

Staat van Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Kudelstaart - Westeinderhage

Aanpassingen in het ontwerp of onduidelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan welke ambtshalve gedurende de bestemmingsplanprocedure worden geconstateerd kunnen in de vaststellingsfase nog worden hersteld of aangepast. In dit wijzigingsoverzicht is hieronder een overzicht opgenomen van deze door het college aan de raad voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts niet separaat worden benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen.

Toelichting			
Waar	Wat	Reden	
Paragraaf 7.1	De tekstpassage in de 2 ^e alinea die ziet op het exploitatieplan is verwijderd. De 2 ^e alinea komt als volgt te luiden: 'Het kostenverhaal op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro is verzekerd. Met alle eigenaren in het gebied is een anterieure overeenkomst gesloten'.	Omdat met alle eigenaren in het gebied een anterieure overeenkomst is gesloten is vaststelling van het exploitatieplan niet meer nodig.	
Bijlage 3, akoestisch onderzoek Goudappel Coffeng, kenmerk: 007491.20200901.R1.02, 28 januari 2021.	Dit akoestische onderzoek is mede n.a.v. het advies van de Omgevingsdienst geactualiseerd. Dit onderzoek van Goudappel, d.d. 4 april 2022 Kenmerk 007491.20200901.R1.03 vervangt bijlage 3 en wordt bij de toelichting opgenomen en tevens wordt er in paragraaf 6.2 een verwijzing naar dit geactualiseerde onderzoek opgenomen.	Mede n.a.v. een beoordeling door de Omgevingsdienst (zie hieronder bijlage 17) is het akoestische onderzoek geactualiseerd. De conclusies blijven onveranderd. Hoewel er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder ondervinden volgens dit onderzoek enkele nieuwe woningen een (relevante) geluidbelasting. Ter borging van een goed woon- en leefklimaat voor het onderdeel akoestiek, wordt in de regels een nadere voorwaarde opgenomen zodat gevels van de woningen een bepaald geluidsisolerend vermogen hebben. Zie verder onder regels, artikel 14.2 onder 3.	
Bijlage 9 , Notitie Stikstofdepositieonder	Dit stikstofonderzoek is n.a.v. de inwerkingtreding van de nieuwe	Op grond van de Regeling natuurbescherming is het wettelijk verplicht te rekenen met de meest recente AERIUS- calculator. De conclusies blijven onveranderd.	

zoek Westeinderhage d.d. 9 december 2020	AERIUS-calculator op 26 januari 2023 geactualiseerd. Notitie Stikstofonderzoek d.d. 16 februari 2023 vervangt bijlage 9 en tevens wordt er in paragraaf 6.6 een verwijzing naar dit geactualiseerde onderzoek opgenomen.	
Bijlage 13, Onderzoek naar het geluid in de omgeving ten gevolge van Lammers Autoschade B.V. te Kudelstaart, Rapportnummer F 22108-2-RA-003 d.d. 7 oktober 2021.	Dit akoestische onderzoek is mede n.a.v. het advies van de Omgevingsdienst geactualiseerd. Dit onderzoek van Peutz, d.d. 28 maart 2022 kenmerk F 22108-2-RA-004 vervangt bijlage 13 en wordt bij de toelichting opgenomen en tevens wordt er in paragraaf 6.9 een verwijzing naar dit geactualiseerde onderzoek opgenomen.	Mede n.a.v. een beoordeling door de Omgevingsdienst (zie hieronder bijlage 17) is het akoestische onderzoek m.b.t. Lammers Autoschade B.V. geactualiseerd. De conclusies blijven onveranderd.
Bijlage 14, Geluidbelasting Lammers Autoschade B.V. te Kudelstaart na realisatie van een geluidscherm, d.d. 7 oktober 2021, referentie:22108-6-NO-002, Peutz,	Dit akoestische onderzoek is mede n.a.v. het advies van de Omgevingsdienst geactualiseerd. Dit onderzoek van Peutz, d.d.1 april 2022 kenmerk 22108-6-NO-003 vervangt bijlage 14 en wordt bij de toelichting opgenomen en tevens wordt er in paragraaf 6.9 een verwijzing naar dit geactualiseerde onderzoek opgenomen.	Mede n.a.v. een beoordeling door de Omgevingsdienst (zie hieronder bijlage 17) is het akoestische onderzoek m.b.t. de geluidbelasting van Lammers Autoschade B.V. te Kudelstaart na realisatie van een geluidscherm geactualiseerd. De conclusies blijven onveranderd.
Bijlage 16	Het concept beeldkwaliteitplan is vervangen door het definitieve beeldkwaliteitplan	
Bijlage 17	Toegevoegd wordt het (hiervoor vermelde) advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, d.d. 9 maart 2022. Tevens wordt in paragraaf 7.2.2. opgenomen dat "tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de Omgevingsdienst' op het verrichte	Op verzoek van de gemeente heeft de Omgevingsdienst de t.b.v. het bestemmingsplan verrichte akoestische en geuronderzoeken beoordeeld. Mede n.a.v. is een advies verstrekt, dat heeft geleid tot een actualisering van de onderzoeken zoals hiervoor vermeld in bijlagen 3, 13 en 14. De conclusies blijven t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan onveranderd.

	akoestische en geuronderzoek heeft gereageerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 17 van de toelichting.		
Bijlage 18	Toegevoegd wordt het geactualiseerde verkeersonderzoek (Goudappel, 20 februari 2023, 014115.20230214.N2.03)	Ten behoeve van de planontwikkeling en naar aanleiding van een second opinion is een aanvullend, actualiserend onderzoek verricht. In dit onderzoek (is in detail ingegaan op de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling Westeinderhage op de Bilderdammerweg. Daarbij is uitgegaan van de laatste inzichten qua ontwikkeling en inrichting van de Bilderdammerweg. Ook uit de nieuwe berekeningen blijkt dat er geen problematiek wordt verwacht bij de verkeersafwikkeling als gevolg van de planontwikkeling Westeinderhage en wordt bevestigd dat het bestemmingsplan op dit onderdeel uitvoerbaar is.	
Regels			
Artikel (in ontwerp bestemmingsplan)	Was	Wordt	Reden
1.1	het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;	een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat maximaal mag worden gebouwd.	In dit bestemmingsplan is het bebouwingspercentage aan het bouwperceel gekoppeld. De opgenomen bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.
5.1 onder e.	-	Toegevoegd: ‘ Bruggen en landhoofden’	Binnen de bestemming Tuin- Parkeertuin is de mogelijkheid opgenomen voor bruggen en landhoofden, t.b.v., de ontsluiting van de woonpercelen.
5.2.2. onder f	een erker wordt niet toegestaan als door de erker er geen mogelijkheid meer is om een parkeerplaats in stand te houden.	-	Niet nodig. In de bestemming Tuin – Parkeertuin zijn ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan, maar niet

			verplicht om te realiseren.
6.1 onder i.	-	Toegevoegd: ' Bruggen en landhoofden'	Binnen de bestemming Verkeer- verblijfsgebied is de mogelijkheid opgenomen voor bruggen en landhoofden, t.b.v., de overbrugging van een watergang.
8.1 onder a	-	Toegevoegd: het bouwvlak mag volledig worden bebouwd	Ter verduidelijking van de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak (waar dit binnen de W-1 bestemming is opgenomen)
8.2.2.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan	Verheldering dat buiten het bouwvlak alleen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in artikel 2 bijlage II Bor zijn toegestaan.
9.1 onder a		Toegevoegd: het bouwvlak mag volledig worden bebouwd	Ter verduidelijking van de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak
9.2.1. onder b	-	Toegevoegd: woningen	Redactionele aanpassing, woord was weggefallen in ontwerpbbp.

9.2.2.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan	Verheldering dat buiten het bouwvlak alleen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in artikel 2 bijlage II Bor zijn toegestaan.
10.1 onder a		Toegevoegd: het bouwvlak mag volledig worden bebouwd	Ter verduidelijking van de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak
10.2.2.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken conform de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan	Verheldering dat buiten het bouwvlak alleen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in artikel 2 bijlage II Bor zijn toegestaan.
11.1 onder a		Toegevoegd: het bouwvlak mag volledig worden bebouwd	Ter verduidelijking van de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak
11.2.2.	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken conform	voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gelden de volgende regels: behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan	Verheldering dat buiten het bouwvlak alleen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zoals

	de thans geldende regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de regelgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen gedurende de planperiode door het bevoegd gezag wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging van deze regels.		bedoeld in artikel 2 bijlage II Bor zijn toegestaan.
Artikel 14.2 onder 3	-	Toegevoegd: het in gebruik nemen van een woning is uitsluitend toegestaan indien akoestische maatregelen aan de gevel worden getroffen waarbij de karakteristieke geluidwering uitgaande van de gecumuleerde geluidbelasting van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen de in bijlage 3 van de toelichting opgenomen akoestische rapport berekende gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels en 33 dB.	Ter borging van een goed woon- en leefklimaat voor het onderdeel akoestiek, wordt in de regels een nadere voorwaarde opgenomen zodat gevels van de woningen een bepaald geluidsisolerend vermogen hebben.

Voorgestelde aanpassingen op de verbeelding

Ten opzichte van de verbeelding behorende bij ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Als gevolg van aanpassingen in het stedenbouwkundige plan, zijn op enkele locaties de bouw- en of bestemmingsvlakken verschoven. Deze verschuivingen zijn inzichtelijk gemaakt op bijlage 1 behorende bij de Staat van Wijzigingen, waarbij:
 - Het rode gedeelte t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan is verwijderd;
 - Het witte gedeelte ongewijzigd is gebleven;
 - Het groene gedeelte t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd.

- Het blauw gearceerde gedeelte op bijlage 1 behorende bij de Staat van Wijzigingen is toegevoegd aan het plangebied. Het gaat om een wijziging in de begrenzing van het plangebied. Gemeentelijke gronden die nodig zijn voor de realisatie van het bestemmingsplan gaan over naar de ontwikkelaar. Kostenverhaal vindt plaats via gronduitgifte/ de anterieure overeenkomst. Zie onderstaande afbeeldingen.



Situatie ontwerpbestemmingsplan



Situatie vast te stellen bestemmingsplan

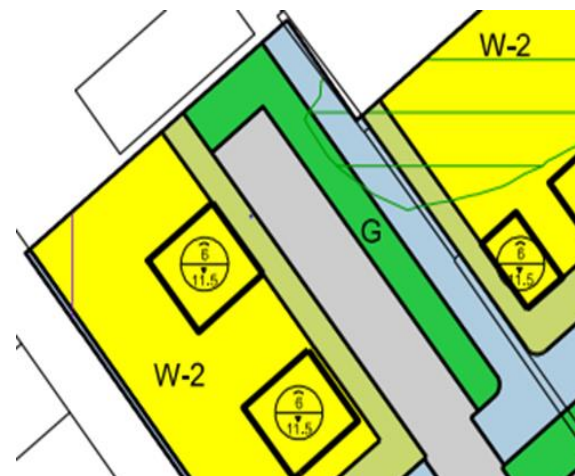
- Als gevolg van aanpassingen in het stedenbouwkundige plan zijn op enkele plaatsen de bouwhoogten aangepast. Het gaat om de omcirkelde percelen op bijlage 2 behorende bij de Staat van Wijzigingen. Samengevat gaat het om:
 - Het verhogen van de bouwhoogte voor enkele W-2 percelen van 11 m naar 11,5 m (waarbij de toegestane goothoogte ongewijzigd is gebleven);
 - Het aanpassen van de bouwhoogte van de appartementgebouwen (bestemming W4) van 16 naar 19 m en van 19 m naar 22 m (22,5 m t.b.v. een liftschacht).
 - Voor enkele W-3 bestemmingen zijn aan weerszijden erkers toegestaan. Hiervoor geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 6 m;
 - Enkele W-3 bestemmingen mogen plat worden afgedekt. Voor deze percelen is een maximale bouwhoogte van 11 m opgenomen. De reden hiervoor is dat de beëindiging van de rijen met een hoekwoning met een plat dak een fraaiere stedenbouwkundige beëindiging is dan de woning met een kap doorzetten. De rijen worden op deze wijze opgesloten door twee boekensteunen. Waarbij de appartementen grote boekensteunen zijn. Dit principe komt ook voor bij de rijwoningen in het midden van het plan. Zie onderstaande afbeelding, dat een concept van het beoogde ontwerp weergeeft.



- De bestemmingen Groen en Verkeer in het westelijk deel van het plangebied zijn enigszins aangepast. De in het ontwerp ingetekende parkeerhavens zijn nog niet definitief qua ontwerp. Om meer flexibiliteit te bieden in de uitwerking en om te voorkomen dat het bestemmingsplan na vaststelling moet worden aangepast is de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied op de bedoelde locatie iets verruimd ten koste van de bestemming Groen, zoals onderstaande afbeeldingen laten zien. Binnen de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied bestaat naast de mogelijkheid van parkeren ook de mogelijkheid om groenvoorzieningen te realiseren. Binnen de bestemming Groen is parkeren niet mogelijk. Zie onderstaande afbeeldingen.



Situatie ontwerpbestemmingsplan



Situatie vast te stellen bestemmingsplan

- De bestemming Water is voor een sloot nabij de Spiegelstraat verlegd om een aansluiting op een bestaande sloot te borgen. Overigens bestaat er een uitwisselbaarheid tussen de bestemmingen Water en Groen. In de bestemming Water zijn Groenvoorzieningen mogelijk, in de bestemming Groen is water toegestaan. Zie onderstaande afbeeldingen.



Situatie ontwerpbestemmingsplan

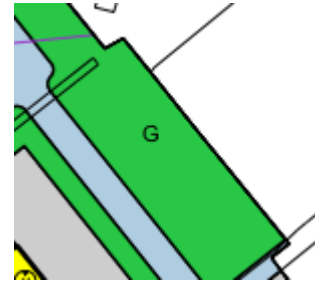


Situatie vast te stellen bestemmingsplan

- Het fietspad in het noordoostelijk deel van het plangebied is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verwijderd. Voor dit fietspad was een concrete bestemming Verkeer- Verblijfsgebied opgenomen. Om de gevraagde flexibiliteit bij de uitwerking te bieden, is voor het gebied de bestemming Groen opgenomen. Binnen de bestemming Groen zijn voet- en fietspaden planologisch mogelijk. Zie onderstaande afbeeldingen.

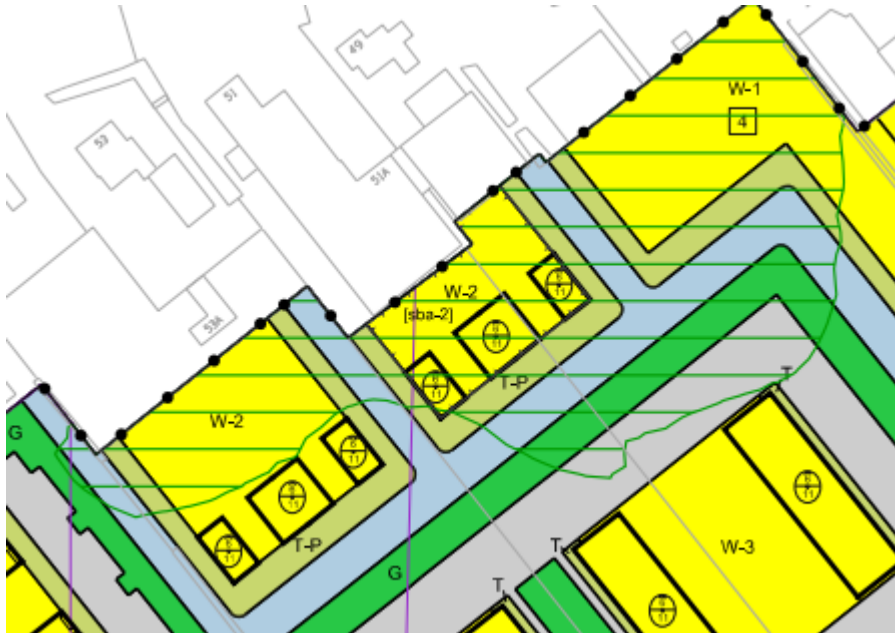


Situatie ontwerpbestemmingsplan

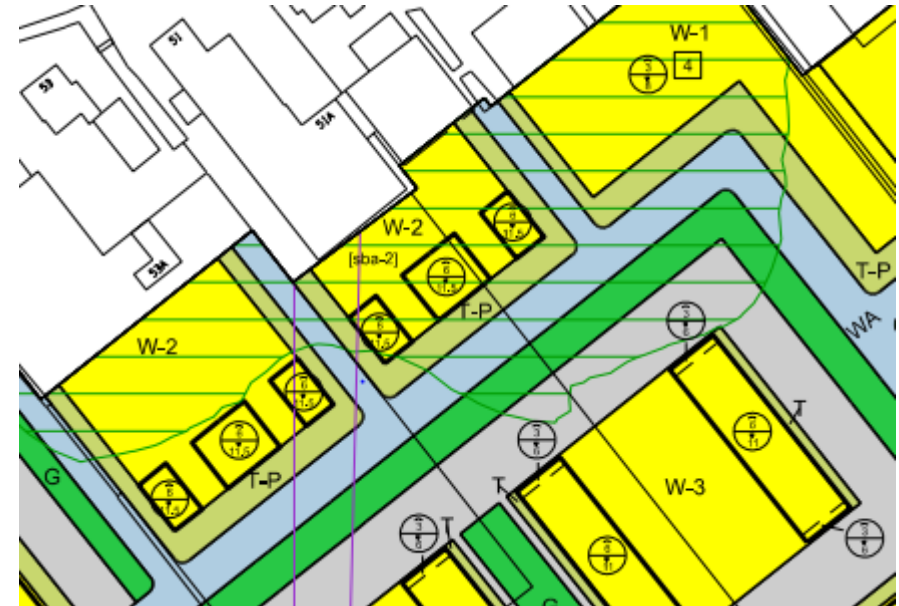


Situatie vast te stellen bestemmingsplan

- Voor een aantal velden in het westen van het plangebied zijn als gevolg van aanpassingen in bouwvlakken ook de bestemmingsvlakken enigszins verschoven. Ook de tussenliggende sloten met de bestemming Water schuiven mee. Het gaat om summiere verschuivingen. Zie onderstaande afbeeldingen.



Situatie ontwerpbestemmingsplan



Situatie vast te stellen bestemmingsplan

- Het nieuw te realiseren fietspad (de zogeheten voorkeursvariant 4) voor zover liggend in het plangebied Westeinderhage is positief bestemd door de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' ter hoogte van de ontsluiting op de Bilderdammerweg op de verbeelding aan te passen. Als gevolg daarvan wijzigt de positie van de 2 woningen die bij dit fietspad gelegen zijn ook iets, in die zin dat de bouwvlakken daarvan op iets meer afstand worden geplaatst.



Situatie ontwerpbestemmingsplan



Situatie vast te stellen bestemmingsplan