

Nota ambtshalve wijzigingen  
ontwerpuitwerkingsplan "Noorder Koeslag,  
uitwerkingsplan 2018 fase 3.2"

## **Ambtshalve wijzigingen**

Ambtshalve wordt geadviseerd in de planregels en verbeelding behorende bij de planregels een aantal wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen zijn ontstaan door een gewijzigd stedenbouwkundig inzicht, waardoor de mogelijkheid werd gecreëerd tot een verruiming van de planregels. Daarbij zal ook de verbeelding behorende bij de planregels moeten worden gewijzigd.

De planregels en de verbeelding behorende bij de planregels van het ontwerpuitwerkingsplan bleken te strikt te zijn met betrekking tot de afstand van woningen tot de weg. Hierover zijn vragen binnen gekomen, waarbij ook werd gevraagd of wij mee willen werken aan het afwijken van dit bepaalde uit het uitwerkingsplan. In een overleg met de stedenbouwkundige is besproken wat de mogelijkheden zijn om op bepaalde punten meer flexibel te zijn. Hieruit is naar voren gekomen dat de afstand van woningen tot de weg verkleind kan worden, waarbij een goede stedenbouwkundige situatie blijft bestaan. Hierdoor kunnen woningen meer schuiven met de afstand van de woning tot de weg. Echter, om dit mogelijk te maken wordt geadviseerd de planregels en verbeelding behorende bij de planregels op een aantal punten aan te passen.

### *1. Regels 7 Woongebied*

In artikel 7 lid 2 onder 2 staat dat de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens gebouwd dient te worden. Deze regel wordt losgelaten en vervangen door de volgende regel: *De voorgevel van een hoofdgebouw dient minimaal 3 meter en maximaal 5 meter van de voorste perceelgrens te worden gebouwd.*

### *2. Verbeelding*

In het zuidwestelijk plangebied, grenzend aan de Koestraat, ligt de bouwvlak grens op 5 meter van de weg. Deze afstand wordt verkleind naar 3 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de rest van het plangebied van het uitwerkingsplan en in combinatie met de gewijzigde regels ontstaat hierdoor meer flexibiliteit in de planregels.

## **Samenvatting voorgestelde wijzigingen**

Op grond van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen, stellen burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan gewijzigd vast met de volgende wijzigingen:

1. Regels:
  - Regel onder artikel 7.2.2. vervangen door: De voorgevel van een hoofdgebouw dient minimaal 3 meter en maximaal 5 meter van de voorste perceelgrens te worden gebouwd.
2. Verbeelding
  - In het zuidwestelijk plangebied, grenzend aan de Koestraat, ligt de bouwvlak grens op 5 meter van de weg. Deze afstand wordt verkleind naar 3 meter.