

Nota van wijziging bestemmingsplan
Willemsoord – Koningin Wilhelminalaan 44b

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze zijn hieronder beschreven. Als eerst wordt ingegaan op wijzigingen welke betrekking hebben op de regels van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt de wijziging voor wat betreft de verbeelding toegelicht. Tenslotte de wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan.

De wijzigingen zijn ambtshalve, ter verbetering van het plan, aangebracht.

Artikel 3

Artikel 3.3.2. wordt als volgt toegevoegd aan de regels.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het als Bijlage 1 van de regels opgenomen Landschappelijk Inpassingsplan, teneinde te komen tot een gedegen landschappelijke inpassing en ontwikkeling van de ter plaatse aanwezige doobbe.
- b. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het in artikel 3 genoemde functies is in strijd, indien twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand is gehouden zoals vervat in Bijlage 1.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een loon- en grondverzetbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loon- en grondverzet';
- b. één bedrijfswoning per bedrijf, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning en de specifieke aanduiding plattelandswoning;
- c. de daarbij behorende bijgebouwen;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.
met daaraan ondergeschikt:
 - i. hobbymatig agrarisch gebruik;
 - ii. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
 - iii. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
 - iv. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - v. een kantoor met kantine, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor – kantine'.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 10.1

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming, zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak';
met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 4.2.2 tot en met 4.2.5

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' wordt het bouwvlak tot maximaal het aangeduide bebouwingspercentage bebouwd;
- b. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. bedrijfsgebouwen worden met een kap van minimaal 15° afgedekt;
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 5,00 meter;
- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10,00 meter.

4.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de voorgevels van de woning worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. de nokrichting zal haaks op de weg staan;
- d. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- f. gebouwen zullen met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt;

- g. de inhoud van een woning bedraagt maximaal 750 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud.

4.2.4 Specifieke vorm van bedrijf kantoor - kantine

Regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf kantoor – kantine.

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf kantoor – kantine' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor – kantine' bedraagt de maximum bebouwingsoppervlakte 76 m²;
- b. de voorgevelbreedte is naar de weg gekeerd en de breedte bedraagt maximaal 5,05 m;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf kantoor – kantine' bedraagt maximaal 5,6 meter. De goothoogte bedraagt maximaal 3 m in de richting haaks op de weg.

4.2.5 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports, bedraagt maximaal 80 m², dan wel maximaal de bestaande oppervlakte;
- b. bijgebouwen worden uitsluitend gesitueerd op een afstand van minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. bijgebouwen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. carports worden op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van carports maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt en de oppervlakte van carports maximaal 36 m² bedraagt;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrans maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrans maximaal 2,00 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

het stedenbouwkundig beeld;

- a. de landschappelijke inpassing;
- b. een goede parkeerbalans;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de ruimtelijke kwaliteit;

- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. instandhouding van omliggende waarden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 4.2.4 teneinde de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een woning te vergroten, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte aan bijgebouwen op het bouwperceel gezamenlijk maximaal 150 m² bedraagt;
- b. het bouwperceel voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- c. de bijgebouwen worden vrijstaand uitgevoerd;
- d. de goothoogte van de bijgebouwen maximaal 3,50 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte van de bijgebouwen maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt;
- f. de bijgebouwen passen in het stedenbouwkundig beeld, waarbij geldt dat clustering en concentratie van de bijgebouwen op het bouwperceel de voorkeur heeft;
- g. landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. de vestiging van een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld in artikel 4.1 onder a;
- b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' deze woning tevens als plattelandswoning mag worden gebruikt;
- d. zelfstandig kantoor;
- e. mantelzorg
- f. detailhandel (o.a. perifere detailhandel en detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen);
- g. shop-in-shop formules;
- h. horeca;
- i. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en dan niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het als Bijlage 1 van de regels opgenomen Landschappelijk Inpassingsplan, teneinde te komen tot een gedegen landschappelijke inpassing en ontwikkeling van de ter plaatse aanwezige dobbe.
- b. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het in artikel 4 genoemde functies is in strijd, indien twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand is gehouden zoals vervat in Bijlage 1.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van naar aard gelijk te stellen bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.1 onder a, ten behoeve van het toestaan van naar hun aard met de toegelaten bedrijven gelijk te stellen bedrijven, met dien verstande dat:

- a. de uitgeoefende bedrijfsactiviteiten niet zwaarder mogen zijn dan de bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 2, zoals die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 bij deze regels);
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het woon- en leefklimaat;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Artikel 5 Wonen

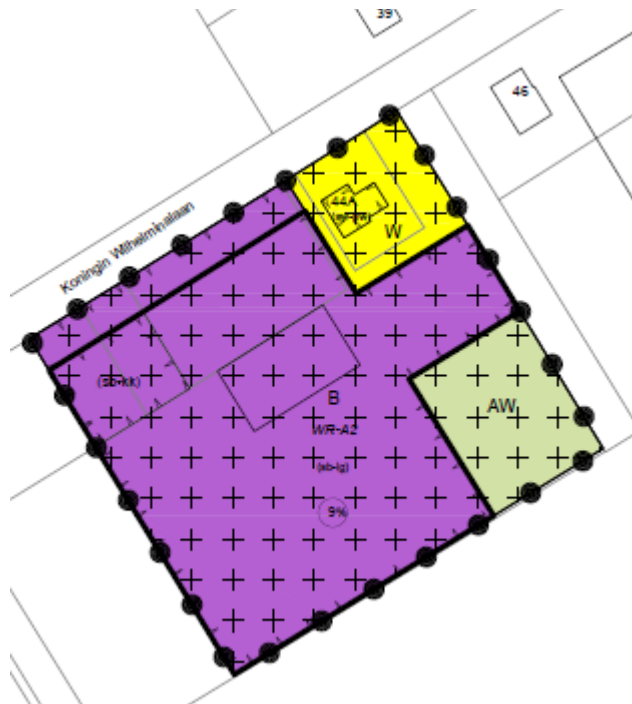
Artikel 5 wordt in zijn geheel verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan.

Wijziging van de verbeelding

De huidige woonbestemming (geel vlak) wordt vervangen door bedrijfsbestemming voorzien met bedrijfswoning. De volgende functieaanduidingen worden toegevoegd aan de verbeelding:

- Specifieke vorm van bedrijf – loon- grondverzetbedrijf;
- Specifieke vorm van wonen – plattelandswoning;
- Specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning

De maatvoeringsaanduiding voor het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 10%.



Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan is een recentere AERIUS berekening, onderzoek stikstof, opgenomen. Deze dateert van 22 december 2020.