

Toelichting

1. De toelichting is aangevuld met de Reactienota van verwerking inspraak- en vooroverlegreacties.

Tevens zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd waarvan de onderzoeksrapporten zijn toegevoegd als bijlage en de resultaten kort benoemd in de toelichting. Dit betreffen de volgende onderzoeken:

2. Parkeeronderzoek d.d. 28 april maart 2022 (bijlage 3 en paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren)
3. Quicksan flora en fauna d.d. 18 mei 2022 (bijlage 10 en paragraaf 4.10 Ecologie en stikstofdepositie)
4. Natuuronderzoek d.d. 4 november 2022 (bijlage 11 en paragraaf 4.10 Ecologie en stikstofdepositie)
5. Trillingsonderzoek d.d. 12 december 2022 (bijlage 5 en paragraaf 4.5 Trillingen)
6. Waterparagraaf (paragraaf 4.3 Water)
7. Externe veiligheid d.d. 9 mei 2022 (bijlage 9 en paragraaf 4.8 Externe veiligheid)
8. Geluid akoestisch onderzoek d.d. 24 februari 2023 (bijlage 6) en ontwerp hogere waardenbesluit d.d. 24 februari 2023 (bijlage 7 en paragraaf 4.6 Geluid)
9. Bezonningsonderzoek d.d. 12 december 2022 (bijlage 14 en paragraaf 4.13 Bezonning)
10. Stikstofonderzoek d.d. 16 februari 2023 (bijlage 12 en paragraaf 4.10 Ecologie en stikstofdepositie)
11. 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Toevoegen artikel "6.2.4 Beroep" met onderstaande tekst.
Omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan de versnelde behandeling bij de Raad van State geldt. De verklaring dat de Chw van toepassing is wordt vermeld in het vaststellingsbesluit en in de bekendmaking over de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
12. Tevens zijn er ambtshalve tekstuele aanpassingen doorgevoerd in de Toelichting.

Regels

1. In het Artikel 3 Groen in artikel 3.1 toevoegen als lid e ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling', mede voor fietsenstalling. De bestemmingswijze sluit beter aan bij het toe te laten gebruik.
2. In het Artikel 3 Groen in artikel 3.3 de tekst vervangen om beter aan te sluiten bij het indien nodig en onder voorwaarden toe te laten gebruik.

Oude tekst

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in lid 3.2.1 onder a dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' maximaal 1 gebouw mag worden gebouwd dat uitsluitend mag worden gebruikt voor fietsenstalling, met dien verstande dat er nadere eisen kunnen worden gesteld aan de maximale bouwhoogte, het maximale oppervlak en de situering van het gebouw en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. De groenstructuur;
- b. De natuurwaarden;
- c. De ecologische waarden;
- d. De landschappelijke waarden;
- e. De verkeersafwikkeling;
- f. De stedenbouwkundige uitgangspunten zoals geformuleerd in het conceptplan zoals vastgesteld 6 juli 2021;
- g. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Nieuwe tekst

Het bevoegd gezag kan, indien het realiseren van een inpandige fietsenstalling in het hoofdgebouw hier aanleiding toe geeft, met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in lid 3.2.1 onder a dat ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' maximaal 1 gebouw met een maximale bouwhoogte van 3 meter mag worden gebouwd dat uitsluitend mag worden gebruikt voor fietsenstalling, met dien verstande dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. De groenstructuur;
- b. De natuurwaarden;
- c. De ecologische waarden;
- d. De landschappelijke waarden;
- e. De verkeersafwikkeling;
- f. De stedenbouwkundige uitgangspunten zoals geformuleerd in het conceptplan zoals vastgesteld 6 juli 2021;
- g. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

en dat er nadere eisen kunnen worden gesteld aan het maximale oppervlak en de situering van het gebouw indien hier aanleiding voor is vanuit

- h. De landschappelijke waarden;
- i. De stedenbouwkundige uitgangspunten zoals geformuleerd in het conceptplan zoals vastgesteld 6 juli 2021;
- j. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3. In het Artikel 5 Wonen in artikel 5.2.1 lid c de tekst vervangen om zowel de maximale goot- als bouwhoogte op te nemen.

Oude tekst

de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte

Nieuwe tekst

de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven maximale goot- en bouwhoogte

4. In het Artikel 5 Wonen in artikel 5.2.1 lid een nieuw lid invoegen (en de volgende leden hernoemen)
d het plaatsen van een kap is toegelaten ter plaatse van de aanduiding “maximum goothoogte, maximum bouwhoogte” in de vorm van een langskap;
Met de toevoeging wordt aangegeven hoe een kap stedenbouwkundig kan aansluit op de bestaande bebouwing. De woningen in Buitenlust zijn voorzien van een langskap zodat dit ook als uitgangpunt is opgenomen als kapvorm voor de nieuwbouw.
5. In het Artikel 5 Wonen in artikel 5.2.1 onder e het tekstdeel ‘soortgelijke onderdelen van gebouwen’ wijzigen naar ‘soortgelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen’. Met de toevoeging ‘ondergeschikt’ wordt de ondergeschiktheid ten opzichte van het gebouw met daarin de woningen benadrukt.
6. In het Artikel 5 Wonen het artikel 5.3.3 Woningdifferentiatie verplaatsen en opnemen als artikel 5.4.1 Woningdifferentiatie onder het artikel 5.4 Specifieke gebruiksregels omdat het de regel betrekking heeft op het gebruik van de woning.
7. In het Artikel 5 Wonen het artikel 5.4 onder a ‘het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan’ schrappen omdat deze gebouwen niet voorkomen in dit bestemmingsplan.
8. In het Artikel 5 Wonen het Artikel 5.4 onder b tot en met h hernoemen en laten vallen onder artikel 5.4.1 Algemeen
9. Het artikel 7.1 Parkeernorm en artikel 7.2 Afwijken van de parkeernorm verplaatsten en toevoegen binnen de bestemming Wonen. De tekst wordt deels aangepast zodat de parkeernorm ook van toepassing is bij het gebruik van de woningen. Ook wordt het gebruik van bestaande parkeerplaatsen als invulling van de parkeernorm beter beschreven.

Oude tekst

Bij het bouwen, zoals bedoeld in hoofdstuk 2, geldt een parkeernorm voor autoparkeren van 0,8 parkeerplaats per woning. Dit is inclusief het bezoekersparkeren.

Indien onderzoek aantoont dat de parkeerdruk lager is dan 85% van de gemiddelde bezetting van het aantal parkeerplaatsen kan worden volstaan met het voorzien in 60% van de parkeernorm voor autoparkeren.

Voor het fietsparkeren geldt een norm van 0,5 fietsparkeerplaats per woning voor de bezoekers van de woningen. Voor bewoners geldt een norm van 1,5 fietsplek per woning die in pandig moet worden gerealiseerd in een gemeenschappelijk fietsrek in combinatie met een in pandig berging.

Nieuwe tekst

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en bij het gebruiken van de gronden of bouwwerken moet zijn voldaan aan een parkeernorm van 0,8 autoparkeerplaats per woning, alsmede een parkeernorm van 1,5 fietsparkeerplaatsen per woning, in een afsluitbare in pandig gemeenschappelijke fietsenstalling. Voor het fietsparkeren geldt een norm van 0,5 fietsparkeerplaats per woning voor bezoekers van de woningen.

Het autoparkeren is inclusief het bezoekersparkeren. Voor het invullen van de parkeernorm kan mede gebruik gemaakt worden van bestaande parkeerplaatsen.

10. In artikel 8 Algemene afwijkingsregels onder c het tekstdeel wijzigen van “bouwhoogten” naar “bouw- en/of goothoogten”.

Binnen het bestemmingsplan is naast bouwhoogte ook goothoogte opgenomen. De afwijkmogelijkheid voor goothoogte ontbrak en is toegevoegd in de regel.

11. In artikel 8 Algemene afwijkingsregels onder g de tekst wijzigen zodat het mogelijk is een balkon te laten overschrijden binnen de omliggende bestemming Groen.

Oude tekst

“de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een overbouw, mits op een hoogte boven de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw.”

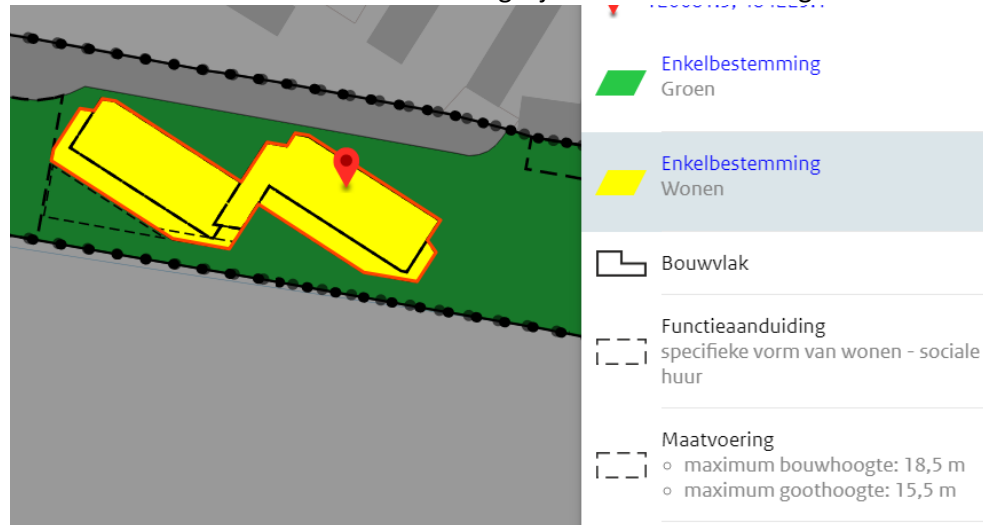
Nieuwe tekst

“de overschrijding van bouw- en/of bestemmingsgrenzen met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een balkon, mits op een hoogte boven de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw.”

Verbeelding

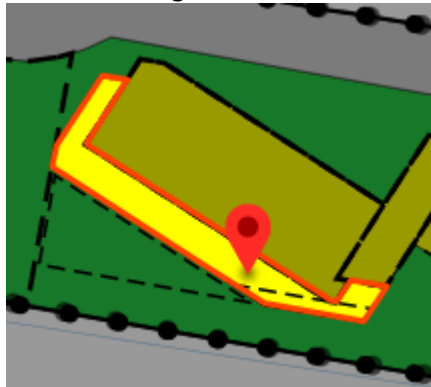
1. De galerij, balkon en trappenhuis in de functieaanduiding 'overkraging' maken een ondergeschikt onderdeel uit van het gebouw en worden daarom meegenomen in het bouwvlak.

De nieuwe contour voor het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak Wonen.

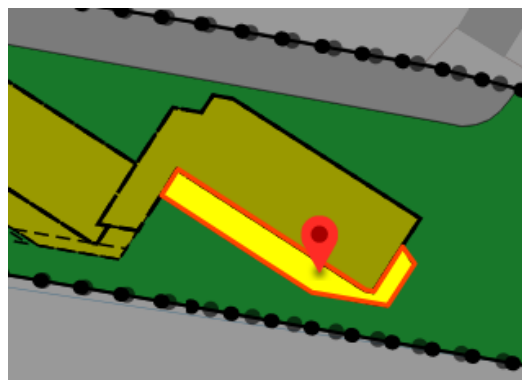


2. Ter plaatse van de functieaanduiding 'overkraging' is een bouwhoogte toegepast die aansluit bij de goothoogte van het aangrenzende deel waarin de woningen zijn gesitueerd.

Dit geeft een bouwhoogte van 9,5 meter voor het deel van de overkraging aan het lage deel en een bouwhoogte van 15,5 meter voor de overkraging aan het hoge deel.

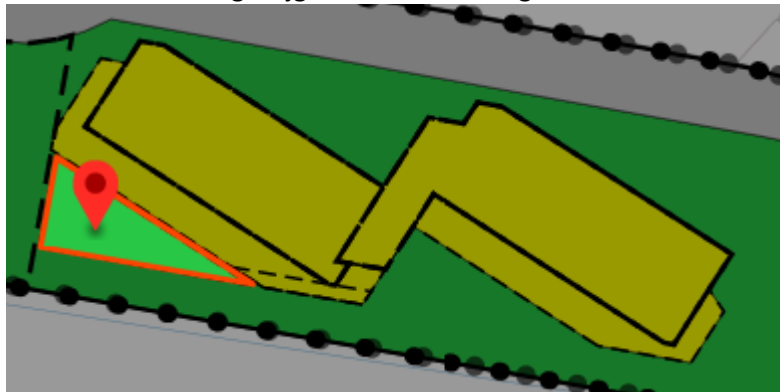


Bouwhoogte 9,5 meter



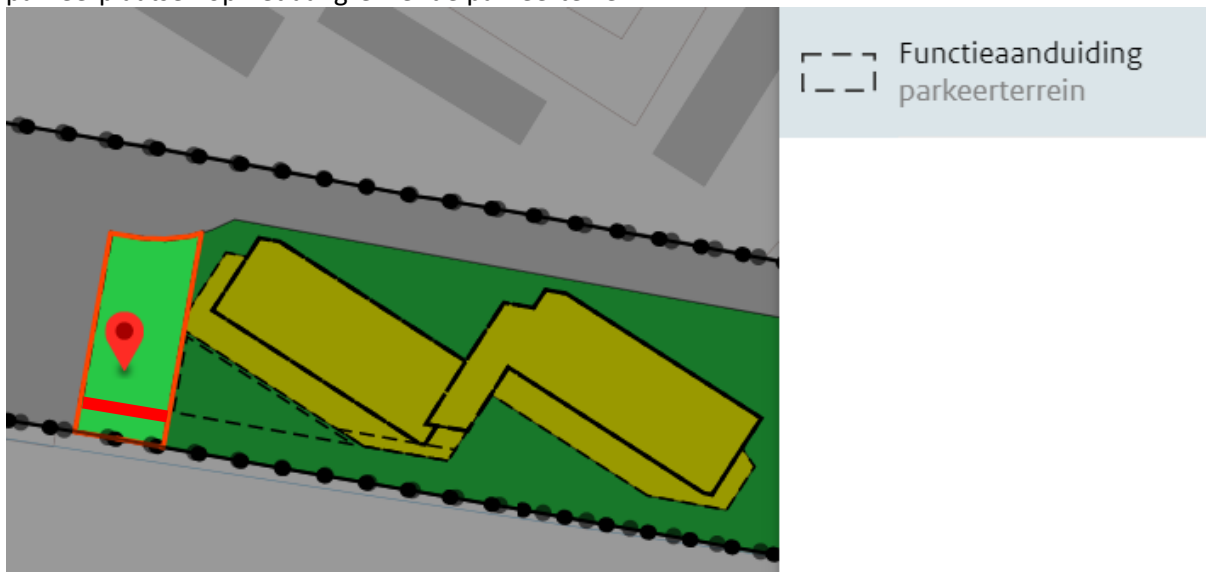
bouwhoogte 15,5 meter

3. De bouwaanduiding "bijgebouwen" vervangen door de functieaanduiding "fietsenstalling".



Functieaanduiding 'fietsenstalling'

4. Vanwege het realiseren van een natuurvriendelijke oever is de situering van de aanduiding 'parkeerterrein' aangepast en teruggelegd vanaf de sloot, in het verlengde van grens van de parkeerplaatsen op het aangrenzende parkeerterrein.



Aangepaste situering van de functieaanduiding 'parkeerterrein'.