

Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan “Heerebosch fase 2” worden de volgende aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan:

- plantoelichting: De juridische toelichting (6.3.2) is aangepast en de tekst over de planologische procedure (8) is aangevuld. Verder nog enkele kleine tekstuele aanpassingen.
 - planregels: Het uitzonderlijke stedenbouwkundig concept was nog onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan. Een aantal zaken is hierbij van essentieel belang voor een geslaagde uitvoering. Het gaat om de dragers van het stedenbouwkundig plan. Hiertoe zijn de regels op de volgende punten gewijzigd:
 - o In artikel 1.56 is de begripsomschrijving van een patiowoning aangepast.
 - o Het is wettelijk verplicht dat o.a. de planregels voldaan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit was op enkele punten niet het geval. Het gaat hierbij niet om inhoudelijke, maar om tekstuele aanpassingen.
- Artikel 5 Wonen- Heerebosch is als volgt aangepast:
- o Artikel 5.1. en 5.6: De hagen die als erfafscheiding worden geplant zijn voorzien van de specifieke aanduidingen ‘specifieke vorm van groen – haag 1’ en ‘specifieke vorm van groen – haag 2’ met een beschermende regeling in artikel 5.6. Deze mogen niet zonder schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) worden verwijderd.
 - o Artikel 5.1 en 5.7: De muren op de zijdelingse perceelsgrens bij de hoekwoningen zijn voorzien van de specifieke aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – muur’ met een beschermende regeling in artikel 5.7. Deze mogen niet zonder schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) worden gesloopt.
 - o Artikel 5.2.2: De voorgevels van de woningen dienen uitsluitend in de ‘gevellijn’ te worden geplaatst, in plaats van ook 1 meter daarachter.
 - o Hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een zadeldak met een minimale dakhelling van 35°. Uitsluitend patiowoningen mogen met een plat dak worden afgedekt.
 - o Artikel 5.2.3: Erkers en luifels mogen in plaats van tot 2 meter uit de voorste perceelsgrens tot 1 meter uit de voorste perceelsgrens worden gebouwd. Dit omdat het merendeel van de voortuinen maar 2 meter diep is en erkers wel voorstelbaar zijn. De maximale diepte van een erker blijft 1,2 meter.
 - o Artikel 5.3.2: Hierin is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een hoger aangebouwd bijbehorend bouwwerk.
 - o Artikel 5: Bestemmingsnaam ‘Wonen’ wordt ‘Wonen – Heerebosch’. Gezien de specifieke regelingen in dit plan is gekozen voor een specifieke woonbestemming. Bij een algehele herziening/samenvoeging van plannen voor stedelijk gebied bestaat het risico dat de standaardregels van de bestemming ‘Wonen’ gaan gelden voor dit plan, hetgeen niet gewenst is. Of er is een ingewikkelde regeling nodig met veel aanduidingen, wat de leesbaarheid van het plan niet ten goede zou komen.
- planverbeelding:
 - o Het bouwvlak is aangepast met een standaarddiepte van 15 meter. Hoofdgebouwen moeten hierbinnen worden geplaatst. Hiermee wordt voorkomen dat indien er minder dan 30 woningen worden gebouwd, er een woning in de achtertuin zou kunnen worden gebouwd.
 - o De hoogtes zijn aangepast:
 - Voor de noordelijke en oostelijke kavels is een minimale goothoogte van 4 meter opgenomen.

- Voor de zuidelijke kavels is een minimale goothoogte van 5 meter opgenomen.
 - Voor de westelijke kavels geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.
 - Vanwege de schaduwwerking van het bos in relatie tot zonnepanelen mochten de tussenwoningen in het zuiden van het gebied al 1 meter hoger worden (max. 11 meter). De twee hoekwoningen in het zuiden mogen nu ook 1 meter hoger te worden (max. 13 meter), zodat het verschil in bouwhoogte tussen hoekwoningen en tussenwoningen ook 2 meter bedraagt.
 - De hagen rondom de woonpercelen zijn voorzien van de specifieke aanduidingen 'specifieke vorm van groen – haag 1' en 'specifieke vorm van groen – haag 2'.
 - De muren op de zijdelingse perceelsgrens bij de hoekwoningen zijn voorzien van de specifieke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – muur'.
- bijlagen:
- Beeldkwaliteitplan:
 - Er zat een hoop discrepanties tussen het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan. Deze zijn met elkaar in overeenstemming gebracht.
 - Voor de leesbaarheid van het beeldkwaliteitplan is de opbouw gewijzigd volgens de bouwblokken/eenheden in het stedenbouwkundig plan (noord, oost, zuid, west, hoekwoningen, binnenhof).
 - Aangepaste watertoets;
 - Aangepast akoestisch onderzoek.