

Nota van aanpassingen

Opsomming aanpassingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerpbesluit Hogere
waarden geluid

Wijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef

Overzicht aanpassingen ten aanzien van de ontwerpbesluiten

In dit hoofdstuk is een opsomming weergegeven van de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan Seghwaert 2006 – Vaartdreef en het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid. De aanpassingen betreffen zowel (ondergeschikte) aanpassingen van de plantoelichting, de planregels en de verbeelding van het wijzigingsplan en het besluit Hogere waarden geluid als gevolg van ofwel de ingediende zienswijzen, of als ambtshalve aanpassingen.

Aanpassingen plantoelichting:

- In de plantoelichting zijn tekstuele en redactionele verbeteringen doorgevoerd. Ook is in de gehele plantoelichting verduidelijkt dat de toelichting, planregels en de onderzoeken zijn gebaseerd op een maximale invulling van het programma (woningen en aantal m2 maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen) dat met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt.
- De aanleiding in hoofdstuk 1 is aangevuld. Verduidelijkt is welke maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen hier voorzien zijn.
- Het onderdeel 'ruimtelijke inpassing' onder hoofdstuk 2 is geactualiseerd naar de nieuwste inzichten en uitgangspunten. De volgende punten zijn gewijzigd:
 - o Verduidelijkt is dat de inrichting van de buitenruimte in het inrichtingsplan aan de orde komt en dat dit los staat van het wijzigingsplan.
 - o Het genoemde voorbeeld over de bomen en hoe de parkeerplaatsen daaromheen zullen worden gesitueerd, is verwijderd.
- Binnen hoofdstuk 2 is naar aanleiding van de zienswijzen een onderdeel 'stedenbouwkundige inpassing' en 'bezonning' toegevoegd.
- In paragraaf 2.3 is onder 'parkeren' toegevoegd dat er wordt gezocht naar de meest ideale invulling van het programma (woningen en dienstverlenende en maatschappelijke voorzieningen) dat met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt en dat er bijvoorbeeld woningen met zorg kunnen worden toegevoegd, waarvoor een lagere parkeernorm geldt.
- Uit paragraaf 2.3 is verwijderd dat wordt onderzocht of kan worden afgeweken van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen. Dit wil echter niet zeggen dat de afwijkingsmogelijkheid, zoals die is opgenomen in de Nota Parkeernormen, wordt geschrapt. Die blijft gewoon bestaan en iedereen mag een verzoek indienen om hier gebruik van te maken. Er wordt echter op voorhand niet al vanuit gegaan dat hier gebruik van zal worden gemaakt.
- In het begin van hoofdstuk 3 is toegevoegd dat de Omgevingswet inmiddels in werking is getreden, maar dat door het overgangsrecht gebruik wordt gemaakt van de oude wetgeving (Wro) en ook volgens die wetgeving wordt getoetst aan het beleid.
- Paragraaf 3.3.9 is verwijderd omdat de 'Kadernota Samenspraak' niet meer van toepassing is.
- In Paragraaf 4.6 onder 'resultaten soortenbescherming' is uitgebreider beschreven waarom dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.
- Hoofdstuk 5 is geactualiseerd naar de laatste stand van zaken.
- Hoofdstuk 6 is aangevuld op het onderdeel 'participatie' en de resultaten uit de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan.

Aanpassingen planregels:

- In artikel 4 is onder de doeleinden toegevoegd dat dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan t/m categorie B van de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging die als bijlage bij de regels is gevoegd.
- In artikel 4.2.1 sub b is de tekst aangepast naar om beter aan te sluiten bij de andere bestemmingsplannen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.
- In artikel 4.4.3 is de term b.v.o. aangepast naar bruto vloeroppervlakte. In artikel 2 is een wijze van meten opgenomen.
- In artikel 4.5.1 is toegevoegd dat een activiteit die niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging, maar naar aard en invloed op de omgeving daaraan gelijk te stellen zijn, kunnen worden toegestaan door het verlenen van een omgevingsvergunning.
- In artikel 5.2.1 is een maximale bouwhoogte voor speelvoorzieningen toegevoegd.
- In artikel 5.2.2 is een maximale bouwhoogte voor nutsvoorzieningen toegevoegd.
- Artikel 9.4 met daarin de voorwaardelijke verplichting voor een landschappelijk inrichtingsplan is verwijderd. Deze voorwaardelijke verplichting is juridisch niet juist omdat hiermee een extra voorwaarde, naast de voorwaarden die de raad in het bestemmingsplan Seghwaert 2006 heeft meegegeven, voor het mogen gebruiken van de wijzigingsbevoegdheid in het leven wordt geroepen.
- Met artikel 10.4 is een nieuwe voorwaardelijke verplichting toegevoegd, namelijk dat er een veilige verkeersontsluiting moet worden gerealiseerd.
- Met artikel 10.5 is er een nieuwe voorwaardelijke verplichting toegevoegd, namelijk dat de fietsroute vanaf het Kangoeroepad moet blijven bestaan.

Aanpassingen verbeelding:

- De maximale bouwhoogte van het nieuw te bouwen appartementengebouw (deelproject 3) is teruggebracht van 30 m naar 29 m.
- De aanduiding met een maximale bouwhoogte van 27,8 m in de noordoosthoek van het nieuw te bouwen appartementengebouw is verkleind.
- Er zijn op de verbeelding meer aanduidingen met maximale bouwhoogtes toegevoegd om zo met dit wijzigingsplan meer te sturen in en aan te sluiten bij het ontwerp van het gebouw.
- De maximale bouwhoogte van deelproject 2 is voor het grootste gedeelte teruggebracht naar 16 m. Dit was in het ontwerp wijzigingsplan 16,5 m. Een klein deel van het gebouw heeft nu als maximale bouwhoogte nog 16,5 m. Aan de randen van het gebouw geldt een maximale bouwhoogte van 13 m om zo een 'setback' te realiseren. Voor het gedeelte tussen deelproject 2 en deelproject 3 is een maximale bouwhoogte van 13 m opgenomen. Dit was ook 16,5 m in het ontwerp wijzigingsplan.

Aanpassingen besluit Hogere waarden geluid:

- Er is toegevoegd dat er een oplegnotitie bij het akoestisch onderzoek is gevoegd.
- Er zijn diverse tekstuele aanpassingen gedaan.