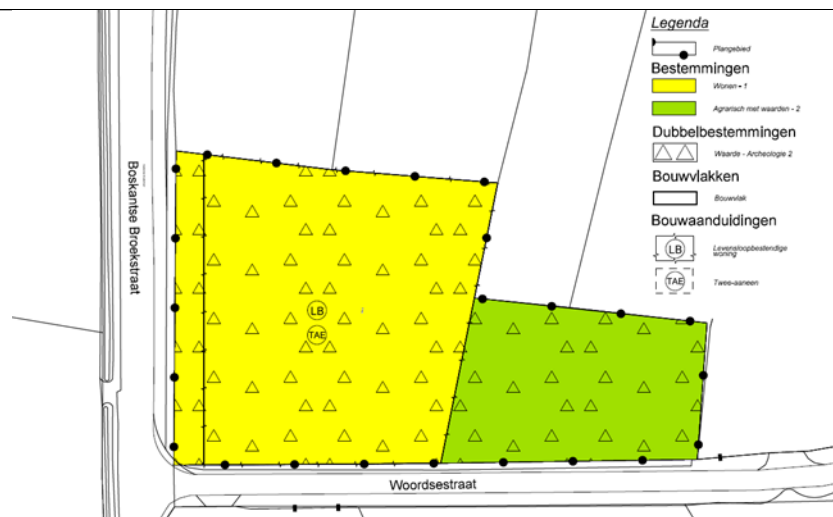


Bijlage 1: Ambtshalve wijziging Bestemmingsplan Ringdijk 2A, Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14D

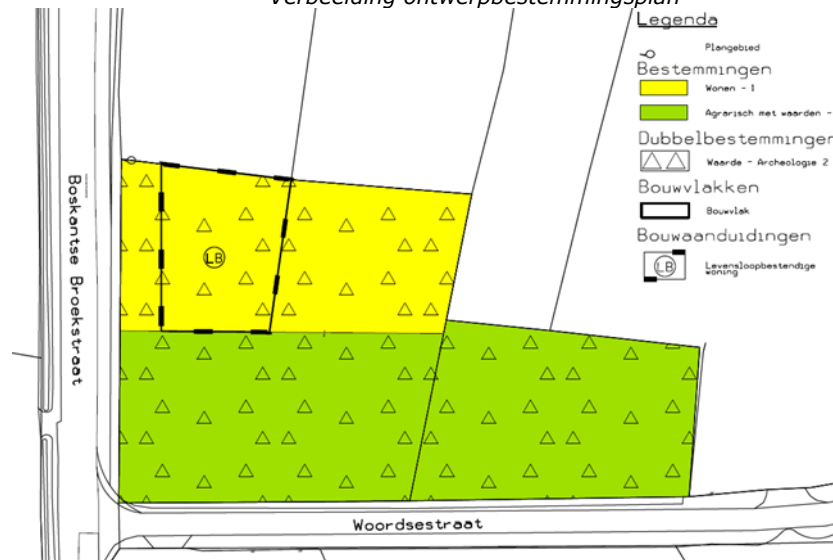
Vanaf 29 september 2022 tot en met 9 november 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Ringdijk 2A, Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14D' ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel is het wenselijk dat het bestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd wordt vanwege voortschrijdend inzicht. Dit naar aanleiding van een reactie van Rijkswaterstaat en de wens van de initiatiefnemers van het plan om aan de Boskantse Broekstraat niet een twee-onder-éénkapwoning te realiseren, maar een vrijstaande levensloopbestendige woning. In de tabel hieronder zijn de ambtelijke wijzigingen verwoord.

Nr.	Aanpassing	Toelichting
1	In paragraaf 5.2.3. van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij Ringdijk 2A 370 m ² is. Dit wordt aangepast naar 360 m ² .	Ringdijk 2A is gelegen in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Rijkswaterstaat hanteert op basis van de Waterwet strenge regels voor bebouwing in het stroomvoerend rivierbed. Bijgebouwen groter dan 30 meter zijn in eerste aanleg niet toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de Ringdijk 2A de mogelijkheid opgenomen om 370 m ² aan bijgebouwen op te richten. Dit is inclusief de loods die blijft staan ter grootte van 330 m ² . Netto mocht er nog 40 m ² worden toegevoegd. Door het maximum oppervlakte aan bijgebouwen terug te brengen naar 360 m ² resteert 30 meter voor bijgebouwen en blijft het plan binnen de regelgeving van de Waterwet.
2	De verbeelding voor het deel aan de Boskantse Broekstraat wordt aangepast. In plaats van een verbeelding waarin de mogelijkheid wordt gecreëerd voor een twee-onder-éénkapwoning wordt de mogelijkheid gecreëerd voor 1 vrijstaande levensloopbestendige woning. De woonbestemming wordt gehalveerd en wordt ingeruild voor de bestemming 'agraris met waarden 2'.	De initiatiefnemers van het plan hebben gevraagd om de twee-onder-éénkapwoning die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen terug te brengen naar een vrijstaande levensloopbestendige woning. Deze vrijstaande woning is voorzien op een deel van het perceel waar de twee-onder-kapwoning was voorzien. Dit betekent dat het andere deel geen woonbestemming zal krijgen maar een agrarische bestemming. Deze aanpassing heeft geringe ruimtelijke gevolgen en



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Voorstel verbeelding (vastgesteld) bestemmingsplan

betekent minder verstening in het buitengebied. Het plan voor de landschappelijke inpassingsplan voor de Boskantse Broekstraat is aangepast. De aanpassing betekent dat er meer ruimte is voor groen.

3	De planregels in artikel 5.1.2. worden aangepast. De volgende tekst zal opgenomen worden in artikel 5.1.2: <i>a Aantal woningen</i> In totaal zijn er 5 bouwvlakken voor 5 woningen, drie van deze woningen zijn bestaand en twee nieuw; - 1 Bouwvlak aan de Ringdijk 2A te Batenburg voor de bedrijfswoning welke een reguliere woning wordt. - 1 Bouwvlak aan de Boskantse Broekstraat te Wijchen. Aan de Boskantse Broekstraat wordt een levensloop bestendige woning gebouwd. - 3 Bouwvlakken aan de Houtsestraat te Balgoij. Twee bouwvlakken hiervan zijn voor de huidige woningen Houtsestraat 14A en 14C en de derde is voor de om te zetten mantelzorgwoning Houtsestraat 14D. De woningen Houtsestraat 14A en C worden meegenomen omdat deze bestemmingsvlakken doorlopen in het te wijzigen bestemming van de Houtsestraat 14D.	In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een twee-onder-éénkapwoning aan de Boskantse Broekstraat. In artikel 5.1.2. van de planregels, 'nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving', is dit uitgewerkt in concrete regels voor de bouw van de woningen. Nu de twee-onder-kapwoning wordt teruggebracht naar een vrijstaande levensloopbestendige woning dient dit artikel aangepast te worden.
4	Onderdeel van de planregels is een kaartje met de landschappelijke inpassing Boskantse Broekstraat. Nu een deel van de woonbestemming vervalt is ook het inpassingsplan aangepast. Dit nieuwe inpassingsplan maakt als bijlage 1 onderdeel van de planregels.	Het kaartje met de landschappelijke inpassing Boskantse Broekstraat is opgenomen als een voorwaardelijke bepaling in de planregels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat eerst het inpassingsplan gerealiseerd moet zijn alvorens de woning ook gebruik mag worden als woning. Het deel dat eerst voorzien was als de helft van de twee-onder-één-kapwoning blijft nu weide waar enkele bomen zullen worden aangeplant. De inrichting van het achterste deel van dit perceel blijft hetzelfde als eerder was voorzien. Met deze aanpassing blijft de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.



- 5 In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over de bouw van een twee-onder-éénkapwoning aan de Boskantse Broekstraat. Deze tekstpassages worden aangepast. In plaats van een twee-onder-éénkapwoning wordt in de nieuwe toelichting gesproken over de bouw van een levensloopbestendige woning.