

GEMEENTE GOIRLE

BESTEMMINGSPLAN TILBURGSEWEG 116A GOIRLE (GOIRLE)

GEMEENTE	:	GOIRLE
BESTEMMINGSPLANNUMMER	:	NL.IMRO.0785.BP2015005TILBURGSE-VG01
SCHAAL VAN DE VERBEELDING	:	1:1000
STATUS PLAN	:	VASTGESTELD
DATUM TERVISIELEGGING ONTWERP	:	3 MAART 2016 T/M 13 APRIL 2016
DATUM VASTSTELLING	:	14 JUNI 2016
DATUM UITSpraak ABRS	:	
DATUM INWERKINGTREDING	:	
DATUM ONHERROEPELIJK	:	
NAAM EN ADRES OPSTELLER	:	SAB, FROMBERGDWARSSTRAAT 54, 6814 DZ ARNHEM

PLANTOELICHTING

INHOUDSOPGAVE PLANTOELICHTING

1. Inleiding

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

2. Beschrijving plangebied

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

3. Ruimtelijk beleidskader

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

4. Thematische beleidskaders

- 4.1. Welstand
- 4.2. Archeologie
- 4.3. Woonvisie
- 4.4. Verkeer en parkeren

5. Milieuaspecten

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

6. Opzet regels

- 6.1. Plansystematiek
- 6.2. Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels
- 6.3. Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels
- 6.4. Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels
- 6.5. Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel

7. Uitvoerbaarheid

- 7.1. Economische uitvoerbaarheid
- 7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlagen

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 2	Eindverslag inspraakprocedure
Bijlage 3	Verslag overleg Besluit ruimtelijke ordening

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Aan de Tilburgseweg 116a in Goirle is het grafisch afwerkingsbedrijf Zidi-Zign gevestigd. In datzelfde pand bevindt zich tevens een woning. Volgens het vigerende bestemmingsplan 't Ven-Hoogeind, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 maart 2008, rust op het perceel de bestemming Detailhandel. Het huidige gebruik past niet binnen deze bestemming. Om dit te legaliseren dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden, waarmee aan het perceel een gemengde bestemming toegewezen wordt. Deze bestemming laat de functies wonen en bedrijf onafhankelijk van elkaar toe. Als onderdeel van het grafische bedrijf is bovendien een winkel in het pand aanwezig. Om dergelijk gebruik eveneens toe te laten, zal binnen de bestemming de functie detailhandel worden toegestaan voor zover deze ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in deze veranderingen in het gebruik van de gronden en bebouwing en zal in de navolgende hoofdstukken nader worden toegelicht.



Afbeelding: bouwtekening van het pand in de huidige situatie

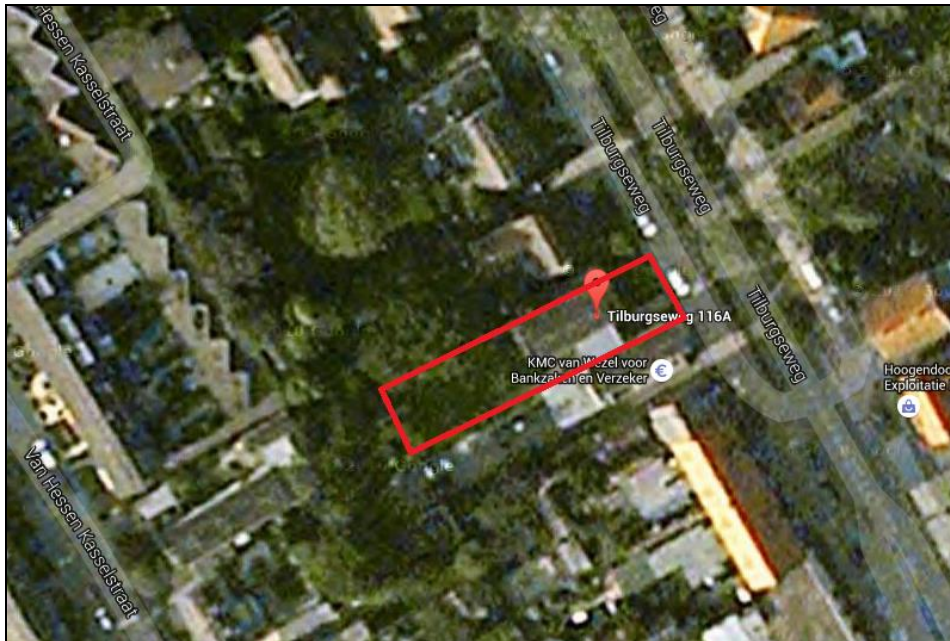


Afbeelding: bouwtekening van het pand na de interne verbouwing

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Tilburgseweg 116a in Goirle, kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie E, nummers 4977 en 5518. Op de volgende afbeelding is dit globaal weergegeven in het rode kader. Op het perceel E4977 rust volgens de vigerende planologische regeling een detailhandelsbestemming, terwijl op het perceel E5518 een woonbestemming rust. Deze beide percelen tezamen vormen het plangebied. Op het perceel E4977 was voorheen een apotheek gevestigd, waarin detailhandel werd beoefend. Op het perceel E5518 bevindt zich een

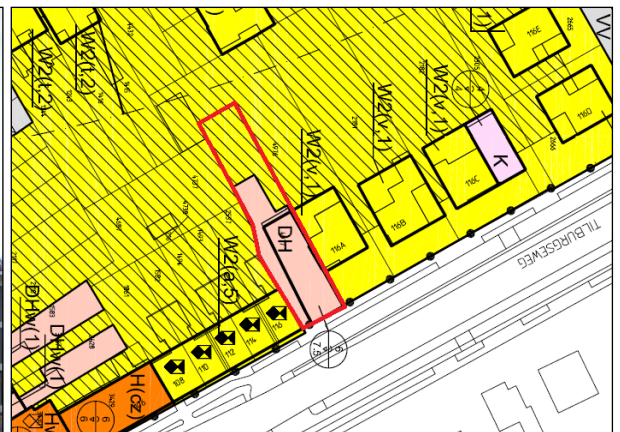
garage die gebruikt wordt voor het bedrijf, zodoende dat dat perceel wordt betrokken bij het plangebied.



Afbeelding: globale ligging van het plangebied (rood) (bron: Google Maps)



Afbeelding: vooraanzicht van het plangebied (bron: Google Street View)



Afbeelding: uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan met weergave van het plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

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

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Inwerking	ABRS
't Ven-Hoogheid	4 maart 2008	18 december 2008	1 juli 2009

Toetsing aan dit vigerende bestemmingsplan volgt in paragraaf 3.3 van deze toelichting.

1.4. Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied is aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en deze toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In deze toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zeven 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. De opzet van de planregels wordt in hoofdstuk 6 besproken, gevolgd door de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

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

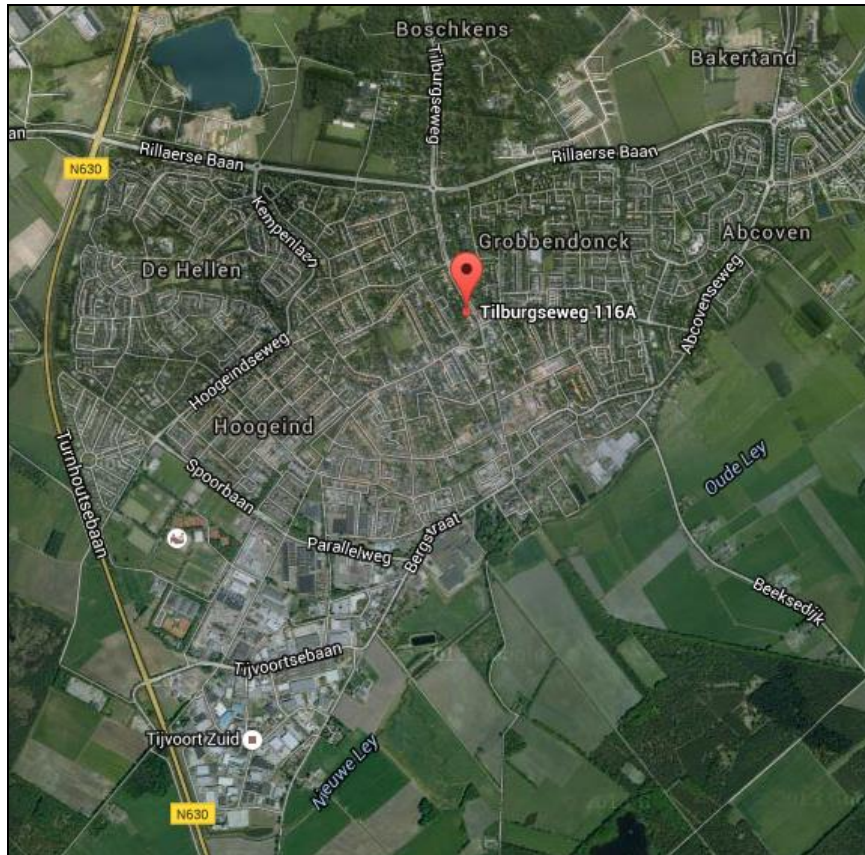
De naam Goirle is samengesteld uit de woorden "goer" (goir) en "loo". Het eerste betekent moeras of drassige grond, het tweede bos of open plek in het bos. Als plaatsnaam wordt Goirle voor het eerst genoemd in een charter uit 1298, waarin sprake is van de Ludensvoirt te Goirle. Opgravingen die zijn gedaan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

Na 1850 begon de bevolking van Goirle flink te groeien. Er werd voornamelijk gebouwd langs de oude kerkwegen en langs de nieuw aangelegde Tilburgseweg. Dit was de historistische route naar Tilburg. Er werden vooral veel arbeiderswoningen gebouwd. De voornaamste initiatiefnemers tot de bouw waren de fabrikanten en de landbouwers. Ook na de Tweede Wereldoorlog heeft Goirle grote groei gekend.

2.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in de schil van het centrum aan het oude lint Tilburgseweg. Gebouwen staan relatief dicht op de weg en het gebied wordt gekenmerkt door het aanzicht van historische bebouwing en een menging van functies. Naargelang het centrum dichterbij komt, wordt het straatprofiel smaller en worden de functies meer divers. Ter hoogte van het plangebied, juist buiten het centrum, is het straatprofiel wat breder. Ook is hier een parallelweg gelegen langs de hoofdrijbaan. Aan het verkeersbeeld is te zien dat het een belangrijke doorgaansroute is van en naar en centrum van Goirle.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied deels een detailhandelsbestemming en deels een woonbestemming. Op het perceel met de detailhandelsbestemming was voorheen een apotheek gevestigd. Tegenwoordig is hier echter het bedrijf Zidi-Zign gevestigd. Dit bedrijf houdt zich bezig met grafische afwerking. Bovendien is sprake van een verkoopfunctie die ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie.



Afbeelding: ligging van het plangebied ten opzichte van Goirle (bron: Google Maps)

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 en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd, dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar en veilig”. Voor deze drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Aan de drie hoofddoelstellingen zijn 13 nationale belangen verbonden.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen als nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd in het Barro. Deze betekent kortweg: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Conclusie

Dit bestemmingsplan betreft uitsluitend een beperkte gebruiksverandering van een bestaand pand. Het bestemmingsplan raakt geen nationaal belang binnen het SVIR of het Barro.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

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

Volgens vaste jurisprudentie is de onderhavige ontwikkeling echter aan te merken als een kleinschalige ontwikkeling en is deze daarom niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Tevens is uitsluitend sprake van een ander gebruik van bestaande bebouwing. Het is daarom niet noodzakelijk de ladder voor duurzame ontwikkeling te doorlopen.

Conclusie

Artikel 3.1.6 Bro heeft geen betrekking op onderhavig plan.

Crisis- en herstelwet

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

Conclusie

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

3.2. Provincie

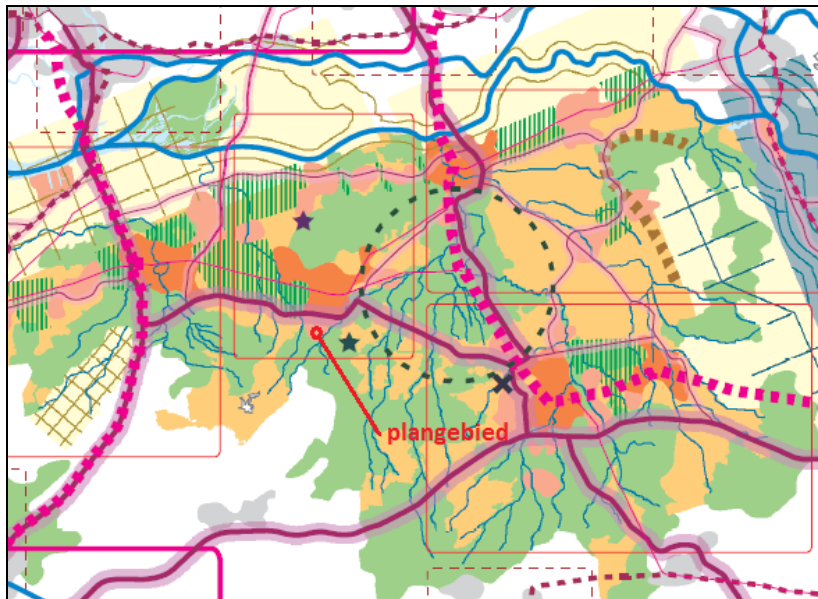
Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) in werking getreden. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie, maar bindt gemeenten niet rechtsreeks. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overige stedelijke gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt in principe 'bouwen voor migratiesaldo -nul'.



Afbeelding: uitsnede SVRO met aanduiding van het plangebied (rood)

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

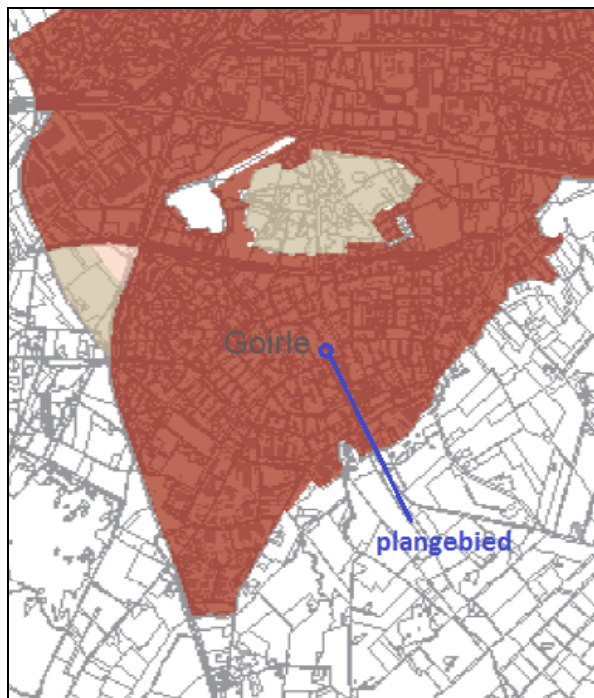
Conclusie

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

Verordening Ruimte

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

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



Afbeelding: uitsnede kaart Verordening Ruimte met aanduiding van het plangebied (blauw)

Conclusie

Het plangebied ligt binnen gronden die volgens de Verordening Ruimte zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied: stedelijk concentratiegebied'. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten

behoefte van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3. Gemeente

Structuurvisie

De structuurvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2010, biedt het kader voor het te voeren ruimtelijke beleid tot 2020. Het omvat de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De kern van Goirle is erop gericht om de sociale samenhang binnen de bestaande prettige woon- en werkomgeving te behouden en te versterken.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

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) nabij de grote stad.

Goirle is Sociaal

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

Goirle is Ondernemend

Binnen de gemeente Goirle zijn voldoende voorzieningen voor wonen, leven, onderwijs, recreatie en zorg aanwezig voor jong en oud, voor ieder wat wils. Economische ontwikkelingen in dat kader worden waar mogelijk ondersteund. In onze afwegingen maken we een verantwoorde keuze gericht op duurzaamheid.

Daarbij wegen we economische en ecologische argumenten in samenhang en zorgen we voor balans. We staan open voor nieuwe initiatieven van burgers, organisaties en ondernemers; soms initiëren we deze initiatieven zelf als we kansen zien of iets willen bereiken. Als gemeente kiezen we hierbij bij voorkeur een regierol.

Conclusie

Het ondersteunen van de economische ontwikkelingen is een belangrijk speerpunt van de gemeente. Ondernemende burgers worden – waar mogelijk – gesteund in hun activiteiten. Onderhavig plan past daarom binnen het gemeentelijk beleid.

Bestemmingsplan

Conform het vigerende bestemmingsplan 't Ven-Hoogeind rust op het plangebied de bestemming Detailhandel. Deze bestemming staat detailhandel op de begane grond toe, evenals onder meer wonen, al dan niet in verband met de winkel. De activiteiten van het bedrijf Zidi-Zign vallen echter slechts gedeeltelijk onder deze met deze bestemming toegelaten functies. Hoewel er enige mate van detailhandel plaatsvindt in het pand, is de hoofdactiviteit – naast wonen – volgens de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' te typeren als een "grafische afwerking". Deze activiteit past niet binnen de bestemming Detailhandel, maar dienen te worden uitgeoefend binnen een gemengde bestemming.

Conclusie

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

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 komen aan bod in het volgende hoofdstuk.

4.1. Welstand

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

Met het onderhavige plan worden geen welstandsaspecten gewijzigd ten opzichte van de reeds bestaande situatie, waardoor een welstandstoets niet nodig is. Eisen aan welstand staan de haalbaarheid van dit plan dan ook niet in de weg.

Conclusie

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

4.2. 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.

Uit de archeologische monumentenkaart met indicatieve kaart archeologische waarden volgt dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde kent.



Afbeelding: uitsnede uit de archeologische monumentenkaart met indicatieve kaart archeologische waarden.

Conclusie

Het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen van een bepaalde omvang, zal een archeologisch onderzoek verricht moeten worden. Voor de onderhavige ontwikkeling werpt dit echter geen belemmeringen op, omdat er geen bodemingrepen zullen plaatsvinden. Het plan betreft immers alleen een ander gebruik van bestaande bebouwing. Om te voorkomen dat archeologische waarden door eventuele toekomstige bodemingrepen geschonden worden, zal een archeologische dubbelbestemming worden opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

4.3. Woonvisie

Het gemeentelijk woonbeleid volgt uit de vierjaarlijkse woonvisie. Hierin 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 drie hoofdthema's:

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

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt ten aanzien van wonen geen belemmeringen. De bebouwing binnen het plangebied maakt immers al deel uit van de woningvoorraad.

4.4. Verkeer en parkeren

Verkeer

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

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

Het vigerende bestemmingsplan staat op deze locatie detailhandel toe. Voorheen was hier een apotheek gevestigd. Een apotheek genereert volgens de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (publicatie 317, oktober 2012) circa 125 gemotoriseerde voertuigen per etmaal (exclusief openbaar vervoer) die naar de desbetreffende voorziening toe rijden en hiervan weggrijden. Hoewel de verkeersgeneratiecijfers voor een grafisch bedrijf niet bekend zijn, kan worden aangenomen dat een apotheek meer bezoekers – en daarmee ook meer verkeer – genereert dan een grafisch bedrijf met een kleinschalige winkel. Van een toename van de verkeersbelasting op de in de nabijheid gelegen wegen zal daarom geen sprake zijn.

Conclusie

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

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.

De parkeerbehoefte die het bedrijf genereert, dient op het eigen terrein te worden opgevangen. Het perceel achter het hoofdgebouw (kadastraal aangeduid als E5518) biedt daartoe de ruimte. Parkeren vormt daarom geen belemmering.

Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN

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

5.1. Milieuhinder en bedrijven

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

Invloed van de omgeving op het voornemen

Van belang is de vraag of bestaande functies in de omgeving mogelijk leiden tot hinder op de omgeving. Het plan ziet toe op het legaliseren van de op dit moment aanwezige bedrijfsactiviteiten. Het plangebied is omgeven door woningen, welke gevoelig zijn voor milieuhinder. Om die reden dient nader op dit aspect in te gaan.

De activiteiten die in het plangebied worden uitgeoefend zijn grafisch van aard. Er is een aantal machines in bedrijf, zoals een sublimatieprinter, een plotter, een laminator, een transferpers, een mokkenpers en een pettenpers. Deze machines produceren niet dermate veel geluid dat dit tot overlast leidt. Drukwerk wordt door het bedrijf uitbesteed en zal niet binnen het plangebied geproduceerd worden. De activiteiten van het bedrijf zijn dan ook te vatten in “grafische afwerking” (SBI-code 2223, categorie A) van de VNG-publicatie.

De indicatieve zones uit de VNG-publicatie zijn van toepassing voor een rustige woonwijk. De planlocatie is gelegen aan een aanloopstraat van het centrum van Goirle. Deze straat is onderdeel van de hoofdinfrastructuur. Daarmee is de Tilburgseweg niet meer aan te merken als een rustige woonwijk. Om die reden kan aangenomen worden dat sprake is van een gemengd gebied. In dergelijke gebieden zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. In gemengd gebied wordt bij toepassing van de Staat van bedrijfsactiviteiten daarom niet gewerkt met richtafstanden, maar met het principe van aanpandigheid en bouwkundige afscheiding.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende ruimtelijk relevante milieucategorieën:

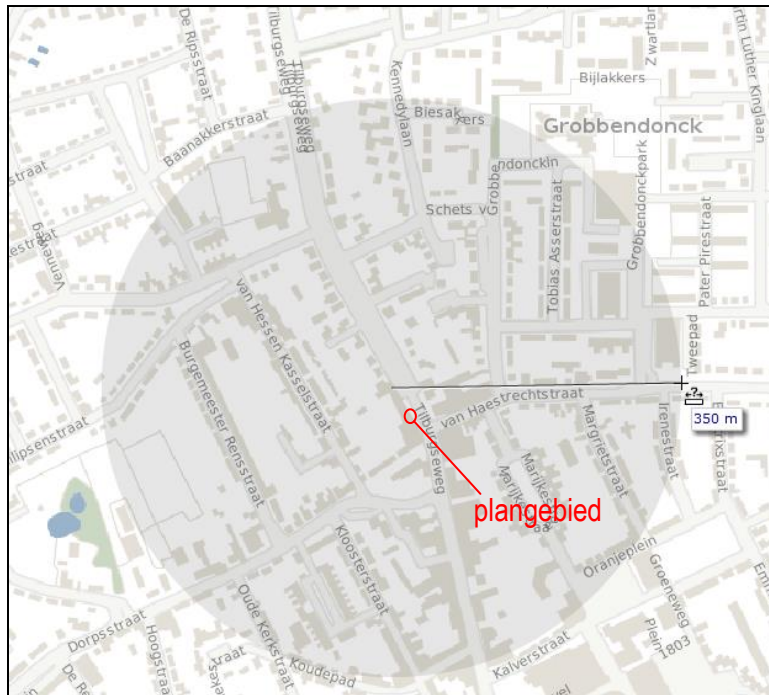
Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen
Betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen
Betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg
Betreft activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In het onderhavige bestemmingsplan worden activiteiten in categorie A toegestaan. In de regels van het bestemmingsplan is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om activiteiten in categorie B toe te staan. Als activiteiten worden uitgeoefend die vallen in categorie B, dan mag wonen echter alleen plaatsvinden als de woning gekoppeld is aan het bedrijf (bedrijfswoning). Een burgerwoning is in dat geval niet toegestaan. Wonen en bedrijven zijn echter wel los van elkaar toegestaan als de bedrijfsactiviteiten vallen in categorie A.

Conclusie

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

5.2. Externe veiligheid



Afbeelding: uitsnede uit de Risicokaart Nederland met aanduiding plangebied (rood) (bron: www.risicokaart.nl)

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

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. 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 groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Binnen een straal van 1.000 meter bevinden zich geen risicobronnen, waardoor externe veiligheid niet in de weg staat aan de haalbaarheid van het plan. Het tankstation op de hoek van de Van

Conclusie

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

5.3. Geluid

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

Wegverkeer

Toetsing geluidbelastingen

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeer van 5 november 2015 (bijlage 1 bij deze toelichting) naar de geluidbelastingen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden vanwege de Tilburgseweg. De hoogste geluidbelasting op de woning bedraagt 61 inclusief aftrek ex artikel 110g van de Wgh. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek, het realiseren van een afscherming tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit project lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Bij de gemeente Goirle kan een hogere waarde voor de woning worden aangevraagd. Er dient dan een hogere waarde aangevraagd te worden van 61 dB vanwege de Tilburgseweg.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de akoestische binnenwaarde bij woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeerslawaai. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels. In een aanvullende onderzoek dienen de benodigde gevelvoorzieningen te worden gedimensioneerd.

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.

Conclusie

In het kader van de Wgh gelden restricties ten aanzien van wegverkeerlawaaï. De geluidbelasting op de gevel kan niet teruggebracht worden tot een waarde die lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De Tilburgseweg veroorzaakt een geluidbelasting van 62 dB. Om onderhavig plan toch te kunnen uitvoeren, dient daarom een hogere waarde aangevraagd te worden.

5.4. Lucht

Om de ontwikkeling van nieuwe functies mogelijk te maken dient de luchtkwaliteit in beschouwing te worden genomen. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Doel ervan is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

In de Regeling NIBM (niet in betekenende mate) is een lijst met categorieën die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

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

5.5. 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. 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.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de invloedzone van bedrijven met geurhinder of in de nabijheid van agrarische bedrijven. Geurhinder vorm derhalve geen belemmering.

5.6. 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.

De woon- en bedrijfsfuncties waren reeds toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Ook staat dit bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige functies toe, vindt er geen nieuwbouw of (buitenpandige) verbouw plaats en worden geen ingrepen in de bodem uitgevoerd. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.7. Natuur

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

Het onderhavige bestemmingsplan ziet op het legaliseren van bepaald gebruik in een reeds bestaand pand, dat in intensief gebruik is. Gezien het bestaande gebruik hoeft niet te worden verwacht dat zich binnen de bebouwing beschermde soorten hebben ontwikkeld. Aan het pand zullen verder geen ingrepen plaatsvinden waardoor beschermde soorten aangetast kunnen worden.

Tevens bevindt het plangebied zich binnen een straal van 3 kilometer van het Natura 2000-gebied Regte Heide & Riels Laag. Onderhavige ontwikkeling heeft echter geen negatieve gevolgen voor dit natuurgebied.

Conclusie

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

5.8. Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Bovendien streven de gemeente Goirle en waterpartners naar een integrale en duurzame benadering van het watersysteem en de afvalwaterketen. De onderhavige ontwikkeling heeft echter geen gevolgen voor de waterhuishouding of voor de hoeveelheid afvalwater. Het verharde oppervlak op het perceel blijft immers gelijk en ook het bouwvolume wordt niet vergroot. Het plan betreft alleen een ander gebruik van bestaande bebouwing.

Conclusie

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

HOOFDSTUK 6. OPZET REGELS

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

6.1. 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).

6.2. 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.

6.3. 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.

Gemengd

Voor het hele plangebied is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Deze gronden hebben een gemengde bestemming gekregen, aangezien het wonen hier wordt afgewisseld met een bedrijfsfunctie.

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor wat betreft de gebouwen is een nader onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

De maximum toegestane goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de verbeelding aangegeven. In de gebruiksregels is een specifiek verbod op zelfstandige bewoning van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte opgenomen.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Deze regeling is opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

6.4. 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-dubbeltelregel, algemeen geldende bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

Deze regels bevatten een regeling voor een beperkte overschrijding van bouwgrenzen.

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

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen, waaronder regels omtrent parkeren.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een algemene procedureregel opgenomen.

Overige regels

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

6.5. Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Gebruik dat strijdig was met het vorige bestemmingsplan blijft strijdig. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds worden gehandhaafd. Ook bouwwerken die op de peildatum illegaal zijn, blijven illegaal. Het overgangsrecht volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening, dat verplicht (artikel 3.2.1) tot het opnemen van een standaard overgangsregel voor bouwwerken (artikel 3.2.1) en gebruik (artikel 3.2.2).

Slotregel

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

HOOFDSTUK 7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Het plan wordt geheel uitgevoerd in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer, waarmee tevens een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten. Het plan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is onderworpen aan inspraak en is ter inzage gelegd voor ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden. Tijdens deze periode konden zij schriftelijk een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Goirle. Van de gevoerde inspraakprocedure is een eindverslag opgesteld dat als bijlage in deze toelichting opgenomen is. Van het gevoerde overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is een verslag gemaakt dat eveneens in de bijlagen is opgenomen.