



Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan Boeijerstraat 14 De Rijk

29 mei 2018

Onderstaande wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Boeijerstraat 14 De Rijk, zoals dit van 8 maart 2018 tot en met 18 april 2018 ter visie heeft gelegen.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Bestemming Tuin

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming "Tuin" opgenomen om een deel van de tuinen behorende bij de woningen aan te duiden. Het betreft de gronden bij de vrijstaande woningen die grenzen aan doorgaand water en aan de voorzijde van de vrijstaande en rug-aan-rug woningen. Binnen de bestemming "Tuin" aan het water mogen volgens de geest van het bestemmingsplan geen gebouwen worden gerealiseerd. Jurisprudentie leert dat in de bestemming "Tuin" wel vergunningsvrije bouwwerken mogen worden gerealiseerd, zoals schuren en schuttingen. Dit is gelet op de beleidslijn om vrije doorzichten langs de watergangen te creëren, niet de bedoeling. Dit kan worden tegengegaan door in het artikel op te nemen dat deze tuinen niet worden gezien als achtererfgebied conform het Besluit omgevingsrecht.

Gelet op vorenstaande wordt de bestemming "Tuin" gesplitst in twee bestemmingen. Tuin - 1 en Tuin - 2. In de bestemming "Tuin - 1" worden de huidige regels van het oude artikel "Tuin" behouden. In de bestemming "Tuin - 2" wordt het beperken van het vergunningsvrij bouwen langs de waterkant geregeld.

In de toelichting wordt in paragraaf 5.3 de titel Tuin aangepast in "Tuin - 1". Tevens wordt in voornoemde paragraaf een nieuwe bestemming "Tuin 2" toegevoegd. De tekst van de Nieuwe bestemming "Tuin - 2" komt te luiden:

De bestemming "Tuin - 2" wordt gebruikt om een deel van de tuinen behorende bij de woningen aan te duiden. Het betreft de gronden bij de woningen die grenzen aan doorgaand water. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Hiervoor kan ter plaatse van de bestemming "Tuin - 2" niet vergunningsvrij worden gebouwd. Op deze wijze wordt voorkomen dat het open karakter langs het water in De Rijk wordt verstoord.

Bestemming Wonen

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld op basis van het stedenbouwkundig schetsontwerp van de initiatiefnemer. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, heeft de initiatiefnemer stedenbouwkundig schetsontwerp laten uitwerken in definitieve bouwtekeningen. Deze tekeningen zijn getoetst door de afdeling V&S. Bij toetsing bleek dat de rug- aan rugwoningen qua architectuur zijn veranderd, waardoor de bergingen aan de voorzijde van de woning niet meer deel uitmaken van het hoofdgebouw en niet passen in de verbeelding. Ook zijn de bergingen groter dan in het oorspronkelijke ontwerp. De bergingen vallen buiten het bouwvlak en passen niet in de regels. De bergingen aan de voorkant van de woning zijn echter wel noodzakelijk. De nieuwe uitwerking van de rug- aan rugwoningen zijn akkoord bevonden door de afdelingen Vormgeving en V&S. De bergingen zullen worden mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding op de verbeelding. De maatvoering wordt aangepast zodat diepere bergingen mogelijk zijn.

In de toelichting wordt in hoofdstuk 3, planbeschrijving toegevoegd dat bij de rug- aan rugwoningen bergingen aan de voorzijde van de woningen worden toegestaan. Deze bergingen worden met een aanduiding op de verbeelding mogelijk gemaakt.

Verbeelding

Bestemming Tuin

In de verbeelding worden de tuinbestemmingen voor de woningen aangeduid als “Tuin - 1” en de tuinen aan de waterkant als “Tuin - 2”

Bestemming Wonen (rug- aan rugwoningen)

In de verbeelding worden bergingen bij de rug- aan rugwoningen mogelijk gemaakt middels een aanduiding.

Regels

Bestemming Tuin 1 en 2

Gelet op hetgeen onder het kopje toelichting is gemeld wordt het artikel 4 “Tuin” veranderd in “Tuin - 1”. En wordt een nieuw artikel 5 “Tuin - 2” toegevoegd. De regels van het voormalig artikel 4 worden opgenomen en het artikel van de bouwregels wordt het volgende toegevoegd:

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Vervolgens worden de overige artikelen opnieuw genummerd.

Bestemming Wonen

Gelet op hetgeen onder het kopje toelichting is gemeld, wordt aan artikel 7.2.1. toegevoegd dat ter plaatsen van de specifieke aanduiding berging, bergingen zijn toegestaan.

=====