

Nota wijzigingen

Behorende bij



bestemmingsplan 'Haarsteegsestraat 101a Haarsteeg'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 3 november 2020

Inleiding

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

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Regels	Zienswijze	Toevoegen 'Bijlage 1 beplantingsplan' bij regels.
2	Verbeelding	Zienswijze	Op de verbeelding is aan de achterzijde van het perceel waar de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd, een strook van vier meter met de bestemming 'Groen' opgenomen.
3	Toelichting	Zienswijze	2.4 Schrappen: De ligging van deze komgrenzen stemt niet geheel overeen met de begrenzing van het voornoemde stedelijke gebied, Een kleine herijking is daarom gewenst. Daarnaast zijn er soms woningbouwplannen die buiten het stedelijk gebied liggen, maar wel aanvaardbaar zijn vanuit de omgevingskwaliteiten. Het is zaak om vooraf deze omgevingskwaliteiten te erkennen en te bepalen waar kansen liggen. Om dit te doen valt Haarsteeg grofweg te verdelen in drie delen: • Oost: het intensiever bebouwde dorpsgebied, ten oosten van de Pater van den Elsenstraat. • West: het lint, met zijstraat, dat loopt van de Pater van den Elsenstraat tot de rotonde Abt van Engelenlaan • De Hoeven: het lint ten westen van bovenstaande rotonde Hieronder wordt per deel benoemd wat mogelijkheden zijn voor woningbouw en of het stedelijk gebied aanpassing behoeft. <i>Oost</i> Dit is het 'centrum' van het dorp, met de kerk, enige horeca en maatschappelijke voorzieningen. Het hart bestaat nog steeds uit de linten aan de Haarsteegsestraat en de Mommersteeg, en aansluitend zijn meer planmatige ontwikkelingen tot stand gekomen. De linten zijn reeds volgebouwd. De planmatige delen 'Willy van den Berkstraat' en 'Victoria' worden momenteel ingevuld Hiermede wordt een afgerond bebouwd dorpsgebied verkregen, waar vanuit de omgevingskwaliteit en

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
			het behoud van het dorpse karakter geen verdere intensivering van bebouwing wordt voorgestaan. Ook de dijk is grotendeels volgebouwd. Waar nog ruimte tussen woningen over is, is deze juist belangrijk voor enige lucht en ruimte aan de dijk. Deze dijk is overigens een secundaire waterkering en dus is bebouwing sowieso minder gewenst. Het provinciale bestaand stedelijk gebied komt hier grotendeels overeen met de gemeentelijke komgrenzen. Victoria is niet opgenomen in het stedelijk gebied, maar wel in het zoekgebied voor verstedelijking. Meer dan een actualisatieslag is dus niet nodig. <i>West</i> Dit deel van Haarsteeg bestaat in wezen uit twee delen: het centrale lint van de Haarsteegsestraat en de zijstraat Kleine Bernse Hoeve. De westzijde van de Kleine Bernse Hoeve is nog grotendeels onbebouwd. Na de bebouwing van nr. 6C (oostzijde) neemt de bebouwingsdichtheid flink af. De openheid hier wordt gewaardeerd. Extra woningen zijn dan ook niet logisch. Op basis van deze omgevingskwaliteiten wordt gekomen tot de volgende uitgangspunten voor incidentele woningbouw: • Bestaande woonpercelen niet verder verdichten. Geen woningsplitsing i.v.m. bewaren van landelijk karakter en behouden van huidige woondichtheid. • Geen tweedelijns bebouwing. Openheid achter woningen wordt gewaardeerd. • Aanwezige bedrijvigheid wordt gewaardeerd. Transformatie alleen indien aangetoond kan worden dat een toekomstbestendige bedrijfsvoering niet meer

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
			mogelijk is. Woningen in principe alleen aan Haarsteegsestraat, niet in tweedelijs bebouwing. • Extra bewoning aan de Kleine Bernse Hoeve is vooralsnog niet gewenst.
4	Toelichting	Zienswijze	4.2.1. 'bij voorkeur' schrappen
5	Toelichting	Zienswijze	4.2.3.1. berekening kwaliteitsverbetering aangepast aan gewijzigde bestemming
6	Toelichting	Zienswijze	4.2.3.2. feitelijk beplantingsplan toegevoegd
7	Toelichting	Zienswijze	5.3.4. toegevoegd 'Daarnaast wordt in het plangebied aan de achterzijde een watergang aangelegd waar tevens ca 18 m3 hemelwater in kan worden opgevangen.
8	Toelichting	Ambtshalve wijziging	6.3.2. toegevoegd: 'het ontwerpbestemmingsplan Haarsteegsestraat 101a, Haarsteeg, heeft vanaf 20 februari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn verwerkt in voorliggend plan.'
9	Toelichting	Zienswijze	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, toegevoegd: 'Groen (artikel 3). Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen . Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen, maar wel bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
10	Toelichting	Zienswijze	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, hernummering regels Tuin (artikel 4) Wonen (artikel 5) en Waarde-Archeologie 2 (artikel 6)
11	Regels	Zienswijze	1.3 aanbouw toegevoegd. 'Een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte,

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
			dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
12	Regels	Zienswijze	Artikel 3 Groen toegevoegd 3.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. groenvoorzieningen; b. bermen en beplantingen; c. speelvoorzieningen; d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; 3.2 Bouwregels 3.2.1 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: a. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.
13	Regels	Zienswijze	5.2.2.f goothoogte verlaagd van 3,5 meter naar 3 meter
14	Regels	Ambtshalve wijziging	5.4.2. sub b en c aangepast b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat alle voorzieningen en natuur- en landschapselementen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels voor het betreffende perceel zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden en de resterende compensatie via een financiële bijdrage in het gemeentelijke groenfonds wordt voldaan.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
			c. in afwijking van het bepaalde onder b mag een andere landschappelijke inrichting worden gerealiseerd, onder voorwaarde dat de inrichting van het terrein niet wezenlijk verandert en de landschappelijke inrichting door de gemeente is goedgekeurd.
15	Verbeelding	Ambtshalve wijziging	Verwijderen Gebiedsaanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen landelijk gebied, gemengd landelijk gebied' en 'overige zone- in Interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied, concentratiegebied.
16	Regels	Ambtshalve wijziging	Schrappen artikel 9
17	Regels	Ambtshalve wijziging	Conform het voorbereidingsbesluit 'Wonen-kamergewijze verhuur' worden regels opgenomen.