

Nota wijzigingen

Behorende bij



Bestemmingsplan 'Hoofdstraat (ong.) Herpt'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 20 februari 2024

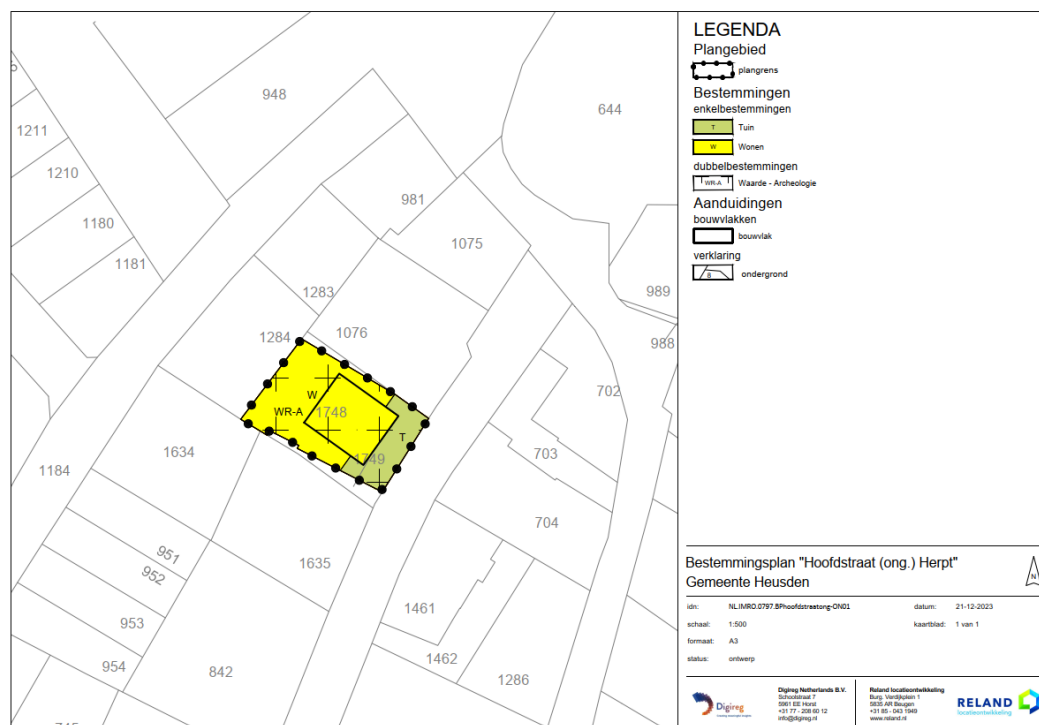
Inleiding

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

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Toelichting	Initiatiefnemer en de buren aan de noordzijde zijn overeengekomen om enkele aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. In de gepresenteerde Bijlagen bij toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdstraat (ong.) Herpt', wordt uitgegaan van een kadastrale erfgrens die niet overeenkomt met de feitelijke erfgrens. Dit is een evidente privaatrechtelijke belemmering waarvan de buurman de perceeleigenaar op de hoogte heeft gesteld. Dus zou een gedeelte van het gepresenteerde bouwvlak, te weten de garage/ berging, op het terrein van indiener terechtkomen. Initiatiefnemer heeft in overleg met de buurman een stuk grond aan de noordzijde (perceel 1748) afgestaan. Het kadastrale perceel voor dit plan wordt daarmee verkleind. Dat is geen belemmering voor de geprojecteerde woning. Het plangebied moet daardoor wel deels worden aangepast, omdat het planvoornemen alleen van toepassing is op het perceel van de initiatiefnemer. Het plangebied wordt dus aangepast zodat het planvoornemen binnen de nieuwe kadastrale erfgrens valt. Het bouwvlak schuift mee zodat dit midden in het plangebied valt. Met het aanpassen van het plangebied is er geen privaatrechtelijke belemmering meer.	Overall waar een afbeelding is opgenomen met de kadastrale erfgrens van het plangebied worden deze aangepast conform de nieuwe situatie. Het gaat om afbeeldingen op pagina: 6 en 8. Een afbeelding van de aangepaste verbeelding is aan het eind van deze matrix opgenomen.
2.	Regels	Initiatiefnemer en de buren aan de noordzijde zijn overeengekomen om enkele aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. De buurman vreest dat het planvoornemen voor een inbreuk zorgt op het welzijn in eigen woning door een verminderde zoninval en privacy.	De bouwhoogte wordt aangepast in artikel 4.2.1 onder c: <i>4.2 Bouwregels</i> <i>4.2.1 Hoofdgebouwen</i> <i>Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:</i>

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		Omdat onderhavig bestemmingsplan lagere hoogtes hanteert, namelijk een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 4 meter is in die zin voldoende geborgd dat de geprojecteerde woning in stedenbouwkundige zin niet onevenredig afwijkt bij de bebouwing in de omgeving. Om verder tegemoet te komen aan de wensen van de indiener, en met toestemming van initiatiefnemer, is besloten de bouwhoogte van de geprojecteerde woning te verlagen naar 8 meter. Getracht wordt om daarmee (nog) beter aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing en stedenbouwkundige opzet in relatie tot de omgeving en de zorgen van de buurman over zoninval en privacy weg te nemen. Met een bouwhoogte van 8 meter blijft de mogelijkheid voor de initiatiefnemer bestaan om een tweelaagse woning met een kap te bouwen die ook voldoet aan alle eisen rondom isolatie e.d.	<i>hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;</i> <i>a. binnen een bouwvlak mag uitsluitend 1 vrijstaande woning worden gebouwd;</i> <i>b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4 m;</i> <i>c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 10 m 8 m</i>
3.	Verbeelding	Initiatiefnemer en de buren aan de noordzijde zijn overeengekomen om enkele aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. In de gepresenteerde Bijlagen bij toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdstraat (ong.) Herpt', wordt uitgegaan van een kadastrale erfgrens die niet overeenkomt met de feitelijke erfgrens. Dit is een evidente privaatrechtelijke belemmering waarvan de buurman de perceeleigenaar op de hoogte heeft gesteld (bijlage 1). Dus zou een gedeelte van het gepresenteerde bouwvlak, te weten de garage/ berging, op het terrein van indiener terechtkomen. Initiatiefnemer heeft in overleg met de buurman een stuk grond aan de noordzijde (perceel 1748) afgestaan. Het	Het plangebied wordt aangepast zodat het planvoornemen binnen de nieuwe kadastrale erfgrens valt. Het bouwvlak schuift mee zodat dit midden in het plangebied valt. Zie onderstaande afbeelding. met de aanpassing van de verbeelding.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		kadastrale perceel voor dit plan wordt daarmee verkleind. Dat is geen belemmering voor de geprojecteerde woning. Het plangebied moet daardoor wel deels worden aangepast, omdat het planvoornemen alleen van toepassing is op het perceel van de initiatiefnemer. Het plangebied wordt dus aangepast zodat het planvoornemen binnen de nieuwe kadastrale erfgrans valt. Het bouwvlak schuift mee zodat dit midden in het plangebied valt. Met het aanpassen van het plangebied is er geen privaatrechtelijke belemmering meer.	



Verbeelding met aangepaste kadastrale erfgrans (de aangepaste bouwhoogte zit verwerkt in de regels, conform bovenstaande wijziging)