

Bestemmingsplan Eiland van Speyk

Toelichting Ambtshalve Wijzigingen en Staat van Wijzigingen

1. TOELICHTING OP DE AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Tussen de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan, zijn er naast wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen ook ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. In dit hoofdstuk worden de onderwerpen benoemd die tot ambtshalve wijzigingen hebben geleid met een bijbehorende beschrijving wat er inhoudelijk aan het plan is gewijzigd. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in wijzigingen in het bestemmingsplan zelf (dat wil zeggen toelichting, regels en verbeelding) en wijzigingen in de documenten die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Bestemmingsplan	Wijzigingen
Algemene actualisatie	De plantoelichting is op onderdelen geactualiseerd naar aanleiding van wijzigingen en aanvullingen in onderzoeksrapporten en beleidskaders die in het bestemmingsplan aan de orde komen.
IMRO-codering	De IMRO-codering is aangepast van NL.IMRO.0622.0236bpEivsp2016-0020, naar NL.IMRO.0622.0236bpEivsp2016-0030
Parkeerregeling	In het ontwerpbestemmingsplan is een verouderde parkeerregeling opgenomen. De regeling in artikel 18 lid 18.2 (van de Regels) is daarom aangepast.
Regeling windhinder en windgevaar	De regeling in artikel 18 lid 18.3 is aangepast, in die zin dat het bij de aanvraag omgevingsvergunning aan te leveren onderzoek ook inzicht biedt in de aanvaardbaarheid van de windhinder- en windgevaarsituatie.
Hoogteregeling witte villa (Oosthavenkade 102)	De op de Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven maximale goot- en bouwhoogte – respectievelijk 4,5 meter en 7,5 meter - van het hoofdgebouw is niet in overeenstemming met de feitelijk aanwezige hoogtes. Op de Verbeelding van het bestemmingsplan is de maximale goot- en bouwhoogte gewijzigd in respectievelijk 10 meter en 13,5 meter +NAP. In de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie (artikel 11 van de Regels) is verder geregeld dat de bestaande goot- en bouwhoogte van bestaande objecten niet mogen worden gewijzigd (behoudens afwijking middels een omgevingsvergunning).

Onderzoeken / Bijlagen	Wijzigingen
Onderzoek stikstofdepositie (bijlage 17)	De eerder uitgevoerde stikstofdepositieberekening is geactualiseerd.
Aanvulling MER	De aanvulling op het MER is verwerkt in hoofdstuk 5 van de plantoelichting en als bijlage toegevoegd.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

Dit hoofdstuk vormt de Staat van Wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze Staat vormt het overzicht van alle wijzigingen die bij de vaststelling zijn doorgevoerd in de Regels en op de Verbeelding, die samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan vormen. Paragraaf 2.1 bevat de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en paragraaf 2.2 de ambtshalve wijzigingen. Voor de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de Toelichting wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen.

2.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Planregels

De cursief weergegeven passages betreffen de gewijzigde, nieuwe formulering van de betreffende bepalingen.

Artikel 1 Begrippen

- Lid 1.28 (Peil) is aangepast en luidt nu als volgt:
'3,70 m + NAP'.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

- In lid 4.1 (Bestemmingsomschrijving) is sub c aangepast en dit luidt nu als volgt:
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, *waterkerende voorzieningen*, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, (beeldende) kunstwerken en water;

Artikel 5 Water

- Aan lid 5.1 (Bestemmingsomschrijving) is een nieuw sub g toegevoegd, dat als volgt luidt:
g. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – voorzieningen plasbrand': tevens voor brandschermen en/of een damwand, die voorkomen dat een plasbrand de inham kan instromen, of andere voorzieningen die voor een vergelijkbaar veiligheidsniveau zorgen.*

Artikel 6 Wonen - 1

- Lid 6.2.1 onder a is aangepast en luidt nu als volgt:
a. de begane grondlaag van woningen dient op minimaal 3,70 m + NAP te worden gerealiseerd; onder deze vloer zijn ten behoeve van woningen uitsluitend entrees, technische ruimten en stallingsruimten toegestaan;
- Aan lid 6.4 (Specifieke gebruiksregels) zijn een nieuw sub d en een nieuw sub e toegevoegd, die als volgt luiden:
d. *ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' is het gebruik voor wonen, zoals bedoeld in lid 6.1 onder a en b, uitsluitend toegestaan nadat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – voorzieningen plasbrand' binnen de bestemming 'Water' brandschermen en/of een damwand, die voorkomen dat een plasbrand de inham kan instromen, of voorzieningen die voor een vergelijkbaar veiligheidsniveau zorgen, zijn gerealiseerd en in stand blijven.*
e. *het gebruik voor wonen is uitsluitend toegestaan als voor de omliggende bedrijven aan de Waterleidingstraat de benodigde maatwerkvoorschriften op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn verleend, waarmee de bestaande milieurechten van de betreffende bedrijven worden gerespecteerd.*

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

- Lid 15.4.1 onder a is aangepast en luidt nu als volgt:
a. het verlagen of ophogen van de bodem;
- Een nieuw lid 15.4.3 is toegevoegd, dat als volgt luidt:
15.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de uitvoering ervan geen gevaar oplevert voor de waterkering of het goed functioneren ervan. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

(Ontwerp) Stap 3-besluit Interimwet Stad en Milieubenadering

- (Ontwerp) Hogere waardenbesluit Wet geluidhinder

- ## Plasbrandvoorzieningen

-

Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan Eiland van Speyk

Plangebied

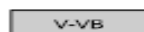


plangrens

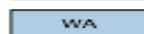
Enkelbestemmingen



Groen



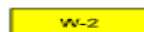
Verkeer - Verblijfsgebied



Water

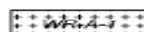


Wonen - 1

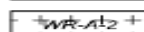


Wonen - 2

Dubbelbestemmingen



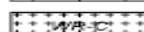
Waarde - Archeologie 1



Waarde - Archeologie 2



Waarde - Archeologie 3



Waarde - Cultuurhistorie

Gebiedsaanduidingen



geluidzone - industrie

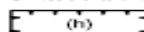


veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

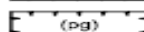


vrijwaringszone - dijk

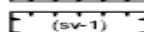
Funcctieaanduidingen



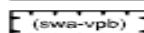
horeca



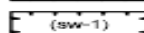
parkeergarage



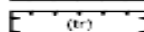
specifieke vorm van verkeer - 1



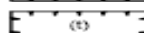
specifieke vorm van water - voorzieningen plasbrand



specifieke vorm van wonen - 1



terras



tuin

Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan Eiland van Speyk - Legenda

2.2 Ambtshalve wijzigingen

Planregels

De cursief weergegeven passages betreffen de gewijzigde, nieuwe formulering van de betreffende bepalingen.

Artikel 18 Overige regels

- Lid 18.2 (Parkeren) is aangepast en luidt nu als volgt:

18.2 Parkeren

18.2.1 Bouwen en gebruik

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of het gebruik van gronden of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag is aangetoond dat voorzien is in voldoende parkeergelegenheid, daar onder begrepen parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden, overeenkomstig de geldende Beleidsregel Parkeernormen 2019 of de rechtsopvolger daarvan.

18.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden genoemd in de geldende Beleidsregel Parkeernormen 2019, of de rechtsopvolger daarvan, voor zover geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte en de woon- en leefsituatie.

18.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de aard, plaats en inrichting van de parkeergelegenheid, daar onder begrepen parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden, indien dit noodzakelijk is voor het in stand houden dan wel tot stand brengen van een verkeersveilige situatie of van een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

18.2.4 Voorwaardelijk gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken is slechts toegestaan indien voorzien is in voldoende parkeergelegenheid, daar onder begrepen parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden, overeenkomstig de geldende Beleidsregel Parkeernormen 2019 of de rechtsopvolger daarvan.

18.2.5 Beleidsregel

Burgemeester en wethouders passen deze parkeerregel toe met inachtneming van de beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

- Lid 18.3 (Windhinder en windgevaar) onder a is aangepast en luidt nu als volgt:
 - a. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 30 m of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder en windgevaar in de omgeving van het gebouw, *de aanvaardbaarheid van de windhinder- en windgevaarsituatie* en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen.

Verbeelding

Hoogteregeling bestaande woning Oosthavenkade 102 (Witte Villa)

- De op de Verbeelding aangegeven maximale goothoogte is bepaald op 10 meter + NAP. De op de Verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw is gewijzigd in 13,5 meter +NAP.

2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de in 2.1 en 2.2 genoemde onderdelen gewijzigd vastgesteld.