

Tabel ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Gelderakkers 2"

In het kader van de ruimtelijke procedure van bestemmingsplan "Gelderakkers 2" heeft het ontwerpbestemmingsplan van 27 mei t/m 7 juli 2021 ter visie gelegen in het gemeentehuis van Hilvarenbeek. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens sinds 27 mei 2021 digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl

Tijdens deze inzagetermijn is geconstateerd dat het wenselijk is om een aantal wijzigingen in het plan door te voeren in de vorm van ambtshalve wijzigingen. Hieronder worden de ambtshalve wijzigingen weergegeven. Tevens wordt daarbij aangegeven op welke wijze het plan wordt aangepast.

Nummer	Opmerking	Gevolgen	Aanpassing plan
1.1	Er is een afwijking van de plankaart t.o.v. verkavelingstekening geconstateerd. Deze afwijkingen betreffen het volgende: 1) De patiobungalows aan de zuidrand van het plan liggen deels buiten de woonbestemming; 2) De gevellijnen van diverse woningen in het plangebied komen niet overeen met de beoogde verkaveling van het plan; 3) Drie patiobungalows in het zuidoosten van plangebied hebben geen gevellijn aangeduid; 4) Paden in het noordelijk deel van het plangebied liggen soms in de woonbestemming en soms in de groenbestemming; 5) Een hoek in de woonbestemming in meest noordelijke punt van het plangebied moet overeenkomstig grondexploitatie een groenbestemming hebben; 6) Voor het perceel aan de Bolakker is onvoldoende geborgd dat deze tweezijdig georiënteerd moet zijn, waardoor een stedenbouwkundig onwenselijke situering van de woning kan ontstaan;	De verbeelding en regels van het plan worden aangepast.	1) Het bestemmingsvlak "Wonen" aan de zuidzijde van het plangebied wordt vergroot (naar de zuidzijde) zodat de beoogde patiobungalows in het bestemmingsvlak liggen. De bestemming "Verkeer- en verblijfsgebied" wordt daardoor ter plaatse smaller. Ook de naastgelegen bestemming "Groen" wordt daardoor richting de zuidzijde vergroot; 2) De gevellijnen worden zodanig aangepast dat dit overeenkomt met de verkavelingstekening; 3) Ter plaatse van de drie patiobungalows in het zuidoosten van plangebied wordt een gevellijn opgenomen op de verbeelding; 4) De woonbestemmingen aan de noordzijde van de west-oost middenas worden kleiner en de groenbestemmingen groter, zodat paden consequent in een groenbestemming komen te liggen; 5) De hoek in de woonbestemming in meest noordelijke punt van het plangebied krijgt de bestemming "Groen"; 6) Voor het perceel aan de Bolakker wordt in artikel 5.2 een specifieke bouwaanduiding (SBA-1) opgenomen, waarmee een tweezijdige oriëntatie van de woning wordt gewaarborgd. Aan artikel 5.2 wordt toegevoegd:

	7) De afstand van de kavelgrens tot de gevellijn is overal maximaal 3 meter, behalve bij de beoogde twee-onder-één-kap woningen ten zuiden van de west-oost middenas.		- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke – bouwaanduiding 1' dient de woning tweezijdig georiënteerd te zijn, met dien verstande dat de woning zowel op de gevellijn als de Bolakker georiënteerd dient te worden; - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn: - geen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan; - erfafscheidingen parallel ten opzichte van de westelijke perceelsgrens toegestaan, mits niet hoger dan 1 m; - vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bedoeld in artikel 2 bijlage II Bor niet toegestaan. 7) De gevellijn van de beoogde twee-onder-één-kap woningen ten zuiden van de west-oost middenas wordt verplaatst, waardoor de afstand van de kavelgrens tot de gevellijnen 3 meter wordt. De aangepaste verbeelding is als bijlage 8 toegevoegd aan het raadsvoorstel. De verbeelding van ontwerpbestemmingsplan inclusief verkavelingstekening is als bijlage 7 toegevoegd.
1.2	Er is een concreet bouwplan voor de CPO starterswoningen die in het plan beoogd zijn. De architect heeft hierbij erkers en portalen in een architectonisch beeld ingezet. Deze opzet is passend in het beeldkwaliteitsplan. Bij enkele woningen bedraagt de breedte van de erker echter meer dan 40% van de gevelbreedte en bij de hoekwoningen steekt de erker buiten de zijgevel.	Artikel 7.2 lid c van de regels wordt aangepast.	Artikel 7.2 lid c van de regels wordt al volgt aangepast: - 7.2.c. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw. - 7.2.c. sub 1 wordt geschrapt.

1.3	Het beeldkwaliteitsplan noemt voor de dakhelling een hellingshoek van minimaal 45 graden. In de architectuur van de starterswoningen is in verband met het ontwerp en een maximaal bouwvolume een flauwere dakhelling opgenomen.	Beeldkwaliteitsplan wordt aangepast.	De dakhellingen die in het beeldkwaliteitsplan wordt genoemd op bladzijde 15 en 18 wordt gewijzigd van maximaal 45 graden in 35-55 graden.
1.5	Voor het plangebied van “Gelderakkers 2” zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. In 2010 is de eerste fase van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd en de tweede fase is uitgevoerd in 2014. Hieruit is gebleken dat het plangebied archeologisch waardevol is. Uitgangspunt van de Nederlandse regelgeving in navolging van het Verdrag van Malta voor archeologisch hoog gewaardeerde terreinen is behoud in situ. Aangezien in het plangebied de aanleg van een woonwijk is voorzien, zal dit moeilijk te realiseren zijn, mede gezien de verspreiding van de vindplaatsen over het terrein. Daarom is besloten een opgraving uit te laten voeren. De start van deze opgraving staat vooralsnog gepland voor maart 2022. Omdat deze opgraving dus niet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is afgerond wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, waarmee het uitvoeren van de opgraving geborgd is.	De toelichting en de regels van het plan worden aangepast.	In artikel 11 wordt de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen: - Ter waarborging van de eventuele archeologische waarden is het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden binnen het plangebied enkel toegestaan indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden niet zullen worden verstoord en naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Dit wordt verduidelijkt in de toelichting.
1.6	De Crisis- en herstelwet is van toepassing op de bestemmingsplanprocedure. Dit is niet vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.	In de toelichting, hoofdstuk 1, zal de toepassing van de Crisis- en herstelwet worden benoemd.
1.7	De stikstofparagraaf is niet up-to-date.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.	De stikstofparagraaf (4.8.2) wordt als volgt aangepast aan de Wet stikstofreductie en natuurverbetering: - Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) per 1 juli 2021 heeft de wetgever een gedeeltelijke vrijstelling

			mogelijk gemaakt van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.
1.8	Planbeschrijving hoofdstuk 2 wordt aangepast aan de laatste versie van het stedenbouwkundig en toevoeging van het groenplan.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.	Planbeschrijving hoofdstuk 2 wordt aangepast aan de laatste versie van het stedenbouwkundig en toevoeging van het groenplan.