

Oplegvel Collegebesluit

Onderwerp:
Vaststelling uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. J. van Heusden
Telefoon 5113545 E-mail: j.v.heusden@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr.STZ/RB 2012/390017
Te kopiëren: geen bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 16 oktober 2012

DOEL: Besluiten

B&W

- 1.Het college besluit het uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 met identificatienummer 0392.BP1080001-0003, inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- 2.Het besluit heeft geen financiële consequenties;
- 3.De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
- 4.Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie ontwikkeling en na behandeling gepubliceerd en ter inzage gelegd..

Collegebesluit

Onderwerp: vaststelling uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1

Reg. Nummer: STZ/RB/2012/390017

1. Inleiding

In het bestemmingsplan "Papentorenvest" is een uitwerkingsverplichting opgenomen voor het gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne. Met de uitwerkingsbepalingen als leidraad heeft ontwikkelaar "De Key principaal" het masterplan "Scheepmakerskwartier Haarlem" opgesteld. Dit masterplan is op 29 september 2011 in de raadscommissie ontwikkeling behandeld en vervolgens op 13 oktober 2011 door de raad vastgesteld. Dit masterplan is de stedenbouwkundige basis voor het uitwerkingsplan. Met de raadsvaststelling van het masterplan als basis is op 26 oktober 2011 vervolgens een realisatieovereenkomst gesloten, die tevens een anterieure overeenkomst is, zodat de financiële uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan is gewaarborgd.

Procesverloop

Het college heeft op 1 mei 2012 ingestemd met het ontwerp-uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1. Dit ontwerp is ter bespreking voorgelegd aan de commissie ontwikkeling en heeft van 8 juni tot en met 19 juli 2012 ter inzage gelegen, gedurende welke termijn er 4 zienswijzen zijn ingediend. Na verwerking van de zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen is het uitwerkingsplan nu gereed voor vaststelling door het college. Zoals bij het vaststellen van bestemmingsplan Papentorenvest in april 2008, in afwijking van de gebruikelijke procedure van een uitwerkingsplan, is bepaald, zal het uitwerkingsplan na het besluit van het college door de commissie worden besproken alvorens het ter inzage zal worden gelegd.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 met identificatienummer 0392.BP1080001-0003, inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het uitwerkingsplan vormt het juridisch toetsingskader ten behoeve van de te verlenen omgevingsvergunningen voor de eerste fase van het woongebied "Scheepmakerskwartier".

4. Argumenten

4.1 Bestemmingsplan "Papentorenvest"

In het bestemmingsplan "Papentorenvest" is een uitwerkingsplicht opgenomen ten behoeve van het realiseren van het Scheepmakerskwartier. De randvoorwaarden om gebruik te kunnen maken van deze uitwerkingsplicht liggen vast in dit onherroepelijke bestemmingsplan en het masterplan Scheepmakerskwartier. Zowel

het masterplan als het voorliggende uitwerkingsplan voldoen geheel aan deze randvoorwaarden.

4.2 Communicatie

Het ontwerp-uitwerkingsplan is besproken in de klankbordgroep, waarin behalve afgevaardigden van de wijkcommissie ook omwonenden zitting hebben. De opmerkingen en aanvullingen vanuit deze klankbordgroep zijn zoveel mogelijk overgenomen. Ter gelegenheid van de bespreking van het ontwerp-uitwerkingsplan in de commissie ontwikkeling hebben betrokkenen hun standpunt toegelicht.

4.3 Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Voor de realisering van het Scheepmakerskwartier is een anterieure overeenkomst gesloten in de vorm van een Realisatieovereenkomst (d.d. 26-10-2011) , zodat geen exploitatieplan nodig is.

5. Kanttekeningen

Geen.

6. Uitvoering

- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en ambtelijke aanpassingen besluit het college over de vaststelling van het uitwerkingsplan;
- Het gewijzigd vastgestelde uitwerkingsplan wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie ontwikkeling, waar de indieners van zienswijzen de gelegenheid krijgen deze toe te lichten.;
- Het gewijzigd vastgestelde uitwerkingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Het collegebesluit hogere waarden geluid (kenmerk 2012/390021/)wordt gelijktijdig met het vastgestelde uitwerkingsplan ter inzage gelegd;
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij het college hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het uitwerkingsplan door het college zijn aangebracht.;
- Het in werking getreden uitwerkingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 met identificatienummer nl.imro.0392.bp1080001-0003(**papieren exemplaar ter inzage op secretariaat**);
- b. verbeelding (plankaart)(**papieren exemplaar ter inzage op secretariaat**);
- c. verwerking zienswijzen en wijzigingsoverzicht (**papieren exemplaar ter inzage op secretariaat**) .

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

BIJLAGE C: Wijzigingsoverzicht en verwerking zienswijzen Uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1

Inleiding

Het ontwerpuitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 1 heeft ter inzage gelegen van 8 juni 2012 tot en met 19 juli 2012.

Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom “zienswijze”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “antwoord”). Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels. Een lijst met de namen van de indieners van zienswijzen en een kopie van de volledige zienswijze ligt voor de raadsleden ter inzage.

1. Zienswijzen

Nr.1	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener is het niet eens met de wijze van het tellen van parkeerplekken in de nabije omgeving. Ook na nader overleg met de afdeling Verkeer van de gemeente heeft geen verandering gebracht in indieners standpunt dat beschikbare plaatsen aan Papentorenvest en Harmenjansweg worden meegeteld terwijl die al door bewoners van een ander gebied worden gebruikt.	Het college van B&W kan geheel of gedeeltelijke vrijstelling verlenen wanneer aangetoond is dat de parkeerbehoefte gefaciliteerd kan worden in de omliggende openbare ruimte zonder overmatig overlast te veroorzaken. De bouwverordening hanteert een loopafstand van 500 meter als een acceptabele afstand waarbinnen die alternatieve parkeerruimte gevonden kan worden. De genoemde 500 meter is een behoorlijke afstand waarbinnen veel straten kunnen vallen. Vanuit de bouwverordening bestaat overigens geen plicht om de gehele straal van 500 meter te inventariseren. Bij vaststelling van het onderzoeksgebied wordt daarom pragmatisch gekeken naar wat een logische fysieke eenheid is. Dat is ook in dit geval gebeurd, waarbij de Papentorenvest aan beide zijden is geteld. Het kan goed zijn dat in een aangrenzend gebied al een hoge parkeerdruk is. De mogelijkheid bestaat voor die gebruikers van de openbare weg om in een aangrenzend gebied te parkeren. De straten zijn per slot van rekening	-	-	-

		openbaar. De uitslag van het parkeeronderzoek toont aan dat men geen gebruik wil maken van de beschikbare parkeergelegenheid. Er is geen ander conclusie mogelijk dan dat de ernst van de parkeerproblemen - wat niet is vast te stellen omdat dit niet is onderzocht - niet ernstig kan zijn. Anders zou de parkeergelegenheid in het aangrenzende gebied wel in gebruik genomen zijn. De uitgevoerde meting toont aan dat lang niet alle parkeerplaatsen in het openbaar gebied in gebruik waren tijdens de voor het bouwplan relevante tijdstippen. Het groter nemen van het onderzoekgebied betekent dus geenszins dat de vrije parkeerplaatsen plotseling wel in gebruik genomen zouden worden. De conclusie is gerechtvaardigd dat de veronderstelde parkeerdruk in het aangrenzend gebied kennelijk niet hoog genoeg is om gebruik te willen maken van verder weg gelegen parkeerplaatsen. Het groter nemen van het onderzoeksgebied heeft o.i. daarom geen enkele invloed op het daadwerkelijke gebruik ervan. Resumerend is te stellen dat aan de parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners met de parkeergarage zal worden voldaan. De oplossing voor het bezoekersparkeren wordt binnen het plangebied op de openbare weg gerealiseerd. Hierbij is niet van belang dat ook door mensen van buiten het plangebied op deze plaatsen kan worden geparkeerd.			
2.	Indiener geeft aan dat in het ontwerpplan geen aandacht is besteed aan enkele specifieke milieuaspecten m.b.t. de parkeergarage zoals uitlaatgassen, motorlawaaï en de afvoer van regenwater.	In de berekening van de effecten op de luchtkwaliteit in het algemeen in dit plangebied is de realisatie van de parkeervoorziening meegenomen. Immers als het aantal huizen toeneemt zal ook het aantal auto's toenemen. In de toelichting is aangegeven dat het effect van de toe te voegen woningen, en dus ook van de bijbehorende auto's, niet in betekenende mate bijdraagt tot een verandering in de luchtkwaliteit. Overigens bevat het bouwbesluit specifieke regels m.b.t. de luchtkwaliteits-	JA	-	-

		en geluidseisen in (overdekte) parkeervoorzieningen. Deze eisen zien erop toe dat zich binnen en rond parkeervoorzieningen geen te hoge concentraties schadelijke stoffen in de lucht bevinden en het geluid binnen de normen blijft. De garage zal aan al deze normen en eisen moeten voldoen. Toetsing vindt plaats via de omgevingsvergunning (bouwvergunning). De parkeergarage komt bovendien dieper in de grond te liggen, waardoor ze nog maar circa 1,3 meter boven het maaiveld uitkomt. Bijkomend voordeel van een natuurlijk geventileerde parkeergarage is dat er sprake is van minder geluidsproductie doordat geen grote ventilatiekanalen nodig zijn. De natuurlijke ventilatie wordt geregeld via roosters in: het binnengebied tussen de hofwoningen, de tuinen van de hofwoningen (aan één zijde) en het achterpad aan de zuidgevel van de parkeergarage in het achterpad dat op grond van De Principaal ligt. De bewoners van de Harmenjansweg kunnen zelf kiezen om hun achtertuin aan te sluiten op dit achterpad. Verder dient te worden opgemerkt dat hier gaat het om een stallingsgarage (voor bewoners), waardoor het aantal verkeersbewegingen beperkt is. De (gescheiden) afvoer van regenwater kan in een uitwerkingsplan niet verplicht worden gesteld, de afvoer zal plaatsvinden via het openbaar riool. De toename van de verharding als gevolg van het uitwerkingsplan zal worden gecompenseerd middels het aan te leggen oppervlaktewater binnen het (plan)gebied.			
3.	Indiener wil graag nog het belang van de ook in het Masterplan Scheepmakerskwartier opgenomen voetbalkooi benadrukken. Deze, nu als mogelijkheid opgenomen speelvoorziening, is onontbeerlijk voor de (nieuwe) wijk.	In de realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is betreft de voetbalkooi aangegeven dat de ontwikkelaar (financieel) verantwoordelijk is maar dat de gemeente een plek beschikbaar dient te stellen. In het masterplan Scheepmakerskwartier is een zoekgebied aangegeven waarbinnen deze voorziening dient te	-	-	-

		worden gerealiseerd. In het uitwerkingsplan wordt niet een specifieke locatie bepaald, maar wordt wel de voorziening mogelijk gemaakt. Door ruimtegebrek binnen het totale plangebied van het Scheepmakerskwartier zal de voetbalkooi niet binnen dit gebied gerealiseerd kunnen worden maar zal buiten het plangebied, indien mogelijk in de nabije omgeving, naar een vervangende locatie worden gezocht.			
4.	Indiener geeft aan dat er onduidelijkheid is over de afstanden tot de bestaande bebouwing in het gebied en de exacte maten van de zowel de oude- als nieuw de op te richten bebouwing. In dit kader benadrukt indiener het belang van een maquette, waarin vooral de verhoudingen goed tot hun recht komen. Tevens vraagt indiener om de (in mails) gemaakte afspraken betreft de hoogte van de rij- en hofwoningen, in het uitwerkingsplan te bevestigen en maakt indiener zich zorgen om de verpaupering van de in het gebied aanwezige gemeentewoningen.	Centraal staat dat het uitwerkingsplan bindend is betreft de maatvoering. De bestaande panden Harmenjansweg 23-43 maken geen deel uit van het uitwerkingsplan maar zijn positief bestemd in het bestemmingsplan Papentorenvest en op de bijbehorende plankaart weergegeven met een maximum goothoogte. Buiten de huisnummers 23(8 meter) en 43(10 meter) hebben de (tussenliggende) panden een (maximale) goothoogte van 7 meter. Als basis hiervoor wordt de feitelijke goothoogte verhoogd naar het eerstvolgende hele getal. De afgesproken maximale hoogtes voor de nieuw op te richten bebouwing zijn inmiddels op de verbeelding ingetekend. De (maximum) goothoogte voor de rijwoningen is conform de afspraak naar 8 meter gebracht. Voor de hofwoningen is i.p.v. een (maximum) goothoogte een gecombineerde maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van 5 resp. 10 meter . Deze aanduiding geeft hier ondanks deze maat slechts de mogelijkheid hier woningen van één laag met een kap te realiseren omdat het deel van de parkeergarage dat zich boven de grond bevindt, in de hoogtematen op de verbeelding dient te worden meegenomen. Omdat de hoogte van de kap op de hofwoningen het maximum van 4 meter overschrijdt, is voor een andere aanduiding gekozen die een hogere kap mogelijk maakt maar geen hogere totale (bouw)hoogte mogelijk maakt. Overeenkomstig deze systematiek is tevens de (maximum) goothoogte van de			

		(nieuwe) woningen aan de Harmenjansweg naar 6 meter gebracht, in combinatie met een maximale bouwhoogte van 11 meter omdat hier de kap ook hoger wordt dan 4 meter. De goothoogte van de bestaande woningen aan de Harmenjansweg 63-67, die wel in het uitwerkingsgebied zijn opgenomen, is naar 7 meter gebracht, de hoogte die in het bouwblokonderzoek is vermeld. Inmiddels is de ontwikkelaar verzocht een maquette te vervaardigen t.b.v. het plan. Betreft de verpaupering van de woningen die bij de gemeente in bezit zijn dient te worden opgemerkt dat de woningen aan de Harmenjansweg 63 en 67 zullen worden verkocht en dat de twee andere woningen (Harmenjansweg 59 en 61) zijn betrokken in de grondtransactie met de ontwikkelaar en zullen op termijn worden gesloopt om ruimte te maken voor de ontsluiting van het te realiseren woongebied.			
5.	Indiener benadrukt het belang van een schouw voordat men met de werkzaamheden begint en pleit voor een centraal aanspreekpunt.	De ontwikkelaar heeft de betrokken panden inmiddels geschouwd. Tijdens de bouwwerkzaamheden zal de aanwezige uitvoerder aanspreekpunt zijn.	-	-	-

Nr.2	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener wil graag nog het belang van de ook in het Masterplan Scheepmakerskwartier opgenomen voetbalkooi benadrukken. Deze, nu als mogelijkheid opgenomen speelvoorziening, is onontbeerlijk voor de (nieuwe) wijk.	Zie de reactie onder 1.3			
2.	Indiener is het niet eens met de wijze van het tellen van parkeerplekken in de nabije omgeving. Ook na nader overleg met de afdeling Verkeer van de gemeente heeft geen verandering gebracht in indieners standpunt dat	Zie de reactie onder 1.1			

	beschikbare plaatsen aan Papentorenvest en Harmenjansweg worden meegeteld terwijl die al door bewoners van een ander gebied worden gebruikt.				
3.	Indiener geeft aan moeite te hebben met de bouwhoogte van het appartementencomplex bij de haven vanwege het verlies aan doorzicht op het Spaarne en hoopt dat er toch "doorkijkjes" kunnen ontstaan.	De bouwhoogte van dit complex op de verbeelding zal 12,5 meter gaan bedragen. De "doorkijkjes" waaraan wordt gerefereerd maken geen onderdeel uit van het definitieve masterplan en zijn daarom ook niet teruggekeerd in het uitwerkingsplan.	-	-	-
4.	Indiener geeft aan moeite te hebben met de goothoogte van 10 meter voor het meest zuidelijke blok zg. rijwoningen. Door de maximaal mogelijke hoogte van dit blok dreigt indiener het zicht op de Hooimarkt, het Spaarne en molen de Adriaan te verliezen en eveneens direct zonlicht te derven, terwijl in het masterplan de indruk werd gewekt dat dit blok niet hoger zou worden dan de bestaande woningen aan de Harmenjansweg. Indiener vindt dat hiermee geen rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing zoals de gezichtsbepalende rij woningen aan het begin van de westzijde van de Harmenjansweg. Tevens pleit indiener voor een zg. "blinde gevel" aan de kopse kant van het blok tegenover de achtertuinen van de betrokken wonen.	De goothoogte van dit blok zal worden teruggebracht naar 8 meter. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van indiener om de hoogte van dit blok niet hoger te laten uitvallen dan de hoogte van de rij woningen aan het begin van de westzijde van de Harmenjansweg. Wel dient in ogenschouw te worden genomen dat ook in de huidige situatie bebouwing aanwezig is op het terrein en er ook nu geen onbelemmerd zicht op het Spaarne en de Hooimarkt is. Betreft de toetreding van zonlicht is op te merken dat de bezonningsstudie in het masterplan aangeeft dat de schaduwwerking als gevolg van de nieuwe situatie nauwelijks afwijkt van de huidige situatie. Het al dan niet toepassen van een blinde gevel is niet zozeer een onderdeel van het uitwerkingsplan maar onderdeel van het stedenbouwkundig kader. Wel dient te worden opgemerkt dat art. 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (BW) over het zicht op aangrenzende erven dwingende bepalingen kent.	-	JA	-
5.	Indiener geeft aan dat in het ontwerpplan geen aandacht is besteed aan enkele specifieke milieuaspecten m.b.t. de parkeergarage zoals uitlaatgassen, motorlawaai en de afvoer van regenwater.	Zie de reactie onder 1.2			

Nr.3	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		

			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener heeft een aantal aanbevelingen betreft Wonen: - Kwaliteit boven kwantiteit. - Anticiperen op nieuwe woonvisie i.p.v. op woonvisie 2006 - 2012. - Gedifferentieerd woonaanbod met mogelijkheid tot functiemenging, als bedrijf aan huis, verhoogt de leefbaarheid. - Behoeftte aan gelijkvloerse woningen met een zorgsteunpunt in de buurt, bevordert het zelfstandig blijven wonen. - Twijfels bij genoemde 10.000m2 voor kantoor c.q. maatschappelijke functies in dit gebied.	De aanbevelingen zijn voor een belangrijk deel al terug te vinden in de uitwerkingsbepalingen en mitsdien ook in het masterplan Scheepmakerskwartier, dat weer de onderlegger voor het uitwerkingsplan vormt. Wel dient in ogeschouw te worden genomen dat het onderliggende beleid haar oorsprong vindt in het bestemmingsplan Papentorenvest dat van 2008 dateert.			
2.	Indiener pleit voor een open, voor iedereen toegankelijke woonomgeving.	Het Scheepmakerskwartier zal een open woongebied worden waarin met name de toegankelijkheid van de Spaarneoevers centraal staat.			
3.	Indiener heeft een aantal aanbevelingen betreft Verkeer: - Duidelijk aangeven waar autoverkeer niet mag komen door bestrating en/of bebording - Bezoekersparkeren duidelijk aangeven en meer plekken rondom het gebied aangeven. - Ontsluiting slechts via Harmenjansweg richting Papentorenvest. - Fietsroutes duidelijk aangeven en voetgangers veiligstellen. - VAC is blij met fiets(parkeer)voorzieningen. - Aanleg fietsroutes onder bruggen richting Drijfriemenfabriek en Droste. - Afstand tot, en bereikbaarheid van het openbaar vervoer verdient aandacht.	In het masterplan Scheepmakerskwartier zijn de genoemde aanbevelingen reeds grotendeels opgenomen en weergegeven in het bijbehorende kaartmateriaal. Deze elementen zullen terugkomen in diverse verkeersbesluiten en het inrichtingsplan openbare ruimte voor dit gebied.			
4.	Indiener vraagt aandacht voor geluidreductie op de gevels i.v.m. spoorweglawaai.	In het kader van de ontheffing voor de hogere waarden i.v.m. het spoorverkeerslawaai, die samen met het uitwerkingsplan zal worden gepubliceerd, vormt			

		geluidsreductie op de gevels een onderdeel van het beleid dat aan deze ontheffingen ten grondslag ligt.			
5.	In het kader van duurzaamheid adviseert indiener handhaven oude woningen in het gebied middels een blok voor blok aanpak te renoveren.	Zie de reactie onder 1.4			
6.	Indiener is positief over bevorderen toerisme door aanleg passantenhaven bij molen ‘‘De Adriaan’’. Een goede toegankelijkheid van zowel water (steigers) als weg is daarbij noodzakelijk. Een goede gelegenheid om veel zitgelegenheden langs het Spaarne te creëren.	Voor het hele gebied zal een inrichtingsplan openbare ruimte worden gemaakt, waarin de toegankelijkheid en de verblijfskwaliteit van de Spaarneoever een centrale plaats zal innemen.			
7.	Indiener is van mening dat openbaar groen onontbeerlijk is voor een aangenaam woonklimaat en adviseert hier ruimte voor te realiseren. Verder vraagt indiener de aanleg van geveltuintjes te stimuleren en beveelt indiener bomen langs de kade en in de zijstraten aan.	De kwaliteit van de openbare ruimte in het plangebied, dient met name te worden gezocht in de zône rond het Spaarne en in de omgeving van de haven.			
Nr. 4	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener stemt in met de uitwerking en geeft hierbij tevens een positief wateradvies af. Bovendien attendeert indiener de gemeente op het geldende zomer- en winterpeil voor het Spaarne.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen en aangepast in de toelichting.	JA	-	-

2. (Ambtshalve) wijzigingen

Nr.	TOELICHTING
1.	Hoofdstuk 3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit toegevoegd. (ambtshalve)
2.	Invoegen afbeelding archeologische waardenkaart. (ambtshalve)

3.	Invoegen kaart met specifieke locatie plangebied. (ambtshalve)
4.	Toevoegen specifieke aanvulling betreft luchtkwaliteit parkeergarage.
5.	Melding maken van positieve watertoets en aanpassen peilstanden.

Nr.	REGELS
1.	Aanpassen bouwregels artikel 9 door naast dakkapellen ook het in art. 2 voorkomende begrip gedeeltelijke geveloptrekking naast dakkapellen introduceren omdat in het stedenbouwkundig kader vooral met deze variant wordt gewerkt. Tevens is de begrippenlijst op dit punt uitgebreid. (1.48).

Nr.	VERBEELDING
1.	Aanpassen maximale goothoogte van de 4 blokken rijwoningen van 10 naar 8 meter.
2.	Invoegen aanduiding maximale goot- en bouwhoogte voor de 2 blokken hofwoningen van 5 (goot) resp. 10 (bouw) meter.
3.	Invoegen aanduiding maximale goot- en bouwhoogte voor het blok nieuw te bouwen woningen aan de Harmenjansweg na nr. 43 van 6 (goot) resp. 11 (bouw) meter in plaats van een goothoogte van 8 meter.
4.	Aanpassen minimale-maximale goothoogte voor kadewoningen naar 9 resp. 13 meter. Hoewel deze laatste maten wel opgenomen waren op de verbeelding die aan het besluit van het college inzake het ontwerputwerkingsplan is gehecht, zijn op de gepubliceerde (ontwerp)verbeelding de verkeerde maten opgenomen. (ambtshalve)
5.	Aanpassen maximale bouwhoogte appartementgebouwen van 12 naar 13 meter.(ambtshalve i.v.m. afwerking gevelranden)
6.	Aanpassen maximale goothoogte woningen aan de Harmenjansweg 63-67 van 8 naar 7 meter.