

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 22^e herziening (Groenstraat 98)

De volgende wijzigingen dienen naar aanleiding van de zienswijze(n) in het ontwerpbestemmingsplan te worden doorgevoerd.

Ten aanzien van de verbeelding:

- **Toevoegen enkelbestemming 'Natuur'**
Voor het kadastrale perceel sectie e, UDH00.4807 – waar reeds een ecologische verbindingzone is gerealiseerd – ontbreekt nog de bestemming 'Natuur'. Deze enkelbestemming zal aan de verbeelding worden toegevoegd. Hierop zijn de bijbehorende planregels van kracht.
- **Toevoegen dubbelbestemming 'Waterstaat - Attentiegebied EHS'**
De aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' die geldt o.b.v. provinciale regels wordt er de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' aan het plangebied toegekend. Hierop zijn de bijbehorende planregels van kracht.
- **Toevoegen dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'**
De aanduiding 'regionale waterberging' die geldt o.b.v. provinciale regels wordt er de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aan het plangebied toegekend. Hierop zijn de bijbehorende planregels van kracht.
- **Toevoegen dubbelbestemming 'Leiding - Riool'**
De dubbelbestemming 'Leiding-Riool' overlapt voor een klein gedeelte van het plangebied. Deze dubbelbestemming zal worden toegevoegd aan de verbeelding. Hierop zijn de bijbehorende planregels van kracht.
- **Toevoegen bouwaanduiding - 'twee-aaneen (tae)'**
Om te borgen dat de langgevelboerderij ook daadwerkelijk als zodanig wordt gerealiseerd, zal er een specifiek woningtype 'twee-aaneen (tae)' als bouwaanduiding worden opgenomen op de verbeelding. Een definitie hiervan wordt opgenomen in de begripsbepalingen.

Ten aanzien van de planregels:

- **Toevoegen Artikel 3.4.3 - Voorwaardelijke verplichting waterberging**
Voor wat betreft de voorwaardelijke verplichting voor de waterbergingsopgave zal er een extra artikel worden toegevoegd m.b.t. de instandhoudingsverplichting van de waterberging zodat deze (dynamische) waterbergingsregeling in overeenstemming is met het 'Tilburg, parapluplan Waterberging & grondwaterbescherming':

'Het is verboden om bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de bestemming, indien de waterberging zoals bedoeld in 3.2.7 niet (volledig) is aangelegd dan wel niet (volledig) in stand wordt gehouden.'

- **Aanpassen artikel 4.5.3 en 5.4.3 - Toelaatbaarheid**
Deze artikelen spreken van de specifieke aanduidingen 'specifieke vorm van natuur-hydrologisch waardevol gebied' en 'specifieke vorm van Agrarisch met waarden-hydrologisch waardevol gebied'. Echter, deze gebiedsaanduidingen zijn niet juist en zijn abusievelijk overgenomen in deze artikelen. Deze worden vervangen door de gebiedsaanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'.
- **Aanpassen artikel 3.2.3 - Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**
De termen 'aan- en uitbouwen' worden verwijderd. Hierdoor gelden de bouwregels alleen nog voor niet-vergunningsvrije (vrijstaande) bijgebouwen bij woningen.
- **Aanpassen artikel 3.1.1 - Functie**
Er wordt aan het artikel toegevoegd dat de gronden bestemd zijn voor:

*woningtypen, overeenkomstig de op de verbeelding opgenomen aanduiding: 1.
twee-aaneen (half vrijstaand) - (tae)*

- **Toevoegen begripsbepaling - ‘twee-aaneengesloten woningtype’**
In de begripsbepalingen wordt het begrip ‘twee-aaneengesloten woningtype’ gedefinieerd als *‘woning welke aan één zijde middels het hoofdgebouw met een andere woning is verbonden’*.
- **Aanpassen artikel 3.2.2 - Woningen**
Voor de woningen zal een maximum inhoud van 1000m³ (tezamen) worden opgenomen in de bouwregels, zodat deze in overeenstemming is met de provinciale regelgeving. Dit geldt dus als de maximale bouwmassa voor twee wooneenheden.
- **Aanpassen artikel 3.4.3 - Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing** In dit artikel wordt verwezen naar een onjuiste locatie. Dit zal worden aangepast.

Ten aanzien van de toelichting:

- **Paragraaf 3.5.5 - Natuurontwikkeling binnen bestemmingsplan**
 - In deze paragraaf zal worden verduidelijkt dat de A-watergang De Roomleij niet zal worden verlegd en dat deze blijft behouden zoals het er nu ligt.
 - Hieraan wordt een onderbouwing toegevoegd waarin wordt uitgelegd waarom de aanleg van de retentiepoel als omgevingskwaliteit kan worden ingezet.
- **Paragraaf 5.1 - Bestaand watersysteem: tabel 1**
In de aangepaste tabel in deze paragraaf zijn tevens de B-watergangen binnen dit gebied genoemd.
- **Paragraaf 1.4 - Gebiedsbeschrijving en planvoornemen**
Aan deze paragraaf wordt toegevoegd dat naast de schuur met een omvang van circa 537 m² als bijgebouw bij de woning ook een bestaand bijgebouw van 29 m² behouden blijft.

Ten aanzien van de bijlagen:

- **Aanpassing bijlage bij toelichting – Landschappelijk inpassingsplan**
De eerste locatie van de retentiepoel was in strijd met regels vanuit het Waterschap. Op basis van deze constatering is een nieuwe locatie voor de retentiepoel voorgesteld aan het Waterschap en akkoord bevonden. Deze nieuwe locatie met bijbehorende nieuwe gegevens en onderbouwing zullen worden verwerkt in het inpassingsplan. Deze is tevens als bijlage 1 opgenomen bij de Nota van zienswijzen.

