

Nota van ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'Maaslandse Zoom'

Schipluiden, 18 augustus 2023

1. Inleiding

1.1 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom heeft van 30 maart 2023 tot en met 11 mei 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Volgens de gebruikelijke wijze hebben wij dat gepubliceerd. Daarbij is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. Tijdens de termijn van terinzagelegging hebben wij 11 zienswijzen ontvangen. Deze reacties hebben wij van een uitgebreide inhoudelijke beantwoording voorzien in de 'Nota van beantwoording zienswijzen'. Dat document is als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Toelichting op ambtshalve wijzigingen

In deze 'Nota van ambtshalve wijzigingen' zijn de wijzigingen opgenomen die wij niet naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, maar zélf, ambtshalve, hebben doorgevoerd. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Maaslandse Zoom worden hieronder per onderdeel van het bestemmingsplan weergegeven: verbeelding, regels en toelichting.

2. Ambtshalve wijzigingen

2.1 Regels

- Artikel 6.2.3 lid e: de regel *'de diepte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van de diepte van de woning bedragen'* is geconcretiseerd in *'de diepte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij grondgebonden woningen mag ten hoogste 50% van de diepte van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw bedragen'*. De toetsbaarheid van deze regel wordt hiermee vergroot;
- Artikel 11.2 is aangevuld met de afwijkingsbevoegdheid *'het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 en toestaan dat opgaande beplanting hoger dan 1 meter wordt toegepast, indien dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de zichtlijn.'* Deze regel vloeit voort uit vooroverleg met de welstandscommissie over het ontwerp en inrichting van het plangebied.

2.2 Verbeelding

- De figuur *'gevellijn'* is teruggelegd ter plekke van de eengezinswoningen. Met deze aanpassing kan worden voldaan aan artikel 6.2.3 lid h;

- Een kleine aanpassing is gedaan aan het bouwvlak van het meest zuidoostelijke appartementengebouw. Dit betreft een nadere afstemming met het naastgelegen voetpad op basis van het stedenbouwkundig matenplan;
- De verkeersontsluiting van het plangebied bleek per abuis niet aan te sluiten op de Hofsingel. Daarom is het plangebied op de verbeelding uitgebreid met een klein stukje dat bestemd is als 'Verkeer – Verblijfsgebied', zodanig dat die aansluit op de Hofsingel;
- De specifieke bouwaanduiding 'gevelwering' is gewijzigd in 'geluidwering'.

2.2 Toelichting

- Op pagina 62 is de toelichting aangevuld met een beknopte toelichting over de manier waarop de afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot de zichtlijn gebruikt kan worden: *'Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – zichtlijn' is het niet toegestaan bebouwing op te richten of opgaande beplanting hoger dan 1 meter toe te passen. Daarbij is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van hogere opgaande beplanting, indien dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de zichtlijn. Daarmee is er nog een mogelijkheid om bijvoorbeeld enkele bomen te kunnen planten met het oog op de ruimtelijke kwaliteit en groene inrichting van de openbare ruimte. Door bijvoorbeeld bomen te plaatsen uit het hart van de zichtlijn of met voldoende hoge kruin kan blokkering van de zichtlijn worden voorkomen.'*
- Op pagina 46 is 'Nationaal Waterplan' gewijzigd in 'Nationaal Water Programma 2022-2027', zodat correct verwezen wordt naar de meest recente versie.
- De waterparagraaf in de toelichting is aangevuld met de belangrijkste conclusies uit het waterhuishoudkundig plan. Op deze manier is de waterparagraaf op zichzelf staand te lezen. Tevens is de waterparagraaf voorzien van informatie in uit het waterhuishoudkundig plan met betrekking tot het graven en dempen van water om te voldoen aan de wateropgave. Dit zijn geen inhoudelijke wijzigingen, maar aanvullingen vanuit de bijlagen in de toelichting van het bestemmingsplan.