
Bestemmingsplan “Hof te Zandeplein Kloosterzande”.

Notitie
Overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 31 januari 2023

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
	1.1 Algemeen	3
	1.2 Leeswijzer	3
2.	Ambtshalve wijzigingen	4

Bijlagen: geen

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Hof te Zandeplein Kloosterzande” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 17 november tot en met 28 december 2022 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie staan de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

2. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er worden ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen. In onderstaande tabellen is de wijziging beschreven ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Op de plankaart in de laatste kolom is aangegeven hoe de verbeelding na de wijziging er uit ziet.

Toelichting

1. In paragraaf 3.1.3 van de toelichting ontbreekt de tekst onder het kopje. Er wordt een onderbouwing op basis van het rijksbeleid ‘Nationale woon- en bouwagenda’ toegevoegd.
2. Aan paragraaf 4.4 wordt onder het kopje ‘Onderzoek bodemkwaliteit’ de tweede alinea aangevuld: ‘Als voldaan wordt aan de criteria die de RUD Zeeland aan de sanering heeft meegegeven is de locatie geschikt voor woningbouw. In januari 2023 wordt het laatste perceel gesaneerd. Omdat de sanering plaatsvindt tijdens de vaststelling, zal het eindrapport worden toegevoegd voordat het vastgestelde plan ter inzage gaat.’

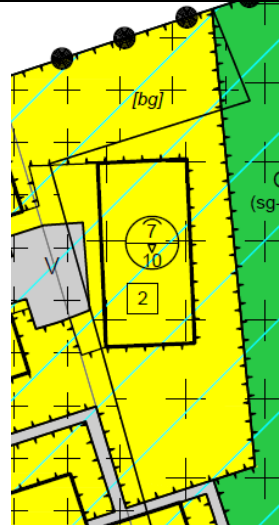
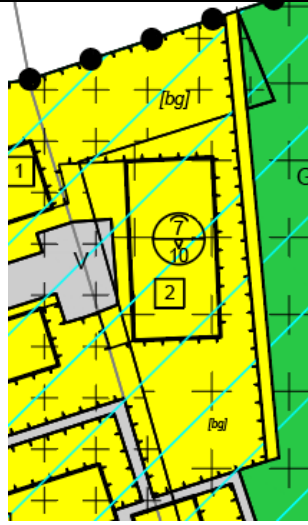
Regels

1. Artikel 3.1. De aanduiding grondwal wordt in de regels niet beschreven. Er wordt toegevoegd aan artikel 3.1 (lid b) dat ter plaatse van de aanduiding ‘grondwal’ tevens een grondwal is toegestaan.
2. Artikel 3.1. In de bouwregels is geen maximale hoogte opgenomen voor een grondwal. Deze wordt toegevoegd aan lid b. De maximale hoogte bedraagt 3,5 meter.
3. Artikel 6.2. Wonen: de aanduiding ‘gestapeld’ mist in de bouwregels. Dit dient te worden toegevoegd als lid b: Ter plaatse van de aanduiding gestapeld mag tevens gestapeld worden gebouwd. Het lid b uit het ontwerp bestemmingsplan komt te vervallen.
4. Artikel 6.3.2 Voorwaardelijke verplichting voor inbouwkasten: aanpassen naar: ‘ten minste een aantal permanente inbouwkasten voor de huismus, gierwaluw, gewone dwergyleermuis en laatvlieger worden ingebouwd in de nieuwbouw conform het advies in het nader onderzoek flora en fauna in bijlage 6.’ De eerste zin kan dus komen te vervallen.
5. Artikel 6.3.2 Voorwaardelijke verplichting: er wordt een extra voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de geluidswal in het oostelijk deel van het plangebied. De voorwaardelijke verplichting luidt: ‘Er akoestische maatregelen zijn genomen in de vorm van een geluidswal of vergelijkbare voorziening om de geluidbelasting op de gevels in het plangebied te beperken conform bijlage 6 van dit bestemmingsplan. De akoestische maatregel dient duurzaam in stand te worden gehouden door de desbetreffende eigenaar.’

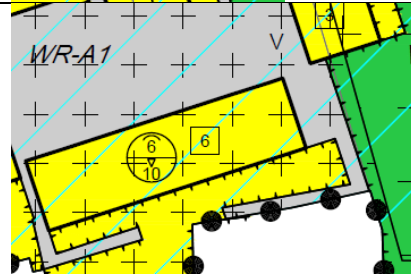
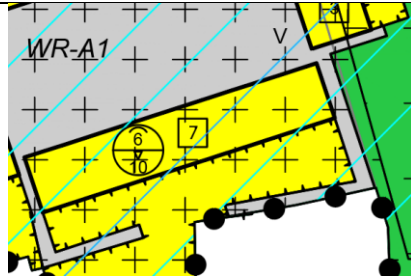
Verbeelding

	Ontwerp bestemmingsplan	Vastgesteld bestemmingsplan
<p>Aanpassen verkeersbestemming naar horecabestemming conform anterieure afspraken met eigenaar Restaurant De Linde. Horecagelegenheid wenst een terras en serre te plaatsen aan het Hof te Zandplein ten behoeve van de levendigheid aan het plein.</p>		

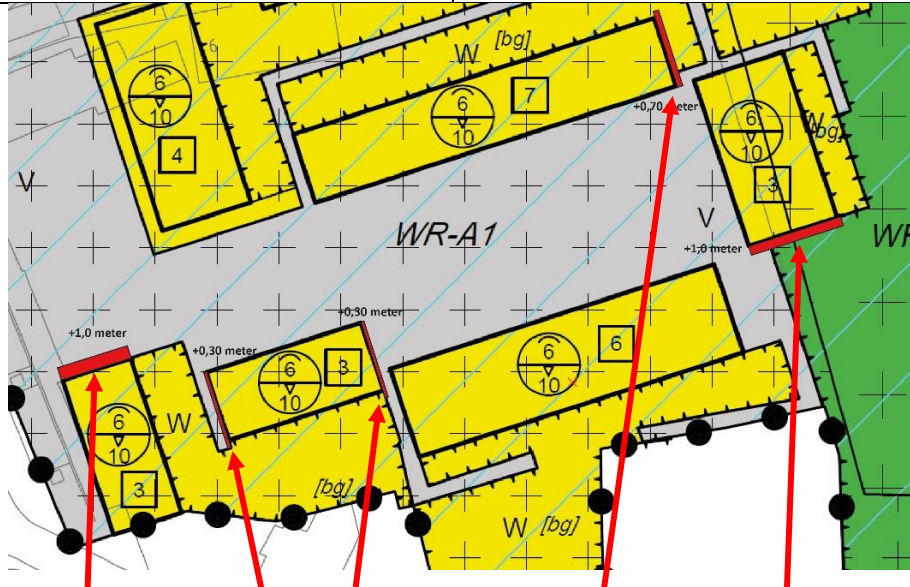
Verruimen
aanduiding
bijgebouwen met 2,0
meter.
De aanduiding
bijgebouwen wordt
bij dit bouwvlak
verruimd tot tegen
de groenbestemming
aan, zodat
bijgebouwen tot
tegen de grondwal
gebouwd kunnen
worden.



Bouwvlak aan het
zuidelijke hofje
wordt verkleind aan
de oostzijde in
verband met de
benodigde
toegangsbreedte
voor maaimachines
naar de grondwal.
Daardoor kan er één
woning minder
worden gebouwd.
In de toelichting
wordt het aantal
woningen aangepast
naar 43.

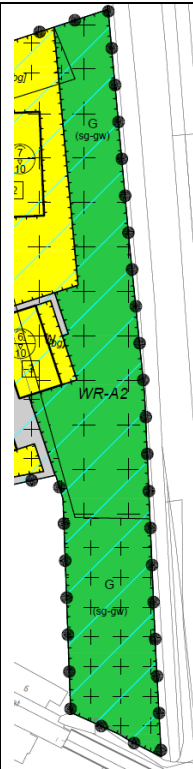
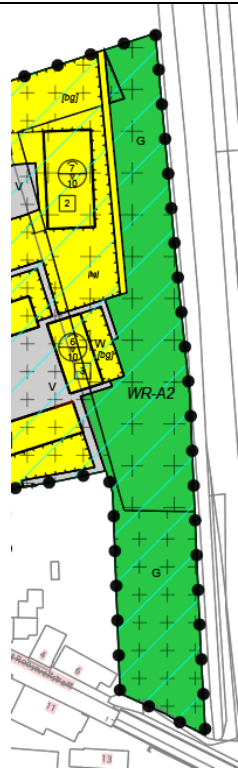


Bouwvlakken voor de
sociale
huurwoningen
worden deels
verbreed. In verband
met nieuwe
isolatiewaarden
worden de woningen
van Woongoed
breder. Hierdoor is
een breder bouwvlak
nodig om de
standaard
levensloopbestendige
woningen te kunnen
realiseren.

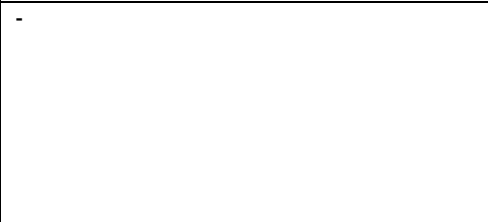
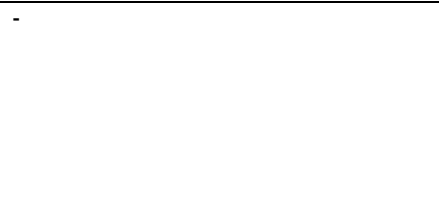


+1,0 meter / beide zijden +0,30 meter / +0,70 meter / +1,0 meter

Aanduiding grondwal lag niet over de gehele groenbestemming, terwijl de grondwal wel volledig van noord naar zuid wordt aangelegd. De aanduiding wordt nu vergroot over de hele bestemming.



Alle bouwvlakken worden minimaal 12,0 meter diep, zodat er meer ruimte is om levensloopbestendige woningen te bouwen.



De grondwal achter de woningen in het noordoostelijk deel van het plangebied heeft de bestemming groen. Echter gaat dit deel van de geluidswal horen bij de woningen (met de verplichting om de geluidswal duurzaam in stand te houden) en is het geen openbaar groen. De bestemming van de geluidswal wordt in dit deel aangepast naar 'Wonen' zonder bouwvlak of aanduiding bijgebouwen, omdat het onderdeel wordt van de kavels.

