

Toelichting en motivering van de aanpassingen ten behoeve van gewijzigde vaststelling

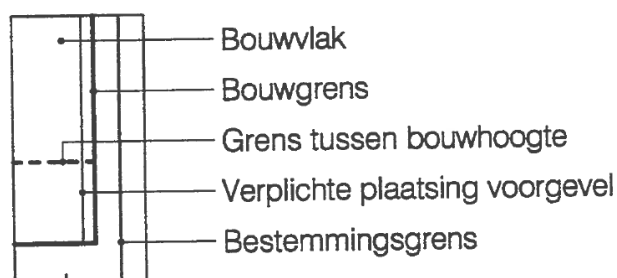
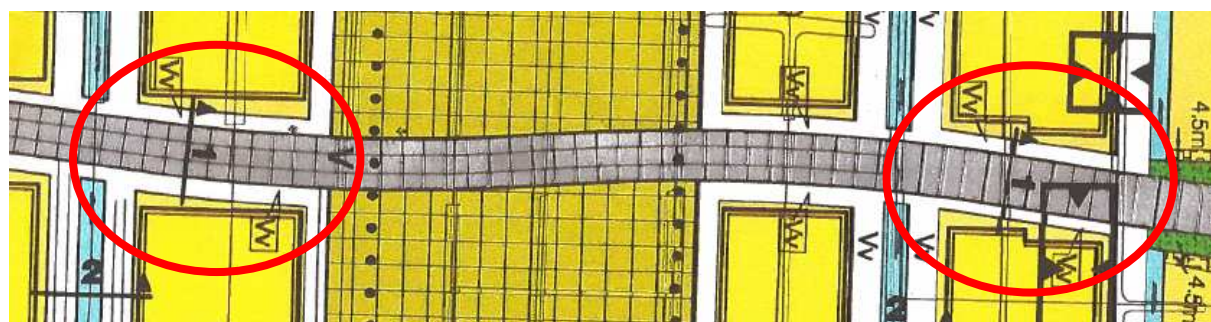
De ambtelijke controle van het ontwerpbestemmingsplan Skoatterwâld 2^e en 3^e fase heeft enkele onvolkomenheden aan het licht gebracht en wij stellen voor deze te herstellen. In deze bijlage zijn de aanpassingen nader beschreven en gemotiveerd. Het gaat om het volgende:

1. De aanpassing van twee bouwgrenzen en de daaraan gekoppelde aanduiding "gevellijn" langs de Domela Nieuwenhuisweg;
2. Het aanpassen van de bestemming van het bestaande groengebied aan de Schout;
3. Het aanpassen van de maximum bouwhoogte in één bouwvlak;
4. Het aanvullen van de regeling voor erf en terreinafscheidingen in de bestemming Wonen-2;
5. Het aanpassen van het aantal woningen in gebied 6 tot ten hoogste 67 in plaats van ten hoogste 66.

1. De aanpassing van twee bouwgrenzen en de daaraan gekoppelde aanduiding "gevellijn" langs de Domela Nieuwenhuisweg

Langs de Domela Nieuwenhuisweg wijken twee bouwgrenzen met de daaraan gekoppelde aanduiding "gevellijn" onbedoeld af van de bouwgrenzen en de aanduiding "verplichte plaatsing voorgevel", die in het geldende bestemmingplan 2^e en 3^e fase Skoatterwâld waren aangegeven. De afwijking zou een ongewenst stedenbouwkundig effect hebben. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn de bouwgrenzen/gevellijnen gespiegeld ter weerszijden van de weg. De loop van de bouwgrenzen/gevellijnen ter weerszijden van de weg hebben een relatie met elkaar. Hierdoor ontstaat een rustig straatbeeld, dat dient in stand te blijven. Daarom dient een aanpassing van twee bouwgrenzen/gevellijnen plaats te vinden.

Op onderstaande afbeelding is het betreffende fragment van het geldende bestemmingsplan 2^e en 3^e fase Skoatterwâld opgenomen. (Het gaat om de bouwgrenzen en aanduiding "verplichte plaatsing voorgevel" binnen de rode cirkels.)



Afbeelding 1 fragment plankaart en fragment renvooi geldende bestemmingsplan 2^e en 3^e fase Skoatterwâld

(De bouwgrens is weergegeven met de zwarte lijn, de gevellijn met de onderbroken open lijn)

Van afbeelding 2 (links, rode cirkel) is af te lezen dat aan de noordzijde van de straat sprake is van een verspringing in de bouwgrens en de daaraan gekoppelde gevellijn, terwijl de bouwgrens en de daaraan gekoppelde gevellijn daar tegenover aan de zuidzijde van de straat recht is. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van gelijke (rechte) bouwgrenzen/gevellijnen. De aangepaste rechte bouwgrens en de daaraan gekoppelde gevellijn is aangegeven op de rechter uitsnede.

The image displays two side-by-side aerial maps of a residential area in San Francisco, likely for a planning or zoning project. Both maps show a grid of yellow-colored lots, with green areas representing parks or undeveloped land. A red circle on each map highlights a specific lot at the intersection of a street and a diagonal road. The left map shows a lot numbered 2049, while the right map shows a lot numbered 2048. The maps include lot numbers, street names, and a north arrow.

Afbeelding 2 links: uitsnede ontwerpbestemmingsplan; rechts voorstel gewijzigde vaststelling bouwgrens en de daaraan gekoppelde gevellijn (Domela Nieuwenhuisweg Noordzijde tussen Oebele Stellingwerfweg en Yme Kuiperweg)

Van afbeelding 3 (links, rode cirkel) is af te lezen dat aan de noordzijde van de straat sprake is van een rechte bouwgrens en de daaraan gekoppelde gevellijn, terwijl de bouwgrens en de daaraan gekoppelde gevellijn daar tegenover aan de zuidzijde van de straat verspringt. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van verspringende bouwgrenzen/gevellijnen. Deze lopen min of meer met de bocht in de weg mee. De aangepaste versprongen bouwgrens en de daaraan gekoppelde gevellijn is aangegeven op de rechter uitsnede.

De voorgestelde wijziging houdt in dat de bouwgrens en de daaraan gekoppelde gevellijn binnen de rode cirkel aan de noordzijde van de Domela Nieuwenhuisweg tussen de Aletta Jacobsweg en de Nienke van Hichtumweg verspringt.

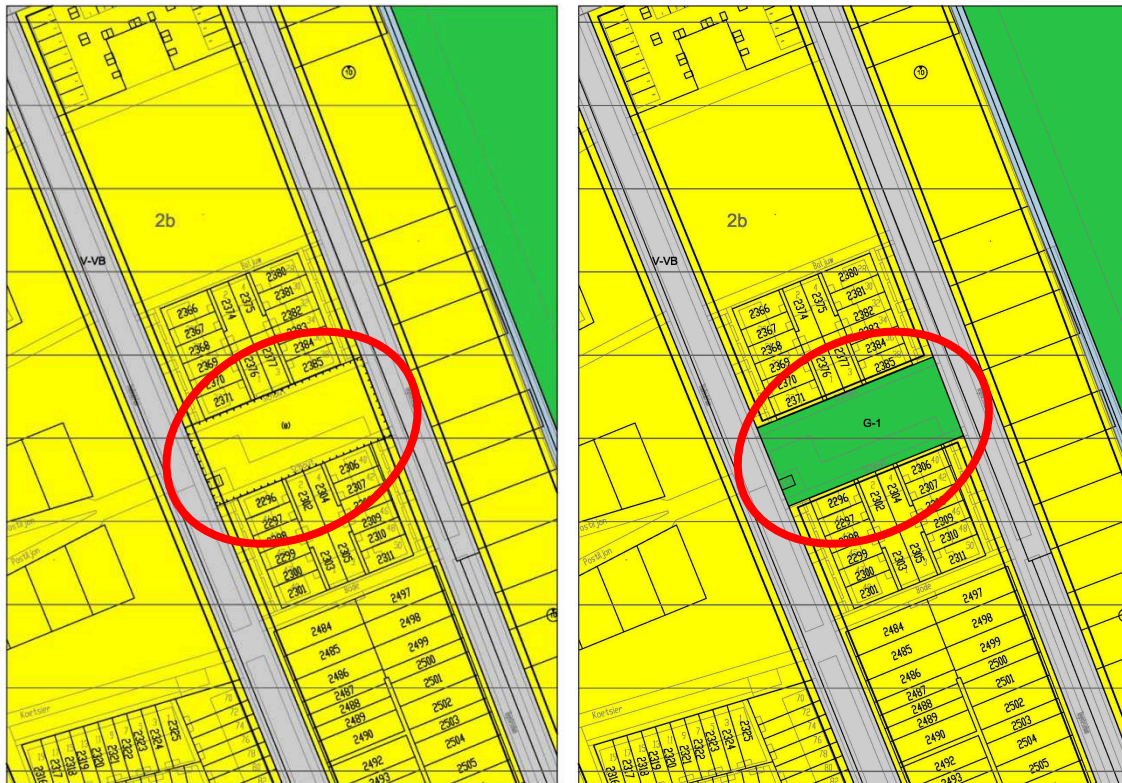


Afbeelding 3 links: uitsnede ontwerpbestemmingsplan; rechts: voorstel gewijzigde vaststelling bouwgrens en de daaraan gekoppelde gevellijn (Domela Nieuwenhuisweg Noordzijde tussen Aletta Jacobsweg en Nienke van Hichtumweg)

2. Het aanpassen van de bestemming van het bestaande groengebied aan de Schout

In het gebied ten noorden van de Oranje Nassaulaan en tussen de Stadhouderslaan en de Regentesselaan is aan de Schout een groengebied ingericht. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan valt dit groengebied binnen de bestemming Wonen-2 en is voorzien van een aanduiding "groen". Deze aanduiding op de verbeelding heeft echter geen vertaling gekregen in de regels van het plan. In de bestemmingsomschrijving van het betreffende artikel is verzuimd de functieaanduiding "groen" op te nemen. Andere groengebieden binnen het plangebied hebben de bestemming Groen-1. Het ligt voor de hand ook dit gebied deze bestemming te geven. Het groengebied is al gerealiseerd en het bieden van rechtszekerheid over de inrichting past binnen de systematiek in dit plangebied. Door het aanpassen van de verbeelding ontstaat een consistente regeling voor het plangebied. De planregels hoeven niet te worden aangepast.

De voorgestelde wijziging houdt in dat bestemming 'Groen-1' in de plaats komt van de bestemming 'Wonen-2' met aanduiding "groen". Op de onderstaande afbeelding is links de uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan en rechts een uitsnede van de aangepaste verbeelding opgenomen (binnen de rode cirkel).



Afbeelding 4 links: uitsnede ontwerpbestemmingsplan; rechts: voorstel gewijzigde vaststelling opnemen bestemming 'Groen-1' ter plaatse van het groengebied aan de Schout

3. Het aanpassen van de maximum bouwhoogte in één bouwvlak

Ten zuiden van de Nullijn is bebouwing met een bouwhoogte van maximaal 10 meter het uitgangspunt. Voor één bouwvlak, namelijk ten westen van de Amaliaalaan, dient de bouwhoogte hierop nog afgestemd te worden. Dit betekent een wijziging van de nu in dit bouwvlak maximaal mogelijke bouwhoogte van 12 meter, naar maximaal 10 meter.

In de regels is het volgende opgenomen:

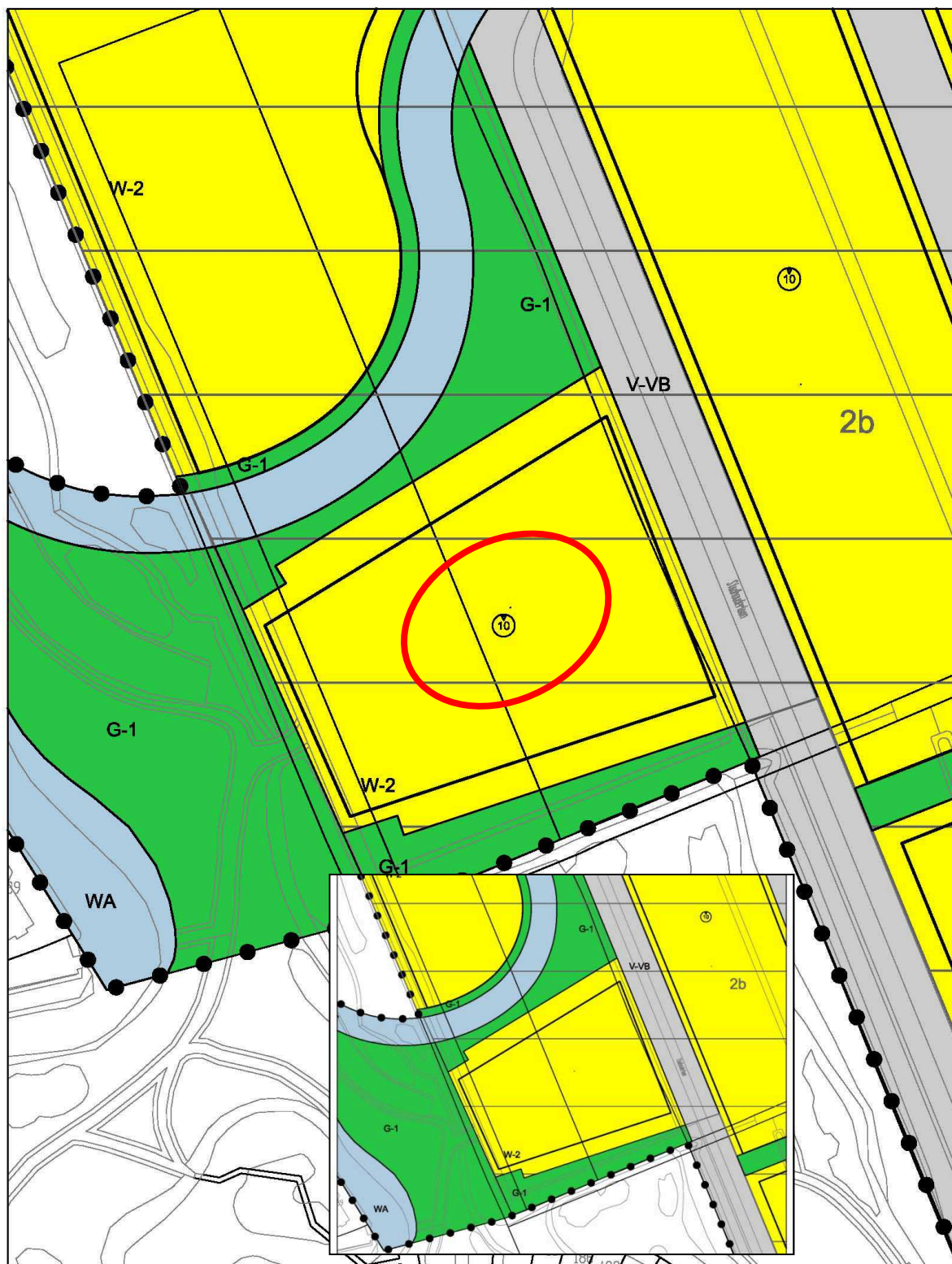
14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven bouwhoogte bedraagt;

In het ontwerpbestemmingsplan is in het betreffende bouwvlak geen maatvoering aangeduid. Dat betekent dat in dit bouwvlak hoofdgebouwen met een bouwhoogte tot maximaal 12 meter kunnen worden gebouwd. Zoals aangegeven is dit niet de bedoeling voor het gebied ten zuiden van de nullijn. De voorgestelde wijziging houdt in dat een maatvoering (10 meter) wordt toegevoegd. Op afbeelding 5 is een uitsnede van de aangepaste verbeelding opgenomen (rode cirkel); de inzet toont de uitsnede van het

ontwerpbestemmingsplan.



Afbeelding 5 inzet: uitsnede ontwerpbestemmingsplan; grote afbeelding binnen rode cirkel: opnemen maatvoering binnen bouwvlak: maximum bouwhoogte (10 meter)

4. Het aanvullen van de regeling voor erf en terreinafscheidingen in de bestemming Wonen-2

In de regels is in de bestemming Wonen-2 een deel van de regeling voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen weggevalen. De regeling binnen de bestemming Wonen-2 wijkt nu af van de overige bestemmingen, wat niet de bedoeling is. Deze moet worden hersteld.

Het artikel luidt dan als volgt:

14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

De aanvulling betreft de toevoeging onder b.

5. Het aanpassen van het aantal woningen in gebied 6 tot ten hoogste 67 in plaats van ten hoogste 66

In de regels is in artikel 22 Algemene gebruiksregels onder 22.1 Gebruik aantal woningen onder h. door een telfout één woning te weinig opgenomen. Dit moet worden aangepast. De regel luidt dan als volgt: (Het maximum aantal woningen zal) "ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – aantal woningen gebied 6' ten hoogste 67 bedragen".