Zaaknummer: 1075987

Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Boeierstraat 9 te Nieuw-Lekkerland'

d.d. 15 juli 2021

Inleiding

Deze nota van wijzigingen vormt een onderdeel van het raadsbesluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland Boeierstraat 9 ' met identificatienummer (idn): NL.IMRO.1978.BPboeierstraat9NLL-VG01.

Planaanpassingen welke bij gewijzigde vaststelling worden doorgevoerd

De navolgende aanpassingen en toevoegingen worden bij de gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Boeierstraat 9 te Nieuw-Lekkerland doorgevoerd, en zijn daarmee een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit van 8 april tot en met 19 mei 2021 ter inzage heeft gelegen:

Regels:

Aan de regels zijn de volgende bepalingen toegevoegd en de volgende veranderingen doorgevoerd:

1. Na artikel 2 wordt onder dienovereenkomstige vernummering van de overige artikelen van het bestemmingsplan een nieuw artikel 3 Verkeer toegevoegd. Dit artikel luidt als volgt:

   Artikel 3 Verkeer

   3.1 Bestemmingsomschrijving

   3.1.1 Algemeen

   De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

   a. verkeersvoorzieningen waaronder rijbanen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, sloten, bermen;
   b. verblijfsvoorzieningen;
   c. groenvoorzieningen;
   d. zitgelegenheden;
   e. sport- en spelvoorzieningen;
   f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;
   g. nutsvoorzieningen;

   één en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

   3.2 Bouwregels

   3.2.1 Algemeen

   Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

   3.2.2 Gebouwen

   Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

   a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
   b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m;
c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

2. Artikel 4 Wonen wordt als volgt gewijzigd:
   a. Aan bepaling 4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving wordt na sub a. een sub b. toegevoegd, luidende:

      b. specifieke vorm van wonen - parkeren
      Op gronden die tevens de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' hebben, mag alleen worden geparkeerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren'.

   b. Aan bepaling 4.2.2 Hoofdgebouwen wordt na lid c. een lid d. toegevoegd, luidende:

      d. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' moet de voorgevel van de te bouwen woningen in die gevellijn worden geplaatst;

3. Na artikel 5 wordt onder dienovereenkomstige vernummering van de overige artikelen van het bestemmingsplan een nieuw artikel 6 met de dubbelbestemming Leiding-Leidingstrook toegevoegd. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 6 Leiding - Leidingstrook

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1
De voor Leiding – Leidingstrook aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor gas-, water-, riool- en electriciteitsleidingen en bijbehorende belemmeringenstrook.

6.1.2
De belangen van de in lid 6.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

6.2 Bouwregels
Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in lid 6.1.1 bedoelde kabels en leidingen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
b. de bouw van overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan.
c. op en onder de in artikel 6.1.1 genoemde gronden zijn geen erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

6.3 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.2 en toestaan dat ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen mag worden gebouwd, mits:

a. de belangen met betrekking tot de leidingen, waaronder begrepen de veiligheid en bereikbaarheid van deze leidingen, niet worden geschaad;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod
Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 6.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
b. het aanbrengen van beplantingen en/of bomen c.q. het vellen en/of rooien;
c. het winnen, toevoeren, afdammen en stuwen van water;
d. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
e. het aanleggen van dijken, kaden of andere waterkerende werken;
f. het aanleggen van parallelriolen, nutsvoorzieningen, transportleidingen en andere boven- en ondergrondse leidingconstructies;
g. het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk;
h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

6.4.2 Toelaatbaarheid
Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt uitsluitend verleend indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leidingen.

6.4.3 Advies
Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerders.

Verbeelding:

Op de verbeelding zijn de volgende aanpassingen aangebracht:

1. De situering van de bouwvlakken;
2. Voor een strook aan de noordzijde is de bestemming ‘Wonen’ gewijzigd in ‘Verkeer’;
3. Op het westelijke deel van het plangebied is de dubbelbestemming ‘Leiding – Leidingstrook’ aangebracht;
4. Op een deel van de bestemming ‘Wonen’ met dubbelbestemming ‘Leiding – Leidingstrook’ is de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van wonen-parkeren’ aangeduid;
5. Voor het westelijk woningbouwvlak is de aanduiding figuur ‘gevellijn’ opgenomen.

Een afbeelding van de aldus gewijzigde verbeelding is bij deze nota van wijzigingen gevoegd

Toelichting:

Bovenstaande aanpassingen zijn op diverse plaatsen in de toelichting verwerkt:

1. de in toelichting opgenomen afbeeldingen van de nieuwe situatie van het plangebied zijn vervangen door nieuwe versies van deze afbeeldingen conform de gewijzigde verbeelding;

2. In de toelichting is een nieuwe paragraaf 4.10 opgenomen onder dienovereenkomstige vernummering van de overige paragrafen van hoofdstuk 4 van de plantoelichting. Deze paragraaf luidt als volgt:

   4.10 Kabels en leidingen
   Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage was gelegd, bleek dat er in het westelijke deel van het plangebied diverse leidingen aanwezig zijn. Het betreft gas-, water, riool- en electriciteitsleidingen. Het bouwplan is hierdoor aangepast. De straat aan de noordzijde van het plangebied wordt verlengd, de strook waarin de leidingen liggen krijgt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook'. Hierdoor worden de belangen van de aanwezige leidingen ook in planologische zin beschermd. Op het deel waar de leidingen liggen mag alleen aan de straatzijde parkeerplaatsen worden gemaakt.

   Dit is geborgd via de regels en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' op de verbeelding. Daarnaast is voor het westelijke bouwvlak geregeld dat de voorgevel van de woningen aan de straatzijde moet komen, dit via de figuur 'gevellijn'. Dit maakt dat de grond waar de leidingen liggen zijtuin zal zijn en geen achtertuin.

3. In paragraaf 5 van de plantoelichting komt de tekst onder het kopje ' Opzet verbeelding' als volgt te luiden:

   Opzet verbeelding.
   Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan is de bestemming 'Verkeer'. 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 4' en 'Leiding – Leidingstrook' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing.

4. Paragraaf 7.2 van de plantoelichting komt als volgt te luiden:

   7.2 Zienswijzen
   Het bestemmingsplan heeft gedurende de termijn van 8 april 201tot en met 19 mei 2021ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er geen zienswijze ingekomen.

   Zoals in paragraaf 4.10 al is vermeld, bleek nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage was gelegd, dat er in het westelijke deel van het plangebied diverse leidingen aanwezig zijn. Het betreft gas-, water, riool- en electriciteitsleidingen. Het bouwplan is hierdoor aangepast.
   De straat aan de noordzijde van het plangebied wordt verlengd, de strook waarin de leidingen liggen krijgt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook'. Hierdoor worden de belangen van de aanwezige leidingen ook in planologische zin beschermd. Op het deel waar de leidingen liggen mag alleen aan de straatzijde parkeerplaatsen worden gemaakt. Daarnaast is voor het westelijke bouwvlak geregeld dat de voorgevel van de woningen aan de straatzijde moet komen, dit via de figuur 'gevellijn'.