

Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen bestemmingsplan 'Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein'

Aan de gemeenteraad worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om wijzigingen in het juridisch-planologische deel van het bestemmingsplan, namelijk de plankaart en de planregels. Tekstuele wijzigingen in de toelichting maken hier geen onderdeel van uit.

Ambtshalve wijziging 1

Bij de uitwerking van de plannen is gebleken dat de bestemmingsvlakken niet overeenkwamen met de meest recente inrichtingstekeningen. De bestemmingsvlakken zijn hierop aangepast. Ook zijn de woningen in het zuidwestelijk gelegen bouwvlak 3 meter naar het westen verschoven. Dit heeft niet geleid tot een wezenlijk anders plan.

Ambtshalve wijziging 2

Er is onderscheid gemaakt tussen de privésteigers en de gemeenschappelijke voorziening voor aanlegsteigers in het plan. Dit omdat de bouwregels voor de privésteigers niet aansloten bij bouwregels voor de gezamenlijk aanlegsteiger. Dit heeft geleid tot aanpassing van de regels binnen de bestemming 'Groen' (artikel 5) en 'Water' (artikel 7).

Ambtshalve wijziging 3

De bouwhoogte van het woongebouw aan de oostzijde is aangepast van 13,5 meter naar 14 meter. De goothoogte is aangepast van 10 meter naar 11 meter. Op deze manier kunnen verdiepte parkeerplaatsen worden aangebracht. Op de verbeelding zijn de bouw- en goothoogte aangepast ter plaatse van de functieaanduiding.

Ambtshalve wijziging 4

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor enkele woningen, waarbij op de derde bouwlaag sprake moet zijn van een dove gevel. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat beoogd. Hierdoor wordt rekening gehouden met de toekomstplannen van het naastgelegen bedrijf.

Ambtshalve wijziging 5

In de algemene regels wordt verwezen naar de recent vastgestelde beleidsregel voor parkeren. Dit leidt tot een wijziging van artikel 14.1 onder b. Artikel 14.1 onder b is gewijzigd naar: *Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Beleidsregel Parkeernormen 2025 van de gemeente Leeuwarden bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, waarbij indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.*

Ambtshalve wijziging 6

In artikel 1 (begrippen) zijn aanvullende definities opgenomen die in het ontwerpbestemmingsplan ontbraken. Deze toevoegingen zorgen voor een betere juridische en inhoudelijke duiding van de gebruikte termen binnen het plan.

Ambtshalve wijziging 7

Artikel 8.2.1 is aangepast van:

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel: woonhuizen en woongebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van lid 8.2.2 tot en met 8.2.5.

naar

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

woonhuizen en woongebouwen zullen binnen de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - woongebied 1', 'specifieke bouwaanduiding - woongebied 2', 'specifieke bouw-aanduiding - woongebied 3' en 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw' worden gebouwd, met inachtneming van lid 8.2.2 tot en met 8.2.5.

Ambtshalve wijzing 8

In artikel 8.2.2. onder a is het bebouwingspercentage aangepast van 50% naar 70%.

Ambtshalve wijzing 9

In artikel 8.2.4. onder a is het bebouwingspercentage aangepast van 40% naar 50%

Ambtshalve wijzing 10

In artikel 11.1 onder b is het maximum aantal te bouwen woningen gewijzigd van 195 naar 185

Ambtshalve wijzing 11

Binnen de bestemming 'Woongebied' (artikel 8) is onder de bouwregels bij woongebied 1 en woongebied 2 een functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke gevelgeluidwering' opgenomen. *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke gevelgeluid-wering' zullen de gevels van een woonhuis, voor zover deze zijn gericht op de bestemming 'Bedrijventerrein', worden uitgevoerd met een gevelgeluidwering van ten minste 26 dB;*

Ambtelijke wijziging 12

Binnen de bestemming 'Woongebied' (artikel 8) is onder de bouwregels bij woongebied 2 een functieaanduiding opgenomen. *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidbelasting 3e bouwlaag' zullen de gevels van de derde bouwlaag van een woonhuis, voor zover deze zijn gericht op de bestemming 'Bedrijventerrein', als dove gevel worden uitgevoerd.*

Ambtelijke wijziging 13

Onder de specifieke gebruiksregels binnen de bestemming 'Wonen' is onder 8.4.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor aanvullende geluidseisen. Artikel 8.4.1 luidt als volgt:

Een woning mag slechts gebruikt worden wanneer:

a. de gevels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke gevelgeluidwering', voor zover deze zijn gericht op de bestemming 'Bedrijventerrein', zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden met een gevelgeluidwering van ten minste 26 dB;

b. de gevels van de derde bouwlaag van het woonhuis, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidbelasting 3e bouwlaag' en voor zover deze zijn gericht op de bestemming 'Bedrijventerrein', zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden als dove gevels.

Ambtelijke wijziging 13

In artikel 8.4 onder d zijn specifieke gebruiksregels opgenomen waarin de maximale oppervlakte van de commerciële functies zijn vastgelegd binnen de functieaanduiding 'gemengd'. De totale gezamenlijke oppervlakte aan commerciële ruimte bedraagt 500m², waarvan ten hoogste één horecabedrijf uit categorie 1 of 2 tot een maximale oppervlakte van 250 m² bvo.