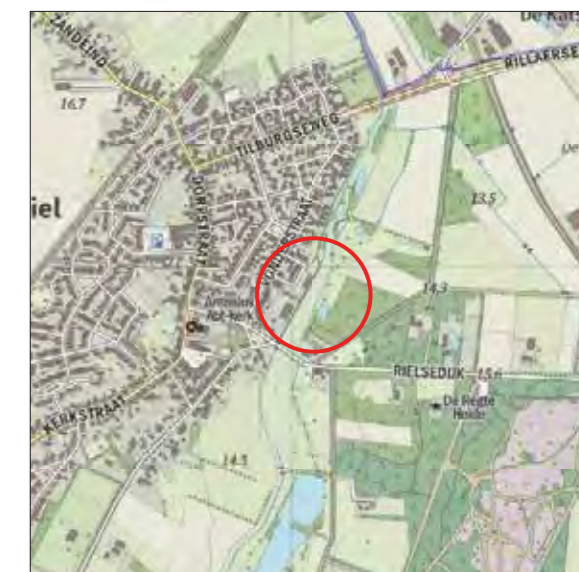
Doorsnede E - E' Wadi Schaal 1: 100



Legenda

- Solitaire- of laanboom
B.v. Linden of eiken
- Struweel
- Bloemrijke ruigte
- Bloemrijk grasland
- Nieuwbouw
- Natuurvriendelijke oever
- Wandelpad
- Talud (hoogteverschil)
- Wadi
- Houtsingel

Locatie overzicht schaal 1:20.000



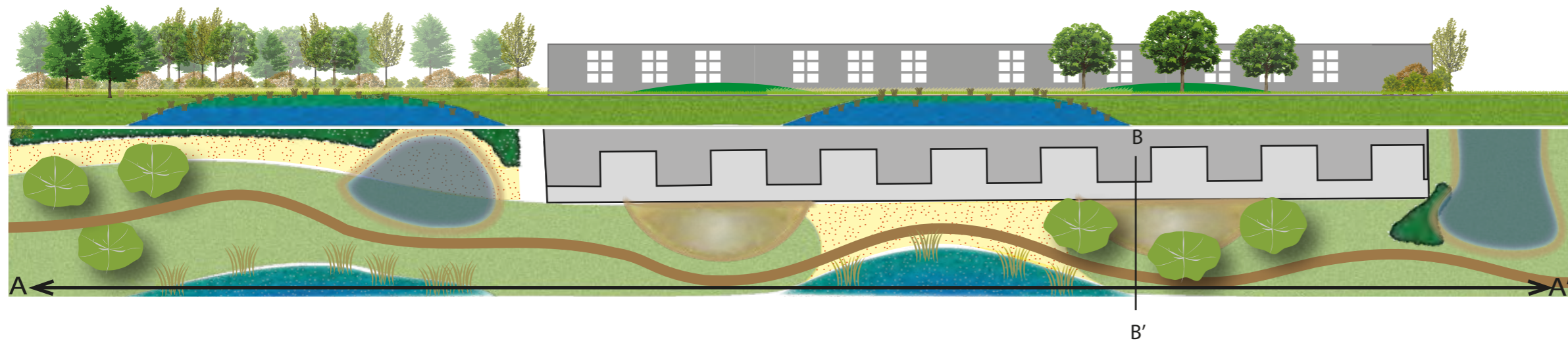
Project: EVZ Leijever Details

Opdrachtgever: Van der Weegen Bouwontwikkeling BV
 Versie: Def 2.0
 Coördinaten: X 129989.170
 Y 392886.071
 Datum: 11-03-2020
 Formaat: A3
 Schaal: 1:500
 Getekend: NM



Bijlage 2 **Doorsneden en hoogtelijnen**

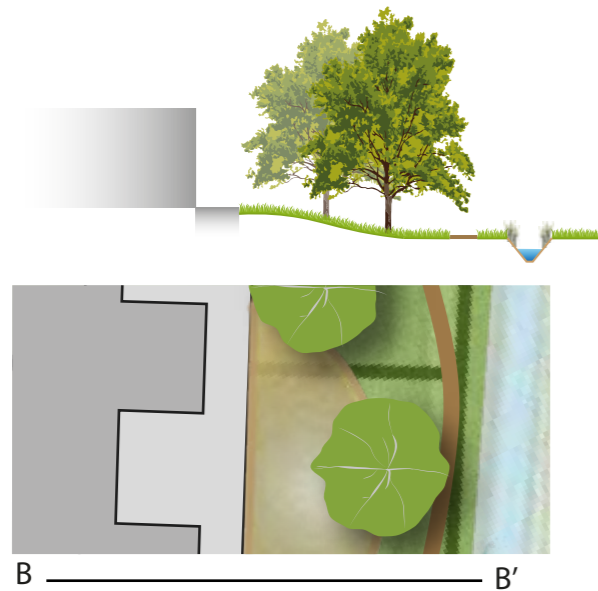
Doorsnede A-A'



Legenda

-  Solitaire- of laanboom
B.v. Linden of eiken
-  Struweel
-  Bloemrijke ruigte
-  Bloemrijk grasland
-  Nieuwbouw
-  Natuurvriendelijke oever
-  Wandelpad
-  Talud (hoogteverschil)
-  Wadi

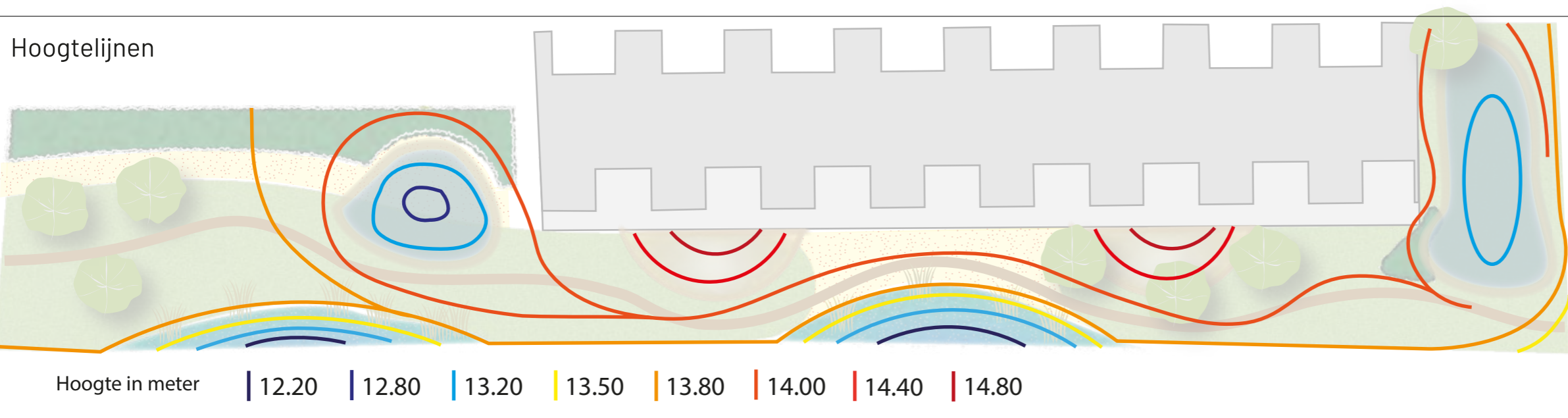
Doorsnede B-B'
Schaal 1:300



Locatie overzicht schaal 1:20.000



Hoogtelijnen

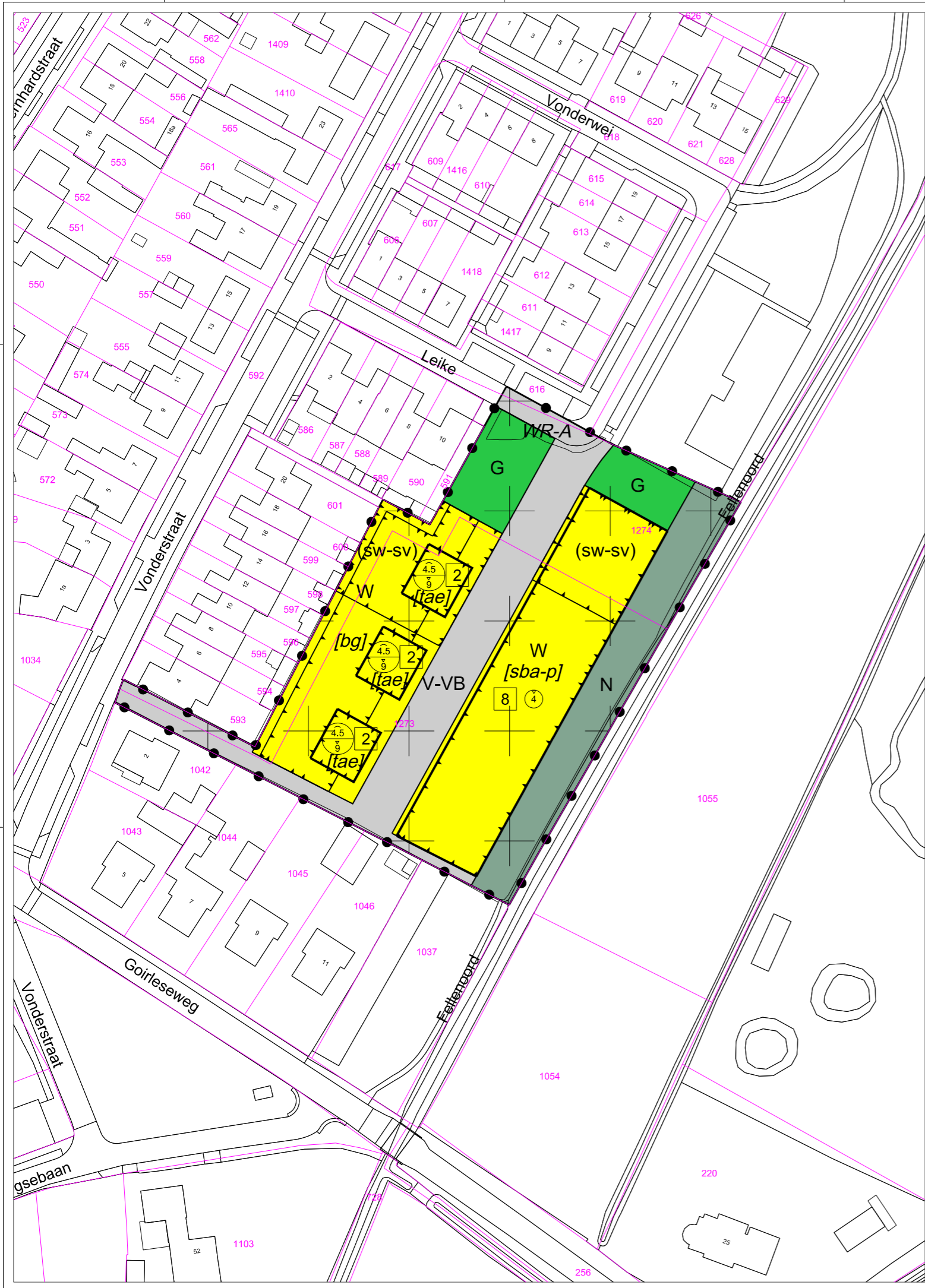


Project: EVZ Leijoever
Hoogtelijnen en vooraanzicht

Opdrachtgever: Van der Weegen Bouwontwikkeling BV
 Versie: Def 1.0
 Coördinaten: X 129989.170
 Y 392886.071
 Datum: 23-03-2020
 Formaat: A3
 Schaal: 1:500
 Getekend: NM



VERBEELDING



Plangebied

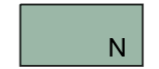


Plangebiedgrens

Bestemmingen



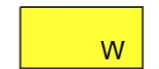
Groen



Natuur

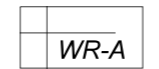


Verkeer - Verblijfsgebied



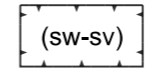
Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen



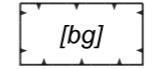
specifieke vorm van wonen - sanering vereist

Bouwvlak

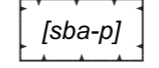


bouwvlak

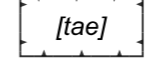
Bouwaanduidingen



bijgebouwen

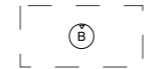


specifieke bouwaanduiding - patiowoning

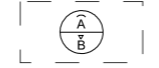


twee-aaneen

Maatvoeringaanduidingen



maximum bouwhoogte (m)



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



maximum aantal wooneenheden

Verklaringen



bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Bestemmingsplan Leijoever

Gemeente : Goirle
 Bestemmingsplannummer : NL.IMRO.0785.BP2017005Leijoever-ow01
 Schaal van de verbeelding : 1:1000
 Status plan : ontwerp
 Datum tervisielegging ontwerp :
 Datum vaststelling :
 Datum uitspraak ABRS :
 Datum inwerkingtreding :
 Datum onherroepelijk :
 Naam en adres opsteller : PartnersRO Julianaplein 8 's-Hertogenbosch

Blad : 1

