Bijlage met (ambtshalve) aanpassingen

Aanleiding

Aanleiding voor het doen van (ambtshalve) aanpassingen aan het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ is de ingekomen zienswijze van de provincie Zuid-Holland. In de zienswijze wordt aandacht gevraagd voor het juridisch borgen van de inhoud van het beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan bevat afspraken over beeldkwaliteit die in het voortraject van het bestemmingsplan ‘Meije 86, Nieuwkoop’ zijn overeengekomen tussen initiatiefnemers en de provincie Zuid-Holland.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze van de provincie Zuid-Holland is onderzocht of het beeldkwaliteitsplan als zodanig juridisch toetsbaar is. Geconcludeerd is dat dit niet het geval is. Om ervoor te zorgen dat de inhoud van het beeldkwaliteitsplan alsnog toetsbaar wordt, zijn (ambtshalve) aanpassingen benodigd aan de planregels, de toelichting en de verbeelding. In deze bijlage wordt nader ingegaan op de (ambtshalve) aanpassingen.

Toelichting

1. Het schrappen van de volgende zinsnede (op pagina 10 van de toelichting):

   “waardoor het geheel ruimtelijk gezien als één erf kan worden beschouwd”.

   Uitleg (ambtshalve) aanpassing
   De te schrappen zinsnede impliceert dat de afzonderlijke woningen vergunningvrije bouwmogelijkheden moeten delen, omdat het geheel ruimtelijk gezien als één erf wordt beschouwd. Het delen van vergunningvrije bouwmogelijkheden is echter niet het geval.

Planregels

2. Aanpassing van artikel 1.50. Dit artikel komt als volgt te luiden:
   ‘De (binnen het bouwperceel denkbeeldig doorgetrokken) lijn door een voorgevel(s) van het hoofdgebouw, waarbij de voorgevels richting het midden van het erf gekeerd zijn. Hierbij blijven ondergeschikte bouwdelen als erkers, portalen, aan- en uitbouwen buiten beschouwing. Deze zijn niet bepalend voor de ligging van de voorgevelrooilijn.’

   Uitleg (ambtshalve) aanpassing
   Met de aanpassing van artikel 1.50 wordt bereikt dat de voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op het centrale erf. Dit is overeengekomen in het beeldkwaliteitsplan.

3. Aanpassing van artikel 4.2.2, onder a. Dit artikel komt als volgt te luiden:
   ‘bijbehorende bouwwerken bij de woning mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn(en) van het hoofdgebouw’

   Uitleg (ambtshalve) aanpassing
   Op grond van de oorspronkelijke planregel waren vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken alleen achter de voorgevel van de woning toegestaan, wat feitelijk zou betekenen dat bijgebouwen uitsluitend achter de woning gebouwd mogen worden en niet naast de woning. Dit zou de gebruiksmogelijkheden van de percelen ernstig beperken. Door de nieuwe formulering is het ook mogelijk om vergunningplichtige bijbehorende

bouwwerken naast de woning te bouwen, mits deze minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn(en) van het hoofdgebouw komen.

Aanvullend wordt opgemerkt dat bijbehorende bouwwerken tot maximaal 150 m² per woning ook vergunningvrij mogen worden opgericht indien wordt voldaan aan de door het Rijk bepaalde criteria. Vergunningvrij betekent in ieder geval dat:

- dergelijke bouwinitiatieven niet worden getoetst aan de inhoud van een bestemmingsplan;
- dergelijke vergunningvrije bouwinitiatieven ertoe kunnen leiden dat vooraf bedachte zichtlijnen veranderen of zelfs geheel worden weggenomen omdat de gemeente geen invloed heeft op de plaats van bouwen danwel lengte en/of breedte verhoudingen etc.

4. Aanpassing van artikel 4.2.2. onder b. Dit artikel komt als volgt te luiden:
'bij bouwpercelen kleiner dan of gelijk aan 500 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woning niet meer dan 50m² bedragen, en bij bouwpercelen groter dan 500 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woning niet meer dan 80m² bedragen'.

Uitleg (ambtshalve) aanpassing
De omvang van percelen is bepalend voor de gezamenlijke oppervlakte aan vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken. Bij percelen kleiner dan 500m² is 50m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Bij grotere percelen is 80m² aan vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken toegestaan. De mogelijkheid om 150 m² aan bijbehorende bouwwerken op te richten bij de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering' wordt uit deze regel geschrapt, net als de bouwaanduiding (zie punt 21). Dit schrappen staat overigens de vergunningvrije bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken niet in de weg.

5. Aanpassing van artikel 4.2.2. onder c. Dit artikel komt als volgt te luiden:
'in afwijking van het bepaalde onder a en b, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' één gezamenlijk bijbehorend bouwwerk toegestaan in de vorm van een kapberg, met dien verstande dat de bestaande bouwoppervlakte, bouw- en goothoogten zijn toegestaan'.

Uitleg (ambtshalve) aanpassing
De kapberg is als specifiek gezamenlijk bijbehorend bouwwerk benoemd.

6. Artikel 8.1 wordt geschrapt.

Uitleg (ambtshalve) aanpassing
Omdat het hier gaat om sanering van bestaande opstallen en volledige nieuwbouw, zit er geen meerwaarde in behoud van dit artikel. De toegelaten hoogtematen, oppervlakten en inhouden zijn elders in de planregels voor de nieuw te bouwen bouwwerken voldoende geborgd. Het behouden van dit artikel zou slechts tot misverstanden kunnen leiden.

7. Artikel 8.2. wordt geschrapt.

   Uitleg (ambtshalve) aanpassing
   Dit artikel maakt standaard geen deel uit van de bouwregels. Door het schrappen van het artikel vervallen bouwmogelijkheden.

8. Artikel 8.3. wordt geschrapt.

   Uitleg (ambtshalve) aanpassing
   Dit artikel maakt standaard geen deel uit van de bouwregels. Door het schrappen van het artikel vervallen bouwmogelijkheden.

9. Gebruiksmogelijkheden van het centrale erf worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Hierbij wordt de contour van de tekening van de landschappelijke inpassing overgenomen als centraal erf op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het gaat dan om de ontsluitingsweg en het centrale erf, tot aan de hagen die de verschillende percelen afscheiden van het centrale erf.

   De volgende artikelen worden aan de planregels toegevoegd:

   - Art. 4.1, onder e:
     'Ter plaatse van de aanduiding 'centraal erf' op de verbeelding, uitsluitend gebruik als gemeenschappelijk erf ten behoeve van de woningen samen, met daarbij behorende parkeervoorzieningen, in- en uitwegen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, steigers en plankieren;'

   - Art. 4.2.1, onder i:
     'Ter plaatse van de aanduiding 'centraal erf' mogen geen hoofdgebouwen worden gebouwd;'

   - Art. 4.2.2, onder f:
     'Ter plaatse van de aanduiding 'centraal erf' mogen, afgezien van het bepaalde onder c, geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht;'

     Uitleg (ambtshalve) aanpassing
     De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het centrale erf worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Gevolg hiervan is dat woningen en bijbehorende bouwwerken op bepaalde plekken niet gerealiseerd kunnen worden, waarbij het hierdoor niet mogelijk wordt om de afzonderlijke woningen in een rij te positioneren. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan het uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan dat de woningen moeten zijn gekeerd in de richting van het centrale erf.

10. Het vastleggen van afspraken over onderhoudspaden in het bestemmingsplan. Hierbij wordt de contour van de tekening van de landschappelijke inpassing overgenomen als onderhoudspad op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het gaat dan om de twee onderhoudspaden vanaf de rand van de aanduiding 'centraal erf' tot de rand van het plangebied.

De volgende artikelen worden aan de planregels toegevoegd:

- Art. 4.1, onder f:
  'Ter plaatse van de aanduiding 'onderhoudspad' op de verbeelding, uitsluitend gebruik als onderhoudspad ten behoeve van de achterliggende percelen, zoals beschreven in Bijlage 5;'

- Art. 4.2.1, onder j:
  'Ter plaatse van de aanduiding 'onderhoudspad' mogen geen hoofdgebouwen worden gebouwd;'

- Art. 4.2.2, onder g:
  'Ter plaatse van de aanduiding 'onderhoudspad' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht;'

- Art. 4.2.3, onder e:
  'Ter plaatse van de aanduiding 'onderhoudspad' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met uitzondering van landbouwhekken tot een maximale bouwhoogte van 1,5 meter;'

- Art. 4.4.1, onder d:
  'Het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'onderhoudspad' als erf ten behoeve van één van de woningen of als gemeenschappelijk erf ten behoeve van de woningen samen;'

  Uitleg (ambtshalve) aanpassing
  De bouw- en gebruiksmogelijkheden van onderhoudspaden worden vastgelegd in het bestemmingsplan, waardoor de bereikbaarheid van de achterliggende percelen gegarandeerd blijft. De aanduiding 'onderhoudspad' fungeert daarnaast ook als scheiding tussen de verschillende bouwkavels, waardoor het uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan dat de woningen moeten zijn gekeerd in de richting van het centrale erf geborgd is. Het realiseren van bouwwerken op de gronden met de aanduiding 'onderhoudspad' is via de bouwregels uitgesloten, zodat vrije doorgang voor de gebruikers van de achterliggende percelen gegarandeerd is. Ook het gebruik van de gronden als erf bij één van de woningen of als gemeenschappelijk erf bij de woningen samen is uitgesloten, waardoor er geen mogelijkheden zijn om vergunningvrij bijbehorende bouwwerken te realiseren.

11. Het vastleggen van afspraken over de hoogstamfruitboomgaard in het bestemmingsplan. Hierbij wordt de contour van de hoogstamfruitboomgaard op de tekening van de landschappelijke inpassing overgenomen als aanduiding 'hoogstamfruitboomgaard' op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het gaat dan om de boomgaard in de noordoosthoek van het plangebied.

    De volgende artikelen worden aan de planregels toegevoegd:

    - Art. 4.1., onder g:
      'Ter plaatse van de aanduiding 'hoogstamfruitboomgaard' op de verbeelding, uitsluitend gebruik als hoogstamfruitboomgaard, zoals beschreven in bijlage 5;'

- Art. 4.2.1, onder k:
  'Ter plaatse van de aanduiding 'hoogstamfruitboomgaard' mogen geen hoofdgebouwen worden gebouwd.'

- Art. 4.2.2, onder h:
  'Ter plaatse van de aanduiding 'hoogstamfruitboomgaard' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht.'

- Art. 4.2.3, onder f:
  'Ter plaatse van de aanduiding 'hoogstamfruitboomgaard' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.'

- Art. 4.4.1, onder e:
  'Het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'hoogstamfruitboomgaard' als erf of tuin ten behoeve van één van de woningen, of als gemeenschappelijk erf ten behoeve van de woningen samen.'

  Uitleg (ambtshalve) aanpassing
  De gronden die volgens het beeldkwaliteitsplan als hoogstamfruitboomgaard zullen worden ingericht, zijn voorzien van de aanduiding 'hoogstamfruitboomgaard'. In de bestemmingsomschrijving is vastgelegd dat deze gronden uitsluitend als hoogstamfruitboomgaard gebruikt mogen worden. Het realiseren van bouwwerken op de gronden met de aanduiding 'hoogstamfruitboomgaard' is via de bouwregels uitgesloten. Ook het gebruik van de gronden als erf of tuin bij één van de woningen, of als gemeenschappelijk erf bij de woningen samen is uitgesloten, waardoor er geen mogelijkheden zijn om vergunningvrij bijbehorende bouwwerken te realiseren.

12. De afwijkingsbevoegdheid in de bestemming 'Water' voor het realiseren van een brug (art. 3.3, onder b) wordt geschrapt.

    Uitleg (ambtshalve) aanpassing
    De inrichting van het centrale erf in het plangebied is georiënteerd op de bestaande ontsluitingsbrug. Het toevoegen van een brug ter plaatse van de bestemming 'Water' zal daarom de gewenste erfinrichting verstoren. Om die reden is het niet wenselijk om het toevoegen van een brug indirect mogelijk te maken via een afwijkingsbevoegdheid.

13. Toevoegen bouwregel aan de planregels.

    Het volgende artikel wordt opgenomen als onderdeel van de bouwregels in artikel 4.2:
    'Op en in de gronden mag gebouwd worden, mits de bebouwing voldoet aan de "uitgangspunten algemeen nieuwe woningen", in het beeldkwaliteitsplan zoals vastgelegd op pagina 19 van bijlage 5 bij de regels'

    Uitleg (ambtshalve) aanpassing
    Het voldoen aan de 'uitgangspunten algemeen nieuwe woningen' geldt als voorwaarde voor bouwen.

14. Opnemen afwijkingsregel beeldkwaliteitsplan

    - Artikel 4.3.2
      'Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de verplichting om te voldoen aan de regels van het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 5 bij de regels'

      Uitleg (ambtshalve) aanpassing
      Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te kunnen wijken van de bouwregel dat bebouwing aan het beeldkwaliteitsplan moet voldoen. Dit voorkomt dat een uitgebreide vergunningsprocedure nodig is indien het niet mogelijk blijkt om aan één van de aspecten van het beeldkwaliteitsplan te voldoen.

    - Artikel 4.3 moet hernummerd worden tot artikel 4.3.1

15. Opnemen van een voorwaardelijke verplichting

    Het volgende artikel wordt opgenomen

    Art. 4.4.6 Voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inrichting
    'Binnen één jaar na het gereed melden van de tweede van de nieuw te bouwen woningen, dient het plangebied te zijn ingericht en in stand te worden gehouden, overeenkomstig het bijbehorende inrichtingsplan zoals beschreven op pagina 17, en op pagina 22 tot en met 24 van het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 5 bij de regels.'

    Uitleg (ambtshalve) aanpassing
    Doel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is dat binnen een jaar na gereedmelding van de tweede nieuwe woning het plangebied ingericht moet zijn conform het inrichtingsplan.

Bijlagen bij regels

16. Beeldkwaliteitsplan opnemen als 'Bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan' onder "Bijlagen regels".

    Uitleg (ambtshalve) aanpassing
    Aangezien in de planregels wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan, vormt het beeldkwaliteitsplan hiermee een bijlage bij de regels.

17. De tekening omtrent landschappelijke inpassing, onderdeel van het beeldkwaliteitsplan, wordt aangepast waarbij de ingetekende optionele schuur bij de bestaande woning komt te vervallen.

    Uitleg (ambtshalve) aanpassing
    Op de tekening omtrent landschappelijke inpassing, onderdeel van het beeldkwaliteitsplan, is een nieuwe optionele schuur ingetekend bij de bestaande c.q. te behouden woning. Deze schuur komt vóór de voorgevelrooilijn van de woning en is dus in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.

Verbeelding

18. Aanduiding ‘centraal erf’
    Zie opmerking bij ‘planregels’. Het opnemen van een specifieke aanduiding ‘centraal erf’ op de verbeelding is gekoppeld aan de aangepaste planregels onder punt 9.

19. Aanduiding 'onderhoudspad’
    Zie opmerking bij ‘planregels’. Het opnemen van twee specifieke aanduidingen ‘onderhoudspad’ op de verbeelding is gekoppeld aan de aangepaste planregels onder punt 10.

20. Aanduiding ‘hoogstamfruitboomgaard’
    Zie opmerking bij ‘planregels’. Het opnemen van een specifieke aanduiding ‘hoogstamfruitboomgaard’ is gekoppeld aan de aangepaste planregels onder punt 11.

21. Aanduiding ‘Specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering’
    Deze aanduiding wordt geschrapt van de verbeelding.