

OVERZICHT VAN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Ambtshalve wijzigingen

1. Toelichting

- Toelichting geactualiseerd en aangepast aan recente wets- en beleidswijzigingen;
- Verschrijvingen, redactionele onduidelijkheden, achterhaalde data, tekstuele onvolkomenheden e.d. gecorrigeerd;
- In paragraaf 4.3.9 is een tekstbijlage over 'Kamers met kansen' toegevoegd;
- Bijlagen:
 - bijlage 'Nota van zienswijzen' toegevoegd, waarin de zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en voorzien van een reactie;
 - bijlage 'Ambtshalve wijzigingen' toegevoegd;

2. Verbeelding:

1. De goot/nokhoogte van het perceel Jan de Wittestraat 77 wordt aangepast conform de bestaande goot/nokhoogte naar 5,5/9 m;
2. Ter plaatse van Raadhuisstraat 36A wordt een bouwvlak ingetekend met een bouwhoogte van 6 meter conform bestaande situatie;

3. Planregels:

Algemeen

1. In de regels zijn kleine tekstuele aanpassingen aangebracht;
2. In de bestemmingsomschrijvingen is waar het gaat om toegestane functies die zijn benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten- Bedrijventerrein, Staat van Bedrijfsactiviteiten- Functiemenging en Staat van Horeca-activiteiten en waar de zinsnede is toegevoegd 'alsmede voor bedrijven die niet in de lijst onder de betreffende categorie zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met dergelijke bedrijfs- of horecabedrijven (afhankelijk van de bestemmingsomschrijving) kunnen worden gelijkgesteld' verwijderd. Uit de bestemmingsomschrijving moet direct duidelijk worden welke bestemmingen zijn toegestaan. Het toestaan van bedrijfs- of horeca-activiteiten die 'naar aard en invloed gelijk kunnen worden gesteld' vergt in feite een nader afwegingsmoment en is op basis van jurisprudentie alleen toegestaan via de figuur van een omgevingsvergunning. In de artikelen waar dat het geval is, worden deze bedrijfs- of horeca-activiteiten mogelijk gemaakt via een omgevingsvergunning;
3. In de bouwregels is bij de diverse enkelbestemmingen de volgende uniforme zinsnede opgenomen: het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag niet worden overschreden; indien die aanduiding niet is aangegeven, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100%;
4. In de bouwregels is voor zover daar sprake van is de volgende uniforme zinsnede opgenomen: 'gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd';
5. In de bouwregels zijn de bepalingen over de maximale bouwhoogte en maximale goothoogte in diverse artikelen omwille van de uniformiteit in 2 separate bepalingen opgenomen;
6. In artikel 1 zijn enkele definities geschrapt die in de regels verder niet meer terugkomen;

Specifiek

7. In artikel 1 is de definitie van Bed & Breakfast aangepast;
8. De bij de regels behorende bijlage 3 'Staat van Bedrijfsactiviteiten- Bedrijventerrein' bleek verouderd, de juiste bijlage is achter de regels ingevoegd;
9. In artikel 2.1 'Afstanden' is de zinsnede toegevoegd 'gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk';
10. In artikel 2 is in de wijze van meten een lid toegevoegd luidende: 'de begrenzing van de bestemmingen';
11. In artikel 2 is in de wijze van meten een lid toegevoegd luidende: 'brutovloeroppervlakte van een gebouw';
12. In artikel 3 'Bedrijf' is de bepaling t.a.v. bedrijfswoningen gewijzigd in 'bestaande bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
13. In artikel 3.2.2. is de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde aangepast, onder meer in die zin dat ook silo's en kranen tot 30 m bouwhoogte mogelijk worden gemaakt;

14. In artikel 3.3 is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor windenergie-installaties. Omdat deze installaties onder voorwaarden Besluit m.e.r.plichting kunnen zijn, waarvoor een onderzoeksverplichting geldt, wordt in de algemene gebruiksregels in artikel 24 lid 3 een bepaling opgenomen die nieuwe inrichtingen en activiteiten die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. uitsluit;
15. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5 is uitgebreid, waardoor de Staat van-Bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd (deze mogelijkheid was in het ontwerp opgenomen in artikel 27, algemene wijzigingsregels);
16. In artikel 4.2.2 is de term 'Bouwwerken ten behoeve van een kinderboerderij' vervangen door 'Gebouwen ten behoeve van een kinderboerderij en het begrip bouwwerk in dit artikel overal vervangen door het begrip gebouw';
17. De specifieke gebruiksregel uit artikel 4.3. onder a is omwille van de leesbaarheid opgenomen in artikel 4 lid 1 onder e;
18. In artikel 5.1 is de zinsnede 'in combinatie met' verwijderd, aangezien de onder wonen genoemde functies ook zelfstandig zijn toegestaan;
19. Artikel 5.1 onder a is aangevuld met de in artikel 5.4.1 onder d genoemde beperking, het laatst genoemde artikel is verwijderd;
20. Artikel 5.1 onder b is aangevuld met de in artikel 5.4.1 onder a genoemde beperking, het laatst genoemde artikel is verwijderd;
21. Artikel 5 lid 1 onder g is aangevuld met de in artikel 5.4.1 onder b genoemde beperking, het laatst genoemde artikel is verwijderd;
22. In artikel 5 lid 2 sub 2 onder a is het begrip woning vervangen door hoofdgebouw;
23. In artikel 5.4.1. onder c is aangepast in die zin dat 'ten aanzien van in de in lid 5.1. onder b tot en met i genoemde functies' komt te luiden 'ten aanzien van de in de in lid 5.1 onder b tot en met k geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond. Dit geldt niet voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' (sgd-1)'. Als gevolg van de diverse aanpassingen is dit artikel terecht gekomen in artikel 5.4.1 onder a;
24. In artikel 5.4.1 onder f is de regeling voor Bed & Breakfast aangepast. Als gevolg van de diverse aanpassingen is dit artikel terecht gekomen in artikel 5.4.1 onder b;
25. In artikel 5.4.1 onder g is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis aangepast. Als gevolg van de diverse aanpassingen is dit artikel terecht gekomen in artikel 5.4.1 onder c;
26. Artikel 5.5 onder a en b zijn aangepast als gevolg van de aanpassing onder punt 2;
27. In artikel 6 lid 1 is in de bestemmingsomschrijving 'water' toegevoegd omwille van de flexibiliteit;
28. artikel 6.2.1 onder a is als volgt aangepast: : gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'park' tot het maximaal daar aangegeven bebouwingspercentage;
29. artikel 6.2.1 onder b is als volgt aangepast: de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
30. Artikel 6.3 is verwijderd waardoor de volgende bepalingen worden vernummerd;
31. Artikel 7 lid 1 onder c is verwijderd;
32. Artikel 7 lid 1 onder b wordt ingevoegd en luidt: horeca, maximaal categorie 1a, ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming;
33. Artikel 7 lid 1 onder c wordt ingevoegd en luidt: detailhandel, ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming;
34. Artikel 7 lid 1 onder d wordt ingevoegd en luidt: kantoorruimte, ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming;
35. Artikel 7 lid 1 onder c en d zijn verwijderd;
36. Artikel 7.3 is verwijderd;
37. In artikel 9.2 1 is de terminologie 'van de bebouwing' vervangen door 'van gebouwen';
38. Aan artikel 10.2.2. onder c is toegevoegd 'en ballenvangers';
39. De specifieke gebruiksregel uit artikel 10.4. onder a is omwille van de leesbaarheid opgenomen in artikel 10 lid 1 onder e;
40. Aan artikel 11 lid 1 onder b is toegevoegd "uitsluitend";
41. In artikel 11 lid 2 is onder g de volgende bepaling toegevoegd: voor carports geldt de bestaande maatvoering als maximale maatvoering;
42. Artikel 12 lid 1 onder b is als volgt aangepast: 'ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' (dh) ook voor detailhandel op maaiveldniveau onder het viaduct van de rijksweg A8 met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en met dien verstande dat detailhandel in de vorm van een supermarkt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt' (su);
43. Artikel 12 lid 1 onder d is verwijderd;
44. Aan artikel 12 lid 2 sub 1 onder b wordt toegevoegd: 'met dien verstande dat voor de supermarkt de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte geldt';

45. In artikel 13 lid 1 onder b is het artikel aangevuld met de volgende zinsnede: een station met de daarbij behorende horecabedrijven die in de Staat van Horeca-activiteiten vallen onder categorie 1, subcategorie 1a en detailhandel;
46. Artikel 13.3 is verwijderd;
47. Aan artikel 16 lid 1 is onder d toegevoegd: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk' (m-1) tevens voor ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen c.q. dienstverlening' ten behoeve van het project 'Kamers met Kansen';
48. Artikel 16.2.2. onder b is aangepast, de tekst komt als volgt te luiden: 'het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het buiten het bouwvlak gelegen deel van de in lid 1 genoemde gronden tot een maximum van 75 m²; indien het buiten het bouwvlak gelegen deel meer is dan 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd;
49. De inleiding van artikel 16 lid 4 komt als volgt te luiden: Onder toegestaan gebruik wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huisgebonden beroep of bedrijf behorende tot ten hoogste categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging, mits;
50. Artikel 16 lid 4 onder b komt als volgt te luiden: het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 65 m²;
51. Er een nieuw sublid c wordt ingevoegd dat als volgt luidt: de ruimtelijke uitstraling en invloed op de omgeving passend is bij de woonfunctie;
52. Artikel 16 lid 4 onder d komt te luiden: wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
53. Artikel 16 lid 4 onder g wordt ingevoegd dat als volgt luidt: het aantal slaapplekken voor bed & breakfast niet meer is dan 6;
54. artikel 17 lid 2 komt als volgt te luiden: In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming;
55. in artikel 17 lid 3 is 'onder a en b' verwijderd;
56. artikel 18 lid 2 komt als volgt te luiden: In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming;
57. In artikel 18 lid 3 is onder a en b verwijderd;
58. In artikel 19 lid 5 is de verwijzing naar Waarde- Archeologie 2 aangepast naar Waarde – Archeologie 1;
59. De volgorde van de regels in Hoofdstuk 3, algemene regels is aangepast naar analogie van de SVBP 2008 waardoor de diverse in dit hoofdstuk opgenomen artikelen zijn vernummerd;
60. Artikel 24 lid 1 is verplaatst naar artikel 27 onder lid 1;
61. Artikel 24 lid 2 is vernummerd tot artikel 23 en komt als volgt te luiden:
Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;
 - b. ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuisen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;
 - c. luifels, erkers, balkons en overstekende daken en andere vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen.
58. Aan artikel 25 (vernummerd tot 24) is in lid 2 toegevoegd 'nieuwe bedrijfswoningen' gelet op het bepaalde onder punt 12;
59. Aan artikel 26, algemene afwijkingsregels is een lid 2 toegevoegd dat aangeeft onder welke nadere voorwaarden met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de planregels;
58. Aan artikel 26 lid 1 onder f is de volgende bepaling toegevoegd: met een geringe mate kan worden afgeweken van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt.
59. Artikel 27 is verwijderd.