



NOTA VAN WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan Bennekom, Baron van Wassenaerpark deelgebieden C en E

Januari 2014

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Bennekom, Baron van Wassenaerpark deelgebieden C en E is ten behoeve van de nu ter besluitvorming voorliggende versie aangepast. Het betreft ambtshalve wijzigingen. Eén zienswijze heeft geleid tot een wijziging in de planregels.

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De ambtshalve wijzigingen en de wijziging naar aanleiding van de zienswijze ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden hieronder per onderdeel van het bestemmingsplan weergegeven: verbeelding, planregels en toelichting.

Wijziging naar aanleiding van de zienswijzen

Door een indiener van een zienswijze is opgemerkt dat de afstand tussen de bebouwing die gerealiseerd wordt aan de Boerhaavelaan te dicht op het trottoir komt. Het blijkt bij nader inzien dat het inderdaad mogelijk is dat de bebouwing te dicht op het trottoir wordt gerealiseerd. Dit kan stedenbouwkundig gezien een ongewenste situatie opleveren, te meer als aan de voorzijde van de woning mogelijk een erker gerealiseerd wordt. In de bestemming Woongebied – 1 is de afstand tussen de hoofdbebouwing en het trottoir gewijzigd van 2 meter naar 3 meter. Deze wijziging heeft alleen betrekking op toekomstige woningen aan de Boerhaavelaan.

Aan artikel 5.2.1 sub e is dan ook een 5^e sublid toegevoegd (*schuingedrukt*). Daarnaast is ter verduidelijking het woord 'tevens' toegevoegd aan artikel 5.2.1 sub e aanhef (*schuingedrukt*). Artikel 5.2.1 komt als volgt te luiden:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- b Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- c De bebouwing wordt op een afstand van minimaal 2 m van de bestemmingsgrens en/of de grens van het bestemmingsvlak en/of de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd.
- d De bebouwing wordt op een afstand van minimaal 10 m tot de achterste perceelsgrens gesitueerd.
- e Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande woningen en/of halfvrijstaande woningen worden gebouwd, waarbij *tevens* geldt dat:
 1. de afstand tussen de woningen minimaal 6 m bedraagt;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
 3. de afstand tot de bestemmingsgrens minimaal 7 m bedraagt bij woningen
 4. uitsluitend de woningen die direct aan de Boerhaavelaan worden gerealiseerd, mogen op deze weg worden ontsloten door middel van een uit- en of inrit;
 5. *in afwijking van het gestelde onder c. wordt de bebouwing aan de Boerhaavelaan op een afstand van minimaal 3 m van de bestemmingsgrens en/of de grens van het bestemmingsvlak en/of de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd.*

Ambtshalve wijzigingen

Planregels

- Artikel 3 Groen

Artikel 3.2.1 is onjuist geformuleerd en geeft onduidelijkheid. Dit artikel is gewijzigd en komt als volgt te luiden:

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd tot een maximum van 20 m².

Als gevolg van bovenstaande wijziging is in sub f van artikel 3.1 verwijderd: 'en bijbehorende gebouwen'. Deze toevoeging is vanwege de wijziging van artikel 3.2.1 overbodig geworden.

- Artikel 5 Woongebied – 1

Artikel 5.1 sub a is gewijzigd van 'Wonen in de vorm van grondgebonden woningen' in 'Grondgebonden woningen'. Dit sluit beter aan op artikel 5.4.1.

Artikel 5.4.1 sub b is als volgt gewijzigd (*schuingedrukt*): Het bepaalde in artikel 5.4.1 onder a is niet van toepassing indien het oprichten van het betreffende geluidsscherm uit het oogpunt van *milieuwet- en regelgeving* niet langer noodzakelijk is ofwel inmiddels gerealiseerd is. Deze wijziging sluit aan op de standaardbepalingen die de gemeente hanteert bij dergelijke bestemmingen.

Daarnaast is aan sub b een zinsnede toegevoegd, die als volgt luidt (*schuingedrukt*): *waaronder tevens geacht moet worden te zijn begrepen, de situatie dat door middel van een alternatieve voorziening aan de geldende milieuwet- en regelgeving wordt voldaan.*

Artikel 5.4.1 komt als volgt te luiden:

5.4.1 Geluidsscherm

- a Tot een gebruik in strijd met de bestemming 'Woongebied - 1' wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving als bedoeld in [artikel 5.1](#), waaronder in ieder geval wordt begrepen: het in gebruik (laten) nemen van woningen, voor zover het geluidsscherm met een bouwhoogte van minimaal 3,50 m ten opzichte van peil wegdek en 145 m lang aansluitend aan het bestaande geluidsscherm, ter plaatse van in de bijlage 2 bij de regels gevoegde afbeelding, en conform de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de overeenkomst tussen de Vof Baron van Wassenaerpark en Rijkswaterstaat, niet is gerealiseerd, dan wel na realisering (deels) is verwijderd.
- b Het bepaalde in artikel 5.4.1 onder a. is niet van toepassing, indien het oprichten van het betreffende geluidsscherm uit het oogpunt van *milieuwet- en regelgeving* niet langer noodzakelijk is ofwel inmiddels gerealiseerd is, *waaronder tevens geacht moet worden te zijn begrepen, de situatie dat door middel van een alternatieve voorziening aan de geldende milieuwet- en regelgeving wordt voldaan.*

- Artikel 6 Woongebied – 2

Artikel 6.1 sub a is gewijzigd van 'Wonen in de vorm van grondgebonden woningen' in 'Grondgebonden woningen'. Dit sluit beter aan op de wijziging van artikel 5.1 sub a.

Vanwege de wijziging van artikel 5.2.1 wordt tevens aan artikel 6.2.1 een sublid toegevoegd. Beide wijzigingen sluiten nu op elkaar aan. Aan artikel 6.2.1 sub e is dan ook een 4^e sublid toegevoegd (*schuingedrukt*). Daarnaast is ter verduidelijking het woord 'tevens' toegevoegd aan artikel 6.2.1 sub e aanhef (*schuingedrukt*).

Verder is in artikel 6.2.1 sub f de opsomming (*schuingedrukt*) van de voorwaarden voor het bouwen van woningen met een dove gevel verduidelijkt en is het woord 'tevens' toegevoegd aan de aanhef van dit artikel (*schuingedrukt*). Artikel 6.2.1 komt als volgt te luiden:

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- b Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- c De bebouwing wordt op een afstand van minimaal 2 m van de bestemmingsgrens en/of de grens van het bestemmingsvlak en/of de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd.
- d De bebouwing wordt op een afstand van minimaal 10 m tot de achterste perceelsgrens gesitueerd.
- e Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande woningen en/of halfvrijstaande woningen worden gebouwd, waarbij *tevens* geldt dat:
 - 1. de afstand tussen de woningen minimaal 6 m bedraagt;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
 - 3. de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt bij woningen

- gesitueerd langs de Fred Bantinglaan;
4. *in afwijking van het gestelde onder c. wordt de bebouwing aan de Robert Kochlaan op een afstand van minimaal 3 m van de bestemmingsgrens en/of de grens van het bestemmingsvlak en/of de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd.*
- f Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevels' geldt tevens het volgende:
1. *er mogen uitsluitend woningen met een dove gevel worden gebouwd en in stand gehouden, zoals bedoeld in bijlage 3 bij de regels;*
 2. *in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouw- en goothoogte niet meer en niet minder bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.*

In artikel 6.3.3 Aantal woningen wordt het genoemde aantal woningen van '68' gewijzigd in '72'. In het geldende bestemmingsplan worden al woningen toegestaan tot een maximum van 70. Voor de realisatie van maximaal 72 woningen, zullen burgemeester en wethouders eerst een omgevingsvergunning moeten verlenen. Daarnaast moet het genoemde aantal woningen in overeenstemming zijn met de geldende parkeernorm. Tevens wordt conform artikel 5.3.2 toegevoegd dat de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld. Artikel 6.3.3 komt als volgt te luiden, waarbij de *schuingedrukte* tekstdelen zijn gewijzigd/toegevoegd:

6.3.3 Aantal woningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder b waarbij geldt dat:

a het totaal aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied - 2' mag niet meer bedragen dan 72;

b de parkeervoorzieningen bij woningen zijn in overeenstemming met de geldende parkeernorm;

c *de bebouwing wordt gesitueerd in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan Baron van Wassenaerpark.*

- Artikel 12 Algemene afwijking van de gebruiksregels (nieuw)

Artikel 12 is een nieuw artikel waarbij de mogelijkheid wordt geboden voor burgemeester en wethouders om af te wijken van de gebruiksregels. Deze bepaling luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de in de regels gegeven afmetingen (m²) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen en percentages, voor zover de in het plan beoogde kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast.

Als gevolg van de toevoeging van een nieuw artikel zijn de volgende artikelen als volgt hernummerd:

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling wordt artikel 9;

Artikel 9 Algemene bouwregels wordt artikel 10;

Artikel 10 Algemene afwijking van de bouwregels wordt artikel 11;

Artikel 12 Algemene wijzigingsbevoegdheid wordt artikel 13;

Artikel 13 Procedureregeling wordt artikel 14;

Artikel 14 Overgangsrecht wordt artikel 15;

Artikel 15 Slotregel wordt artikel 16.

- Artikel 14 Procedureregeling (hernummerd)

In artikel 14.1 is in de tekst 'artikel 3.9' gewijzigd in 'paragraaf 3.2'.

Artikel 14.3 is als gewijzigd en komt als volgt te luiden:

14.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisenregeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure zoals bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Deze wijzigingen sluiten aan op de standaardbepalingen die de gemeente hanteert bij dergelijke bestemmingen.

Toelichting

De toelichting is op een aantal plaatsen redactioneel en tekstueel ambtshalve aangepast, verduidelijkt en/of geactualiseerd. Het gaat hierbij om ondergeschikte wijzigingen.