

Agendaformulier B&W-vergadering 10 september 2019

Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg (Agendaletter C)		
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling Wijzigingsplan "Laares 2014-Wijziging 2"		
Openbaar	Ja, mu v de vertrouwelijke bijlage 6!		
Organisatieonderdeel	Domein Fysiek	Corsanummer:	1900080879
Opsteller	H.L. Hesselink	Casenummer	BV19000463
Urgentie	nvt		
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Nee		

Mee geadviseerd door Diverse collega's van diverse betrokken vakafdelingen

Advies gemeentesecretaris

Conceptbesluit

1. In te stemmen met de beantwoording zienswijze zoals is verwoord in het aan dit voorstel als bijlage bijgevoegd zienswijzeverslag en indiener van de zienswijze hiervan in kennis te stellen.
2. Het wijzigingsplan "Laares 2014-wijziging 2" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.R20190018-0003.

Publieksvriendelijke samenvatting

Het wijzigingsplan "Laares 2014-wijziging 2" wijzigt een deel van het bestemmingsplan "Laares 2014". In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal 35 grondgebonden woningen voor een gebied ten noorden van de Oosterstraat, ten westen van het gezondheidscentrum Oosterpoort, ten zuiden van nieuwbouwwoningen aan de Korenbloemstraat en ten westen van het bestaande woonhuis aan de Oosterstraat nr. 10. Momenteel is deze locatie o.a. in gebruik als een hondenuitlaatveld. Een particuliere initiatiefnemer heeft voor deze locatie een plan ontwikkeld om hier 30 grondgebonden woningen te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is, met gebruikmaking van de in het bestemmingsplan "Laares 2014" opgenomen wijzigingsbevoegdheid, het wijzigingsplan "Laares 2014-wijziging 2" ontworpen.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door gemeentesecretaris)



VERGADERING
BURG. EN WETH.
10 SEP. 2019



Inleiding

Bij de vaststelling door de gemeenteraad van het bestemmingsplan "Laares 2014" op 15 december 2015, is voor het terrein dat globaal begrensd wordt door de Oosterstraat aan de zuidzijde, gronden van het gezondheidscentrum De Oosterpoort aan de westzijde, percelen van bestaande woningen aan de Korenbloemstraat aan de noordzijde en tenslotte het perceel van een bestaand woonhuis aan de Oosterstraat nr. 10 aan de oostzijde, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid verklaren burgemeester en wethouders bevoegd het geldende bestemmingsplan, onder voorwaarden, te mogen wijzigen en vast te stellen.

Met deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Laares 2014" wordt de mogelijkheid geboden om de geldende bestemming "Gemengd-2" in het bestemmingsplan "Laares 2014" te mogen wijzigen in de nieuwe bestemming "Woongebied" ten behoeve van de bouw van maximaal 35 woningen. De reden van het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "De Laares 2014" ligt in het gegeven dat bij de vervaardiging van dit bestemmingsplan al bekend was dat de gronden ten noorden van de Oosterstraat te zijner tijd voor woningbouw in aanmerking zouden komen, maar hiervoor op dat moment nog geen concrete plannen bestonden die economisch uitvoerbaar waren.

Door een initiatiefnemer is nu het verzoek ingediend om op genoemde locatie 30 grondgebonden woningen te mogen realiseren. Om aan het ingediende verzoek medewerking te kunnen verlenen is, met gebruikmaking van de in het bestemmingsplan "Laares 2014" opgenomen wijzigingsbevoegdheid, het wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2" ontworpen. Hierbij zal overigens tevens gebruik worden gemaakt van een in dit bestemmingsplan opgenomen algemene wijzigingsregel om de bouw van een drietal beoogde 2-onder-1 kapwoningen in het oostelijk deel van het plangebied mogelijk te maken. Dit gebiedje kende in het bestemmingsplan "De Laares 2014" al een woonbestemming maar wijken de hier aangegeven bouwvlakken zodanig van het ingediende bouwplan af, dat deze moeten worden aangepast. Met toepassing van deze algemene afwijkingsregel kunnen bouwvlakken voor wat betreft situering worden aangepast.

Met betrekking tot de realisatie van 30 grondgebonden woningen in het plangebied van dit wijzigingsplan gaat het om een van de laatste ontwikkelingen in de wijk De Laares, een wijk die de afgelopen jaren zeer ingrijpende veranderingen heeft ondergaan. Veel oude en gedateerde woningen zijn hier gesloopt en is hiervoor nieuwbouw van woningen in de plaats gekomen. Uiteindelijke doel van deze algehele vernieuwing van de wijk was om hier te komen tot een gedifferentieerd, modern en duurzaam woningaanbod alsmede een verbetering van het algehele woon- en leefklimaat.

Beoogd effect

Realisatie van in totaal 30 grondgebonden woningen op een locatie ten noorden van de Oosterstraat en die bijdraagt om in de wijk De Laares te komen tot een gedifferentieerd, modern en duurzaam woningaanbod alsmede een verbetering van het algehele woon- en leefklimaat.

Argumenten

- 1.1 *Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan "De Laares 2014".*
- 1.2 *De procedure van een wijzigingsplan is in de regel korter dan die van een herziening van een bestemmingsplan, aangezien de vaststelling van een wijzigingsplan een bevoegdheid betreft die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Laares 2014" aan burgemeester en wethouders hebben toegekend.*
- 1.2 *Het wijzigingsplan voor de bouw van 30 grondgebonden woningen in het plangebied is in overeenstemming met het strategische beleidsdocument "Stedelijke Koers" waarin deze ontwikkeling als een project met een hoge prioriteit is aangemerkt.*
- 1.3 *Genoemde ontwikkeling aan de Oosterstraat is meegenomen in het ontwikkelingskader "Richting aan Ruimte" en past binnen het woonbeleid dat uitgaat van het principe 'groeien vanuit het hart van de stad', alsmede een gewenste differentiatie van het woningaanbod en de wens om te komen tot de mogelijkheid voor bewoners van het volgen van wooncarrières in hun wijk.*
- 1.3 *De Wijkcommissie Laares heeft met betrekking tot de beoogde ontwikkelingen in het plangebied van dit wijzigingsplan positief geadviseerd.*
- 1.4 *De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.*
- 1.5 *Tijdens een door initiatiefnemer op 18 maart 2019 georganiseerde informatiebijeenkomst is gebleken dat het plan over voldoende maatschappelijk draagvlak beschikt en door bezoekers als een positieve ontwikkeling is aangemerkt.*

Risico's

- 1.1 *Gedurende de termijn van ter visielegging van het wijzigingsplan "De Laares 2014-wijziging 2" is door ProRail met betrekking tot het ontbreken in het wijzigingsplan van een trillingenonderzoek als gevolg van spoorwegverkeer, een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is hiernaar onderzoek verricht en heeft er een aanvullend trillingenonderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten hiervan hebben geleid tot een tekstuele aanvulling van de plantoelichting en een aanvulling van de planregels (zie ook de "Nota wijzigingen wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2" en dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd). Na toezending van de onderzoeken naar ProRail en het in kennis stellen van de aanpassingen in dit wijzigingsplan, hebben zij per email aangegeven dat zij hiermee kunnen instemmen. Desalniettemin bestaat formeel gezien voor ProRail, als indiener van de zienswijze, de mogelijkheid om tegen de vaststelling van dit wijzigingsplan door het College beroep aan te tekenen bij de Raad van State.*
- 1.2 *Ook voor belanghebbenden bestaat formeel gezien de mogelijkheid om tegen de in het wijzigingsplan aangebrachte wijzigingen, alsnog beroep aan te tekenen bij de Raad van State.*
- 1.3 *Voor het overige zijn in alle redelijkheid geen verdere risico's ten aanzien van dit wijzigingsplan te bedenken.*

Financiële dekking van het voorstel

Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst getekend en waarin de kosten van de vervaardiging van dit wijzigingsplan voor rekening zijn van initiatiefnemer (kostenverhaal). Daarnaast is in deze overeenkomst een planschaderegeling opgenomen. Hierin is bepaald dat eventueel aan derden toe te kennen tegemoetkomingen in planschades, deze voor rekening van initiatiefnemer zijn.

Alternatieven

Gelet op de in het bestemmingsplan "Laares 2014" opgenomen wijzigingsbevoegdheid met als doel om op genoemde locatie ten noorden van de Oosterstraat gewenste woningbouw te kunnen realiseren, hebben andere alternatieven hier geen rol gespeeld.

Participatie

Ten aanzien van het wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2" geldt een participatiegraad van adviseren en informeren.

Reeds op 18 maart 2019 is door initiatiefnemer voor omwonenden en anderszins belangstellenden een informatiebijeenkomst georganiseerd. Gesteld kan worden dat de meningen van aanwezigen meer dan positief waren. Er was veel interesse voor het tijdstip waarop de beoogde woningen gerealiseerd zouden zijn en wanneer de verkoop zou gaan starten.

Met betrekking tot het wijzigingsplan "De Laares 2014- wijziging 2" is de Wijkcommissie Laares als erkend wijkorgaan om advies gevraagd. Op 9 april 2019 hebben zij ten aanzien van dit wijzigingsplan positief geadviseerd. Ook heeft zij (per telefoon) aangegeven in voldoende mate betrokken te zijn geweest ten aanzien van de beoogde woningbouwplannen ten noorden van de Oosterstraat.

Ook de provincie Overijssel is van dit plan in kennis gesteld. Op 3 mei 2019 hebben zij aangegeven dat het wijzigingsplan binnen het provinciaal beleid valt en de provinciale diensten geen redenen zien om Gedeputeerde Staten te adviseren een zienswijze in te dienen.

Tenslotte is ook het Waterschap Vechtstreken van dit wijzigingsplan in kennis gesteld en hebben zij geen aanleiding gezien om tegen dit plan een zienswijze in te dienen.

Het wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2" heeft van 2 mei 2019 tot en met 12 juni 2019, als ontwerp ter visie gelegen waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende deze termijn een zienswijze tegen dit wijzigingsplan in te dienen. Van deze termijn van ter visielegging is kennisgegeven in de Huis-aan-Huis en de Staatscourant van 1 mei 2019. Gedurende deze termijn is er door ProRail één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze heeft geleid tot het alsnog uitvoeren van een trillingenonderzoek en een aanvullend trillingenonderzoek als gevolg van het spoorwegverkeer op het baanvak Enschede-Gronau (D). De door ProRail ingediende zienswijze is samengevat en verwoord in een zienswijzeverslag dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Ook betreffende onderzoeken zijn bijgevoegd. Na toezending van de onderzoeken naar ProRail en het in kennis stellen van de aanpassingen in dit wijzigingsplan, hebben zij per email van 2 september 2019 aangegeven dat zij hiermee kunnen instemmen.

Tenslotte hebben er in dit wijzigingsplan een aantal (ambtelijke) wijzigingen plaatsgevonden. Deze wijzigingen zijn verwoord in een 'Nota wijzigingen wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2"' dat eveneens als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Communicatie met directbetrokkenen:

Initiatiefnemer is met betrekking tot het wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2" gedurende het proces van voorbereiding, van het als ontwerp ter visie leggen en de verdere procedure tot het gewijzigd vaststellen van dit wijzigingsplan, doorlopend in kennis gesteld. Ook is de indiener van de zienswijze van de verdere procedure van dit wijzigingsplan per brief in kennis gesteld.

Interne communicatie

Het voorliggende wijzigingsplan is in nauw overleg met ontwikkelaar en diverse gemeentelijke vakafdelingen tot stand gekomen. In overleg met een aantal betrokken vakafdelingen is het voor nodig bevonden het wijzigingsplan dat als ontwerp ter visie heeft gelegen, op onderdelen aan te passen. Zo is als gevolg van een alsnog uitgevoerd trillingenonderzoek, de plantoelichting aangevuld met een paragraaf ten aanzien van trillinghinder en is het uitgevoerde trillingenonderzoek als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Ook met betrekking tot het aspect geluid en te nemen maatregelen hebben er, naast een aantal tekstuele aanpassingen, aanvullingen in de plantoelichting en planregels plaatsgevonden.

De wijzigingen die in dit wijzigingsplan hebben plaatsgevonden, zijn verwoord in een 'Nota wijzigingen wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2"', dat eveneens als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

PR over besluit:

nvt

Persbericht,

Nee

Vervolg

Na het gewijzigd vaststellen van dit wijzigingsplan door uw college zal dit plan, het wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2", gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd (beroepstermijn). Hiervan zal kennis worden gegeven in de plaatselijke Huis-aan-Huis, de Staatscourant en het Gemeentebblad. Indiener van de zienswijze zal van deze beroepstermijn per brief in kennis worden gesteld. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheden om tegen uw vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld treedt dit wijzigingsplan in werking de dag na de beroepstermijn.

Bijlagen	Omschrijving	College	Raad	Geheim
Bijlage 1	Verbeelding wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2"	Ja	Nee	Nee
Bijlage 2	Regels wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2"	Ja	Nee	Nee
Bijlage 3	Bijlagen Regels behorende bij het wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2"			
Bijlage 4	Toelichting wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2"	Ja	Nee	Nee
Bijlage 5	Bijlagen Toelichting behorende bij het wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2" (enkel digitaal toegevoegd aan het bestuursvoorstel BV19000463)			
Bijlage 6	Ingediende zienswijze ProRail	Ja	Nee	Niet publiceren
Bijlage 7	Zienswijzeverslag	Ja	Nee	Nee
Bijlage 8	Nota van wijzigingen wijzigingsplan "Laares 2014- wijziging 2"	Ja	Nee	Nee

Nota van wijzigingen
wijzigingsplan “Laares 2014- Wijziging 2”

augustus 2019

Het wijzigingsplan “Laares 2014- Wijziging 2” heeft van 2 mei 2019 tot en met 12 juni 2019 als ontwerp ter inzage gelegen. Het ontwerpplan zoals dat ter visie heeft gelegen is, mede naar aanleiding van een ingediende zienswijze, gewijzigd. Ook hebben er een aantal ambtelijke wijzigingen in dit wijzigingsplan plaatsgevonden.

Het ontwerpplan zoals dat ter visie heeft gelegen is op de volgende onderdelen gewijzigd:

Plantoelichting:

1. In paragraaf 5.1.4 (Geluid) van de plantoelichting is, naar aanleiding van een aanvullend akoestisch onderzoek ‘Gezondheidscentrum Oosterpoort, Oosterstraat 2 te Enschede’ met het rapportnummer 20186775, d.d. 22 juli 2019, de subparagraaf ‘Bedrijven in de omgeving’ aangevuld met het volgende tekstdeel:

Het gezondheidscentrum bevindt zich binnen de richtafstand voor geluid van 10 meter en kan hiermee een knelpunt vormen voor de ontwikkeling. Om voor het aspect geluid te kunnen bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is door Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport “Gezondheidscentrum Oosterpoort, Oosterstraat 2 te Enschede-rapportnummer 20186775 RO3.VO1, d.d. 22 juli 2019. Dit door Alcedo uitgevoerde onderzoek is als bijlage 5 bij dit wijzigingsplan gevoegd. Conclusie van het rapport is dat het gezondheidscentrum de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan niet in de weg staat indien er een 2,5 en 1,8 meter hoge afscherming langs de inrichtingsgrens wordt geplaatst overeenkomstig voornoemde rapportage en de zijgevels van de woningen 1, 19 en 20 doof worden uitgevoerd.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen:

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van milieuhinder van bedrijven en voorzieningen geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. In het Hoofdstuk 5 (Milieu-aspecten) is, mede als gevolg van een ingediende zienswijze, een paragraaf 5.1.7 toegevoegd met betrekking tot trillingenhinder als gevolg van het spoorwegverkeer op het baanvak Enschede-Gronau, luidende:

5.1.7 Trillinghinder als gevolg van spoorwegverkeer

Ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van woningen in het plangebied van dit wijzigingsplan en gelet op de afstand van deze nieuwbouwlocatie tot aan de spoorlijn-verbinding Enschede-Gronau, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een trillingenonderzoek uitgevoerd. Dit door Alcedo uitgevoerd onderzoek (Rapportnummer 20197089, d.d. 3 juni 2019) is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

In dit trillingenonderzoek zijn de meetresultaten opgenomen en getoetst aan de streefwaarden uit de SBR richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen”. Metingen hebben uitgewezen dat ter plaatse van de nieuwbouw in de onderzoeksperiode op maaiveld net aan de streefwaarde (Vmax) uit de SBR richtlijn deel B voldaan wordt. De trillingen bij de woning Oosterstraat 11 zijn lager dan op maaiveld, maar ook hier geldt dat ook soms net aan de streefwaarde (Vmax) voldaan wordt. Er treedt een trillingsverzwakking op bij overdracht van maaiveld naar de woning. Ook de maatgevende frequentie neemt af. Uit de meetresultaten volgt dat de trillingen bij ca. 10 Hz tot 15 Hz maatgevend zijn. De verwachting is dat de trillingen op het midden van de vloer in de woning hoger zijn dan aan de gevel is gemeten en op de verdieping kan dit verschil nog groter zijn. Geconcludeerd wordt -ervan uitgaand dat de funderingswijze van de nieuwbouw en de bestaande woningen hetzelfde is- dat voor de nieuwbouw mogelijk niet aan de streefwaarden voldaan kan worden. Het ontwerp van de woning is bepalend voor trillingen in de nieuwbouw.

Geadviseerd wordt om een aanvullend onderzoek uit te voeren waarbij het ontwerp van de beoogde nieuw- bouw in het plangebied wordt betrokken zodat op basis van de reeds gemeten trillingen beoordeeld kan worden of er mogelijke hinder kan ontstaan, in welke mate mogelijke hinder kan optreden en of er aanvullende maatregelen nodig/mogelijk zijn.

Naar aanleiding van dit advies is er door WeBoost DATA aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, het trillingsonderzoek De Laares Enschede (rapport nr. WBD1902, d.d. 22 juli 2019) is bij de bijlage van het hiervoor genoemde trillingenonderzoek aangehangen.

De conclusies en aanbevelingen van dit aanvullende onderzoek luiden:

Uit het onderzoek volgt dat in 11 van de 30 geplande woningen (de eerstelijnsbebouwing) in De Laares overschrijdingen van streefwaarde uit de SBR richtlijn. Volgens het rapport is de meest kosteneffectieve maatregel, het vervangen van de huidige kanaal- plaatvloer op de verdiepingen door de meer dempende breedplaatvloer in de 11 woningen dichtbij het spoor. Met het toepassen van een breedplaatvloer als verdiepingsvloer in de 11 woningen dichtbij het spoor, kan in het hele plangebied worden voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn deel B. Wij adviseren om deze maatregel in te passen in het ontwerp. Of, zoals ook in de rapportage wordt aangegeven, nader onderzoek uit te voeren onder representatieve omstandigheden. Voorwaarde is dat voor de bouw kan worden aangetoond dat voldaan wordt aan de streefwaarde uit de SBR-richtlijn deel B.

3. In paragraaf 5.2 (Water) van de plantoelichting is het tekstdeel onder de subparagraaf ‘hemelwaterafvoer’, luidende:

Voor nieuwe bebouwing en verharding geldt een bergingsopgave van 20 mm, de bergingsopgave is dan orde-grootte 89 m³. Voor de nieuwbouw wordt de waterbergingsopgave deels ingevuld middels het hemelwaterriool in de openbare weg (11m³). Verder wordt water geborgen middels:

- Waterberging d.m.v. kratten op eigen terrein (ca. 2,4 m³/woning);*
- Groendaken;*
- Vermindering van verhard oppervlak door opritten in halfverharding/grasbetontegels uit te voeren;*
- Openbare groenstrook (ca. 100 m²) in de weg tussen Korenbloemstraat en Oosterstraat inrichten als wadi.*

Langs de Oosterstraat wordt het regenwater wel gescheiden aangeboden tot op de erfgrans zodat in de toekomst afgevoerd kan worden op een schoonwaterstructuur.

Aangevuld met de waterbergingsmogelijkheden:

- Regentonnen;*
- Infiltratieriool;*

- 4. In de plantoelichting is het akoestisch onderzoek “Gezondheidscentrum Oosterpoort 2”, met het rapportnummer 20186775, d.d. 22 juli 2019, als bijlage 5 toegevoegd.**
- 5. In de plantoelichting is het onderzoek “Trillingenonderzoek spoorwegverkeer”, met het rapportnummer rapportnr. 20197089, d.d. 3 juni 2019, als bijlage 10 toegevoegd.**

Planregels:

1. Artikel 1.1, luidende:

Plan

Het bestemmingsplan Laares 2014- Wijziging 2 met het identificatienummer NL.IMRO.0153.R20190012-0002 van de gemeente Enschede.

is gewijzigd in:

Plan

Het wijzigingsplan "Laares 2014- Wijziging 2" met het identificatienummer NL.IMRO.0153.R20190018-0003 van de gemeente Enschede.

2. Artikel 1.2, luidende:

Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Is gewijzigd in

Wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

3. Artikel 2, luidende:

Van toepassing verklaring.

De regels 1 tot en met 8 van dit wijzigingsplan zijn aanvullend op de regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Laares 2014". De regels van artikel 10 "Woongebied" van het bestemmingsplan "Laares 2014" zijn enigszins aangepast opgenomen in artikel 3 van dit wijzigingsplan. Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan "Laares 2014" en de vigerende paraplu-plannen onverminderd van kracht.

Is gewijzigd in

Van toepassing verklaring

De regels van het bestemmingsplan "Laares 2014" en de voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigerende paraplu-plannen zijn onverminderd van kracht op het wijzigingsplan "De Laares 2014- Wijziging 2", met dien verstande dat:

- a. het artikel 1 (Begrippen) aanvullend zijn op de het artikel 1 (Begrippen) van het bestemmingsplan "Laares 2014";
- b. het artikel 3 ("Woongebied") voor het plangebied van dit wijzigingsplan, in de plaats treedt van het artikel 10 ("Woongebied") van het bestemmingsplan "Laares 2014";
- c. de artikelen 4 (Anti-dubbeltelregel), 5 (Algemene bouwregels) en 6 (Algemene gebruiksregels) aanvullend zijn op de regels van het bestemmingsplan "Laares 2014";
- d. het artikel 7 ("Overige regels") voor het plangebied van dit wijzigingsplan, in de plaats treedt van het artikel 16 ("Overige regels") van het bestemmingsplan "Laares 2014";
- e. het artikel 8 ("Slotregels") voor het plangebied van dit wijzigingsplan, in de plaats treedt van het artikel 18 ("Slotregels") van het bestemmingsplan "Laares 2014";

4. Het artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving Woongebied onder a. luidende:

De voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *het wonen in de vorm van vrijstaande en maximaal twee-aan-eengebouwde woningen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, met bijbehorende, overige bouwwerken, tuinen, erven, en in- en uitritten;*

Is gewijzigd in:

De voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *het wonen in de vorm van vrijstaande en maximaal twee-aan-eengebouwde woningen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, met bijbehorende, overige bouwwerken, tuinen, erven, en in- en uitritten;*

5. Het artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving Woongebied onder f. luidende:

De voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- f. *Watergangen en waterpartijen;*

Is gewijzigd in

De voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- f. *Watergangen, waterpartijen, wadi's en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;*

6. Het artikel 3.2.6 (aanvullende voorwaarden geluid) is aangevuld met een lid b. luidende:

- b. *In aanvulling op het bepaalde onder a. dienen, voor de woningen in het plangebied met de volgnummers 01, 19 en 20, geluidafschermdende maatregelen te worden genomen, overeenkomstig de figuren A en B van de bij deze regels behorende bijlage 3, voor wat betreft het situeren van afschermingen met daarbij behorende maatvoering (Figuur A) en het realiseren van dove gevels aan woningen (Figuur B), om te voldoen aan de geluidnormering uit het Activiteitenbesluit.*

7. Aan de regels is het nieuwe lid 3.2.7 (aanvullende voorwaarden trillingen) toegevoegd luidende:

- a. *Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen, kan niet eerder worden verleend dan nadat is aangetoond dat de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situaties', zoals opgenomen in de 'Richtlijn deel B' van de Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.*

8. Aan de regels is een bijlage 3: "Maatregelen Gezondheidscentrum Oosterpoort" toegevoegd.

Verbeelding:

De verbeelding heeft geen wijzigingen ondergaan.