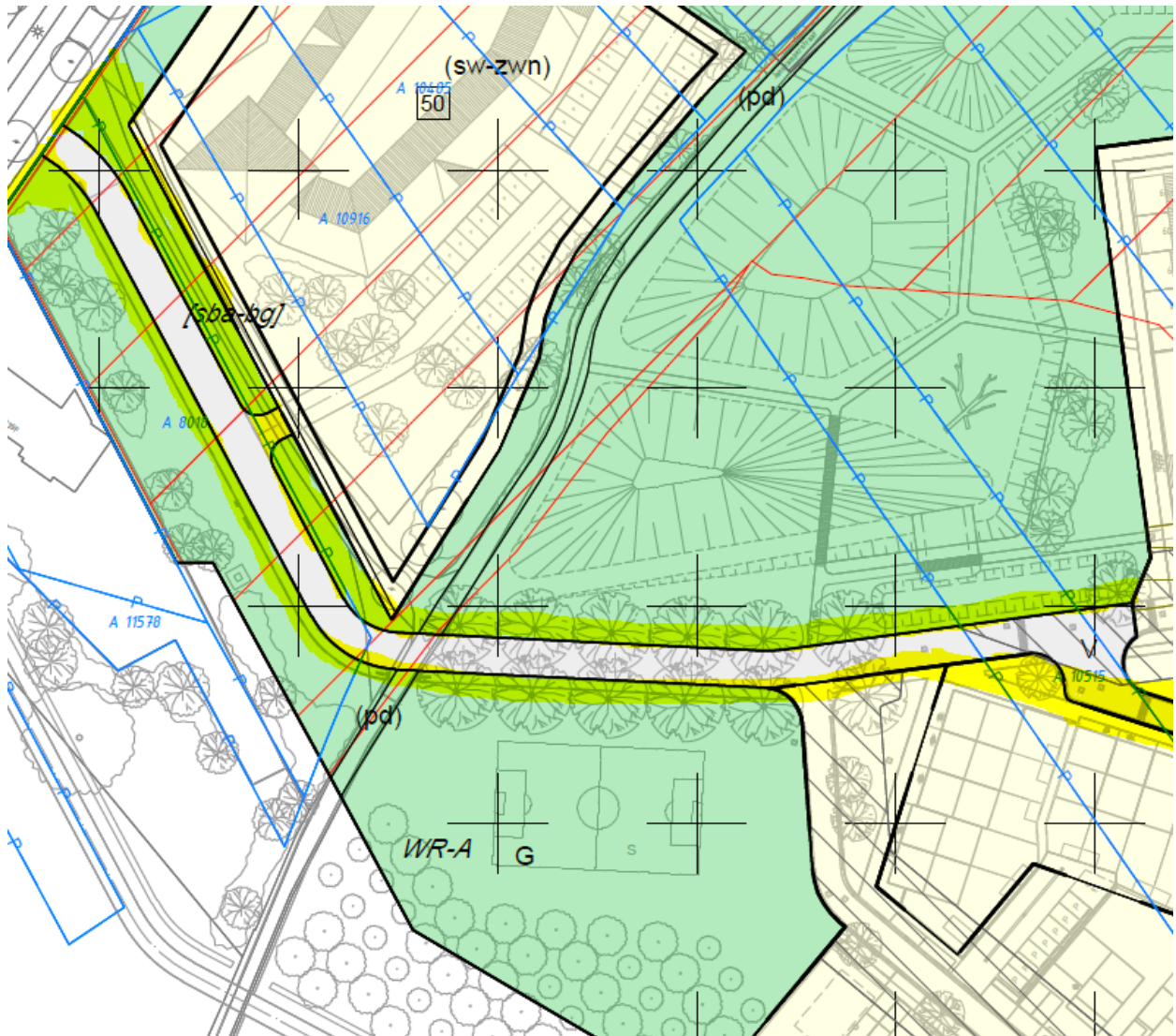


Nota van wijzigingen behorend bij de vaststelling van het bestemmingsplan Middengebied Noord Geleen

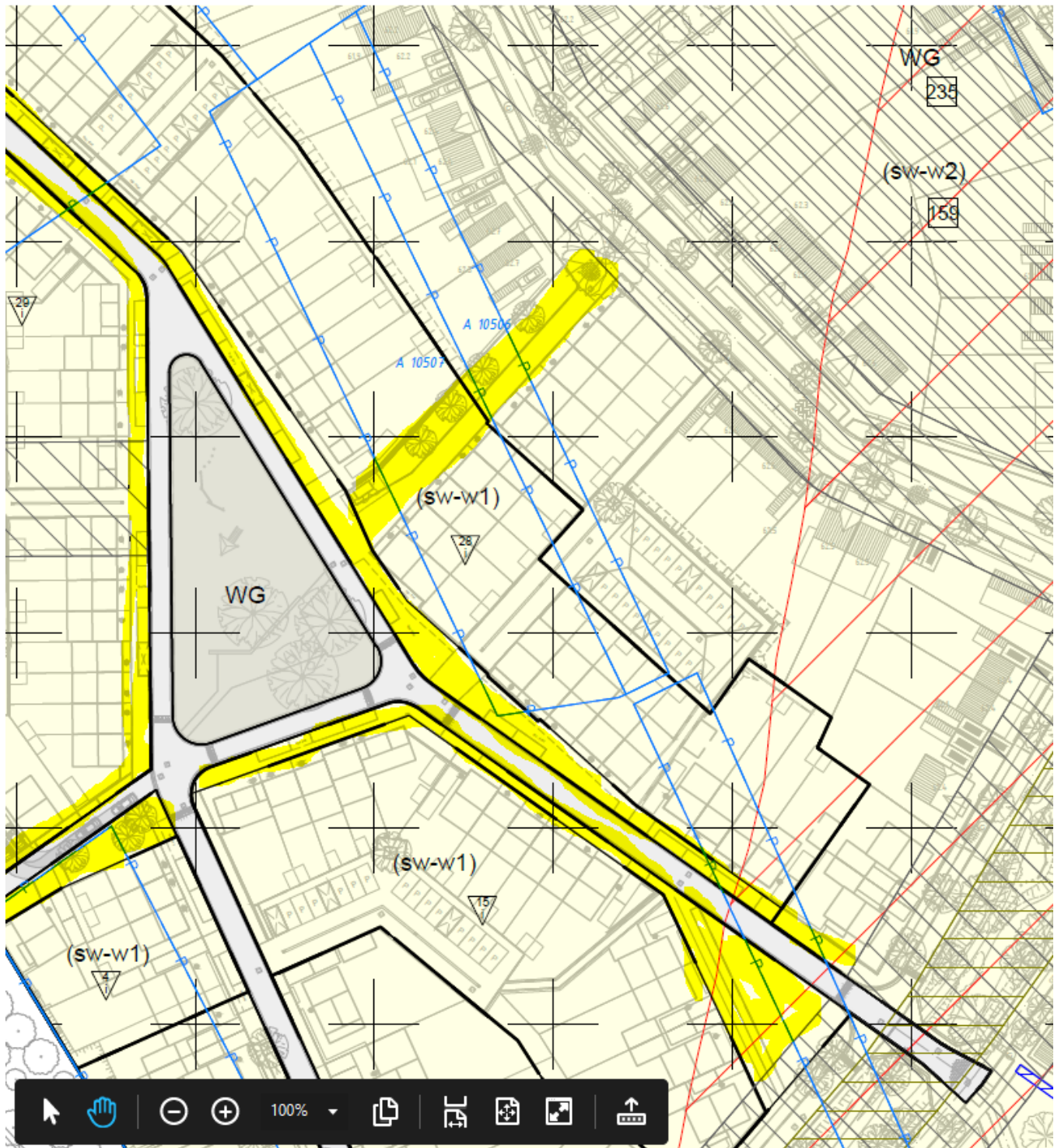
Verbeelding

De verbeelding is op diverse ondergeschikte punten aangepast aan het laatste stedenbouwkundige ontwerp.

1. Om enige flexibiliteit te geven bij de aanleg van de weg zodat eventuele profielwensen/-wijzigingen mogelijk zijn, wordt afwijkingsbevoegdheid opgenomen.



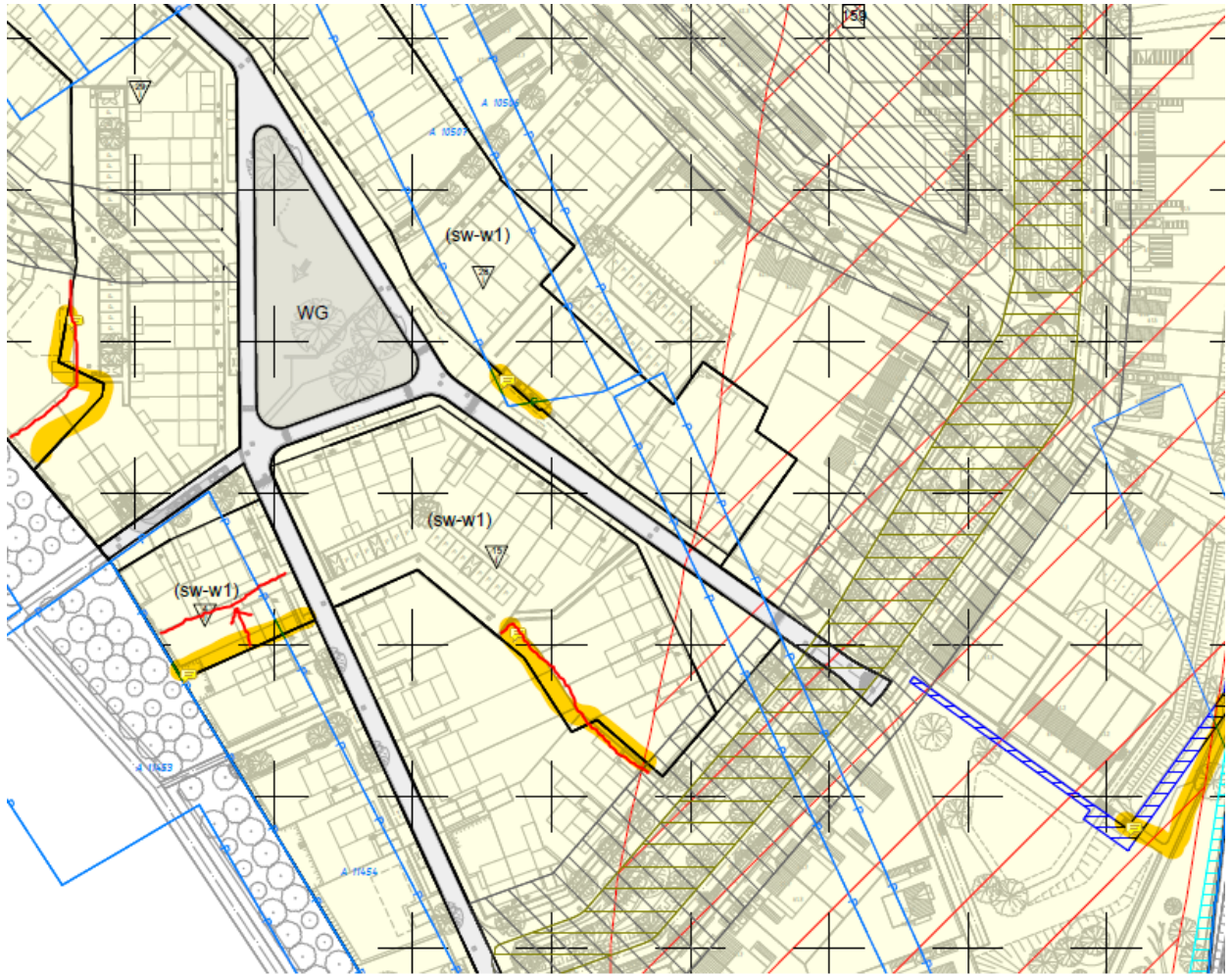
Om enige flexibiliteit te geven bij de aanleg van de weg en de afstand van de gevel tot die weg zodat eventuele profielwensen/-wijzigingen mogelijk zijn.



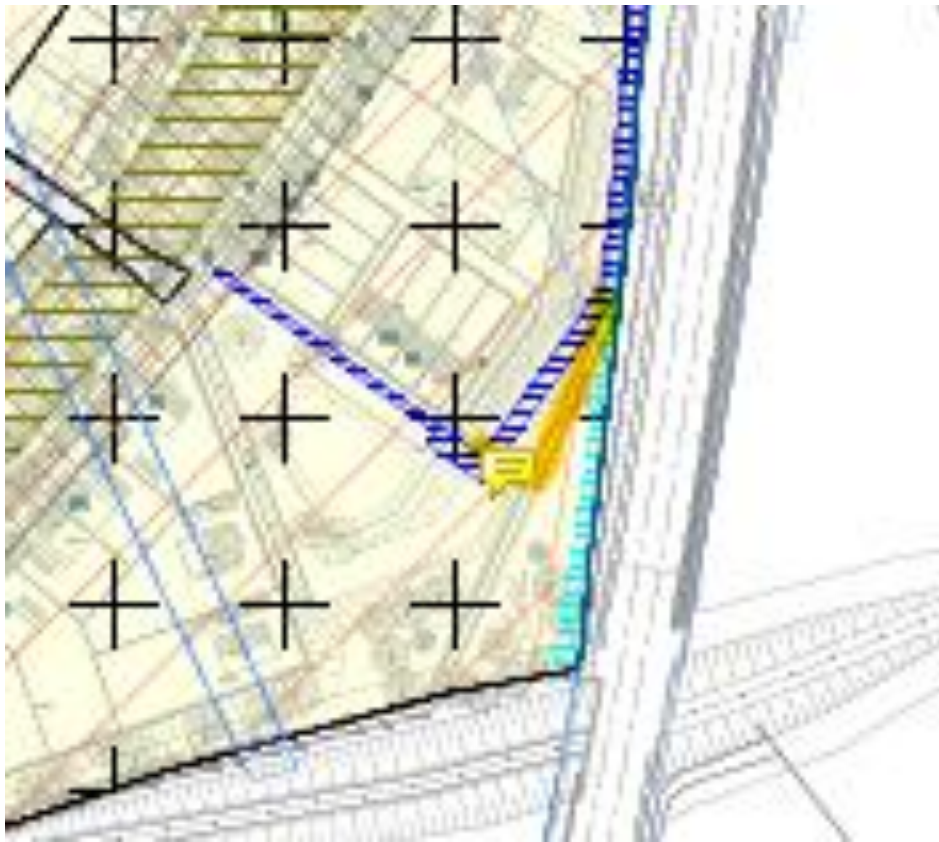
Het extra stukje gevellijn plaatsen op de voorerfgrens van de carrewoningen in wonen 1



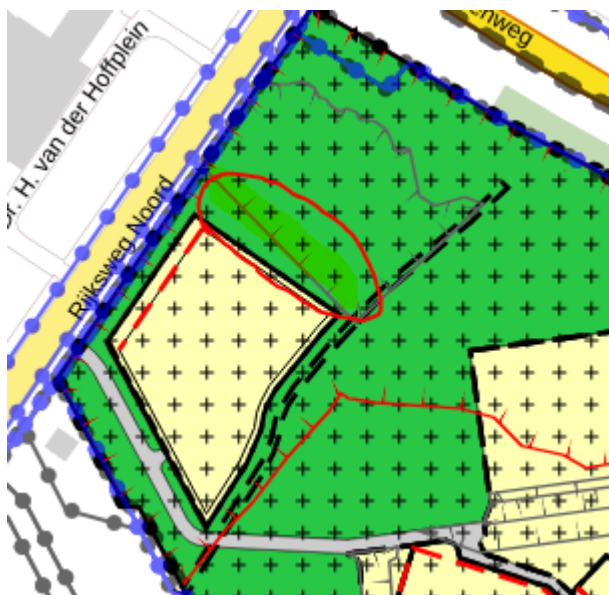
Tot slot de plekken waar de scheiding tussen w1 en w2 aangepast dient te worden naar de laatste stand van zaken & calamiteitenarcering (trace volgen en uniforme breedte hanteren)& sprongetje in gevellijn (rechttrekken):



Een beperkte aanpassing van de ligging van calamiteitenweg langs het spoor.



Aanpassing van de verbeelding in verband met het bouwverbod op minimaal 25 meter van de dassenburcht (zie de omcirkeling)



Planregels

1. Artikel 5.1 onder g is geschrapt
g. ter plaatse van de aanduiding 'pad' het behoud van de landbouwweg;

Omdat er geen landbouwweg binnen de bestemming “woongebied” aanwezig is.
2. Artikel 5.2.1 onder i wordt gewijzigd in:
i. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt in de categorie:
 1. woningen met een plat dak maximaal 11 meter bouwhoogte;
 2. woningen met een kap met een maximale dakhelling van 15 graden maximaal 9 meter goothoogte en maximaal 12 meter bouwhoogte.
 3. woningen met een kap maximaal 7 meter goothoogte en maximaal 12 meter bouwhoogte.
De aanpassing is nodig om de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen. De ontwikkelaar heeft de wens om woningen met een kleine dakhelling te (laten) bouwen. Daarvoor is een nieuw artikel opgenomen. Ook is de maximale bouwhoogte aangepast.
3. In artikel 5.2.2 onder c 1 en 2 is de maximale bouwhoogte aangepast van 3 meter naar 3,20 meter.
4. In artikel 9.3 “Voorwaardelijke verplichting dassen” is een verwijzing naar de mitigerende maatregelen in hoofdstuk 5 van het Dassenplan opgenomen. De werkzaamheden (bouw- en aanleg) binnen het plangebied kunnen uitsluitend plaatsvinden indien er voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in hoofdstuk 5 in het Dassenplan. **De in dit hoofdstuk genoemde mitigerende maatregelen moeten worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.**
5. 10.2.3 Voorwaardelijke verplichting calamiteitenweg
Het gebruik van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen is alleen toegestaan op voorwaarde dat de calamiteitenweg moet zijn verwezenlijkt voor bewoning van de eerste woning binnen de 100 meter van het spoor.

In het ontwerp van het bestemmingsplan stond dat indien binnen een afstand van 200 meter van het spoor een woning gebruikt zou worden de calamiteitenweg moest worden gerealiseerd. Die afstand is teruggebracht naar 100 meter. Deze wijziging is afgestemd met de veiligheidsregio.
6. Artikel 10.5.3 Voorwaardelijke verplichting leefgebied das
Het gebruik van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen is alleen toegestaan op voorwaarde dat de leefgebied voor de das in stand wordt gelaten

De passage “en dat er geen bebouwing wordt opgericht binnen 25 meter van de aanduiding 'overige zone - leefgebied voor de das” is geschrapt omdat het bouwvlak van de zorgwoningen binnen 25 meter.