



Aan de raad

Samenvatting:

Het bestemmingsplan Hellendoorn Noord is in 2006 vastgesteld en wordt herzien. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan er één na overleg en overeenstemming weer is ingetrokken. De indieners van de andere zienswijze stellen dat niet fase 1, maar fase 3 moet worden ontwikkeld. Voorgesteld wordt door te gaan met de ontwikkeling van fase 1 en een nadere afweging te maken hoe wordt omgegaan met de fasen 2 en 3. In afwachting van de uitkomst van de nadere afweging wordt voorgesteld fasen 2 en 3 buiten deze bestemmingsplanherziening te laten. Omdat de uit te werken woonbestemming dan blijft gelden, stellen wij voor een voorbereidingsbesluit te nemen voor fasen 2 en 3. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen. We stellen uw raad voor de ingediende zienswijze gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve wijziging.

Opdracht:

- Bestemmingsplannen moeten iedere tien jaar herzien worden. Dit is een wettelijke herziening van het bestemmingsplan uit 2006.
- Daarnaast zijn er afspraken met de provincie over het reduceren van het aantal woningen in bestemmingsplannen. In Hellendoorn Noord waren er eerst drie fasen, in dit voorstel is het er nog één.

Aanleiding:

Op 10 oktober 2017 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Noord 2017 ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Noord 2017 is een herziening van het plan uit 2006. In deze herziening wordt de bestaande situatie vastgelegd, daarnaast de keuze van de raad over de woningbouwlocaties in Hellendoorn en een nieuwe toekomstbestendige verkaveling voor het vervolg van fase 1 en de Haersingel van de Schuilenburgerweg tot de Ommerweg.

Het ontwerpplan heeft van 21 oktober t/m 1 december 2017 ter inzage gelegen:

<http://bit.ly/2xL2O9h>. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend, waarvan er één is ingetrokken.

Doelstelling:

Actueel bestemmingsplan en verkoop kavels in Hellendoorn

Mogelijke oplossingen:

--

Voorgestelde oplossingen:

Op 9 januari jl. hebben wij als college besloten, de raad voor te stellen het bestemmingsplan Hellendoorn Noord 2017 gewijzigd vast te stellen. De op basis van het besluit van 9 januari jl. voorgestelde wijziging betreft de bestemming voor de dierenkliniek. Het bestemmingsplan voorziet in woningbouw in fase 1 en het bestemmen van de fasen 2 en 3 overeenkomstig het feitelijke, huidige gebruik. Dat heeft tot gevolg het herzien van het huidige bestemmingsplan met de bestemming "uit te werken woondoeleinden" naar een nieuwe agrarische bestemming. Dit is in de lijn van het raadsbesluit (d.d. 11-7-2016) over de overcapaciteit van woningbouw en de afspraken met de provincie Overijssel die daarover zijn gemaakt.

In de commissievergadering Grondgebied van januari jl. is er gesproken over de woningbouwbehoefte, de eventuele planschade, de prijzen van de kavels en duurzaamheid.

Planschade

Het herzien van de bestemming in de fasen 2 en 3 (van wonen uit te werken naar agrarisch) kan leiden tot planschade. De bestemming handhaven past niet binnen de afspraken met de provincie. Om planschade te voorkomen, moet er voorzienbaarheid worden gecreëerd.

Dit zijn de opties voor de gemeente om met de planschade om te gaan:

1. Verder gaan met het bestemmingsplan en dus fasen 2 en 3 te wijzigen in agrarische bestemming met risico op planschade. Hier wordt de ingezette beleidslijn met betrekking tot de woningbouw doorgezet.
2. Voor fasen 2 en 3 opnieuw de uit te werken bestemming opnemen.
Geen planschade, maar de provincie zal de gemeente erop wijzen dat ze zich niet houdt aan haar afspraken over het wegbestemmen van de woningbouw. Dat kan tot gevolg hebben dat we aan andere plannen niet kunnen meewerken. De provincie zal waarschijnlijk reageren op het bestemmingsplan (goedkeuring is niet nodig). Het past namelijk niet in het provinciaal beleid.
3. De fasen 2 en 3 buiten de bestemmingsplanherziening laten, waardoor de bestemming uit 2006 voor deze gebieden blijft gelden. De mogelijkheid voor uitwerking blijft dan bestaan, er is dan geen planschade.
Het geeft ons de mogelijkheid om te bekijken of de landelijke trend met betrekking tot de toenemende vraag aan woningen ook voor Hellendoorn geldt. De Woonvisie wordt herzien in 2018. Daarin wordt nader ingezoomd per kern en zal blijken hoe de gemeente er voor staat.

Wij stellen voor te kiezen voor optie 3 vanwege het feit dat er geen planschade ontstaat en op een later moment gekozen kan worden voor het creëren van voorzienbaarheid. Tevens kan dan ook rekening worden gehouden met de nieuwe Woonvisie.

Bestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Noord 2017 zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is afkomstig van de dierenkliniek aan de Ommerweg in Hellendoorn. In het laatste gesprek dat met de dierenkliniek is gevoerd, zijn we tot overeenstemming gekomen over de geluidwerende voorzieningen en de uitbreiding van het bouwvlak (ambtshalve wijziging). De dierenkliniek heeft de zienswijze vervolgens ingetrokken.

De tweede zienswijze is afkomstig van twee ontwikkelaars die een deel van de gronden in eigendom hebben, die ligt in fase 3 (tussen Haersingel en de Höftediek). Zij willen hun bestemming 'uit te werken woondoeleinden' behouden. Zij zijn van mening dat dit gebied moet worden ontwikkeld in plaats van fase 1 ten noorden van de dierenkliniek.

In de zienswijzennota (zie bijlage) zijn de zienswijzen weergegeven en de beoordeling van deze zienswijzen. Wij blijven van mening dat realisatie van Hellendoorn Noord voortgezet moet worden zoals is beoogd: de ontwikkeling van fase 1. Over hoe om te gaan met fasen 2 en 3, wordt een nadere afweging gemaakt. Onder andere de actualisatie van de Woonvisie en het op basis daarvan al dan niet komen bijstelling van de woningbouwbehoefte is daarvoor van groot belang. In afwachting van de uitkomst van deze nadere afweging wordt voorgesteld fasen 2 en 3 buiten de grenzen van de bestemmingsplanherziening te laten vallen. Daardoor blijft de bestemming van de gronden van de ontwikkelaars (vooralsnog) ongewijzigd.

Overigens is een eerder verzoek om een uitwerkingsplan voor fase 3 vast te stellen van onder andere de twee ontwikkelaars die nu een zienswijze hebben ingediend, gemotiveerd afgewezen. Daartegen is geen beroep ingesteld en dit besluit is inmiddels onherroepelijk.

De voorgestelde ambtshalve wijzigingen betreffen het verduidelijken van de regels over de zogenaamde "dove gevel" en enkele rooilijnaanpassingen. Door de overeenstemming over de geluidwerende voorzieningen aan bij de dierenkliniek, kan de groenstrook worden betrokken bij de kavels en worden gewijzigd in een woonbestemming.

We stellen uw raad voor in te stemmen met de zienswijzennota en het bestemmingsplan gewijzigd, naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen, vast te stellen. Het voorstel is in de raadscommissie Grondgebied van januari aan de orde geweest. Het voorstel wordt daarom rechtstreeks voorgelegd aan de gemeenteraad.

Duurzaamheid

De raad heeft op 8-11-2016 een motie aangenomen om te onderzoeken of de wijk Hellendoorn Noord als duurzame wijk kan worden aangelegd, of het gasloos kan worden aangelegd en om het 'nul op de meter'-principe te faciliteren.

De wijk is toekomstbestendig van opzet. De wijk is opnieuw stedenbouwkundig ingedeeld ten opzichte van het plan uit 2006, waardoor kavels nu zongericht liggen en daarmee zonnepanelen aantrekkelijker zijn. Daarnaast is, ook in het kader van de visie op de relatie groen en publieke gezondheid, meer ruimte voor groen en wateropvang gemaakt. Ook qua landschappelijke duurzaamheid is de opbouw van de wijk aangepast waardoor deze beter aansluit bij bestaande lijnen in het omliggende landschap.

Zoals eerder gemeld is het op basis van vrijwilligheid niet mogelijk om met de marktpartijen overeenstemming te krijgen over een gezamenlijke ambitie van aardgasloos bouwen. Voor het afdwingen van aardgasloos bouwen hebben we geen goede instrumenten in handen. In de tussentijd heeft de Tweede Kamer een wet aangenomen met een amendement waarbij nieuwe aardgasaansluitingen bij woningen op behoorlijk korte termijn tegengehouden gaan worden. We onderzoeken of deze wet voor Hellendoorn-Noord kans biedt om toch te komen tot een gedeeltelijke aardgasloze wijk.

Op 13 februari is een informatieavond gehouden voor bouwers van een nieuwe woning binnen de gemeente. Deze avond werd druk bezocht, waaruit blijkt dat veel bewoners dit aanspreekt.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan is niet nodig bij dit bestemmingsplan. De gronden zijn eigendom van de gemeente Hellendoorn. De woningbouwontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via kavelverkoop waarin de kosten zijn verrekend.

Financiële consequenties

Met een planschadeclaim van het wijzigen van uit te werken woonbestemming naar een agrarische bestemming is momenteel in de begroting geen rekening gehouden en leidt tot een risico. Nu de fasen 2 en 3 niet in deze bestemmingsplanherziening worden meegenomen, is er geen sprake van planschade.

Als er beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, kan dat vertraging betekenen van het leveren van de kavels aan particulieren en de marktpartijen. Dat betekent dat deze inkomsten later binnen komen, wat hogere rentelasten met zich meebrengt (ca. € 24.000 als het alleen gaat om inkomsten van 2018 in 2019).

Vorbereidingsbesluit

Wij stellen voor de fasen 2 en 3 buiten deze bestemmingsplanherziening te laten. De bestemming uit het bestemmingsplan van 2006 blijft daardoor gelden, de uit te werken woonbestemming. Wij stellen daarom tevens voor een voorbereidingsbesluit te nemen voor deze twee gebieden. Het voorbereidingsbesluit geldt voor één jaar. Het voorbereidingsbesluit is een aanhoudingsgrond voor aanvragen om een omgevingsvergunning die in dat jaar worden ingediend.

Burger en overheidsparticipatie:

De procedure voor het bestemmingsplan biedt niet veel mogelijkheden voor participatie, maar reageren tijdens de inzageperiodes is wel mogelijk.

Communicatie:

In het begin van de procedure is er een informatieavond gehouden.

- Op 14 december 2017 hebben wij een inloopbijeenkomst gehouden waarbij belangstellenden informatie konden krijgen over kavels in Hellendoorn Noord.

- Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, gaat deze opnieuw ter inzage. Dit wordt bekend gemaakt op onze site, Hellendoorn Journaal, Staatscourant en de landelijke website voor ruimtelijke plannen. De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over het raadsbesluit.
- Het voorbereidingsbesluit wordt op dezelfde wijze bekend gemaakt.

Effecten meten:

nvt

Planning:

Bestemmingsplan:

13 maart 2018 raadsvergadering

Daarna bestemmingsplan 6 weken ter inzage

Vorbereidingsbesluit

14 maart 2018 in werking treding

Kaveluitgifte

22 februari 2018 start kavelverkoop

Oktober 2018 verwachte levering kavels

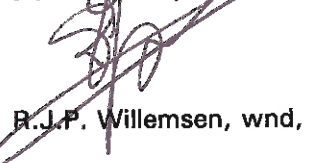
Concept Besluit:

1. Te besluiten over de zienswijze en ambtshalve wijzigingen zoals aangegeven in de "Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Noord 2017";
2. Te besluiten dat een exploitatieplan geen onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan "Hellendoorn Noord 2017";
3. Het bestemmingsplan "Hellendoorn Noord 2017" (NL.IMRO.0163.BPHENOORD2017-VG01) gewijzigd vast te stellen met daarbij de ondergrond o_NL.IMRO.0163.BPHENOORD2017.dgn
4. Te verklaren dat een herziening van een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de percelen zoals aangegeven op de bij dit raadsbesluit behorende tekening T_RO_18_037_01
5. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op 28 maart 2018.

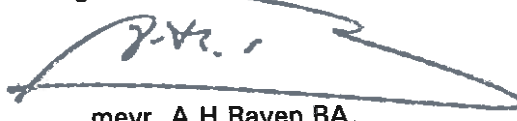
Nijverdal, 20 februari 2018

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,


R.J.P. Willemsen, wnd,

de burgemeester,


mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad van 6 februari 2018.

De fractie van BB, GB, VVD en GL zijn van mening dat het voorstel *niet* door kan naar de raad van 6 februari 2018.

Nr. 18INT00344

Nijverdal, 27 maart 2018



(code voor postverwerking)

Met het vaststellen van het rectificatiebesluit (18INT00937) in de vergadering van 27 maart 2018 is aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,


mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,


mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

- **Ontwerpbestemmingsplan "Hellendoorn Noord 2017"**
- **Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Hellendoorn Noord 2017" (17INT06622 + 18INT00696)**
- **Tekening met kenmerk T_RO_18_037_01 (18INT00791)**

ZIENSWIJZENNOTA ONTWERPBESTEMMINGSPLAN HELLEDOORN NOORD 2017

Nr. 17INT06622

Het ontwerpbestemmingsplan Helleendoorn Noord 2017 heeft tot doel het bestemmingsplan Helleendoorn Noord uit 2006 te herzien. In deze herziening wordt de bestaande situatie vastgelegd, de keuze van de raad over de woningbouwlocaties in Helleendoorn, een nieuwe toekomstbestendige verkaveling voor het vervolg van fase 1 en de Haersingel van de Schuilenburgerweg tot de Ommerweg.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 oktober t/m 1 december 2017 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor een ieder een zienswijze in te dienen.

Tijdens deze inzageperiode zijn twee zienswijzen ingediend. De reacties zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn letterlijk weergegeven. Daarna vindt de beoordeling plaats en de conclusie of dit leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1. **BJZ.nu, Twentepoort Oost 16a, 7609 RG Almelo namens Dierenkliniek Helleendoorn Nijverdal, Ommerweg 54 te Helleendoorn, d.d. 29 november 2017, ingekomen 1 december 2017 (17INK09900)**

Naar aanleiding van het laatste gesprek dat met de Dierenkliniek is gevoerd, is er overeenstemming bereikt over het realiseren van geluidwerende voorzieningen tussen de Dierenkliniek en de nieuw te bouwen woningen en over de uitbreiding van het bouwvlak. Deze zienswijze is ingetrokken.

2. **Blokvoort advocaten. Munsterstraat 2b, 7418 EV Deventer namens Hegeman Projectontwikkeling B.V., G.v.d. Muelenweg 16 in Nijverdal en Bastaro B.V., Spoelsterstraat 2 in Rijssen, d.d. 30 november 2017, ingekomen 30 november 2017 (17INK10622)**

Op dit moment ligt het ontwerp-bestemmingsplan "Helleendoorn Noord 2017" ter inzage. Cliënten, Hegeman Projectontwikkeling B.V., gevestigd aan de G. van der Muelenweg 16 (7443 RE) in Nijverdal, en Bastaro B.V., gevestigd aan de Spoelsterstraat 2 (7461 TW) in Rijssen, kunnen zich met dit ontwerp-bestemmingsplan niet verenigen. Zij hebben mij daarom verzocht hun zienswijze op dit plan aan u kenbaar te maken.

Ik licht hun zienswijze hierna toe.

1. Inleiding

Cliënten zijn eigenaren van gronden in het meest oostelijke deel van het plangebied (kadastraal bekend als gemeente Helleendoorn, sectie H, nummers 1622, 1623, 1624, 6030, 6031 en 5701). Dit deel van het plangebied staat ook wel bekend als 'Fase 3'.

In het vigerende bestemmingsplan is voor de gronden van cliënten een plicht opgenomen om de bestemming uit te werken voor woondoeleinden. Vanwege het karakter van een uitwerkingsplicht komt dit in feite neer op een woonbestemming.

Zoals naar cliënten aannemen bij u bekend is, hebben zij recent verzocht om een uitwerkingsplan vast te stellen. Daartoe hebben cliënten een concreet bouwplan ontwikkeld om 88 woningen in een duurzame wijk te realiseren. Dit uitwerkingsplan is niet vastgesteld.

In plaats daarvan constateren cliënten dat de uit te werken woonbestemming in het ontwerp-bestemmingsplan niet meer terugkomt. Reden hiervoor is dat aan woningen in fase 3 geen



behoefte (meer) zou bestaan. Cliënten kunnen zich daarmee niet verenigen. Het wegnemen van deze (uit te werken) woonbestemming getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en doet bovendien ernstig afbreuk aan de belangen van cliënten. Zij lichten dat hierna toe.

2. Ten onrechte wegbestemd

Het staat vast dat er ook volgens de gemeente in ieder geval sprake is van een behoefte aan 88 woningen. Immers, het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in deze behoefte doordat elders in het plangebied een bouwtitel voor deze woningen is opgenomen. Cliënten menen evenwel dat de woonbestemming niet aan dat deel van het plangebied, maar aan de gronden in fase 3 had moeten worden toegekend.

Ter toelichting daarop dient het volgende.

Als reden om voor woningbouw op de voorgenomen locatie te kiezen wordt in het ontwerp-bestemmingsplan opgemerkt (onder 4.2.4 en 6.1 van de toelichting) dat "het geldende bestemmingsplan al de mogelijkheid biedt om daar woningen te bouwen" en dat dit gebied al een "directe bouwtitel" heeft, zodat er "geen belemmering is voor het verlenen van de vergunning".

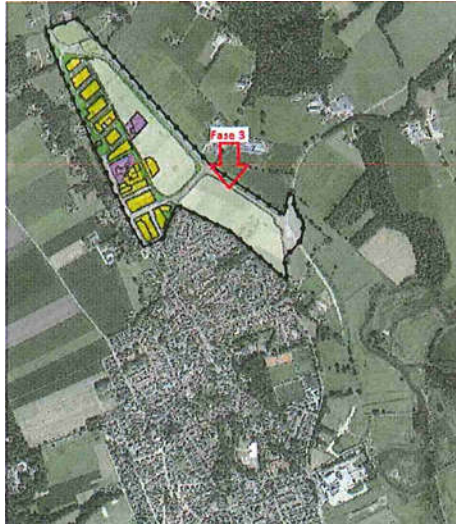
Dit argument ten grondslag leggen aan de locatiekeuze, achten cliënten niet juist en ook niet in overeenstemming met de (systematiek van de) Wro. In dat kader wijzen zij erop dat het gebruikte argument geen blijk geeft van enig ruimtelijk relevant argument om voor de voorgenomen locatie te kiezen. Bovendien, als het al een argument zou kunnen zijn, dan geldt het argument evenzeer voor de gronden van cliënten, nu daarop ook een uitwerkingsplicht ten behoeve van woningbouw rust.

Het gebruiken van dit argument voor de keuze van de locatie voor woningbouw is bovendien, zo constateren cliënten, in strijd met uw bedoeling. Het is immers de bedoeling om "de locaties voor de toekomstige woningbouw zo te kiezen dat deze de grootst mogelijke ruimtelijke en functionele meerwaarde opleveren" (onder 4.4 van de toelichting).

Nergens wordt onderbouwd waarom de gekozen locatie enige ruimtelijke en functionele meerwaarde heeft.

Cliënten menen bovendien dat de ruimtelijke en functionele meerwaarde nu juist ligt bij de gronden in fase 3.

Op onderstaande afbeelding is goed te zien dat het kiezen voor woningbouw in Fase 3 planologisch en stedenbouwkundig het meest voor de hand ligt. Met het ontwikkelen van die fase tot een woongebied vindt immers een veel logischere en betere aansluiting op en afronding van de bestaande kern van Hellendoorn plaats. Het is een algemeen stedenbouwkundig uitgangspunt dat uitbreiding van dorpen en steden concentrisch plaatsvindt vanuit de kern van de plaats. Bovendien is de dierenkliniek aan de Ommerweg zowel qua functie, als qua beeld een logische afsluiting van de kern van Hellendoorn.



Kortom, als de woningbouwlocaties ten opzichte van het huidige plan al worden beperkt, dan dient gekozen te worden voor woningbouw in Fase 3. Daarbij merken cliënten nog op dat ook overigens van belemmeringen voor een woonbestemming in Fase 3 niet is gebleken.

3. Behoefte aan woningen is in de planperiode groter

Los van al het voorgaande menen cliënten dat de behoefte aan het aantal woningen voor de planperiode groter is dan nu in het concept-bestemmingsplan wordt aangenomen. Die planperiode bestrijkt een lange periode en aangenomen mag worden dat in die periode de behoefte aan woningen, gelet op de economische ontwikkelingen (zowel landelijk als lokaal) verder zal toenemen.

Ten onrechte ook wordt de behoefte enkel gebaseerd op kencijfers op basis van verwachtingen in de bevolkingsgroei. Aldus wordt enkel gekeken naar een kwantitatieve behoefte, terwijl die niet los kan worden gezien van een kwalitatieve behoefte. Aan laatstgenoemde behoefte is in het geheel geen aandacht besteed, althans daarover blijkt niets uit de plantoelichting.

Ook gelet hierop is het schrappen van de woonbestemming voor Fase 3 binnen de huidige planperiode, volgens cliënten te vergaand en niet nodig. Cliënten menen dat op zijn minst een uit te werken woonbestemming op zijn plaats is.

4. Belangen cliënten

Cliënten benadrukken tot slot nogmaals dat het schrappen van de (uit te werken) woonbestemming voor hen tot zeer ingrijpende gevolgen leidt. Cliënten zullen het dan met een agrarische bestemming moeten doen. Het behoeft geen betoog dat de waarde van gronden met een dergelijke bestemming vele malen lager is dan die met een woonbestemming. Indien wordt vastgehouden aan het ontwerp-bestemmingsplan, dan zullen cliënten een verzoek om planschade indienen. Voorzienbaarheid zal hen daarbij niet kunnen worden tegengeworpen, nu zij als gezegd recent een concreet verzoek om vaststelling van een uitwerkingsplan hebben ingediend.

5. Verzoek

Gelet op het voorgaande verzoeken cliënten u aan hun gronden in fase 3 een woonbestemming toe te kennen, althans om een bestemming toe te wijzen die recht doet aan de belangen van cliënten. Cliënten zijn graag bereid het voorgaande nog nader toe te lichten.

Beoordeling

Hegeman Projectontwikkeling B.V. en Bastaro B.V. (hierna: ontwikkelaars) hebben een deel van de gronden van zogenaamde fase 3 in eigendom. In de zienswijze wordt aangegeven dat ze recent hebben verzocht een uitwerkingsplan vast te stellen en dat er een concreet bouwplan is ontwikkeld. Het college heeft geweigerd het uitwerkingsplan vast te stellen, ook in de bezwaarfase. Hiertegen zijn de ontwikkelaars niet in beroep gegaan en het besluit is inmiddels onherroepelijk.

De ontwikkeling van fase 1 is ingezet en daarmee wordt doorgedaan. Voor de fasen 2 en 3 wordt een nadere afweging gemaakt hoe daarmee om te gaan. De actualisatie van de Woonvisie speelt daarbij een belangrijke rol en het op basis daarvan eventueel bijstellen van de woningbouwbehoefte. In afwachting daarvan worden de gronden van fasen 2 en 3 buiten deze herziening gelaten.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld in die zin dat de betreffende gronden buiten de grenzen van de bestemmingsplanherziening komen te liggen. Fasen 2 en 3 worden buiten de herziening gelaten.

Conclusie

De zienswijze is gegrond, omdat de gronden bij de vaststelling buiten de planherziening vallen en daarmee de bestemming van de gronden van de ontwikkelaars (op dit moment) ongewijzigd blijft.

AMBTSHALVE WIJZIGING

1. Aanpassing van de verbeelding met een beperkte uitbreiding van het bouwvlak van Ommerweg 54 te Hellendoorn en het wijzigen van de groenstrook grenzend aan de dierenkliniek in een woonbestemming (zie kaartje 18INT00696)
2. Aanpassing enkele (voorgevel)rooilijnen zoals aangeduid op het bijgevoegde kaartje (18INT00696).
3. Aanpassing van de plangrens zodanig dat fasen 2 en 3 (gelegen tussen de Haersingel, Schuilenburgerweg en De Isakke/Höftediek) buiten deze planherziening blijven.
4. Toevoegen aan de artikel 1 van de regels
Dove gevel
De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, waarin:
 - a. geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (wegverkeerslawaai) onderscheidenlijk 35 dB(A) (industrielawaai), dan wel:
 - b. alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
5. Artikel 10.2 lid a sub 11 wijzigen in:
ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding – dove gevel" dienen de gevels van het hoofdgebouw op de tweede bouwlaag te zijn voorzien van een dove gevel. Dit geldt niet voor de gevel die is gericht naar de straat waaraan de woning is ontsloten.
6. Toevoegen artikel 10.4.11 Afwijking voor gevel:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 lid a sub 11 voor (delen van) gebouwen indien ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:
 - a. geen sprake is van vestiging van een functie die is aan te merken als geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder, dan wel
 - b. er sprake is van een akoestisch aanvaardbaar klimaat bij dit gebouw.

7. Toevoegen Artikel 10.5.2

Het is ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dove gevel" tevens verboden (delen van) bebouwing in gebruik te nemen ten behoeve van de functies die zijn aan te merken als geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder tenzij toepassing is gegeven aan artikel 10.4.11.

Wijzigingen verbeelding

