

**Nota ambtshalve wijzigingen
ontwerp-bestemmingsplan
Gemeentewerf Riel**

**Behoort bij het besluit van de raad
van de gemeente Goirle van 20 april 2010
Mij bekend,**

De griffier

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

INHOUD

1.	INLEIDING	3
2.	LIJST AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	4
	A. Verbeelding	
	A.1. Algemene wijzigingen	4
	A.2. Wijzigingen plangrens	5
	A.3. Wijzigingen ter plaatse van de 6 patiowoningen	10
	A.4. Wijzigingen ter plaatse van de 2 patiowoningen	16
	A.5. Wijzigingen ter plaatse van de 3 rijwoningen	21
	A.6. Wijzigingen ter plaatse van de 9 rijwoningen	24
	A.7. Wijzigingen ter plaatse van de 6 rijwoningen	26
	A.8. Wijzigingen ter plaatse van het bouwplan Van den Corput	28
	B. Planregels	30
	C. Plantoelichting	30

1. INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan *Gemeentewerf Riel* heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 november gedurende zes weken (tot en met 20 december 2009) voor een ieder ter visie gelegen.

Het is wenselijk om het bestemmingsplan op een aantal punten ambtshalve te wijzigen. De in deze nota voorgestelde wijzigingen hebben tot doel om geconstateerde onvolkomenheden in het plan te herstellen 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 de duidelijkheid wordt bij elke voorgestelde ambtshalve wijziging, voor zover van toepassing, onder het kopje **Ontwerp-bestemmingsplan** een fragment van de verbeelding (plankaart) van het ontwerp-bestemmingsplan zoals het ter visie heeft gelegen getoond. Onder het kopje **Vastgesteld bestemmingsplan** wordt een fragment van de plankaart getoond zoals wij de raad voorstellen deze te wijzigen.

2. LIJST AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De voorgestelde ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op de verbeelding (plankaart), de planregels en de plantoelichting. Met betrekking tot de volgende onderwerpen worden ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

A. Verbeelding.

A.1. Algemene wijzigingen.

A.1.1 Grenzen van alle bouwvlakken worden gelegd op buitenkant gevels.

De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken bleken niet op alle plaatsen te liggen op de buitenkant van de gevels van de te bouwen woningen. Bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning kan dit tot problemen leiden. De bouwvlakken zijn derhalve op de buitenkant van de gevels van de te bouwen woningen gelegd.

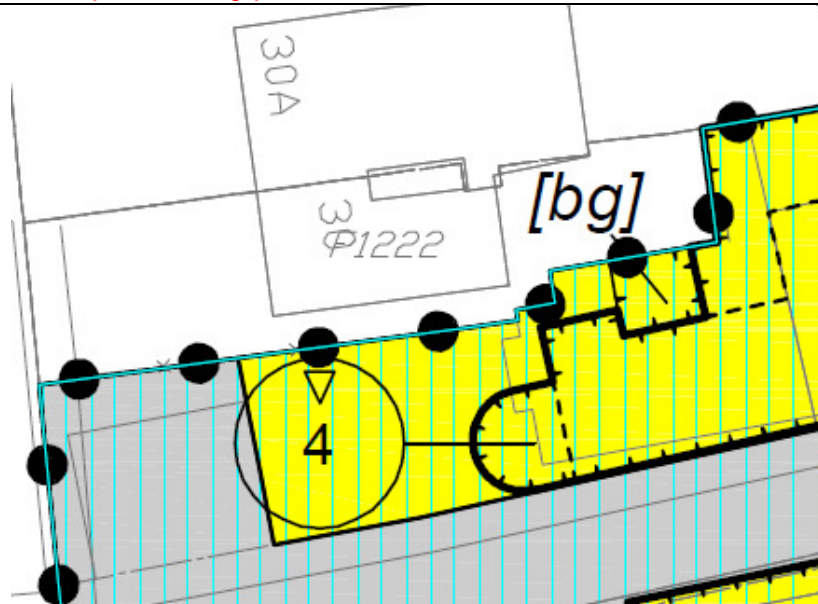
A.1.2. Op de ondergrond van de verbeelding het bouwplan niet weergegeven.

Op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan waren de te realiseren bouwplannen op de ondergrond weergegeven. Omdat dit de duidelijkheid van de verbeelding niet ten goede komt is dit op de verbeelding weggelaten.

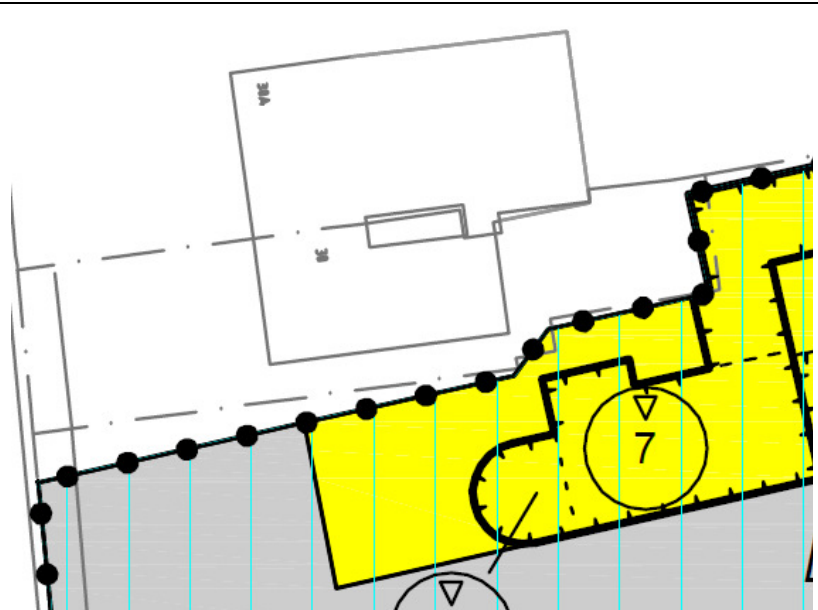
A.2. Wijzigingen plangrens.

A.2.1. Wijziging plangrens ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 30: de plangrens wordt hier evenwijdig gelegd met de nieuwe toegangsweg in het plangebied.

Ontwerp-bestemmingsplan

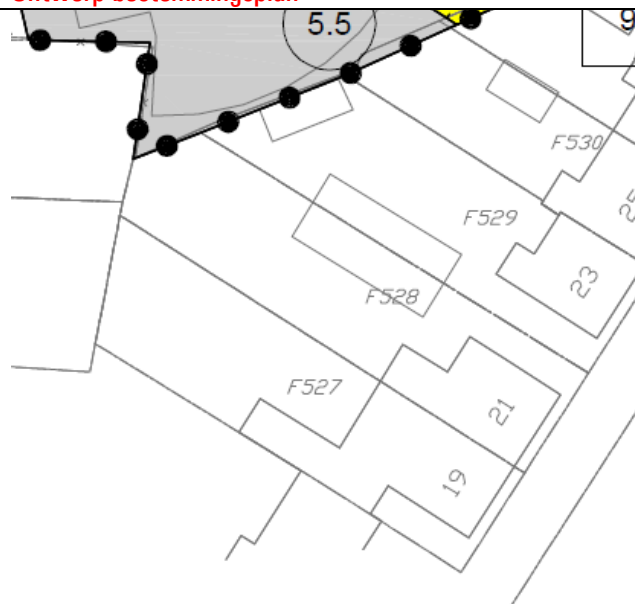


Vastgesteld bestemmingsplan

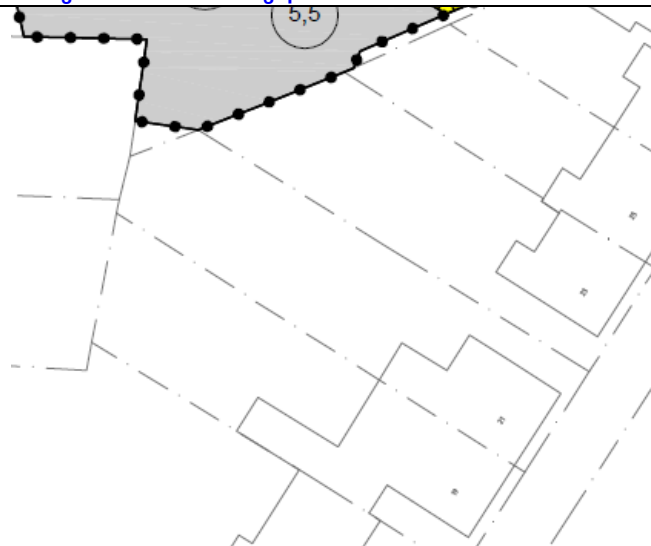


A.2.2. Wijziging plangrens achter Bernhardstraat 21: bij nader inzien is het niet nodig het stukje verkeersbestemming dat grenst aan het perceel Bernhardstraat 21 in het plan op te nemen.

Ontwerp-bestemmingsplan

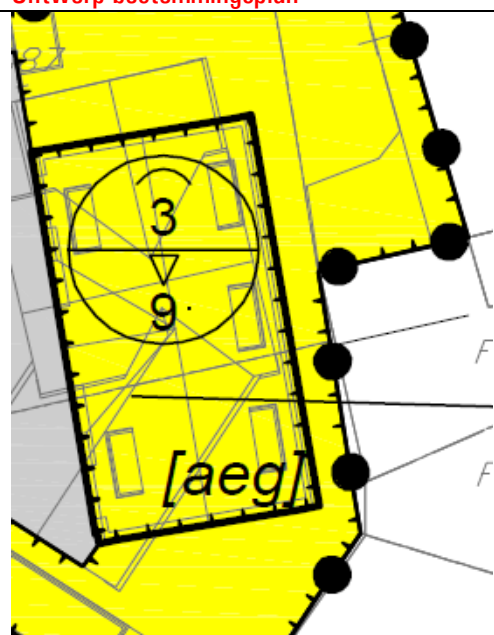


Vastgesteld bestemmingsplan

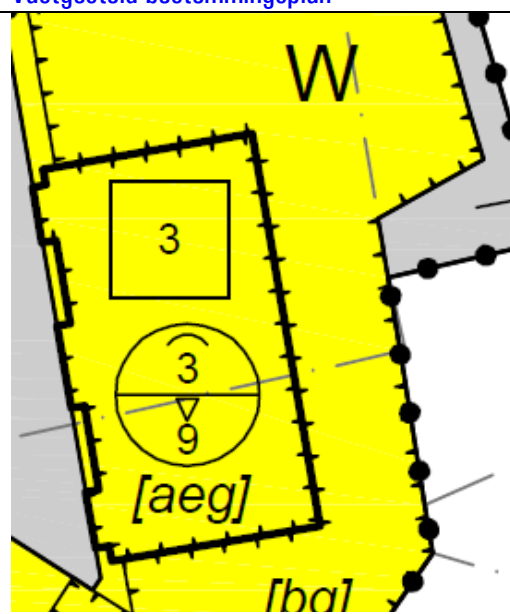


A.2.3. Wijziging plangrens achter de 3 huurwoningen : ter plaatse van de oostzijde van de 3 huurwoningen lag de plangrens niet tegen de belendende perceelsgrens.

Ontwerp-bestemmingsplan

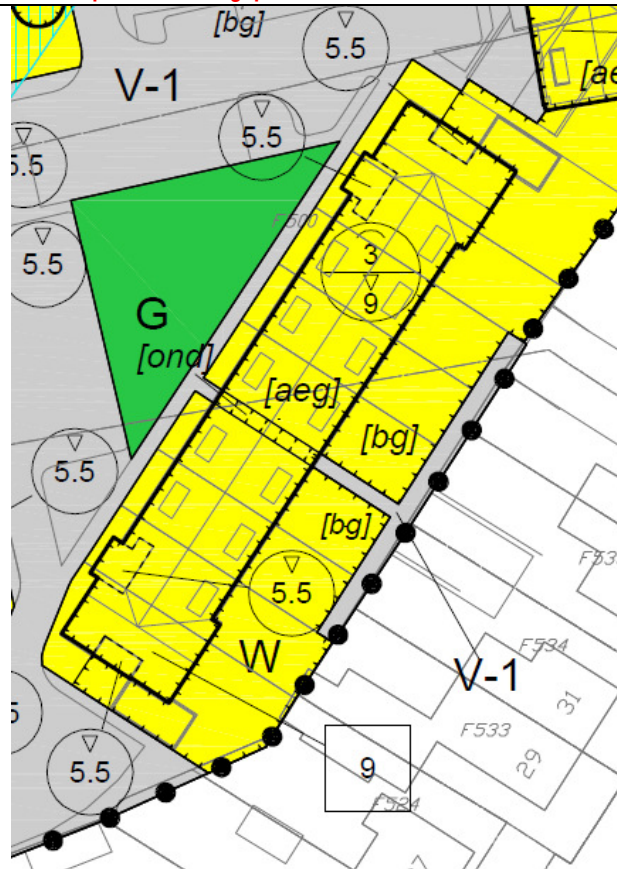


Vastgesteld bestemmingsplan

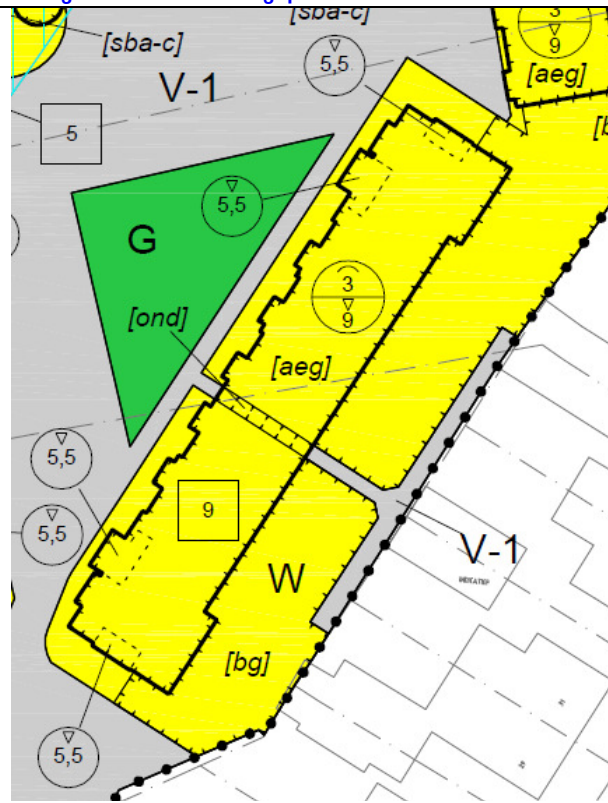


A.2.4. Wijziging plangrens achter de 9 rijwoningen :de plangrens sluit aan op de nieuw te bouwen muur.

Ontwerp-bestemmingsplan

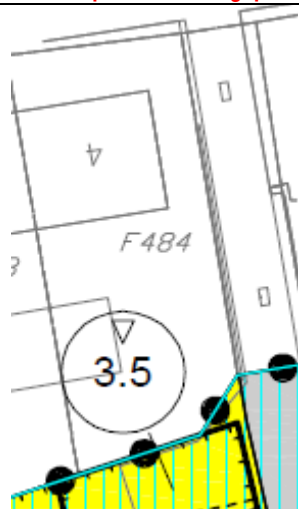


Vastgesteld bestemmingsplan

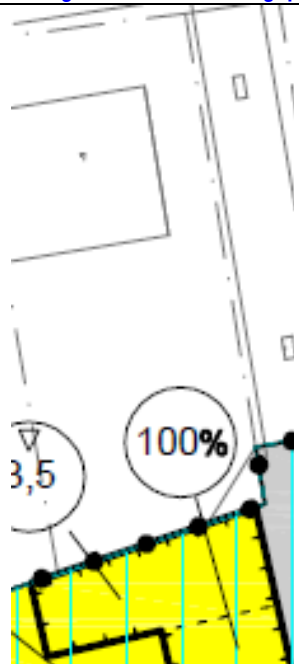


A.2.5. Wijziging plangrens achter Beatrixstraat 4: bij nader inzien is het niet nodig het stukje grond achter Beatrixstraat 4 in het plan op te nemen het plan op te nemen.

Ontwerp-bestemmingsplan



Vastgesteld bestemmingsplan



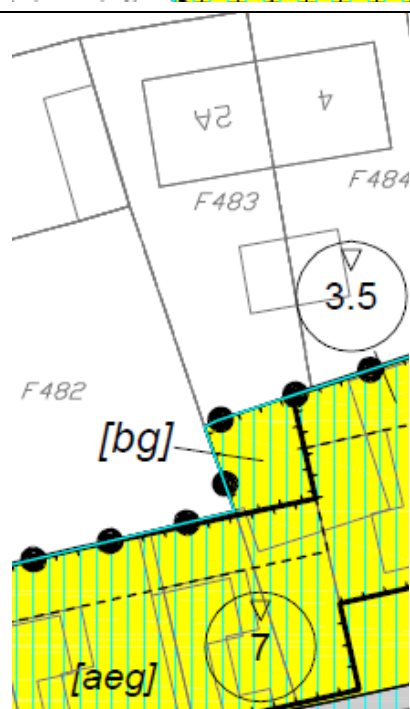
A.3. Wijzigingen ter plaatse van de 6 patiowoningen.

A.3.1. Wijziging ter plaatse van de 6 patiowoningen: de aanduiding [bg] (bijgebouwen) wordt verwijderd van de verbeelding ter hoogte van Dorpstraat 30 alsmede ter hoogte van Beatrixstraat 2a. De aanduiding betekent dat daar bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd hetgeen uit een oogpunt van ruimtelijke ordening niet wenselijk is.

Ontwerp-bestemmingsplan



Aanduiding [bg] bij perceel Dorpstraat 30.

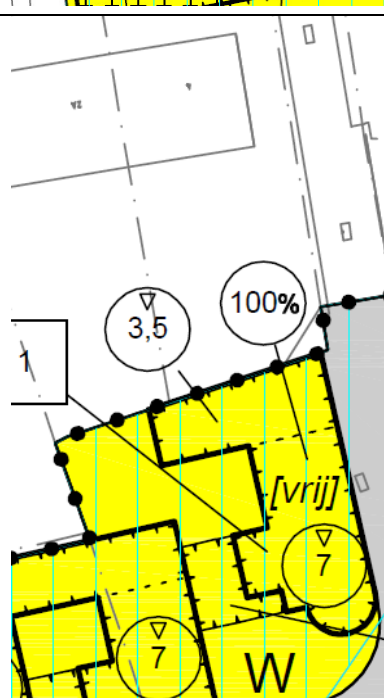


Aanduiding [bg] achter perceel Beatrixstraat 2a.

Vastgesteld bestemmingsplan



Aanduiding [bg] bij perceel Dorpstraat 30 weggelaten.



Aanduiding [bg] achter perceel Beatrixstraat 2a weggelaten.

A.3.2. Wijziging ter plaatse van de 6 patiowoningen: aan de westzijde wordt de bestemming "Wonen" gewijzigd in de bestemming "Verkeer-1-" ten behoeve van de parkeerplaats voor de meest westelijke patiowoning.

Ontwerp-bestemmingsplan

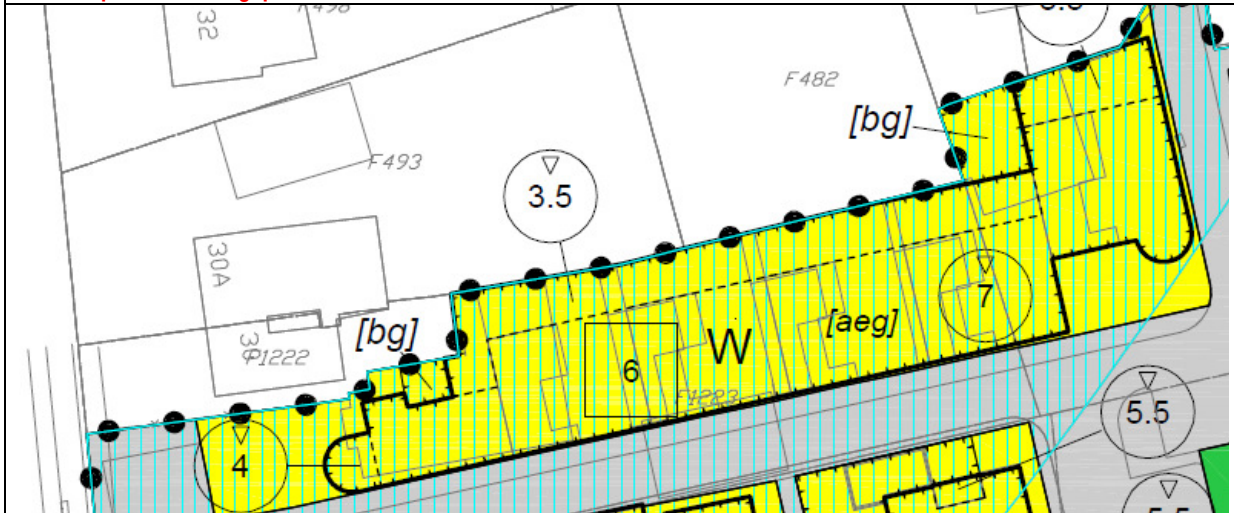


Vastgesteld bestemmingsplan

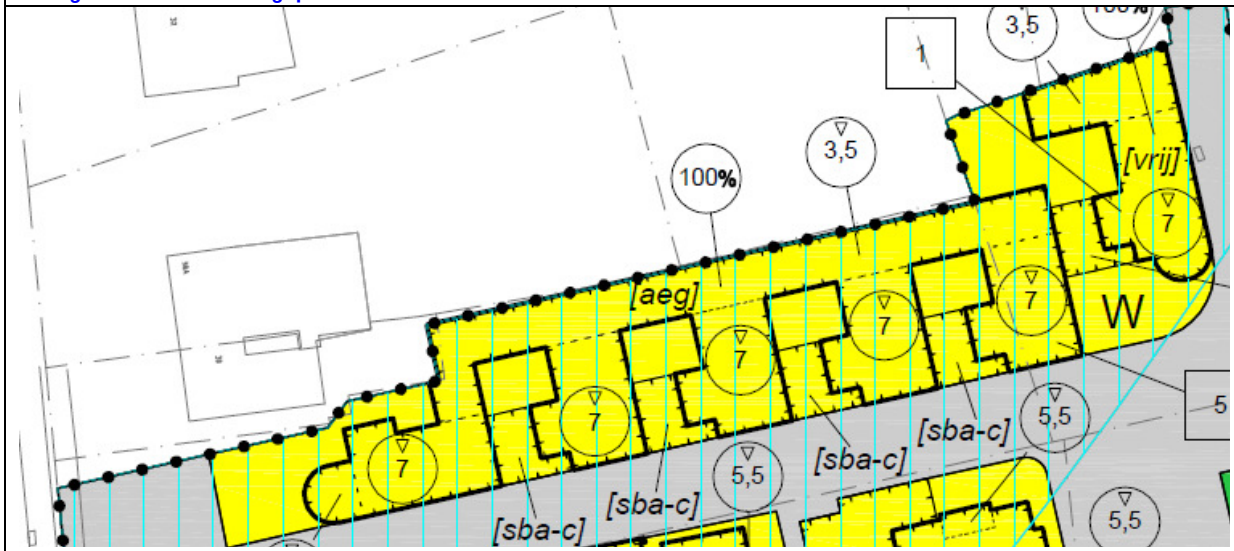


A.3.3. Wijziging ter plaatse van de 6 patio-woningen: het bouwvlak wordt dusdanig aangepast dat 'open ruimten' tussen patio-woningen niet bebouwd kunnen worden. Op grond van het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak bestond de mogelijkheid om het geheel dicht te bouwen, hetgeen stedenbouwkundig ongewenst is.

Ontwerp-bestemmingsplan

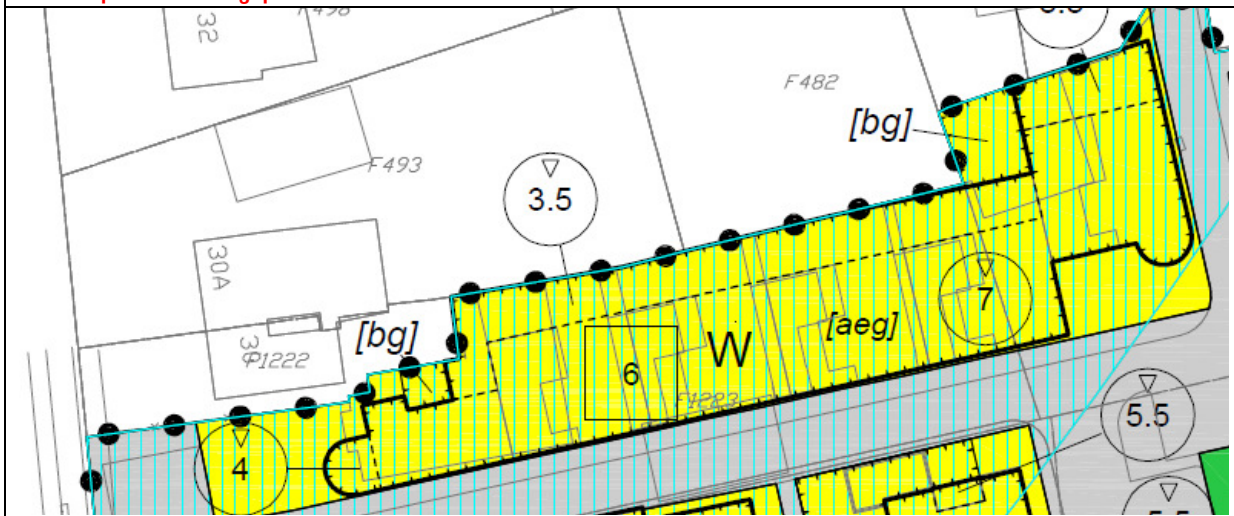


Vastgesteld bestemmingsplan

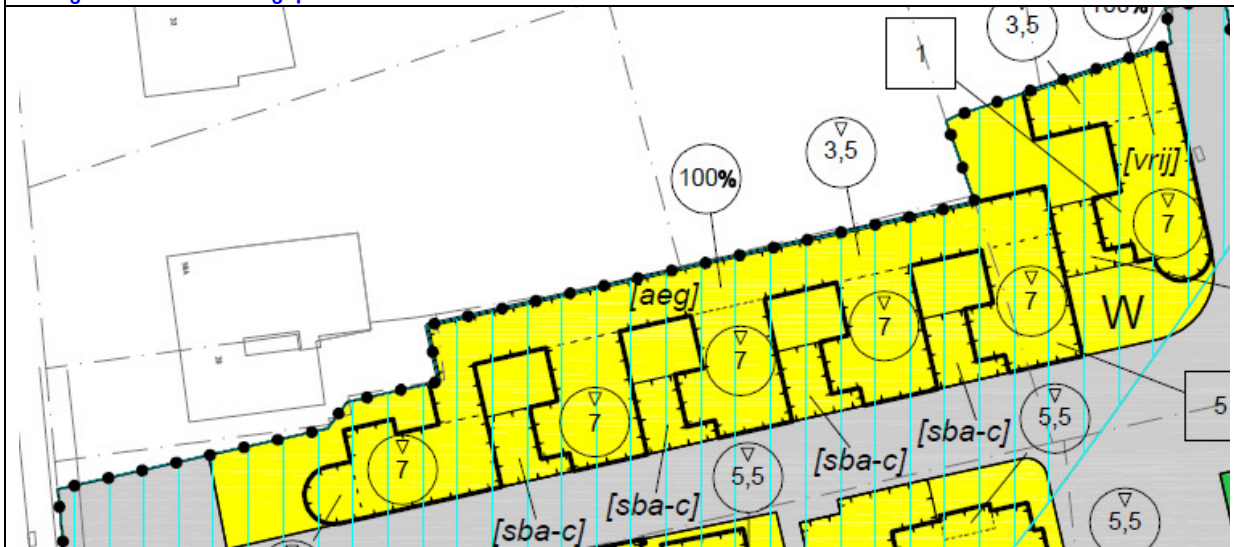


A.3.4. Wijziging ter plaatse van de 6 patiowoningen: op de verbeelding wordt een bebouwingspercentage aangegeven van 100% om mogelijke strijdigheid met de planregels te voorkomen. In de legenda is dit opgenomen. Dit heeft tevens een vertaling in de planregels gekregen (zie hierna onder B. Planregels).

Ontwerp-bestemmingsplan



Vastgesteld bestemmingsplan



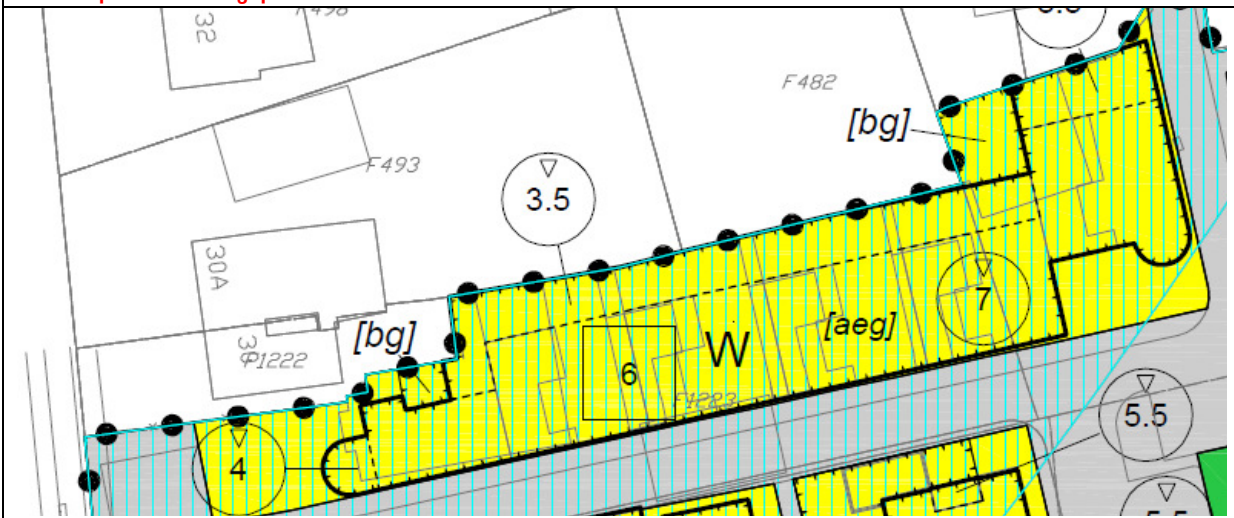
100%

maximum bebouwingspercentage (%)

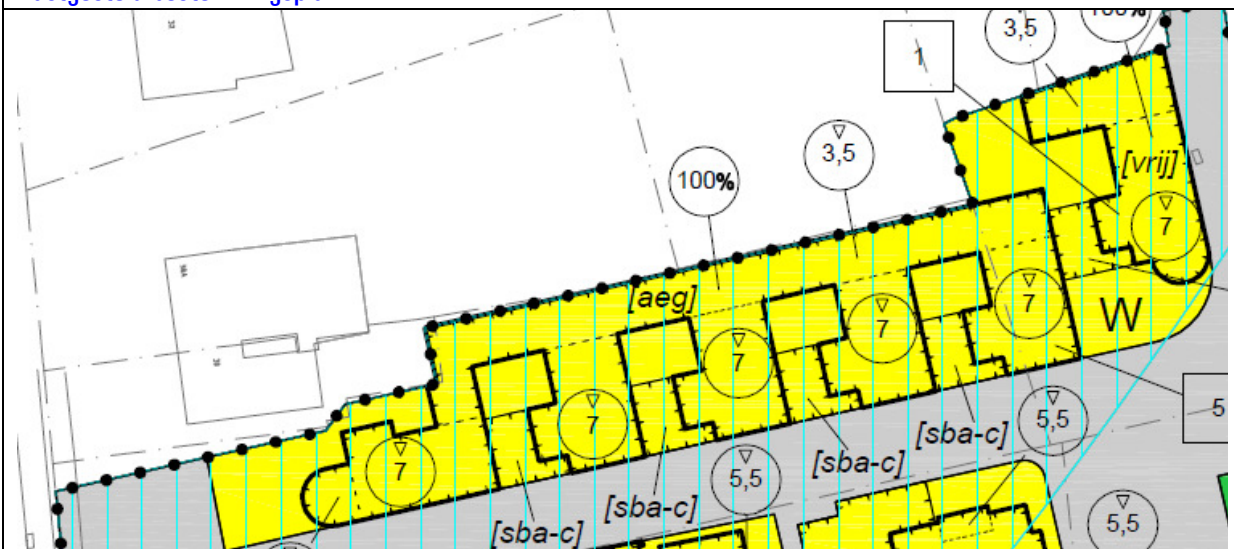
opgenomen in legenda.

A.3.5. Wijzigingen ter plaatse van de 6 patiowoningen: op de verbeelding wordt een specifieke bouwaanduiding [sba-c] opgenomen zodat carports/ overkappingen zijn toegestaan ter plaatse van 'open ruimten' bij patiowoningen; deze mogen evenwel niet dichtgebouwd worden. In de legenda is dit opgenomen. Dit heeft tevens een vertaling in de planregels gekregen (zie hierna onder B. Planregels).

Ontwerp-bestemmingsplan



Vastgesteld bestemmingsplan



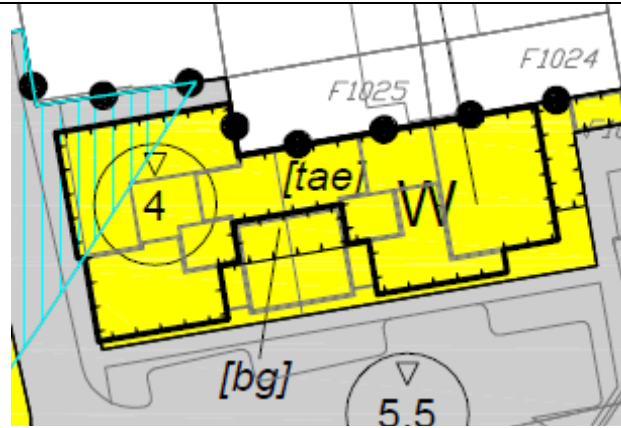
[sba-c] specifieke bouwaanduiding - carport

opgenomen in legenda.

A.4. Wijzigingen ter plaatse van de 2 patiowoningen.

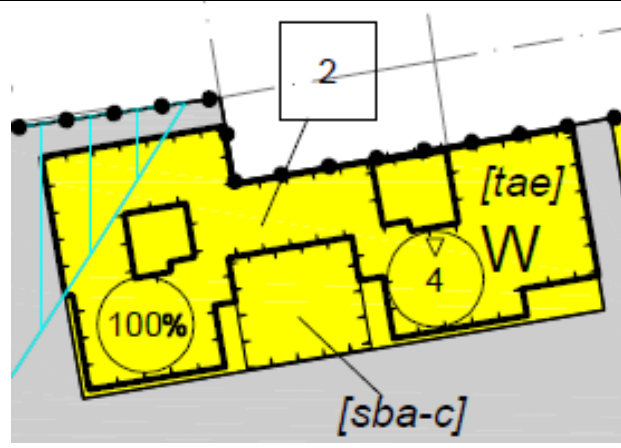
A.4.1. Wijziging ter plaatse van de oostelijke patiowoningen: de aanduiding [bg] (bijgebouwen) wordt verwijderd van de verbeelding. De aanduiding betekent dat daar bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd hetgeen uit een oogpunt van ruimtelijke ordening niet wenselijk is .

Ontwerp-bestemmingsplan



Aanduiding [bg] bij de twee patiowoningen.

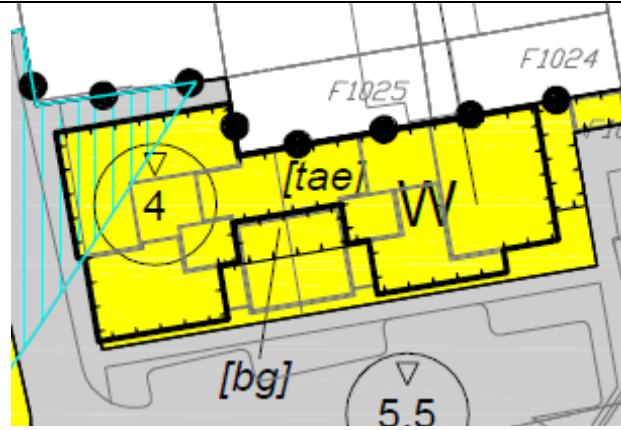
Vastgesteld bestemmingsplan



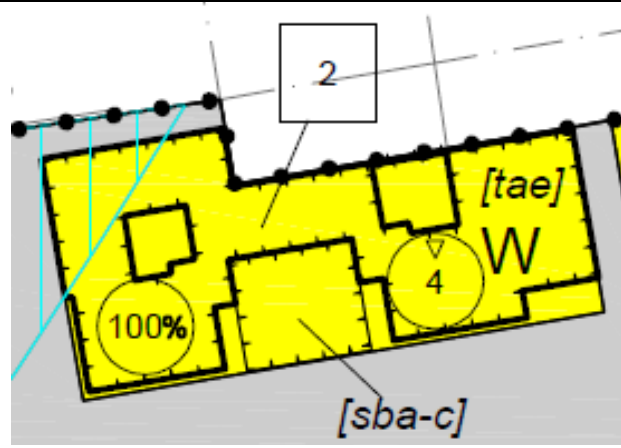
Aanduiding [bg] bij twee patiowoningen weggelaten.

A.4.2. Wijziging ter plaatse van de 2 patiowoningen: het bouwvlak wordt dusdanig aangepast dat "open ruimten" tussen patiowoningen niet bebouwd kunnen worden. Op grond van het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak bestond de mogelijkheid om het geheel dicht te bouwen, hetgeen stedenbouwkundig ongewenst is.

Ontwerp-bestemmingsplan

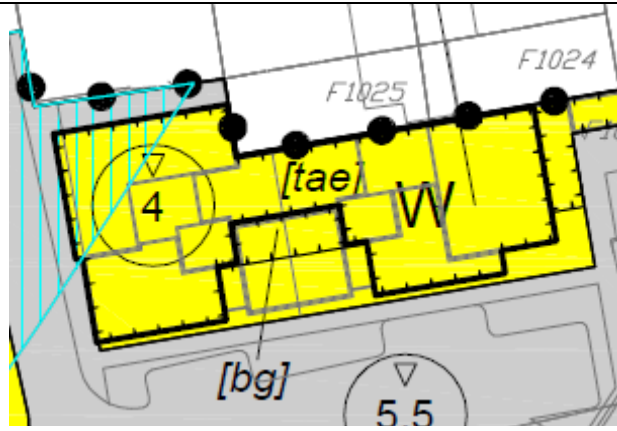


Vastgesteld bestemmingsplan

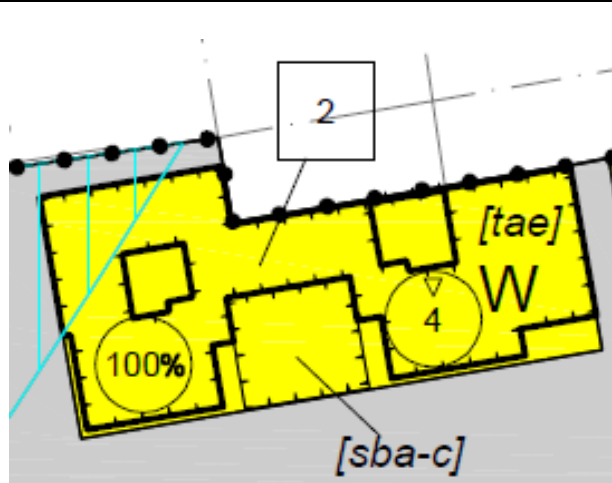


A.4.3. Wijziging ter plaatse van de 2 patiowoningen: op de verbeelding wordt een bebouwingspercentage aangegeven van 100% om mogelijke strijdigheid met de planregels te voorkomen. In de legenda is dit opgenomen. Dit heeft tevens een vertaling in de planregels gekregen (zie hierna onder B. Planregels).

Ontwerp-bestemmingsplan



Vastgesteld bestemmingsplan

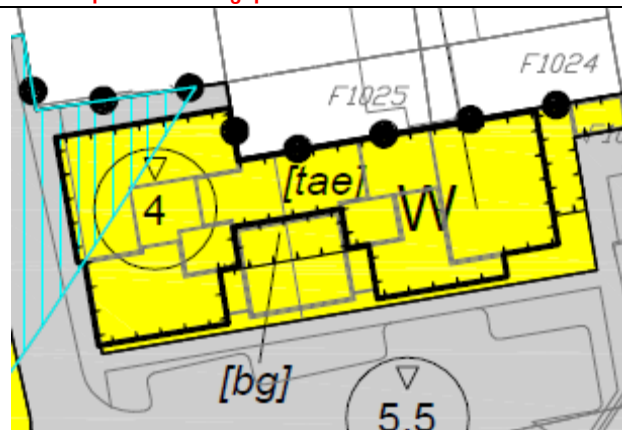


maximum bebouwingspercentage (%)

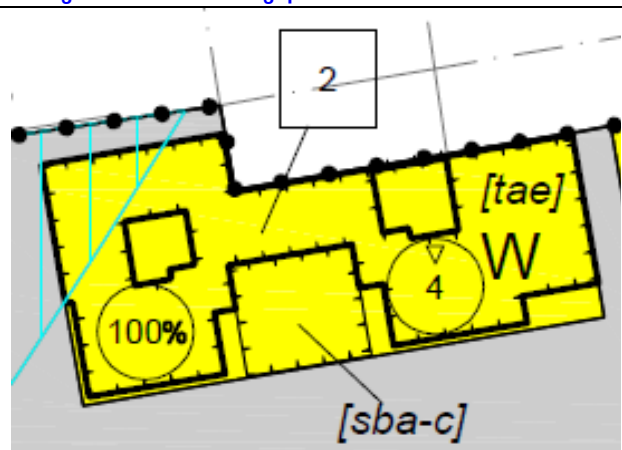
opgenomen in legenda.

A.4.4. Wijziging ter plaatse van de 2 patiowoningen: op de verbeelding wordt een specifieke bouwaanduiding [sba-c] opgenomen zodat carports/ overkappingen zijn toegestaan ter plaatse van 'open ruimten' bij patiowoningen; deze mogen evenwel niet dichtgebouwd worden. In de legenda is dit opgenomen. Dit heeft tevens een vertaling in de planregels gekregen (zie hierna onder B. Planregels).

Ontwerp-bestemmingsplan



Vastgesteld bestemmingsplan

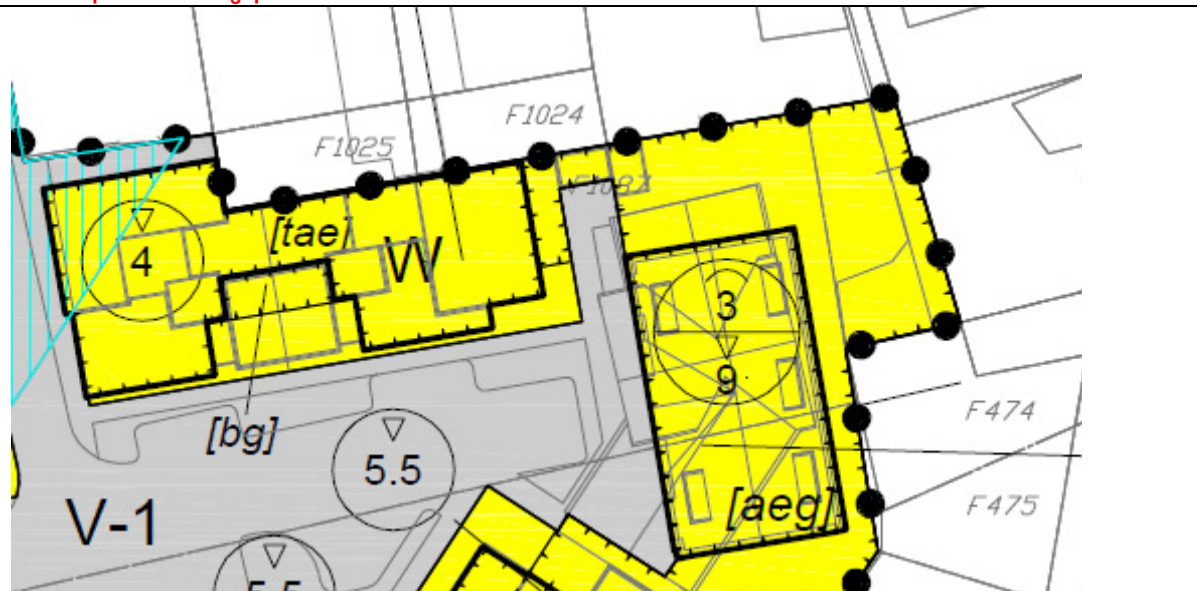


[sba-c] specifieke bouwaanduiding - carport

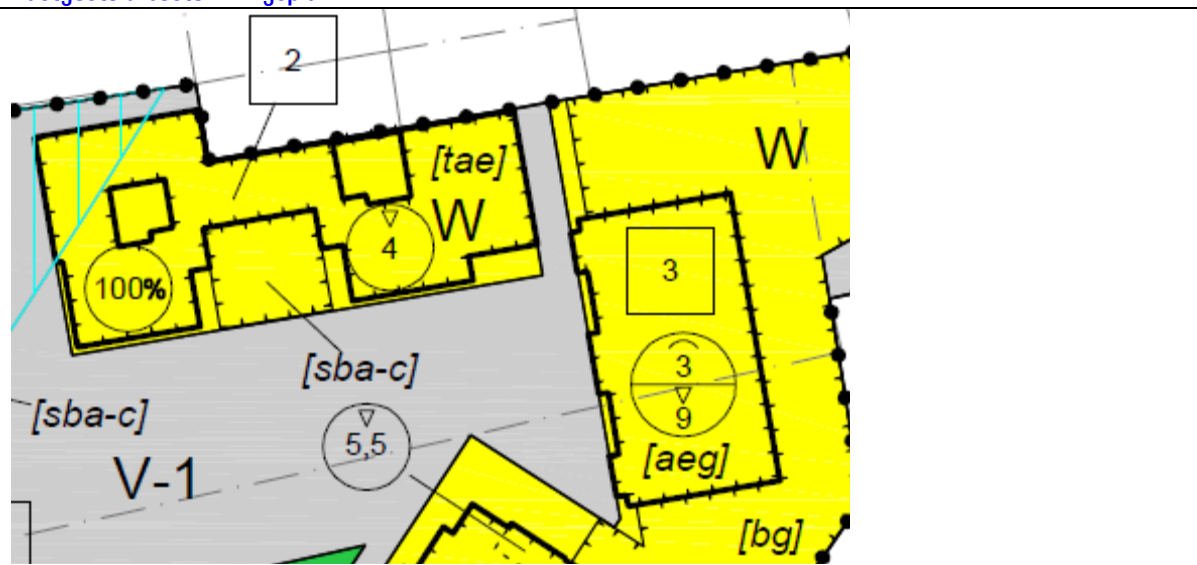
opgenomen in legenda.

A.4.5. Wijziging ter plaatse van de 2 patiowoningen: ten oosten van het bouwvlak van de patiowoningen komt aansluitend een verkeersbestemming te liggen tot aan de voorgevel van het bouwvlak van de 3 rijwoningen (dat is verplaatst, zie hierna onder A.5. Wijzigingen ter plaatse van de 3 rijwoningen).

Ontwerp-bestemmingsplan



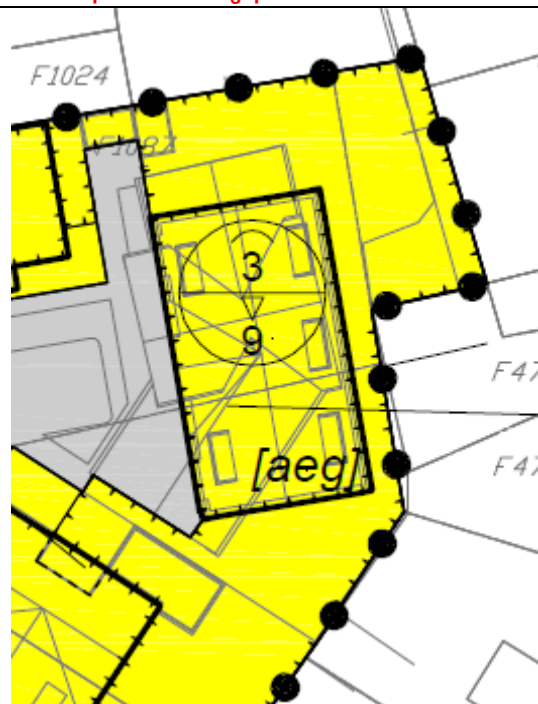
Vastgesteld bestemmingsplan



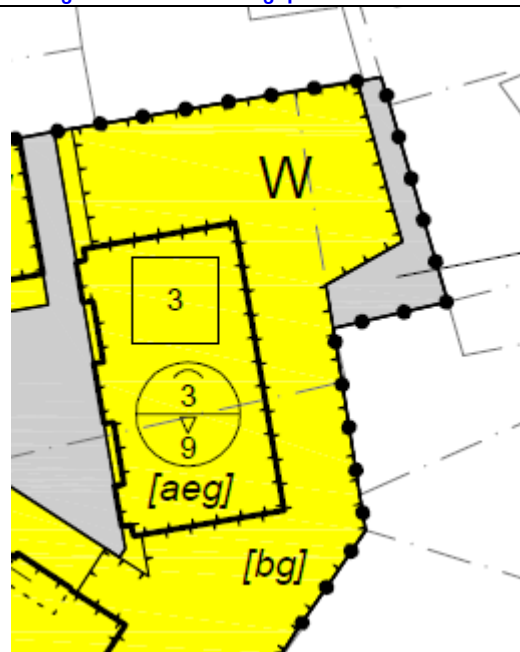
A.5. Wijzigingen ter plaatse van de 3 rijwoningen.

A.5.1. Wijziging ter plaatse van de 3 rijwoningen: het bouwvlak verschuift in westelijke richting en in aansluiting hierop tevens de bestemming "Wonen".

Ontwerp-bestemmingsplan

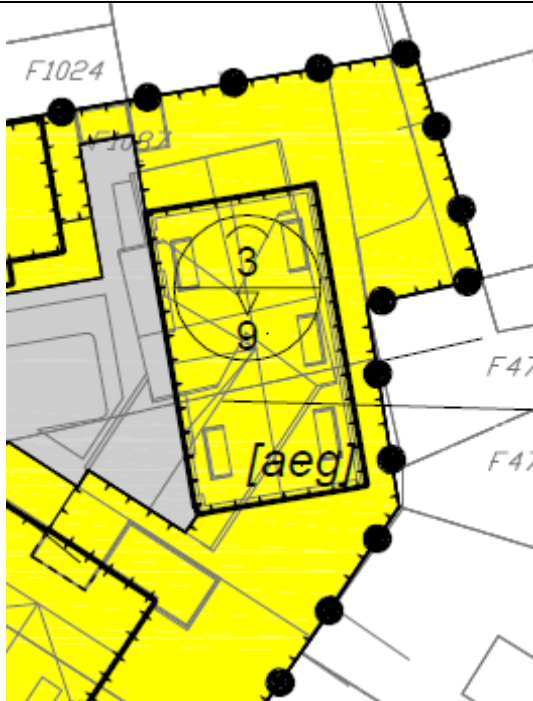


Vastgesteld bestemmingsplan

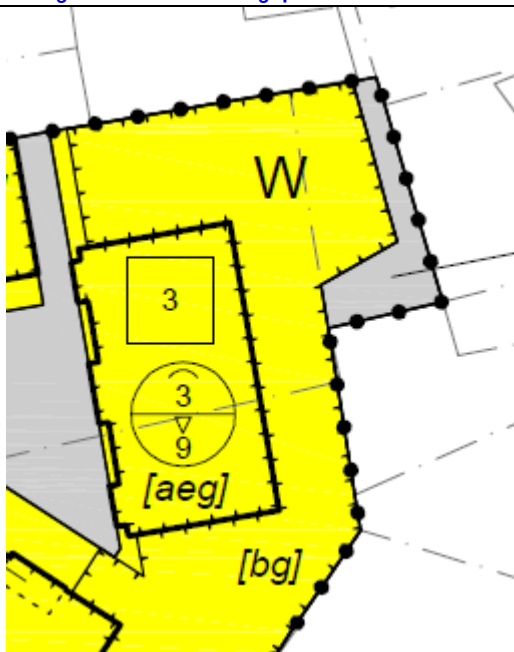


A.5.2. Wijziging ter plaatse van de 3 rijwoningen: de grens van de aanduiding [bg] (bijgebouwen) komt op 0,50 meter achter de voorgevel van het bouwvlak te liggen.

Ontwerp-bestemmingsplan

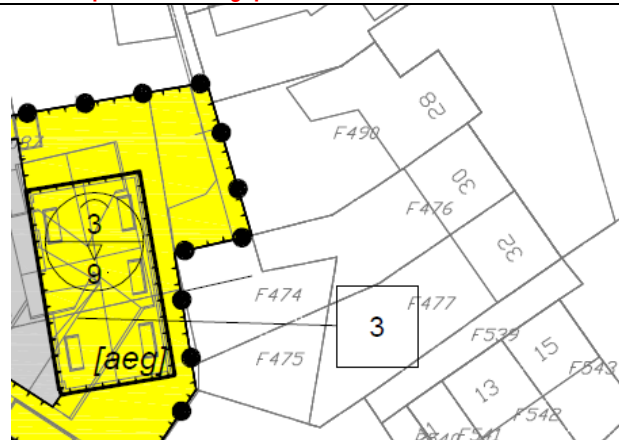


Vastgesteld bestemmingsplan

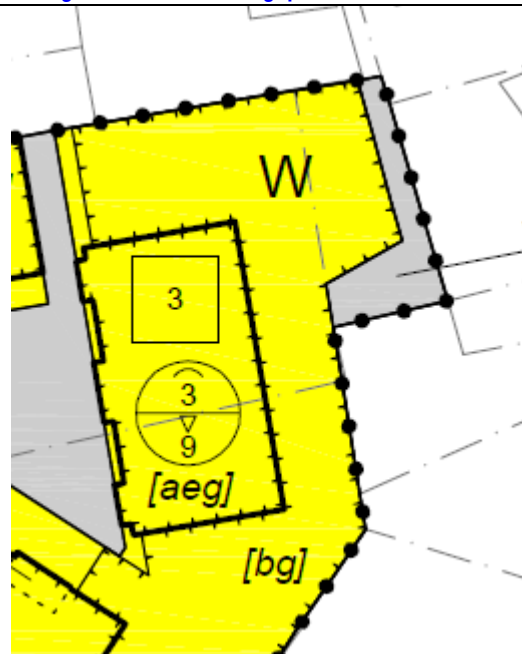


A.5.3. Wijziging ten behoeve van Julianastraat 30: een deel van de bestemming "Wonen" tussen het bouwvlak van de 3 rijwoningen en het perceel Julianastraat 28 wordt gewijzigd in de bestemming "Verkeer-1", zodat het perceel /garage van Julianastraat 30 toegankelijk blijft.

Ontwerp-bestemmingsplan



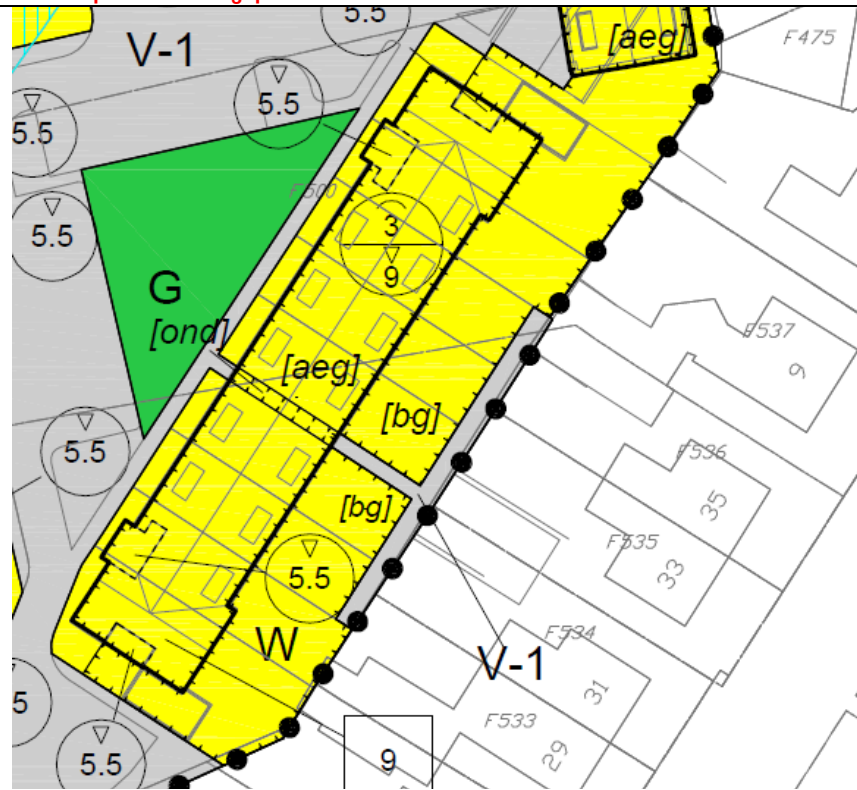
Vastgesteld bestemmingsplan



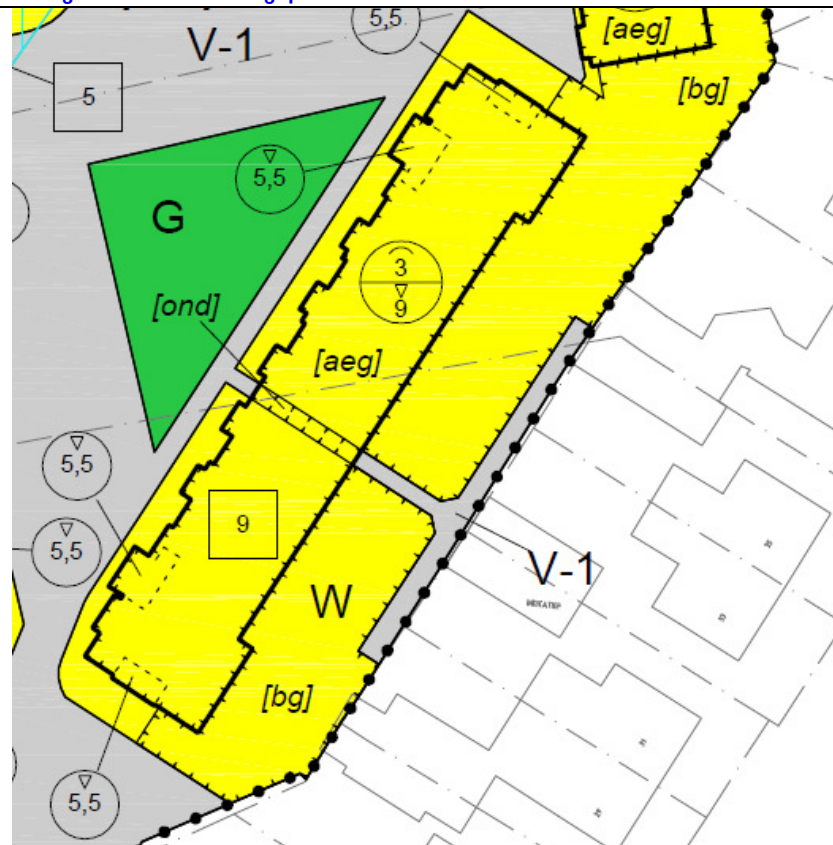
A.6. Wijzigingen ter plaatse van de 9 rijwoningen.

A.6.1. *Wijziging ter plaatse van de 9 rijwoningen:* de grens van de aanduiding [bg] (bijgebouwen) komt te liggen ter hoogte van de voorgevel van de geplande bijgebouwen (zowel aan de noord- als aan de zuidzijde).

Ontwerp-bestemmingsplan



Vastgesteld bestemmingsplan



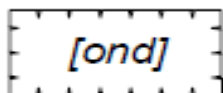
A.6.2. Wijziging ter plaatse van de 9 rijwoningen: de achterzijde van de hoekpercelen aan weerszijden van de aanduiding [ond] (onderdoorgang) worden 'afgehoekt' in het kader van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De aanduiding [ond] (onderdoorgang) wordt in de legenda opgenomen.

Ontwerp-bestemmingsplan



Vastgesteld bestemmingsplan



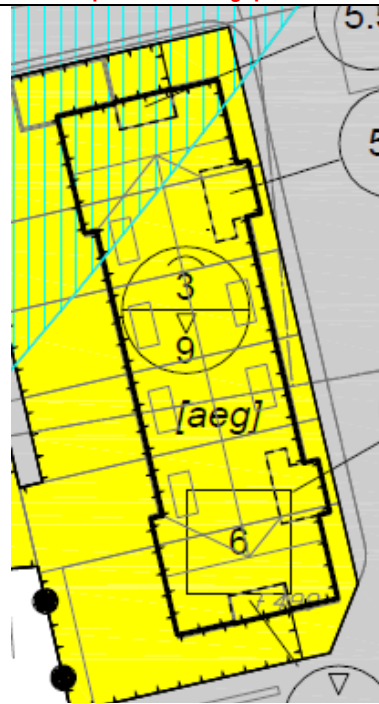
 onderdoorgang

opgenomen in legenda

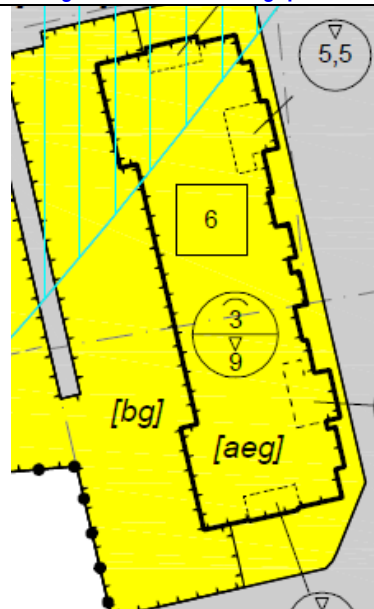
A.7. Wijzigingen ter plaatse van de 6 rijwoningen.

A.7.1. Wijziging ter plaatse van de 6 rijwoningen: de grens van de aanduiding [bg] (bijgebouwen) komt te liggen ter hoogte van de voorgevel van de geplande bijgebouwen (zowel aan de noord- als aan de zuidzijde).

Ontwerp-bestemmingsplan

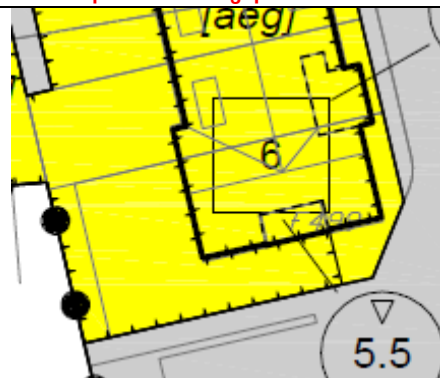


Vastgesteld bestemmingsplan

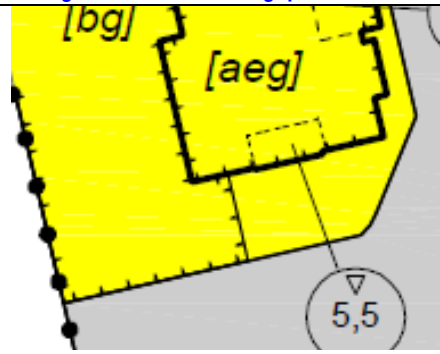


A.7.2. Wijziging ter plaatse van de 6 rijwoningen: de zuidzijde van het zuidelijke hoekperceel wordt met enkele meters uitgebreid en krijgt een woonbestemming ten behoeve van de afstemming op het bouwplan.

Ontwerp-bestemmingsplan

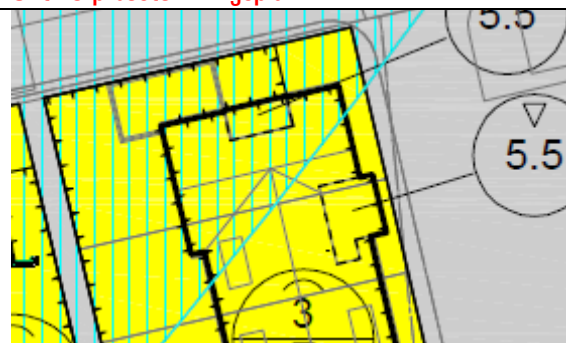


Vastgesteld bestemmingsplan

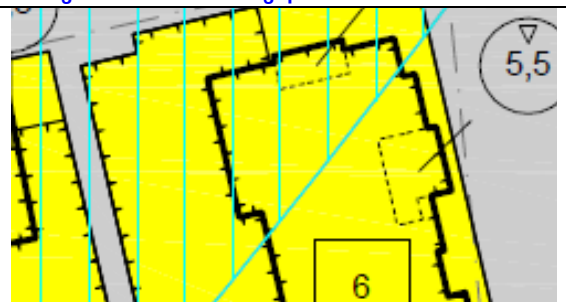


A.7.3. Wijziging ter plaatse van de 6 rijwoningen: de noordwestpunt van het noordelijke hoekperceel wordt achter het geplande bijgebouw gewijzigd in de bestemming "Verkeer-1-" ten behoeve van een opstelruimte voor containers.

Ontwerp-bestemmingsplan



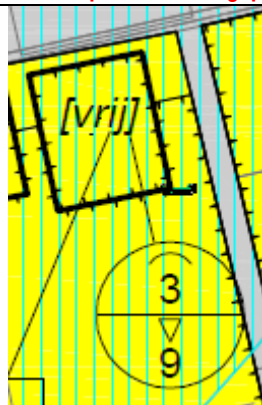
Vastgesteld bestemmingsplan



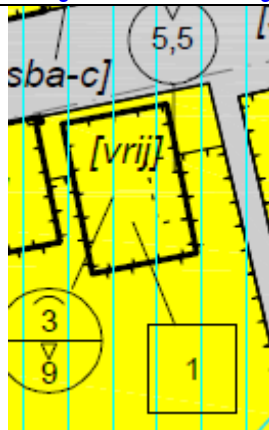
A.8. Wijzigingen ter plaatse van bouwplan Van den Corput.

A.8.1. Wijziging ter plaatse van bouwplan Van den Corput: ten behoeve van de afstemming op het bouwplan is het bouwvlak van de vrijstaande woning aangepast (diepte circa 9 meter) en is het circa 10 centimeter opgeschoven in oostelijke richting. Het bouwvlak krijgt een breedte van 6 meter, waarbij aan de oostzijde een breedte van 2,74 meter tot de verkeersbestemming over blijft. In het bouwvlak wordt een hoogteaccent mogelijk gemaakt van 5,5 meter.

Ontwerp-bestemmingsplan

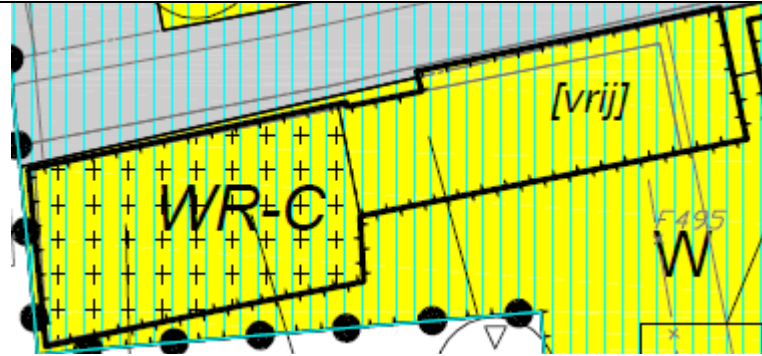


Vastgesteld bestemmingsplan

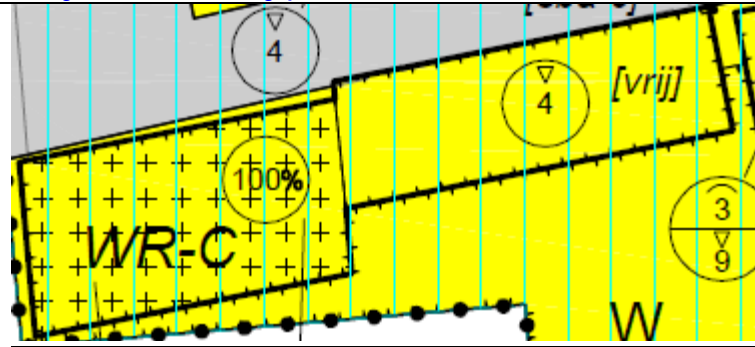


A.8.2. Wijziging ter plaatse van bouwplan Van den Corput: ten behoeve van de afstemming op het bouwplan wordt het bouwvlak aan de noordzijde uitgebreid.

Ontwerp-bestemmingsplan



Vastgesteld bestemmingsplan



B. Planregels.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan vinden de volgende wijzigingen in de planregels plaats.

Artikel 5 Wonen

- Aan artikel 5.2.1, onder d, van de planregels, wordt de volgende tekst toegevoegd:
" , met dien verstande dat indien met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander bebouwingspercentage is aangegeven, het aangegeven bebouwingspercentage geldt."

- Aan artikel 5.2.4, onder b, van de planregels, wordt de volgende tekst toegevoegd:
" , met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-carport' in (het verlengde van) de voorgevel van de woning mag worden gebouwd;"

- Aan artikel 5.2.5, onder b, van de planregels, wordt de volgende tekst toegevoegd:
" , met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten gebouwd op een hoofdgebouw maximaal 2,5 meter mag bedragen waarbij gemeten wordt vanaf het hoogste punt van het hoofdgebouw;"

- Aan artikel 5.2.5 van de planregels, wordt het volgende toegevoegd:
"e. in afwijking van het bepaalde in 5.2.5, onder c, zijn in of voor het (het verlengde van) de voorgevel pilasters, welke aan de bovenzijde zijn verbonden door dwarsliggers, toegestaan tot een hoogte van 4,5 meter."

C. Plantoelichting.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan vinden de volgende wijzigingen in de plantoelichting plaats.

- In de waterparagraaf (paragraaf 4.8) wordt de volgende zin toegevoegd:
"Het plangebied ligt volledig in beschermd gebied waterhuishouding, maar dit staat de realisering van het plan niet in de weg. Consequentie hiervan is dat de Keur van het waterschap van toepassing is op het plangebied en dat er bij lozingen/onttrekkingen vergunningen nodig zijn."

- In de hele plantoelichting is het aantal van "*30 woningen*" gewijzigd in "*maximaal 28 woningen*".