

Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Marknesse Zuid Fase 3, 1^e partiële herziening

1) Aanpassing verbeelding

Gebleken is dat ondergrond en de verbeelding van bestemmingsplan niet helemaal correct met elkaar corresponderen. Dat levert op een drietal plekken in het plangebied problemen op met hoekpercelen.

Mocht het plan worden uitgevoerd zoals het op de ontwerpkaart was vastgelegd betekent dat in de praktijk dat op de genoemde percelen geen garages kunnen worden vergund zonder dat die in strijd zijn met het bestemmingsplan. De bestemming komt dan namelijk niet overeen met het gebruik. Door op deze plekken op de verbeelding de bestemming "Wonen" te vergroten is dit probleem opgelost. De figuur hieronder illustreert de situatie van voor en na de aanpassing op een van de lokaties.

Voor aanpassing:



2) Aanpassing regels om meergeneratiewoningen mogelijk te maken

Er is een concreet verzoek binnengekomen voor het bouwen van een meergeneratiewoning. De potentiële bouwers hebben een optie op een van de kavels met mogelijkheid tot vrijstaande woningen. Hoewel wij als gemeente geen vastgelegd beleid hebben ten aanzien van deze woonvorm staan wij er positief tegenover. Indien het bestemmingsplan het toelaat mag het ook worden vergund. De regels in het ontwerpplan zijn echter zo bedacht dat twee huishoudens niet binnen een enkele woning worden toegestaan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken worden daarom voor vrijstaande woningen de volgende planregel toegevoegd;

Artikel 7.2.2.

- i. per vrijstaand woonhuis is aan/in het vrijstaand woonhuis 1 kangoeroewoning of een daar aan gelijk te stellen woning toegestaan;
- j. wanneer de kangoeroewoning of een daar aan gelijk te stellen woning zoals bedoeld onder sub i van dit lid aan het vrijstaande woonhuis wordt gebouwd mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 20%.

Om flexibiliteit in het plan te behouden wordt deze mogelijkheid bij recht opgenomen voor alle percelen waarop vrijstaande woningen zijn toegestaan. De bouwregels en het beeldkwaliteitsplan blijven van toepassing.

3) Aanpassing beeldkwaliteit mede naar aanleiding van aanpassing 2

Door de aanpassing zoals bij 2 is aangegeven, is opnieuw gekeken naar de beeldkwaliteitsparagraaf. Hierdoor naar voren gekomen dat op grond van de beeldkwaliteitsparagraaf een vrijstaande woning maximaal 1 bouwlaag mag hebben. Dit is niet juist. Een vrijstaande woning mag maximaal 2 bouwlagen bevatten. Dit is conform de regels die gesteld worden in het bestemmingsplan.

Oude tekst

De woning heeft een maximale hoogte van 1 bouwlaag en is voorzien van een kap. De garage en/of berging heeft een hoogte van 1 bouwlaag als dan niet aangekapt aan de woning.

Nieuwe tekst

De hoogte van de woning is maximaal 2 bouwlagen met een kap. De garage en/of berging heeft een hoogte van 1 bouwlaag als dan niet aangekapt aan de woning.