

Staat van wijzigingen Bestemmingsplan Berkel I

Naast de zienswijze/inspraak is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd. Ten opzichte van het ontwerp is de plantoelichting daardoor op een aantal punten verduidelijkt danwel aangevuld. Op de verbeelding is één aanpassing doorgevoerd. In de regels zijn enkele tekstuele verbeteringen doorgevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met de meest actuele modelplanregels. Deze worden hier niet uitputtend omschreven. Veranderingen van meer inhoudelijke aard zijn hieronder verwoord.

Verbeelding

- a. Het vlak van de wijzigingsbevoegdheid voor twee woningen aan de Anjerdreef 48 overlapt abusievelijk een stukje grond van een derde (noordwesthoek). Het vlak voor de wijzigingsbevoegdheid is verkleind en de woonbestemming is daarop gelegd.

Regels

- b. Wijzigingen in de modelplanregels zijn doorgevoerd in dit bestemmingsplan.
- c. Technische verbeteringen.
- d. Om te voorkomen dat de definitie van een overkapping en van een gebouw overlappen, is de definitie van overkapping zo aangepast, dat die maximaal één wand heeft. De bouwregels waren voor beide categorieën bouwwerken hetzelfde.
- e. In bestemming 'agrarijch' is 'grondgebonden agrarische bedrijven' verwijderd. Wat overblijft zijn agrarische bedrijfsactiviteiten, zoals de werkzaamheden op het land (hier is alleen land, zonder bouwblok).
- f. In bestemming 'gemengd - 3' is bepaald dat de lichte bedrijvigheid net als de andere activiteiten enkel op de begane grond is toegestaan; de verdiepingen zijn voorbehouden voor wonen.
- g. In bestemming 'sport' is de oppervlakte voor de kantine conform het bouwplan van Wilgenlaan 5a vergroot van 50 naar 160 m².
- h. In bestemming 'tuin' de bouwwerken zoals entrees, tochtportalen en balkons benoemd in de doeleindenomschrijving.
- i. In de bestemming 'tuin' is bij de bouwregel voor balkons geregeld dat een dakterras niet mogelijk is (met toevoeging van een definitie van dakterras).
- j. In bestemming 'verkeer', 'railverkeer', 'verblijfsgebied' en 'wegverkeer' zijn nutsvoorzieningen in de doeleindenomschrijving opgenomen.
- k. Per abuis was de afstand van bijgebouwen tot de perceelgrens bij gestapelde woningen niet geregeld; door een toevoeging aan artikel 23.2.4 is dit alsnog gedaan.
- l. De regeling voor de dakopbouwen is op de volgende punten verbeterd:
 - i. Bouwhoogte moet zijn: hoogte
 - ii. Verduidelijkt dat de hoogte en afstand tot gevels gelijk is aan 3 meter respectievelijk 1,5 meter (dus niet maximaal of minimaal).
 - iii. Het gebruik van 'het dakvlak' wordt 'dakvlakken', want het geldt voor, achter en bovenop de dakopbouw.
- m. De woonvisie is toegevoegd als toetsingskader bij de omgevingsvergunning voor het omzetten van bijzondere woonvormen naar reguliere woningen.

Toelichting

- n. De conclusie van de paragraaf Externe Veiligheid is verduidelijkt.
- o. De paragraaf 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' is aangevuld met een beschrijving van de procedure.
- p. In bijlage 3 is een zonnediagram toegevoegd als onderbouwing van de zone/hoek (het noorden) waarin dakopbouwen geen of te verwaarlozen instralingsverlies voor zonnepanelen veroorzaken.