

Nota van wijzigingen

Behorende bij



Ontwerpbestemmingsplan 'De Gorsen'

Vastgesteld in de collegevergadering van 19 september 2017

Inleiding

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. In de matrix op de volgende pagina staat op welke punten het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

| Nr. | Planonderdeel | Aanleiding | Wijziging |
|-----|----------------------------|--|---|
| 1. | Regels | Door ontwikkelaar is verzocht om zogenaamde rug aan rug woningen mogelijk te maken in het plan. Bij dit type woningen is geen sprake van achtertuinen, maar staan bijgebouwen en erfafscheidingen (hoogte 2 m) voor de voorgevellijn. De bouwregels voorzien hier niet in. Er bestaat geen bezwaar om dit type woningen toe te staan en hiervoor is een verbale regeling opgenomen. | In artikel 7 Woongebied is een regeling opgenomen voor rug aan rug woningen door het toevoegen van 'rug-aan-rug' artikel 7.2.2 sub d. en artikel 7.2.3 sub g. en artikel 7.2.4 sub c. Verder is 'rug-aan-rug' opgenomen in de Begrippen (artikel 1.43). |
| 2. | Toelichting | Het bodemonderzoek is afgerond. Hieruit blijkt dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling van het gebied voor woningbouw. | De resultaten van het bodemonderzoek zijn verwerkt in de toelichting. |
| 3. | Toelichting en Verbeelding | Het uilenonderzoek is afgerond. Hieruit blijkt dat, door het aanpassen van het plan en het treffen van maatregelen om de functionaliteit van de nest- en verblijfsplaats te behouden, het woningbouwplan uitvoerbaar is wat betreft het aspect ecologie. Dit staat beschreven in het Activiteitenplan steenuil (toegevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan). Het activiteitenplan is opgesteld in overleg met de lokale uilenwerkgroep, een ecooloog van BügelHajema Adviseurs en de ontwikkelaar. Hierbij is ingezet op het behouden van de functionaliteit van de bestaande nestplaats van de steenuil buiten het plangebied, zodat negatieve effecten op de steenuil achterwege blijven. De resultaten zijn doorvertaald in de toelichting, regels en verbeelding. | De resultaten van het uilenonderzoek zijn verwerkt in de toelichting. Op de verbeelding is de bestemming Woongebied en het bouwvlak aangepast. Ook zijn er enkele voorwaarden opgenomen in de regels. |
| 4. | Verbeelding | De eigenaar van Kerkstraat 29 heeft de ontwikkelaar gevraagd om in het noordelijke deel van het plangebied, aansluitend op zijn perceel, een woning te mogen realiseren. De ontwikkelaar wil dit graag faciliteren en heeft verzocht dit mogelijk te maken. Uit de nadere motivering blijkt dat een invulling van een woning, als onderdeel van het totale plan, stedenbouwkundig gezien voorstelbaar is. Hiervoor is de bestemming aangepast door in de woonbestemming een bouwvlak op te nemen, zodat ter plaatse de bouw van een woning mogelijk is. | Op de verbeelding is de woonbestemming aangepast. |