

Rapport ambtshalve aanpassingen

Ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Singel en Zuidstraat

Corsanummer: 18B.06735

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Singel en Zuidstraat maakt de herontwikkeling mogelijk van het terrein van de voormalige Albert Heijn supermarkt en de locatie van de fysiotherapiepraktijk op de hoek van de Singel en de Zuidstraat. Binnen het plangebied worden maximaal 10 woningen gerealiseerd, er worden parkeer- en groenvoorzieningen aangelegd evenals een ontsluitingsweg naar het achterliggende terrein van het Marie Tak van Poortvlietmuseum. Daarnaast worden de randen van het plangebied bij de achtertuinen/erven van de bestaande woningen betrokken. Het plangebied wordt gevormd door de percelen Singel 6 en Zuidstraat 14 te Domburg, globaal begrensd door de Zuidstraat, de Singel en de omliggende woonpercelen. Het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de door de gemeenteraad op 26 maart 2015 vastgestelde Visie Domburg.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan is met ingang van 18 oktober voor een periode van zes weken, dus tot en met 28 november 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Het digitale ontwerp bestemmingsplan is met ingang van die datum beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en is te vinden onder plannummer NL.IMRO.0717.0134BPSinzuDbg-OW01. Ook was er de mogelijkheid om het plan in te komen zien op het gemeentehuis.

Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen nodig gebleken in de regels en op de verbeelding (plankaart). Deze zijn in onderhavig rapport opgenomen. Dit rapport maakt integraal onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

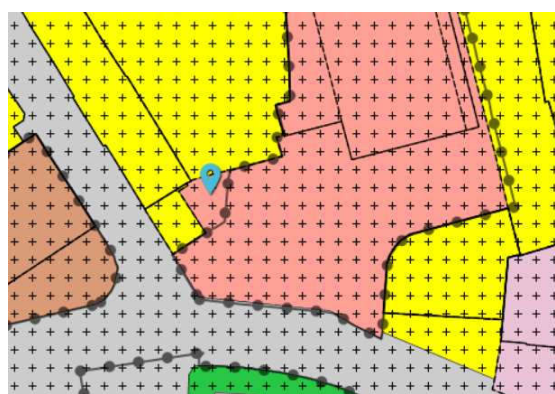
Ambtshalve aanpassingen

Aanpassing verbeelding

Onderstaand is in de eerste figuur de planbegrenzing van het ontwerp bestemmingsplan weergegeven. De tweede figuur is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan Kom Domburg met daarin weergegeven de planbegrenzing van het ontwerpplan in de vorm van de 'bolletjeslijn'. Zoals zichtbaar ter plaatse van het blauwe vinkje in de tweede figuur, ligt buiten de plangrens nog een klein deel van de bestemming 'Detailhandel' van de voormalige AH-locatie. Deze detailhandelsbestemming behoort in de nieuwe situatie bij de aan de Zuidstraat gelegen gronden met een woonbestemming. Dit doet geen recht aan de feitelijke situatie, zodat de plangrens wordt verlegd tot om het perceel dat nog een bestemming 'Detailhandel' heeft. Daarbij wordt de bestemming gewijzigd in 'Wonen', met de aanduiding 'erf', overeenkomstig de naastgelegen percelen.



Figuur 1



Figuur 2

Aanpassing regels

1. De volgende begripsbepalingen worden gewijzigd om beter aan te sluiten bij het oorspronkelijke bestemmingsplan of geschrapt, wegens het ontbreken van relevantie voor onderhavig bestemmingsplan.

Geschrapt worden:

1.37 inwoning:

het (ondergeschikte) gebruik van een deel van een aanwezige woning voor de mantelzorg zonder dat daarbinnen (de mogelijkheid van) een nieuwe zelfstandige woning ontstaat;

1.38 kampeermiddel:

niet als een bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.41 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.42 landschaps- en natuurdeskundige:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van landschap en natuur;

1.46 natuurwaarde:

een aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna;

1.57 volumineuze goederen:

- a. brand- of explosiegevaarlijke goederen;
- b. auto's, motoren, keukens, badkamers, boten, caravans en landbouwwerktuigen;
- c. tuinbenodigdheden;
- d. grove bouwmaterialen;
- e. meubels en woninginrichtingsartikelen;

en in combinatie daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderdelen, onderhoudsmiddelen en/of materialen;

1.60 Wgh-inrichtingen:

bedrijven als genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

Gewijzigd wordt:

1.43 mantelzorg:

de zorg bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald wordt verleend door gezinsleden, burens of vrienden aan personen die – door welke oorzaak dan ook – vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben;

in

1.43 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond (tekst overeenkomstig de definitie in het Besluit omgevingsrecht);

2. De resterende begripsbepalingen worden dienovereenkomstig vernummerd.
3. Artikel 5.2.2 lid c (Wonen) wordt als volgt gewijzigd:
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'gevelijn' mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen, **erfafscheidingen hoger dan 2 meter** en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd achter de gevelijn dan wel het verlengde daarvan, ~~met uitzondering van een balkon van maximaal 2 m;~~
4. Artikel 5.2.2 lid i onder 1 (Wonen) wordt als volgt aangevuld:
 - i. **i.** de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voor- **en** **zij**geveldakvlak;