

**Nota ambtshalve wijzigingen  
ontwerpbestemmingsplan  
“Landgoed Leijvennen”**

**Behoort bij het besluit van de raad  
van de gemeente Goirle van 2 juni 2020  
Mij bekend,**

**De griffier**

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

## **INHOUD**

<b>A. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>B. LIJST AMBTSHALVE WIJZIGINGEN</b>	<b>4</b>
B1.    Aanpassingen in de toelichting	4
B2.    Aanpassingen in de regels	6
B3.    Aanpassingen in de verbeelding	7
B4.    Aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan	7

## A. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed Leijvennen” heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 2 mei 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen (tot en met 12 juni 2019). In deze periode zijn zienswijzen naar voren gebracht bij de gemeenteraad. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beoordeling in de “*Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed Leijvennen*”. Daarin is ook aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Naast de in de “*Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed Leijvennen*” 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 ontwerpbestemmingsplan “Landgoed Leijvennen” en/of van het eerder ter vaststelling voorgelegde bestemmingsplan Landgoed Leijvennen welke niet is vastgesteld op 17 december 2019, zoals het ter inzage heeft gelegen.

## **B. LIJST AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

Met betrekking tot de volgende onderwerpen worden ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

### **B1 Aanpassingen in de toelichting:**

#### ***1. Redactionele aanpassing ‘waterparagraaf’***

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de waterparagraaf zijn een aantal zaken redactioneel niet juist verwoord. Het is wenselijk om de redactie van de waterparagraaf in overeenstemming te brengen met de juiste bewoordingen die vanuit het beleid doorwerken.

#### Gevolgen voor het plan.

- In de toelichting van het plan wordt op bladzijde 75 de redactionele aanpassing doorgevoerd dat het plangebied voor het grootste gedeelte wel in het attentiegebied van het waterschap ligt en een gedeelte in Beschermd Gebied voor de waterhuishouding;
- In de toelichting van het plan wordt op bladzijde 76 de redactionele aanpassing doorgevoerd dat de eventuele keuze voor een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) komt te vervallen;
- In de toelichting van het plan wordt op bladzijde 77 de redactie aangepast op welke wijze wordt omgegaan met hemelwater.

#### ***2. Redactionele aanpassing paragraaf m.b.t. stikstofdepositie***

De programmatische aanpak stikstof (PAS) vormde het centrale instrument om de stikstofbelasting van Natura 2000-gebieden aan te pakken. Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat de PAS niet meer gebruikt mag worden als basis voor toestemming voor activiteiten. De ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed Leijvennen” gemaakte berekening van de stikstofdepositie is daarmee dus niet meer geldig.

#### Gevolgen voor het plan.

Met behulp van een nieuwe rekentool, waarmee de stikstofdepositie op een natuurgebied kan worden berekend, is een nieuwe berekening gemaakt. De nieuwe berekening en de conclusies die daar uit voortvloeien worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

#### ***3. Redactionele aanpassing bladzijde 4***

Op bladzijde 4 van de toelichting wordt verwezen naar bijlage nummer 6 “inrichtingsplan 29 april 2019”. Dit is onjuist. Naar aanleiding van het aangepaste plan is dit gewijzigd.

#### Gevolgen voor het plan.

De verwijzing naar het “inrichtingsplan van 29 april 2019” wordt vervangen door “inrichtingsplan 1 mei 2020”

#### **4. Redactionele aanpassing bladzijde 22**

Op bladzijde 22, in de laatste alinea staat de volgende zinsnede: *“De 3 landhuizen (met maximaal 2 wooneenheden per gebouw) mogen hierbij een inhoud van maximaal 1.500m<sup>3</sup> (750m<sup>3</sup> per wooneenheid) hebben”*. Naar aanleiding van het aangepaste plan klopt dit meer.

##### Gevolgen voor het plan.

Voorname zinsnede wordt nu vervangen door de volgende passage: *“De 3 landhuizen hebben een volume van 750 m<sup>3</sup>, 1.500 m<sup>3</sup> en 2.250 m<sup>3</sup> met daarin resp. maximaal 1, 2 en 3 wooneenheden”*.

#### **5. Redactionele aanpassing bladzijde 31**

In de, op bladzijde 31, opgenomen tabel zijn de vermelde meters bij wonen onjuist. Naar aanleiding van het aangepaste plan dient dit gewijzigd te worden. Op dezelfde bladzijde wordt verder een verkeerde afbeelding getoond nu het plan is aangepast.

##### Gevolgen voor het plan.

De meters die vermeld stonden in de tabel bij ‘wonen’ waren respectievelijk 0, 7875 en 7875. Dit moet worden: 0, 8250 en 8250. Voorts wordt de afbeelding op deze bladzijde geactualiseerd ten gevolge van het aangepaste plan.

#### **6. Redactionele aanpassing bladzijde 43**

Op bladzijde 43 in de eerste alinea staat de volgende zinsnede: *“Om sluijverkeer op deze wegen te voorkomen wordt een onderbreking gerealiseerd aan de zudingang van het zandpad in de vorm van een poort (model Brabants Landschap). Voor het wandel- en fietsverkeer is wel doorgang mogelijk”*. Dit is onjuist. Er is nooit sprake geweest van een onderbreking. Deze tekst is blijven staan uit een eerder concept. Dit geldt eveneens voor de laatste zin in dezelfde alinea. Deze kan volledig worden verwijderd.

##### Gevolgen voor het plan.

Betreffende zinsnede wordt vervangen door de volgende tekst: *“De bestaande halfverharde laan in het plangebied wordt heringericht: gebruik ten behoeve van wandelen en fietsen wordt hiermee weer aantrekkelijk (zie blz. 29 e.v.)”*. De laatste zin: *“In deze fase .....zal worden gerealiseerd”* komt te vervallen.

#### **7. Redactionele aanpassing bladzijde 76**

In de voetnoot op bladzijde 76 worden de verkeerde oppervlaktes bij het maximum dakoppervlak hoofdbebouwing vermeld nu het plan is aangepast voor een tweetal kavels; te weten de boskavel en de beekkavel. Er staat:  $500 + 500 + 500 = 1.500 \text{ m}^2$  maximum dakoppervlak hoofdbebouwing. Dit moet worden aangepast.

##### Gevolgen voor het plan.

De vermelde voetnoot wordt als volgt aangepast:  $250 + 500 + 750 = 1.500 \text{ m}^2$  maximum dakoppervlak hoofdbebouwing

#### **8. Redactionele aanpassing bladzijde 80**

Op bladzijde 80, vierde tekstblok, wordt nog gesproken over de mogelijkheid om in 1 woongebouw van 1.500 m<sup>3</sup> maximaal 2 wooneenheden te realiseren. Naar aanleiding van het aangepaste plan klopt dit niet meer. De exacte verdeling moet worden weergegeven.

#### Gevolgen voor het plan.

De tekstpassage: *“Per bouwvlak is één woongebouw met maximaal 2 wooneenheden toegestaan. Daarnaast geldt voor de woongebouwen een maximum inhoud van 1.500 m<sup>3</sup>”* wordt gewijzigd in de volgende redactie: *“Per bouwvlak is één woongebouw toegestaan met 1, 2 en 3 wooneenheden met een maximale inhoud van respectievelijk 750 m<sup>3</sup>, 1.500 m<sup>3</sup> en 2.250 m<sup>3</sup>”*.

### **9. Redactionele aanpassing bladzijde 83**

Op bladzijde 83, laatste alinea, wordt redactioneel in de toekomstige tijd geschreven. Dit kan worden aangepast nu betreffende zaken zijn verwezenlijkt.

#### Gevolgen voor het plan.

In de laatste alinea van bladzijde 83 staat dat de resultaten van de procedure te zijner tijd in de toelichting worden verwerkt. Deze tekstpassage wordt vervangen door de volgende tekst: *“De resultaten van deze procedure zijn verwerkt in de nota van zienswijzen, onderdeel uitmakende van dit bestemmingsplan”*.

## **B2. Aanpassingen in de regels:**

### **1. Aanpassing begripsbepaling ‘woongebouw’**

In de begripsbepaling van ‘woongebouw’ is opgenomen dat er sprake dient te zijn van een gemeenschappelijke verkeersroute. Om binnen 1 woongebouw twee of meer wooneenheden te creëren, die afzonderlijk van elkaar betreedbaar moeten zijn, is een gemeenschappelijke verkeersroute niet realiseerbaar en logisch.

#### Gevolgen voor het plan.

Het is dan ook wenselijk om de begripsbepaling hierop aan te passen. De begripsbepaling van ‘woongebouw’: *“gebouw of gedeelte daarvan met uitsluitend woonfuncties of nevenfuncties daarvan, waarin meer dan één woonfunctie ligt die is aangewezen op een gemeenschappelijke verkeersroute”* te wijzigen in de volgende begripsbepaling: *“gebouw of gedeelte daarvan met uitsluitend woonfuncties of nevenfuncties daarvan, waarin meer dan één woonfunctie ligt.”*

### **2. Aanpassing artikel 3.2.2. onder c (Hoofdgebouw)**

In de oude regeltekst wordt in het vernoemde artikel verwezen naar de term ‘woongebouw’. Dit is een onjuiste verwijzing omdat het betreffende artikel nadere regels stelt met betrekking ‘hoofdgebouwen’ en niet ‘woongebouwen’.

#### Gevolgen voor het plan.

De oude regeltekst onder lid c: *“de inhoud mag per woongebouw niet meer bedragen dan de aanduiding ‘maximale inhoud”* wordt als volgt aangepast: *“de inhoud mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan de aanduiding ‘maximale inhoud’*

### **3. Aanpassing artikel 3.2.3 onder c (Bijgebouwen)**

In de oude regeltekst wordt in het betreffende artikel m.b.t. bijgebouwen verwezen naar een woongebouw met twee wooneenheden, zie regeltekst hieronder:

*“de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag per wooneenheid niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>, waarbij de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij een woongebouw met twee wooneenheden niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>”*.

Na aanpassing van het plan is dit niet meer van toepassing op alle kavels. Elke wooneenheid heeft recht op een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> ongeacht het woongebouw met 1, 2 of 3 wooneenheden.

#### Gevolgen voor het plan

Het betreffende artikel wordt zodanig aangepast dat elke gerealiseerde wooneenheid (maximaal 6) een bijgebouw mogen realiseren van maximaal 150 m<sup>2</sup>. De regeltekst van artikel 3.2.3 onder c. komt er dan als volgt uit te zien: *“de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag per wooneenheid niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>”*.

### **B3. Aanpassingen in de verbeelding:**

#### **1. Aanpassing verbeelding**

Het amendement en motie van 17 december 2019 waarin is besloten om het plan niet vast te stellen heeft na overleg met initiatiefnemer geleid tot een andere footprint van een tweetal voorgenomen bouw kavels. De footprint van het westelijk gelegen bouw kavel (beekkavel) wordt verkleind. In plaats van 1 woongebouw van 1.500 m<sup>3</sup> waarin 2 wooneenheden was voorzien, wordt nu voorgesteld om dit terug te brengen naar de realisatie mogelijkheid van 1 wooneenheid, welke maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen. Voor het noordelijk gelegen kavel (boskavel) wordt de footprint vergroot. In plaats van een woongebouw van 1.500 m<sup>3</sup> waarin 2 wooneenheden was voorzien, wordt nu voorgesteld om een woongebouw toe te staan van maximaal 2.250 m<sup>3</sup> met de mogelijkheid om binnen dat volume maximaal drie wooneenheden van 750 m<sup>3</sup> toe te staan. Daarnaast zal in deze footprint ook de maximale nokhoogte worden verhoogd naar 10 meter. Dit was 6 meter.

#### Gevolgen voor het plan

Op de verbeelding worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Footprint bouwvlak beekkavel van 2.700 m<sup>2</sup> naar 1.500 m<sup>2</sup>;
- Footprint bouwvlak boskavel van 2.550 m<sup>2</sup> naar 4.500 m<sup>2</sup>;
- Aanduiding maximale bouwvolume beekkavel van 1.500 m<sup>3</sup> naar 750 m<sup>3</sup>;
- Aanduiding maximale bouwvolume boskavel van 1.500 m<sup>3</sup> naar 2.250 m<sup>3</sup>;
- Aanduiding te realiseren wooneenheden beekkavel van 2 naar 1;
- Aanduiding te realiseren wooneenheden boskavel van 2 naar 3;
- Aanduiding maximale bouwhoogte boskavel van 6 meter naar 10 meter

### **B4. Aanpassingen beeldkwaliteitsplan**

Nu het plan op marginale onderdelen is aangepast, heeft dit teneinde gevolgen voor het beeldkwaliteitsplan. Hier wordt in het kort opgesomd wat en waar het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast:

Op bladzijde 53 wordt de kaart van het inrichtingsplan aangepast naar de laatste (marginale) ontwikkeling;

Op bladzijde 57 wordt de verbeelding van het Boskavel aangepast;

Op bladzijde 58 wordt de verbeelding van het Beekkavel aangepast;

De tabel op bladzijde 59 met vermelde oppervlaktes wordt geactualiseerd naar het aangepaste plan;

Op bladzijde 65 wordt het kavelpaspoort van de Beekkavel (oppervlakte, inhoud, aantal woningen) geactualiseerd;

Op bladzijde 66 wordt het kavelpaspoort van de Boskavel (oppervlakte, inhoud, aantal woningen) geactualiseerd;

Op bladzijde 68 en 69 wordt de verbeelding geactualiseerd aan het aangepaste plan.