

Nota van Wijzigingen

*Bestemmingsplan
De Scheg West*

Wijzigingen in het (vast te stellen) bestemmingsplan t.o.v.
het ontwerp bestemmingsplan De Scheg West

Amstelveen, augustus 2023



In deze Nota van Wijzigingen staan de wijzigingen in de Regels en Verbeelding van het (vast te stellen) bestemmingsplan De Scheg West. Dit betreffen de wijzigingen in het bestemmingsplan met een juridisch-planologische werking. Tevens is inzicht gegeven in welke Bijlagen bij de Toelichting zijn gewijzigd.

De gemaakte wijzigingen in het bestemmingsplan betreffen ambtshalve wijzigingen, tenzij is vermeld dat de wijziging (tevens) is gemaakt op basis van een zienswijze.

Hierna is een overzicht gegeven van de door burgemeester en wethouders aan de raad voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts niet separaat worden benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen. Overigens leiden de voorgestelde aanpassingen op onderdelen tot een gewijzigde nummering binnen artikelen van de regels en van de bijlagen bij de toelichting.

Wijzigingen

Regels:

- Algemeen: tekstuele vervanging: 'in lid a. en lid b.' is vervangen door 'onder a. en b.'.
- Algemeen: verwijdering van de term (geen begrip) 'staanplaats' overal in het bestemmingsplan, waarbij staanplaats voorkwam onder diverse relingen inzake strijdig gebruik. Voor de term staanplaats wordt het begrip standplaats gebruikt.
- Naamswijziging van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar 'Agrarisch – Glastuinbouw en Bedrijfswoning' (Artikel 3).
- In Artikel 1 Begrippen:
 - Toevoeging van het begrip 'geschakelde woning', met als definitie: geschakelde woning: een woning, niet zijnde een vrijstaande woning en niet zijnde een aaneengebouwde woning, die niet rechtstreeks is verbonden met een naastgelegen hoofdgebouw maar is verbonden via een aan-/uitbouw aan (een aan-/uitbouw van) een andere woning.
 - Aanpassing van het begrip 'aaneengebouwde woning' door de toevoeging 'die rechtstreeks aan elkaar gebouwd zijn' waarmee de definitie als volgt luidt: aaneengebouwde woning: een woning die deel uitmaakt van aaneengesloten bebouwing bestaande uit twee of meer hoofdgebouwen die rechtstreeks aan elkaar gebouwd zijn.



- Toevoeging van het begrip 'glastuinbouwbedrijf', met als definitie: glastuinbouwbedrijf: een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken, veredelen, bewerken en/of verwerken van groenten, fruit, sierteeltgewassen en/of tuinbouwzaden, hoofdzakelijk in kassen, met hieronder mede begrepen het handelen in voorgenoemde (glas)tuinbouwproducten voor zover geteeld en gekweekt door het bedrijf zelf, en waaronder niet begrepen tussenhandel.
- Toevoeging van het begrip 'tuinbouwbedrijf', met als definitie: tuinbouwbedrijf: een agrarisch bedrijf gericht op het telen en/of kweken van groenten, fruit, sierteeltgewassen en/of tuinbouwzaden, al dan niet met bedrijfsvoering in kassen, met hieronder mede begrepen het handelen in voorgenoemde tuinbouwproducten voor zover geteeld en/of gekweekt door het bedrijf zelf, en waaronder niet begrepen tussenhandel.
- Toevoeging van het begrip 'twee-aaneengebouwde woning', met als definitie: twee-aaneengebouwde woning: een woning die deel uitmaakt van aaneengesloten bebouwing bestaande uit twee hoofdgebouwen die rechtstreeks aan elkaar gebouwd zijn.
- Aanpassing van het begrip 'rijwoning' door de toevoeging 'die rechtstreeks aan elkaar gebouwd zijn' waarmee de definitie als volgt luidt: rijwoning: een aaneengebouwde woning die deel uitmaakt van aaneengesloten bebouwing bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen die rechtstreeks aan elkaar gebouwd zijn.
- Aanpassing van het begrip 'standplaats' door deze te formuleren als een zelfstandig naamwoord in plaats van als een werkwoord, waarmee de definitie als volgt is geworden: standplaats: een vaste plaats op of aan de weg of een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats voor het uitoefenen van detailhandel of diensten al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.
- In Artikel 3 'Agrarisch – Glastuinbouw en Bedrijfswoning' is het volgende gewijzigd:
 - In lid 3.1 onder a. is toegevoegd na glastuinbouwbedrijven "en tuinbouwbedrijven", en is het volgende vervangend ingevoegd ", en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van deze bedrijven".
 - In lid 3.1 onder b. is "bedrijfswoningen ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf met de daarbij behorende bijgebouwen" vervangen door "bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijgebouwen".
 - In de Bouwregels is de titel van lid 3.2.1 als volgt hernoemd: van "Kassen, bedrijfsgebouwen en overkappingen" naar "Kassen en bedrijfsgebouwen".
 - In de Bouwregels is lid 3.2.2 als volgt gewijzigd:



- De aanhef onder 3.2.2 is gewijzigd naar “Voor het bouwen van bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijgebouwen gelden de volgende regels:”.
- Lid 3.2.2 onder a. is als volgt gewijzigd: bedrijfswoningen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- Lid 3.2.2 onder b.: het woord tuinbouwbedrijf is vervangen door ‘(glas)tuinbouwbedrijf’.
- Toevoeging: g. de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,3 meter en 5 meter.
- Toevoeging: h. de oppervlakte van bijgebouwen gezamenlijk mag niet meer bedragen dan 50 m².
- In de Bouwregels is in lid 3.2.3, onder a. het volgende toegevoegd: ‘en overkappingen’ [mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd].
- In de Bouwregels is in lid 3.2.3, onder a. het volgende toegevoegd: ‘en van overige werken geen bouwwerken zijnde,’ [mag niet meer bedragen dan 2 meter].
- In de Bouwregels in lid 3.2.3 zijn de sub-leden e., f. en g. als volgt samengevoegd: de bouwhoogte van een warmtekrachtkoppeling, een warmteopslagtank en een waterbuffertank mag niet meer bedragen dan 6 meter. (Daarmee is het navolgende vervangen: de bouwhoogte van een warmtekrachtkoppeling en warmteopslagtanks mag niet meer bedragen dan 15 meter; de bouwhoogte van liggende waterbuffertanks mag niet meer bedragen dan 4,5 meter; de bouwhoogte van staande waterbuffertanks mag niet meer bedragen dan 11 meter).
- In de Specifieke gebruiksregels is het (reeds) geformuleerde strijdig gebruik gevoegd onder een nieuw lid 3.3.1 “Strijdig gebruik”.
- In de Specifieke gebruiksregels is onder “Strijdig gebruik” het woord tuinbouwbedrijf vervangen door ‘(glas)tuinbouwbedrijf’.
- In de Specifieke gebruiksregels is onder “Strijdig gebruik” de bepaling “het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen” vervangen door “het gebruik van gronden als opstelplaats of parkeerplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van maximaal 5 caravans in bedrijfsgebouwen gezamenlijk”.
- Aanpassingen in de Bouwregels voor Hoofdgebouwen in de bestemmingen ‘Woongebied – 1’ (Artikel 13), ‘Woongebied – 2’ (Artikel 14) en ‘Woongebied – 5’ (Artikel 17), de toevoeging van ‘geschakelde woningen’, als volgt:
 - in lid 13.2.2, onder i., en in lid 14.2.2, onder i., en in lid 17.2.2, onder h.: de bouwdiepte van een hoofdgebouw mag bij: (sub 2) rijwoningen en geschakelde woningen niet meer dan 11 meter bedragen;



- in lid 13.2.2, onder j., en in lid 14.2.2, onder j., en in lid 17.2.2, onder i.: de afstand van de voorgevels van een hoofdgebouw tot de dichtstbijzijnde bouwperceelgrens vóór de voorgevels, niet zijnde een zijdelingse bouwperceelgrens, mag bij: (sub 3) twee-aaneengebouwde woningen en geschakelde woningen niet minder dan 3 meter bedragen;
- Aanpassing van de volgende bouwregels van de bestemming 'Woongebied – 3' (Artikel 15):
(Deze wijzigingen zijn tevens aangebracht vanwege en op basis van een ingediende zienswijze.)
 - In lid 15.2.1 onder b. is 25% vervangen door 30%.
 - In lid 15.2.1 onder c. is 150 m² vervangen door 180 m².
 - In lid 15.2.2 is het volgende geschrapt:
 - (i.) de bouwdiepte van een hoofdgebouw mag bij niet meer dan 14 meter bedragen. *De bouwdiepte wordt reeds beperkt door het perceel.*
 - (j.) de afstand van de voorgevels van een hoofdgebouw tot de dichtstbijzijnde bouwperceelgrens vóór de voorgevels, niet zijnde een zijdelingse bouwperceelgrens, mag niet minder dan 3 meter bedragen. *Dit wordt geborgd door een andere regeling en het bouwvlak.*
 - (k.) de afstand van de achtergevels van een hoofdgebouw tot de dichtstbijzijnde bouwperceelgrens achter de achtergevels, niet zijnde een zijdelingse bouwperceelgrens, mag niet minder dan 3 meter bedragen. *Dit wordt geborgd door een andere regeling.*
 - (l.) de afstand van de zijgevels van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen. *Dit wordt grotendeels geborgd door een andere regeling.*
 - In lid 15.2.2 is het volgende (vervangend) toegevoegd:
 - de afstand van een hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.
 - de afstand van een hoofdgebouw tot een ander hoofdgebouw mag niet minder dan 4 meter bedragen.
 - In lid 15.2.4 is aan f. "de bouwhoogte van een beschoeiing aan de waterkant c.q. waterlijn mag niet meer bedragen dan 0,30 meter ten opzichte van het waterpeil" het volgende toegevoegd: , met dien verstande dat bij vervanging van een bestaande beschoeiing op dezelfde plek de bouwhoogte van een beschoeiing niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de bestaande beschoeiing indien deze hoger is dan 0,30 meter ten opzichte van het waterpeil.



- Aanpassing van lid 15.3.3 in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Woongebied – 3', namelijk als volgt: Tussen de ~~bestemming 'Woongebied – 1'~~ kruising 'Weldam/J.C. van Hattumweg' en deze bestemming 'Woongebied – 3' dient een weg te zijn gerealiseerd voor ~~aanvang van de bouw~~ ingebruikname van de gebouwen [...]. *(Deze wijziging is tevens aangebracht vanwege een ingediende zienswijze.)*
- Aanpassingen in de Bouwregels voor 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' in de bestemmingen 'Groen' (Artikel 4), 'Groen – 2' (Artikel 5), 'Verkeer' (Artikel 8) en 'Water' (Artikel 9), door het volgende toe te voegen: het bouwen van ruimten ten behoeve van een transformator(station) en/of een middenspanningsvoorziening/-station is niet toegestaan. *Deze ruimten en voorzieningen kunnen worden gebouwd in woongebied bestemmingen.*
- Aanpassing van de Bouwregels (10.2) van de bestemming 'Wonen – 1' (Artikel 10), door in lid 10.2.1 'Hoofdgebouwen' het volgende te schrappen: "ter plaatse van de aanduiding '[specifieke] bouwaanduiding - mo' mag het bebouwd oppervlak van een hoofdgebouw niet meer dan 150 m2 bedragen". De betreffende bouwaanduiding ligt niet meer op het betreffende bestemmingsvlak 'Wonen – 1' omdat deze is vervangen door 'Wonen – 3'.
- Aanpassing van de Bouwregels (11.2) van de bestemming 'Wonen – 2' (Artikel 11), door in lid 11.2.1 'Hoofdgebouwen' onder h. de tekst 'specifieke bouwaanduiding - mo' te vervangen door 'specifieke bouwaanduiding – maximum oppervlakte'.
- Aanpassing van de Bouwregels (12.2) van de bestemming 'Wonen – 3' (Artikel 12), door in lid 12.2.1 'Hoofdgebouwen' onder b. het volgende toe te voegen: ", en dient als een vrijstaande woning te worden gerealiseerd".
- Aanpassing van de Bouwregels (12.2) van de bestemming 'Wonen – 3' (Artikel 12), door in lid 12.2.1 'Hoofdgebouwen' onder f. het volgende aan te passen: het bebouwd oppervlak van een hoofdgebouw mag niet meer dan ~~150~~ 210 m2 bedragen. Deze aanpassing komt voort uit het gegeven dat in het voorontwerp-bestemmingsplan grotere bouwvlakken waren opgenomen, en heeft tevens als achtergrond dat het om grote bouwpercelen gaat en dat in 'Wonen – 1' voor bestaande woningen in het lint tevens een maatvoering van 210 m2 geldt. *(Deze wijziging is tevens aangebracht vanwege en (deels) op basis van een ingediende zienswijze.)*
- Aanpassing van de Bouwregels (12.2) van de bestemming 'Wonen – 3' (Artikel 12), door in lid 12.2.1 'Hoofdgebouwen' onder i. het volgende aan te passen / toe te voegen: aan "een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien de kassen en bedrijfsgebouwen ter plaatse van de locaties Noorddammerweg 83, 83a en 85, zijn gesloopt en opgeruimd" toevoegen "met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor de vervanging van een woning op dezelfde locatie als de bestaande woning".
- Aanpassing van de Bouwregels (13.2) van de bestemming 'Woongebied – 1' (Artikel 13), door het maximaal aantal te bouwen woningen te verhogen van 367 naar 369 woningen, conform het aantal woningen in het stedenbouwkundig plan.



- Aanpassing van de Bouwregels (14.2) van de bestemming 'Woongebied – 2' (Artikel 14), door het maximaal aantal te bouwen woningen te verlagen van 333 naar 329 woningen, conform het aantal woningen in het stedenbouwkundig plan.
- Aanpassing van de Bouwregels (17.2) van de bestemming 'Woongebied – 5' (Artikel 17), door het maximaal aantal te bouwen woningen te verhogen van 35 naar 37 woningen, conform het aantal woningen in het stedenbouwkundig plan.
- Aanpassing van de Specifieke gebruiksregels (4.3) van de bestemming 'Groen' (Artikel 4), namelijk met de verwijdering van het volgende: lid 4.3.1 [Water] "Ter plaatse van de aanduiding 'water' dient ten minste 15.000 m² water(oppervlak) te zijn gerealiseerd, en in stand te worden gehouden. Dit te realiseren water(oppervlak) heeft geen betrekking op tijdelijke waterberging."
- Aanpassing van de Specifieke gebruiksregels (14.3) van de bestemming 'Woongebied – 2' (Artikel 14), namelijk in lid 14.3.3 [Water – voorwaardelijke verplichting] met vervanging van de zinsnede "Ter plaatse van de aanduiding 'water' [...]" door "Ter plaatse van de westelijke aanduiding 'water' [...]", en met vervanging van 6.000 m² door 5.000 m², en met de toevoeging van "Tevens dient ter plaatse van de bestemming 'Water' ten minste 6.000 m² nieuw aanvullend water(oppervlak) te zijn gerealiseerd voor aanvang van de bouw van de gebouwen van deze bestemming 'Woongebied - 2', en in stand te worden gehouden".
- Aanpassing van de Specifieke gebruiksregels (14.3) van de bestemming 'Woongebied – 2' (Artikel 14), namelijk in lid 14.3.5 [Groen – voorwaardelijke verplichting] met invoeging van "voor aanvang van de bouw van de gebouwen en de aanleg van parkeerplaatsen ter plaatse van het aanduidingsvlak 'groen'" in de zin "Ter plaatse van de aanduiding 'groen' dient ten minste 3.500 m² aan groenvoorzieningen, parken, speeltuinen en/of speelvoorzieningen te zijn gerealiseerd [...], en in stand te worden gehouden.
- Aanpassing in lid 17.3.3 met vervanging van de zinsnede "Ter plaatse van de (zuid)oostelijke helft van de aanduiding 'water' [...]" door "Ter plaatse van de (zuid)oostelijke aanduiding 'water' [...]".
- Aanpassingen in de Bouwregels voor Hoofdgebouwen in de bestemmingen 'Woongebied – 1' (Artikel 13), 'Woongebied – 2' (Artikel 14) en/of 'Woongebied – 5' (Artikel 17):
 - Aanpassing in lid 13.2.2 onder j. en in lid 14.2.2 onder j. met aanpassing van [mag bij] "~~twee-aangebouwde~~ woningen met de voorgevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' niet minder dan 1,8 meter bedragen" (sub 4), vernummerd naar sub 5.
 - Aanpassing in lid 13.2.2 onder j.6. en in lid 14.2.2 onder j.6. met vervanging van [mag bij] "rijwoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorerf' 0 meter bedragen" door [mag bij] "woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorerf' ten hoogste 2 meter bedragen".



- Aanpassing in lid 13.2.2 onder l.3. en in lid 14.2.2 onder l.3. en in lid 17.2.2 onder k.3. met vervanging van “een rijwoning 0 meter bedragen” door “een rijwoning 0 meter of meer bedragen”, waarmee de regel als volgt wordt: de afstand van de zijgevels van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens, mag bij een rijwoning 0 meter of meer bedragen.
- Aanpassing in lid 13.2.2 onder l.1 en in lid 14.2.2 onder l.1 met de toevoeging “ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’” waarmee de regel als volgt wordt: de afstand van de zijgevels van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens, mag bij een vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ niet minder dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat een hoofdgebouw aan ten minste één zijde een afstand van ten minste 5 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens kent.
- Aanpassing in lid 13.2.2 onder l. en in lid 14.2.2 onder l. met de toevoeging [mag bij] “een vrijstaande woning niet minder dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat een hoofdgebouw aan ten minste één zijde een afstand van ten minste 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens kent”.
- Aanpassing in lid 17.2.2 onder k.1, als volgt: [mag bij] een vrijstaande woning niet minder dan ~~3 meter~~ 1 meter bedragen, met dien verstande dat een hoofdgebouw aan ten minste één zijde een afstand van ten minste ~~5 meter~~ 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens kent.
- Aanpassing in lid 13.2.2 onder l. en in lid 14.2.2 onder l. en in lid 17.2.2 onder l. met de toevoeging [mag bij] “een geschakelde woning niet minder dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat een hoofdgebouw aan ten minste één zijde een afstand van ten minste 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens kent”.
- Aanpassingen in de Bouwregels voor ‘Bijbehorende bouwwerken’ in de bestemming ‘Woongebied – 1’ (Artikel 13) en de bestemming ‘Woongebied – 2’ (Artikel 14):
 - Aanpassingen in lid 13.2.3 onder d. en in lid 14.2.3 onder d. door:
 - toevoeging van “en c.” in de aanhef.
 - verwijdering van: [mits] het voorerf behoort bij een rijwoning of een twee-aaneengebouwde woning;
 - verwijdering van: [mits] het bijbehorend bouwwerk binnen de zijgevels van het hoofdgebouw is gesitueerd;
- Aanpassingen in de Bouwregels voor ‘Bouwwerken, geen gebouwen zijnde’ in de bestemming ‘Woongebied – 1’ (Artikel 13) en de bestemming ‘Woongebied – 2’ (Artikel 14):



- Aanpassingen in lid 13.2.4 onder e. en in lid 14.2.4 onder e. door na “de bouwhoogte van een overkapping tot op een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,3 meter” toe te voegen “, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' de bouwhoogte van een overkapping tot op een afstand van 2 meter van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 4 meter mits de overkapping bouwkundig is verbonden met het hoofdgebouw”.
- Toevoegingen in de Bestemmingsomschrijving (6.1) van de bestemming 'Maatschappelijk' (Artikel 6), namelijk het volgende:
 - (b.) kinderdagopvang en buitenschoolse opvang.
- Aanpassing van de Bouwregels (6.2) van de bestemming 'Maatschappelijk' (Artikel 6), namelijk in lid 6.2.1 [Gebouwen] onder c., door aanpassing van het maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak, van 75% naar 60%.
- Toevoegingen in de Specifieke gebruiksregels (6.3) van de bestemming 'Maatschappelijk' (Artikel 6), namelijk de volgende (in lid 6.3.1):

Functies en omvang: In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang ook de volgende regels:

 - a. De volgende maatschappelijke voorzieningen en functies zijn toegestaan:
 - 1. educatieve voorzieningen en onderwijs en daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte voor onderwijs(functies) maximaal 2.500 m² mag bedragen (waarbij de algemene ruimten niet worden meegerekend);
 - 2. voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, mits het in pandige voorzieningen betreft, en met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte voor sportruimte(n) maximaal 550 m² mag bedragen;
 - b. Een kinderdagopvang mag als nevenfunctie tevens de functie van buitenschoolse opvang hebben;
 - c. De bruto vloeroppervlakte voor kinderdagopvang mag maximaal 600 m² bedragen, waarbij de oppervlakte toegewezen voor uitsluitend buitenschoolse opvang niet wordt meegerekend.
- Aanpassingen in de bestemming 'Maatschappelijk' (Artikel 6), namelijk het toevoegen van een lid 'Afwijken van de gebruiksregels' met daarin toegevoegd de volgende afwijkingsmogelijkheid:

Afwijkingsmogelijkheid onderwijs (*Titel lid*)

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.3.1 onder a. sub 1. voor het realiseren van een bruto vloeroppervlakte voor onderwijs(functies) tot maximaal 3.000 m² (waarbij de algemene ruimten niet worden meegerekend).



- Aanpassingen in de Specifieke gebruiksregels in de bestemmingen 'Woongebied – 1' (Artikel 13), 'Woongebied – 2' (Artikel 14), 'Woongebied – 4' (Artikel 16) en 'Woongebied – 5' (Artikel 17), namelijk de volgende toevoeging:
(Deze wijzigingen zijn tevens aangebracht vanwege een ingediende zienswijze.)
Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorzieningen bestaande woningen (*Titel lid*):
Het gebruik van de gronden als woning is uitsluitend toegestaan indien, in verband met de geluidsbelasting op bestaande woningen, is aangetoond dat de geluidsbelasting binnen de geluidgevoelige ruimten van de bestaande woningen ten hoogste 33 dB bedraagt en, indien met de bestaande geluidwerende voorzieningen aan de gevel de binnenwaarde van ten hoogste 33 dB niet kan worden bereikt, er een of meer aanvullende en/of vervangende geluidwerende voorzieningen aan de gevel worden getroffen zodoende dat de geluidsbelasting binnen de geluidgevoelige ruimten van de woningen ten hoogste 33 dB bedraagt, met dien verstande dat:
 - a. deze bepaling enkel van toepassing is voor de bestaande woningen met de adressen Weldam 2, 4, 6, 8, 10 en 12, en Jane Addamslaan 125, en J.C. van Hattumweg 100 en 102;
 - b. gerekend dient te worden met de cumulatieve geluidsbelastingen op de betreffende bestaande woningen zoals opgenomen in het rapport van het "Akoestisch onderzoek plan De Scheg West" d.d. 24 augustus 2023 van Sweco, welke is opgenomen in bijlage 9 van de toelichting van dit bestemmingsplan.
- Aanpassingen in de bestemmingen 'Woongebied – 1' (Artikel 13), 'Woongebied – 2' (Artikel 14), 'Woongebied – 4' (Artikel 16) en 'Woongebied – 5' (Artikel 17), namelijk het toevoegen van een lid 'Afwijken van de gebruiksregels' met daarin toegevoegd de volgende afwijkmogelijkheid:
Afwijkingsmogelijkheid geluidwerende voorzieningen bestaande woningen (*Titel lid*)
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.3.3/14.3.6/16.3.4/17.3.5, ten aanzien van een of meerdere bestaande woningen, indien:
 - a. een eigenaar van een bestaande woning op voorhand, dat wil zeggen voordat onderzoek is gedaan om aan te tonen dat aan de binnenwaarde van ten hoogste 33 dB wordt voldaan, te kennen heeft gegeven niet in te stemmen met een aanpassing van het gebouw; of,
 - b. een eigenaar van een bestaande woning niet instemt met de voorgestelde aanpassing van het gebouw ten behoeve van het realiseren van de geluidwerende voorziening(en), mits er gedegen onderzoek naar de benodigde geluidwerende voorzieningen heeft plaatsgevonden en er een reëel voorstel van geluidwerende voorzieningen is gedaan waarbij deze geluidwerende voorzieningen niet verstrekkender hoeven te zijn dan de benodigde geluidwering; of,



- c. is aangetoond dat door een andere geluidreducerende maatregel en/of een wijziging aan de weg Weldam de cumulatieve geluidsbelasting op een bestaande woning dusdanig lager is dat zonder een geluidwerende voorziening die aanvullend is op de aanwezige geluidwering de geluidsbelasting binnen de geluidgevoelige ruimten van de woningen ten hoogste 33 dB bedraagt, mits er is aangetoond dat de gehanteerde verkeersintensiteiten (voor zover lager dan in het in lid 13.3.3/14.3.6/16.3.4/17.3.5 genoemde onderzoek) reëel zijn voor de berekening van de geluidsbelasting en er ten minste rekening wordt gehouden met de volledige uitvoering van dit bestemmingsplan.
- Aanpassing van de Bouwregels (7.2) van de bestemming 'Tuin' (Artikel 7), namelijk in lid 7.2.2 [Bouwwerken, geen gebouwen zijde], door het toevoegen van:
 - de bouwhoogte van steigers en vlonders mag niet meer bedragen dan 1 meter;
 - steigers en vlonders mogen niet worden gerealiseerd boven een wateroppervlak, en mogen uitsluitend worden gerealiseerd langs een waterlijn.
 - Aanpassing in de Algemene gebruiksregels (Artikel 23) door in lid 23.3 'Strijdig gebruik' het volgende toe te voegen: (i.) het gebruiken van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig; en (j.) het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen, passagiersvaartuigen en bedrijfsschepen.
 - Aanpassing in de Algemene afwijkingsregels (Artikel 25), namelijk de volgende toevoeging: [Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:] de bestemmingsregels, in de gevallen met een toegestane maximum goothoogte van 4,5 meter voor een hoofdgebouw, ten behoeve van het vergroten van de goothoogte aan één zijde van het hoofdgebouw en de aansluitende randen, tot een maximum goothoogte van 6 meter.
 - Aanpassing in de Overige regels (Artikel 26), namelijk een aanpassing in lid 26.2.3 'Afwijken van de parkeernormen' door [indien] "a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft" te schrappen. De afwijkmogelijkheid is volgens het parkeerbeleid namelijk ook van toepassing voor 2 of minder parkeerplaatsen.



Verbeelding:

- Aanpassing bouwvlak bestemming 'Woongebied – 3'. *(Deze wijziging is aangebracht vanwege en (deels) op basis van een ingediende zienswijze.)*
- Toevoeging strook met bestemming 'Groen' zuidelijk langs de bestemming 'Woongebied – 3', waarbij 'Groen' in de plaats komt van een deel van 'Woongebied – 2' en een klein stuk 'Verkeer'. *(Deze wijziging is aangebracht vanwege en op basis van een ingediende zienswijze.)*
- Aanpassing/correctie bestemming 'Water' westelijk van de bestemming 'Woongebied – 3': aanpassing naar huidige situatie watergang. *(Deze wijziging is aangebracht vanwege en op basis van een ingediende zienswijze.)*
- Aanpassing van de bestemmingen 'Wonen – 1', 'Wonen – 3', 'Tuin' en 'Water' in de zuidoosthoek van het bestemmingsplan, gelet op de aanpassing in het stedenbouwkundig plan, met tevens drie vergrote bouwvlakken en bijstelling van het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – 1' op de twee bestemmingsvlakken 'Wonen – 3' liggen aan 'Water'. *(Deze wijzigingen zijn tevens aangebracht vanwege en deels op basis van een ingediende zienswijze.)*
- Vervanging van de twee bestemmingsvlakken 'Wonen – 1' door 'Wonen – 3' in de zuidoosthoek van het bestemmingsplan.
- Verandering van de bestemming 'Groen' naar 'Wonen' op perceel 10804.
- Verwijdering van de functieaanduiding water ter plaatse van de percelen 10802 en 10804.
- Verandering van de twee functieaanduidingen water in 'Groen', in lijn met een aanpassing in het stedenbouwkundig plan.
- Verandering van de bestemming 'Wonen – 1' naar 'Woongebied – 2' op perceel 10807.
- Verandering van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar 'Woongebied – 2' op de percelen 10809 en 10811.
- Enkele kleine correcties in/van de bestemmingen 'Woongebied – 1' en (aanliggend) 'Groen' en/of 'Verkeer' conform aanpassingen in het stedenbouwkundig plan.
- Een kleine correctie in/van de bestemming 'Woongebied – 1' bij het zuidoostelijke bestemmingsvlak, namelijk met vergroting bestemmingsvlak 'Woongebied – 1' als vervanging van 'Water' tot aan perceel 2883.
- Een kleine correctie in/van de bestemming 'Woongebied – 1' bij het noordoostelijke bestemmingsvlak, namelijk met verkleining bestemmingsvlak 'Woongebied – 1' tot aan perceel 2883 met als vervanging de bestemming 'Water'.
- Verkleining van het bouwvlak aan de oostzijde van de noordoostelijke bestemmingsvlak van de bestemming 'Woongebied – 1' met 5 meter. *(Deze wijziging is tevens aangebracht vanwege een ingediende zienswijze.)*



- Enkele kleine correcties in/van de bestemmingen 'Verkeer' en (aanliggend) 'Groen' langs De Singel van het stedenbouwkundig plan ten behoeve van de inpassing van de twee nieuwe gebiedsontsluitingswegen, met uitbreiding van de bestemming 'Verkeer' van circa 30 centimeter in dwarsprofielbreedte.
- Enkele kleine correcties in/van de bestemming 'Woongebied – 2' bij de westelijke bestemmingsvlakken, met vergroting bouwvlak met circa en maximaal 1 meter breedte (een deels ook het bestemmingsvlak) aan de oostzijde van het noordwestelijke bestemmingsvlak, en met verkleining van het bestemmingsvlak (en daarmee het bouwvlak) van circa 4 meter aan de noordzijde van het zuidwestelijke bestemmingsvlak.
- Een kleine correctie in de bestemming 'Woongebied – 2' bij het oostelijke bestemmingsvlak, namelijk met vergroting bestemmingsvlak 'Woongebied – 2' als vervanging van 'Water' tot aan perceel 2883.
- Enkele kleine correcties in/van de bestemming 'Wonen – 1' aan de westzijde van het plangebied met aanpassing van scheidslijn Tuin/Wonen-1, waarbij de bestemming 'Wonen – 1' op de betreffende percelen aan de Legmeerdijk op 1 meter (in plaats van 2 meter) achter de voorgevelrooilijn is geplaatst, en waarbij 'Wonen – 1' op perceel 6789 is afgevlakt aansluitend op perceel 6791.
- Vergroting van het bouwvlak in de bestemming 'Wonen – 1' op perceel 6808, zodat het bouwvlak overeenkomt met de bestaande topografische situatie.
- Verbreding bestemming 'Water' in de groenblauwe ader (centraal in plangebied, oost-west) van 3 meter naar 4 meter breed.
- Bijstelling van de vlakken functieaanduidingen 'speelvoorziening' in Groen, met meer afstand tot water.
- Aanpassing van het maximum woningaantal in het westelijk bestemmingsvlak 'Woongebied – 5', van 29 naar 31 woningen.
- Vergroting van het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' in oostelijke richting, in samenhang met een verlaging van het maximum bebouwingspercentage in de Regels.
- Vergroting van de bestemming 'Verkeer' op de noordoosthoek, in de punt, van het plangebied.
- Enkele kleine (c.q. zeer smalle) plangrens correcties, met uitbreiding van het plangebied, namelijk een aanpassing van de plangrens aan de noordoostzijde, zuidwestzijde en zuidoostzijde, waardoor de percelen 2879, 10803 en 10495 (alsnog) volledig in het plangebied liggen.



Bijlagen bij de Toelichting:

De volgende bijlagen zijn vervangen:

- Stedenbouwkundig plan.
- Beeldkwaliteitplan.
- Watertoets.
- Archeologisch onderzoek.
- Verkeersonderzoek (nu één rapport in plaats van twee rapportages).
- Akoestisch onderzoek.
- Stikstofdepositie-onderzoek (nu één rapport in plaats van twee rapportages).
- M.e.r.-notitie.
- M.e.r.-beoordelingsbesluit.

De volgende bijlagen zijn toegevoegd:

- Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan.
- Besluit hogere waarden grenswaarden geluid (ter vervanging van het ontwerpbesluit).
- De onderhavige Nota van Wijzigingen.