

AMBSTHALVE WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “TWEELINGSTAD-SLINGERBOS” (NL.IMRO.0243.BP00013)

De ambtshalve wijzigingen met de nummers 1 t/m 6 betreffen meer algemene aanpassen. De aanpassingen met nummer 7 en verder betreffen aanpassingen en wijzigingen met betrekking tot specifieke percelen. Deze zijn alfabetisch gerangschikt op straatnaam.

<p>1. Bestemming Wonen: De diepte van maatvoeringsvlakken van woningen (hoofdgebouwen) aanpassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 meter voor rijenwoningen; • 12 meter voor tweekappers; • 15 meter voor vrijstaande woningen <p>Of de bestaande bouwdiepte indien die meer bedraagt.</p>	<p>Volgens het Handboek Bestemmingsplannen uit 2004 geldt als uitgangspunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Standaard: 12 meter • In het geval van kleine, ondiepe kavels: 9 meter • In het geval van diepe kavels: 15 meter. <p>Omdat deze maten niet consequent zijn gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan en omdat niet gedefinieerd is wanneer een kavel diep of ondiep is, is gezocht naar een andere systematiek. Het resultaat daarvan is hiernaast weergegeven. Dit is kortgesloten met de Werkgroep Beheer Standaarden Bestemmingsplannen en het Stedenbouwkundig Beraad. Deze systematiek is als ambtshalve wijziging doorgevoerd in de plankaart. Deze wijziging betekent meer mogelijkheden om hoofdgebouwen aan de achterzijde uit te breiden.</p>
<p>2. Maatvoeringsvlakken voor hoofdgebouwen in de bestemming Wonen aanduiden met ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’. Bijbehorende regels worden aangepast.</p>	<p>Na de terinzagelegging is het handboek op dit punt gewijzigd. Het betreft een verduidelijking in de regeling voor bouwen op woonpercelen. Hierdoor wordt het onderscheid tussen gebied voor hoofdgebouwing en bijbehorend erf meer expliciet gemaakt.</p>
<p>3. Voor diverse percelen aanpassen van de bouwvlakken (zowel vergroting als verkleining). Een volledige lijst en overzichtskaart zijn als bijlage toegevoegd).</p>	<p>In het verlengde van de hiervoor genoemde aanpassing van de maatvoeringsvlakken zijn de bouwvlakken gecontroleerd. Dit levert een aantal correcties op ten opzichte van het ontwerp. Het gaat met name om de volgende situaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Correctie bouwvlakken hoeksituaties grenzend aan openbaar toegankelijk gebied, waar op grond van het huidige bestemmingsplan ook niet gebouwd mag worden. • Correctie bouwvlakken aan voorzijde van garages. • Erkers die, danwel vergunningsvrij, danwel onder algemene afwijkingsregeling vallen buiten bouwvlak gelaten. <p>Dit betreft in nagenoeg alle gevallen een aanpassing ten opzichte van het ontwerp, waarbij de huidige rechten niet worden aangetast. Het bouwvlak komt dan namelijk weer overeen met die uit het huidige bestemmingsplan.</p>
<p>4. Maximale bouwhoogte opnemen voor erfafscheidingen. Voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 2 meter.</p>	<p>In het Handboek ontbreekt een regeling voor erfafscheidingen. Daardoor moet worden teruggevallen op de algemene regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. Voor erfafscheidingen is dit ongewenst.</p>
<p>5. Terminologie en procedures in de regels aanpassen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)</p>	<p>Tussen terinzagelegging en vaststelling is de Wabo in werking getreden.</p>

6. Begrenzing van dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 2 aangepast.	In april 2010 is de archeologische verwachtingenkaart geactualiseerd, wat aanleiding geeft tot het aanpassen van de begrenzing van de beide bestemmingen. De bestemming Waarde – Archeologie 2 wordt groter ten koste van Waarde – Archeologie 1. De minimale oppervlakte van ingrepen waarbij archeologisch onderzoek vereist is is in de bestemming Waarde – Archeologie 1 100 m ² ten opzichte van 1.000 m ² bij Waarde – Archeologie 2. Dit betekent een versoepeling van het regime. Voor een aantal gebieden waar op basis van de huidige inzichten geen archeologische waarden te verwachten zijn komt de dubbelbestemming helemaal te vervallen.
7. Berkenlaan 1 kantoor/praktijkruimte toevoegen.	Herstel omissie/correctie.
8. Deventerweg 42 (Harmonie): bestemmingsvlak wijzigen overeenkomstig de eigendomssituatie.	Herstel omissie/correctie.
9. Deventerweg 83 (De Delta): het bestemmingsvlak in overeenstemming brengen met de eigendomssituatie en bouwvlak in overeenstemming brengen met het huidige bestemmingsplan.	Herstel omissie
10. Deventerweg 103 (Rouwcentrum Schaftenaar): aanduiding op de plankaart voor de bedrijfswoning toevoegen, conform feitelijke situatie. Bijbehorende regels toevoegen.	Herstel omissie/correctie.
11. Deventerweg (PDV-locatie met o.a. Gamma, Den Herder, Kwantum, Wuestman): aanduiding voor perifere detailhandel vergroten	Herstel omissie/correctie.
12. Deventerweg (kantorenlocatie): Aanduiding perifere detailhandel laten vervallen. In plaats daarvan in de regels een afwijking van de gebruiksregels voor perifere detailhandel opnemen. Bebouwingspercentage van 70% opnemen op plankaart en in regels.	Ten behoeve van de verplaatsing van De Slaaphof was op plankaart voor de kantorenlocatie aan de Deventerweg een aanduiding voor perifere detailhandel opgenomen. Omdat de exacte locatie binnen de kantorenlocatie nog onzeker is wordt voorgesteld binnen de bestemming Kantoor een algemene regel op te nemen om te kunnen afwijken van de gebruiksregels om De Slaaphof mogelijk te maken. Bebouwingspercentage per abuis niet in ontwerp opgenomen.
13. Deventerweg (ambulancepost) maatvoeringsvlak bouwhoogte toevoegen. Maximale bouwhoogte 7 meter.	Herstel omissie/correctie. NB. Zie met betrekking tot dit perceel ook het document 'Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Tweelingstad-Slingerbos', zienswijze 8.

<p>14. Engelserf 35 (voormalig belastingkantoor): functieaanduiding voor hotel-restaurant (horeca van categorie 1b) toevoegen, aanduiding voor congrescentra, beurscentra en conferentieoorden laten vervallen</p>	<p>Op grond van de huidige bestemming is hotel-restaurant reeds toegestaan. In het ontwerp is deze functie komen te vervallen. In de plaats daarvoor is zijn medische voorzieningen (met uitzondering van geluidgevoelige functies) toegevoegd en is een congrescentrum, beurscentrum en conferentieoord toegestaan. Hoewel de eigenaar verzuimd heeft tijdig een zienswijze kenbaar te maken heeft hij verzocht de functie hotel-restaurant terug te brengen. Hoewel deze locatie minder geschikt wordt geacht voor een hotel-restaurant is er geen vastgesteld beleid ten aanzien van dergelijke horecafuncties. Voorgesteld wordt de toegestane functies in overeenstemming te brengen met de huidige bestemming. De nadere aanduiding voor congrescentra, beurscentra en conferentieoorden komt te vervallen. De toegestane medische voorzieningen die bij het ontwerp al waren toegevoegd blijven gehandhaafd. NB. Zie met betrekking tot dit perceel ook het document 'Commentaar op de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Tweelingstad-Slingerbos', zienswijze 3 onder punt 1.</p>
<p>15. Jan van Nassaupark: aanduiding parkeergarage toevoegen. Bijbehorende regels toevoegen.</p>	<p>Herstel omissie/correctie.</p>
<p>16. Julianalaan 8 en 12 (Careander): tussenliggende bebouwing wordt bewoond. Derhalve opnemen in het maatvoeringsvlak.</p>	<p>Herstel omissie/correctie.</p>
<p>17. Julianalaan (Prinsenhof): parkeergarage, de overbouw, vluchtrap en galerij opnemen; Ruimtelijke onderbouw vrijstellingsprocedure als bijlage bij toelichting opnemen.</p>	<p>Herstel omissie/correctie.</p>
<p>18. Kennedylaan 56 (Leger des Heils): Bouwhoogte verlagen van 9 meter naar 7 meter in overeenstemming met huidig bestemmingsplan.</p>	<p>Herstel omissie/correctie.</p>
<p>19. Nassaulaan 24-26: functieaanduiding kantoor verwijderen.</p>	<p>Herstel omissie/correctie.</p>
<p>20. Van Noortlaan 25-27 (De Brug): Maximale goothoogte (6 meter) omzetten naar maximale bouwhoogte, in overeenstemming met huidig bestemmingsplan.</p>	<p>Herstel omissie/correctie.</p>
<p>21. Oranjelaan 6: functieaanduiding kantoor en praktijkruimte opnemen.</p>	<p>Herstel omissie/correctie.</p>
<p>22. Oranjelaan 15 (Tennessee): uitbreiden bestemming Horeca (zonder bouwvlak) op aangrenzend perceel voor het realiseren van parkeerplaatsen.</p>	<p>Na periode terinzagelegging is duidelijk geworden dat het restaurant extra parkeerplaatsen op eigen terrein wenst te realiseren. Het is gewenst dit te faciliteren in dit bestemmingsplan.</p>
<p>23. Pontanuslaan 2 (Medisch Centrum Pontanus): Maximale goothoogte verwijderen (maximale bouwhoogte handhaven) en bebouwingspercentage van 50% opnemen, conform huidig bestemmingplan.</p>	<p>Herstel omissie/correctie.</p>
<p>24. Rooseveltlaan 1 t/m 26 (even en oneven kant) goothoogte verhogen van 3 meter naar 3,5 meter.</p>	<p>Herstel omissie/correctie.</p>
<p>25. De Ruyterlaan 19: Maximale goothoogte verwijderen (maximale bouwhoogte handhaven)</p>	<p>Herstel omissie/correctie.</p>
<p>26. Slingerbos 1: (Korfbalvereniging Unitas): bouwhoogteaanduiding voor zuidelijk deel bouwvlak toevoegen. Maximale bouwhoogte: 4 meter</p>	<p>Herstel omissie/correctie.</p>

27. Veldkamp 5 kantoor/praktijkruimte toevoegen.	Herstel omissie/correctie.
28. Veldkamp 7 kantoor/praktijkruimte toevoegen.	Herstel omissie/correctie.
29. Veldkamp 76 (Apostolisch Genootschap): het bestemmingsvlak in overeenstemming brengen met de eigendomssituatie en bebouwingspercentage in overeenstemming brengen met huidig bestemmingsplan (20%);	Herstel omissie/correctie.
30. Willem de Zwijgerlaan 1 t/m 43: binnenterrein maatvoering voor bijgebouwen toevoegen. Maximale goothoogte 3 meter, maximale bouwhoogte 4,5 meter.	Herstel omissie/correctie.
31. De Wittenhagen 28 (Bethelkerk): Bebouwingspercentage aanpassen van 40% naar 50% in overeenstemming het huidig bestemmingsplan en aanduiding bedrijfswoning (voor pastorie) opnemen, conform feitelijke situatie. Bijbehorende regels toevoegen.	Herstel omissie/correctie.

Harderwijk, 22 februari 2011