

**Nota ambtshalve wijzigingen
ontwerp-bestemmingsplan
Bedrijventerrein Tijvoort**

**Behoort bij het besluit van de raad
van de gemeente Goirle van 23 september 2014
Mij bekend,**

De griffier

**Gemeente Goirle
Afdeling Ontwikkeling
Postbus 17
5050 AA Goirle**

INHOUD

A. INLEIDING	3
B. LIJST AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	4
1. Bedrijfswoning Fabriekstraat 69	4
2. Bestemming Hemeltjes ong.	4
3. Afwijkingsbevoegdheid 4.6.4.	5

A. INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Tijvoort heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 mei 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen (tot en met 11 juni 2014). In deze periode zijn zienswijzen naar voren gebracht bij de gemeenteraad. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beoordeling in de Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Tijvoort. Daarin is ook aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven om het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen.

Naast de in de Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Tijvoort genoemde punten zijn er nog enkele onderwerpen die in het bestemmingsplan aanpassing behoeven. Het gaat dan bijvoorbeeld om aanpassingen naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden in het plan maar het kan ook gaan om toevoegingen waardoor het plan wordt verduidelijkt.

In het volgende hoofdstuk komen deze zogenaamde ambtshalve wijzigingen, waar nodig vergezeld van een toelichting, aan de orde. Voor alle duidelijkheid wordt er op gewezen, dat de fragmenten van de plankaart die in deze nota zijn gebruikt afkomstig zijn uit het ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Tijvoort, zoals het ter inzage heeft gelegen.

B. LIJST AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Met betrekking tot de volgende onderwerpen worden ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

1. Bedrijfswoning Fabrieksstraat 69

In het ontwerpplan is abusievelijk de bedrijfswoning Fabrieksstraat 69 niet opgenomen. Wel is de naastgelegen bedrijfswoning Fabrieksstraat 67 opgenomen.



Uitsnede uit het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Tivoort, ter hoogte van nr. 69 ontbreekt de functie aanduiding (bw).

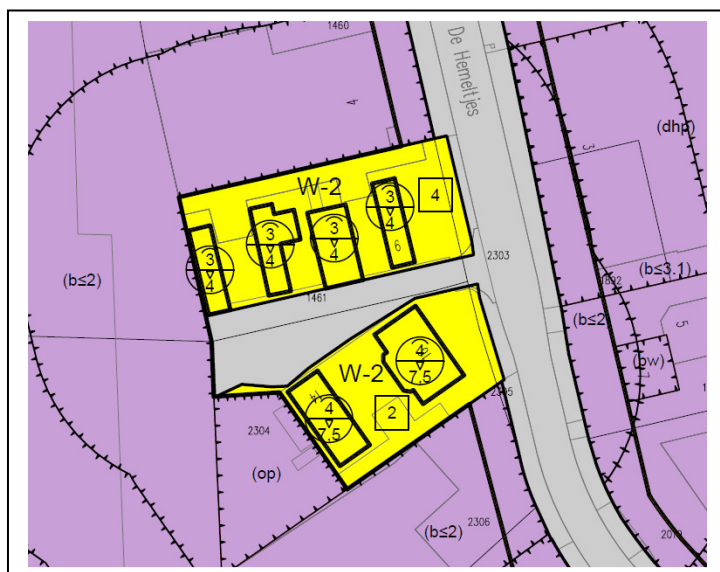
Voor de woning Fabrieksstraat 69 is op 6 november 2007 een bouwvergunning afgegeven en deze woning is ook daadwerkelijk opgericht.

Gevolgen voor het plan.

Op de verbeelding zal op het pand Fabrieksstraat 69 de functieaanduiding "Bedrijfswoning" worden opgenomen.

2. Bestemming Hemeltjes ong.

In het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Tivoort is aan de woningen aan De Hemeltjes een woonbestemming toegekend. Op dit terrein is ook een werkterrein aanwezig waar al jaren activiteiten plaats vinden. Op de verbeelding heeft dit terrein de functieaanduiding "Opslag" gekregen.



Uitsnede uit het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Tivoort, werkterrein is aangeduid met (op)

In het vigerende bestemmingsplan kent dit terrein een bedrijfsbestemming. Ook in het voorliggend bestemmingsplan worden de activiteiten positief bestemd. Gebleken is dat de in het ontwerp opgenomen regeling niet geheel overeenkomst met de ter plaatse uitgeoefende activiteiten. Gelet op de situatie ter plaatse is het wenselijk dat deze regeling wordt aangepast. In het ontwerp zijn bouw mogelijkheden opgenomen, het betreft een onbebouwd perceel. Het is wenselijk om dit ook als zodanig op te nemen. Het betreft een werkterrein behorende bij de omliggende woningen (woonwagens). Het is duidelijker om het als zodanig te bestemmen en niet met een aparte bedrijfsbestemming.

Daarnaast is in het ontwerp opgenomen dat per woonwagen 20 m² aan bijgebouwen opgericht mag worden. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat bijgebouwen slechts binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. De bedoeling is, evenals bij Wonen 1, dat bijgebouwen in het bouwvlak en achter de voorgevelrooilijn van een woning mogen worden gebouwd.

Gevolgen voor het plan

Op de verbeelding zal het werkterrein worden bestemd als Wonen (W-2) met als functie aanduiding opslag. In de regels behorende bij de bestemming Wonen 2 zal vervolgens de volgende regel worden opgenomen: "ter plaatse van de functie aanduiding "opslag" opslag van een handelsvoorraad motorvoertuigen van het binnen hetzelfde bestemmingsvlak aanwezige bedrijf en welke niet aan het oorspronkelijke gebruik zijn onttrokken".

Bij artikel 10.2.3 wordt toegevoegd:

"- Bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak of achter de voorgevelrooilijn van een woonwagen".

3. Afwijkingsbevoegdheid 4.6.4.

In artikel 4.6.4 is in het ontwerpplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone - afwijkingsgebied". Artikel 4.6.4. luidt: Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.2 voor het toestaan van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied', met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaatsvindt;
- b. niet meer dan één bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan;
- c. een bedrijfswoning slechts kan worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met 2' en de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- d. de bouwregels in lid 4.2 van overeenkomstige toepassing zijn.

Bij deze afwijkingsbevoegdheid is geregeld onder lid c. dat een bedrijfswoning slechts kan worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met 2' en de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. In de bedrijventerreinvisie Tivoort heeft de gemeenteraad aangegeven dat de overgangszone bedoeld is om een overgang te creëren aan de randen richting het buitengebied en de in het noorden gelegen woonwijk. Op het moment dat een bedrijfsactiviteit in de categorie hoger dan 3.1. wordt beëindigd binnen deze zone doet de mogelijkheid zich voor een om een dergelijk perceel in te vullen met een lagere bedrijfsactiviteit (3.1 of minder) met daarbij een eventuele bedrijfswoning. Artikel 4.6.4 lid c is nu niet geheel duidelijk. De huidige wijze van beschrijven kan tot interpretatie verschillen leiden, deze regel kan immers worden uitgeleid dat alleen ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met 2" alsmede de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1." een bedrijfswoning kan worden toegestaan. Zoals aangegeven is het juist de bedoeling dat een mogelijkheid wordt gecreëerd om een bedrijfswoning toe te staan bij bedrijven tot en met de categorie 3.1. Het gaat dus niet om de aanduiding op de verbeelding om de concrete bedrijfsactiviteit die zich ter plaatse vestigt.

Artikel 4.6.4. lid c wordt gewijzigd in: "een bedrijfswoning slechts kan worden toegestaan ter behoeve van een bedrijf tot en met categorie 3.1".

Gevolgen voor het plan.

Het gehele artikel 4.6.4. wordt gewijzigd in:

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.2 voor het toestaan van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied', met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaatsvindt;
- b. niet meer dan één bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan;
- c. een bedrijfswoning slechts kan worden toegestaan ten behoeve van een bedrijf tot en met categorie 3.1';
- d. de bouwregels in lid 4.2 van overeenkomstige toepassing zijn.