

**Nota overleg en staat van wijzigingen
uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012,
deelplan 7, fase 2”**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1	
Overleg	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	2
1.3 Eindconclusie overleg	7
Hoofdstuk 2	
Staat van wijzigingen	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	8

1. OVERLEG

1.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpuitwerkingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties per mail en de provincie Zuid-Holland per E-formulier en het Hoogheemraadschap van Delfland via hun website/watertoetsportaal, op 4 juli 2016 benaderd met het verzoek uiterlijk 15 augustus 2016 te reageren:

- Luchtverkeersleiding Nederland
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond
- Politie Rotterdam-Rijnmond
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea Duin en Water
- KPN
- Stedin B.V.
- Tennet TSO B.V.
- VWS Pipeline Control

Hieronder vindt u een weergave van de overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan wordt overgegaan (§ 1.2) en een eindconclusie (§ 1.3).

1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. **Provincie Zuid Holland**
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
Mail d.d. 4 juli 2016, I16.25531

Samenvatting

Op grond van de informatie die u heeft gegeven in het E-formulier blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen en het plan niet hoeft te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

2. **Hoogheemraadschap van Delfland**
Postbus 3061
2601 DB Delft
Brief d.d. 10 augustus 2016, I16.30110

Samenvatting

Zoals in de toelichting wordt beschreven, valt het plangebied binnen een groter ontwikkelgebied. Voor dit grotere ontwikkelgebied zijn afspraken gemaakt over de benodigde hoeveelheid oppervlaktewater in relatie tot de toekomstige functies. In de waterparagraaf wordt dan ook beschreven hoeveel water er in de eindsituatie in het ontwikkelgebied aanwezig moet zijn. Wij missen echter een beschrijving voor het specifieke plangebied. Ofwel hoeveel waterberging is er benodigd op basis van dit uitwerkingsplan en hoe/waar is hier invulling aan gegeven? In dat kader adviseert het Hoogheemraadschap om een 'waterbalans' op te stellen voor het gebied Bolwerk.

Reactie

Zoals in de toelichting is beschreven verschilt de oppervlakte te realiseren water per uitwerkingsplan op basis van de oppervlakte van het plangebied. Eigenlijk gaat het meer om de ligging van een uitwerkingsplan binnen het deelplan. De situering van de totale wateropgave per deelplan (i.c. deelplan 7) is namelijk niet gelijkmatig over deelplan 7 verdeeld, maar geconcentreerd op een aantal plaatsen in de vorm van singels en plassen op basis van een stedenbouwkundig matenplan voor deelplan 7. Ook dit matenplan is nog aan veranderingen onderhevig tijdens de ontwikkeling van een deelplan. Een van de uitgangspunten daarbij is wel het totaal benodigde oppervlaktewater, echter de situering van het water kan dan nog wel eens verschuiven. Het plangebied van een uitwerkingsplan wordt bepaald door de bouwplannen. Deze mogen niet te groot worden, zodat deze "behapbaar" blijven voor de ontwikkelaar. Daarbij wordt niet gekeken of de hoeveelheid water in het plangebied zich wel verhoudt tot de hoeveelheid water in het deelplan.

In juli 2016 bedroeg het gerealiseerde oppervlaktewater in deelplan 7 11.930 m² waarbij 28.000 m² de opgave is voor deelplan 7. Het advies om een 'waterbalans' op te stellen, zal worden meegenomen in het ontwikkelingsproces van Bolwerk.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het voorontwerpuitwerkingsplan, door te verduidelijken dat de hoeveelheid oppervlaktewater per uitwerkingsplan verschilt en de gerealiseerde oppervlakte in deelplan 7 per juli 2016 toe te voegen.

3. **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam
Brief d.d. 12 juli 2016, I16.27083

Samenvatting

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) geeft aan dat er in de nabijheid van het plangebied één relevante risicobron aanwezig is: het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N471. Aangezien het plangebied zich buiten de 1% letaliteitcontour van het meest geloofwaardige scenario bevindt, adviseert zij hierover het volgende:

Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

Reactie

Het uitwerkingsplan is geen instrument voor publieksvoorlichting inzake het handelen bij rampen. Daarnaast wordt in het uitwerkingsplan aangegeven welke calamiteiten zich voor kunnen doen specifiek voor de omgeving van het plangebied. De voorlichtingscampagne is van algemene aard en geldt voor heel Nederland. Vandaar dat de voorlichting gemeentebreed plaatsvindt via onder andere de gemeentelijk website. Tevens wordt er voldoende mogelijkheid geboden aan bewoners om zich in veiligheid te brengen van de bron af, aangezien de infrastructuur van de bron af aanwezig is en gehandhaafd blijft.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

4. DCMR Milieudienst Rijnmond

Postbus 843

3100 AV Schiedam

Brief d.d. 9 augustus 2016, I16.29960

Samenvatting

a. Geluid

De DCMR zal separaat reageren op het aspect geluid en het daarvoor noodzakelijke (ontwerp)besluit hogere waarden.

b. Milieuzonering

Het plangebied wordt als gemengd plangebied aangemerkt. Dat is onjuist. De provinciale weg ligt op ruim 150 meter en ook de bedrijventerreinen Oudeland en Rodenrijs liggen ongeveer op 150 meter. De invloed van deze verstorende bronnen op het plangebied is daardoor beperkt. Het gebied wordt bovendien gekenmerkt door een woonfunctie. Er is dan ook sprake van een rustige woonwijk in de zin van de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit doet overigens geen afbreuk aan de conclusie dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt.

c. Externe veiligheid

Geconstateerd wordt dat het groepsrisico van de N471 laag is. Hiermee kan worden ingestemd. In de verantwoording van het groepsrisico is gemeld dat de gemeente overweegt een route voor gevaarlijke stoffen vast te stellen. Deze plannen zijn ofwel van de baan, ofwel staan op een dusdanig laag pitje dat hiermee geen rekening kan worden gehouden.

Daarnaast wordt verwezen naar een advies van de VRR uit 2011. De VRR heeft echter voor dit plan een advies uitgebracht op 12 juli 2016. Dit advies moet worden verwerkt in de groepsrisicoverantwoording.

d. Natuur

Er is nog geen ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit moet alsnog gebeuren.

Vooralsnog zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Er moet echter nog een (ontwerp)besluit hogere waarden worden genomen en het aspect natuur moet nog worden onderzocht.

Reactie

a. Geluid

Voor het aspect geluid is inderdaad een aparte opdracht uitgezet bij de DCMR. Inmiddels is een reactie daarop ontvangen. Dit leidt tot enige tekstuele aanpassingen in § 2.6.1, Akoestische aspecten.

- Onder de kop 'Onderzoek en conclusie', 3^e alinea, r. 4 t/m 6: wordt de zin "Uit het onderzoek ... en buitenruimte." vervangen door de zinnen "Uit het onderzoek blijkt dat slechts één van de woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld niet voldoet aan de voorwaarde met betrekking tot een geluidsluwe gevel. Wel voldoet deze woning aan de voorwaarde met betrekking tot een geluidsluwe buitenruimte. In het (ontwerp)besluit hogere waarden is een bepaling opgenomen, zodat hiervoor bij de bouw van de woning maatregelen aan de woning kunnen worden getroffen."
- Onder de kop 'Onderzoek en conclusie', 5^e alinea, r. 1: 'moet' wordt vervangen door 'zal'.

b. Milieuzonering

De onjuiste aanname over de aanmerking van het plangebied als gemengd gebied zal worden verwijderd uit § 2.6.4, Bedrijven en milieuzonering. Het betreft zowel de algemene tekst, als die van de beoordeling van de specifieke "bedrijven".

c. Externe veiligheid

De zinnen "De gemeente .. vast te stellen" en "In dat geval ... aangewezen." worden vervangen door "Als de gemeente een route gevaarlijke stoffen voor Lansingerland vast te stellen, dan is het niet aannemelijk dat de N471 zal worden aangewezen."

De verwijzing naar het advies van de VRR van 15 november 2011 is opgenomen omdat er in 2011 al aandacht is geschonken aan het aspect externe veiligheid in het algemeen en het groepsrisico in het bijzonder voor deelplan 7 in Westpolder/Bolwerk. Voor dit plan, dat een fase van het gehele deelplan betreft, heeft de VRR op 12 juli 2016 ook een advies uitgebracht. Dit advies is hierboven onder punt 3 weergegeven en van een reactie voorzien. Het advies voor deze fase van het deelplan is dat het plangebied buiten de 1% letaliteitcontour van het meest geloofwaardige scenario op de N471 bevindt. Naast een goede voorlichting worden er geen aanvullende maatregelen geadviseerd. In § 2.6.6, Externe veiligheid, zal ook dit advies worden vermeld.

d. Natuur

Het ecologisch onderzoek is inmiddels uitgevoerd. De uitkomst daarvan zal in het ontwerpplan worden opgenomen. Het onderzoeksrapport wordt als bijlage 6 toegevoegd.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het voorontwerpuitwerkingsplan op bovengenoemde onderdelen.

5. Dunea

Postbus 756

2700 AT Zoetermeer

Mail d.d. 4 juli 2016, I16.25533

Samenvatting

Het voorontwerpuitwerkingsplan heeft geen consequenties voor (leidingen van) Dunea.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

6. Gasunie

Postbus 181
9700 AD Groningen
Mail d.d. 5 juli 2016, I16.25583

Samenvatting

Het plangebied van het voorontwerpuitwerkingsplan valt buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtstbij gelegen aardgastransportleiding en heeft daarom geen consequenties voor de Gasunie.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

7. KPN N.V.

Postbus 3053
3800 DB Amersfoort
Mail d.d. 5 juli 2016, I16.25594

Samenvatting

Het voorontwerpuitwerkingsplan heeft geen consequenties voor de KPN.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

8. Pipeline Control

Postbus 156
3360 AD Sliedrecht
Mail d.d. 11 juli 2016, I16.26462

Samenvatting

Het voorontwerpuitwerkingsplan heeft geen raakvlakken met de bestemming "Buisleiding CO2" en daarom geen consequenties voor Pipeline Control.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

9. Luchtverkeersleiding Nederland

Postbus 75200
1117 ZT Schiphol
Mail d.d. 11 juli 2016, I16.26438

Samenvatting

Het voorontwerpuitwerkingsplan heeft geen consequenties voor Luchtverkeersleiding Nederland.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpuitwerkingsplan.

1.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassingen van de toelichting van het voorontwerpuitwerkingsplan:

1. In § 2.4.2 wordt het ecologisch onderzoek verwerkt en het onderzoeksrapport wordt als bijlage 6 toegevoegd.
2. In § 2.6.1, Akoestische aspecten, Onderzoek en conclusie, 3^e alinea, r. 4 t/m 6 wordt de zin "Uit het onderzoek ... en buitenruimte." vervangen door de zinnen "Uit het onderzoek blijkt dat slechts één van de woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld niet voldoet aan de voorwaarde met betrekking tot een geluidsluwe gevel. Wel voldoet deze woning aan de voorwaarde met betrekking tot een geluidsluwe buitenruimte. In het (ontwerp)besluit hogere waarden is een bepaling opgenomen, zodat hiervoor bij de bouw van de woning maatregelen aan de woning kunnen worden getroffen.".
3. In § 2.6.1, Akoestische aspecten, Onderzoek en conclusie, 5^e alinea, r. 1 wordt 'moet' vervangen door 'zal'.
4. In § 2.6.4, Bedrijven en milieuzonering, Onderzoek, wordt de 2^e alinea met de onjuiste aanname over de aanmerking van het plangebied als gemengd gebied verwijderd in de beoordeling van de specifieke "bedrijven" worden de zinnen over het terugbrengen van de richtafstand met één stap verwijderd.
5. In § 2.6.6, Externe veiligheid, N471, Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico, worden de zinnen "De gemeente .. vast te stellen" en "In dat geval ... aangewezen." vervangen door "Als de gemeente een route gevaarlijke stoffen voor Lansingerland vast te stellen, dan is het niet aannemelijk dat de N471 zal worden aangewezen.".
6. In § 2.6.6, Externe veiligheid, N471, wordt onderaan een alinea opgenomen dat de VRR op 12 juli 2016 ook een advies heeft uitgebracht in het kader van onderhavig uitwerkingsplan. Het advies voor deze fase van het deelplan is dat het plangebied zich buiten de 1% letaliteitcontour van het meest geloofwaardige scenario op de N471 bevindt en dat er behoudens een goede voorlichting er geen aanvullende maatregelen worden geadviseerd.
7. In § 2.6.6, Externe veiligheid, Conclusie, 2^e alinea, r. 5 wordt 'wordt' vervangen door 'is' en wordt het advies van de VRR van 12 juli 2016 nogmaals vermeldt.
8. In § 2.7.2, Onderzoek, Waterberging, 2^e alinea, r. 12, wordt 'oppervlakte' vervangen door 'ligging' en aan r. 13 worden na 'plangebied' de woorden 'binnen deelplan 7' toegevoegd en achter 'andere,' wordt toegevoegd "omdat de situering van de totale wateropgave in deelplan 7 namelijk niet gelijkmatig is verdeeld over deelplan 7, maar geconcentreerd is op een aantal plaatsen in de vorm van singels en plassen.". In r. 13 wordt tenslotte het woord 'maar' vervangen door 'Echter,'.
9. In § 2.7.2, Onderzoek, Waterberging, 3^e alinea, wordt de zin "In juli 2016 bedroeg het generaliseerde oppervlaktewater in deelplan 7 11.930 m² waarbij 28.000 m² de opgave is voor deelplan 7." toegevoegd.

2. Staat van wijzigingen

2.1 Inleiding

Op basis van de verdere uitwerking van het plangebied door het maken van een gedetailleerd inrichtingsplan zijn een aantal aanpassingen aan het voorontwerpuitwerkingsplan nodig. Dit leidt tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Verbeelding

1. *Wijziging*

Een deel van de bestemming 'Water' langs de noordelijke plangrens krijgt de bestemming 'Groen'.

Motivering

Op basis van een verkeerde interpretatie van het onderliggende stedenbouwkundige matenplan is een deel van de strook als 'Water' bestemd, terwijl er ter plaatse een breder talud zal worden aangelegd. Daarom wordt de een deel van de bestemming 'Water' gewijzigd in 'Groen'.

2. *Wijziging*

Het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' ten westen van de bestaande woning met nummer 10 (die net buiten het plangebied ligt), wordt versmald en ondieper gemaakt.

Motivering

De aanpassing van het bouwvlak vloeit voort uit een betere stedenbouwkundige inpassing van het geprojecteerd bouwblok in de omgeving.

3. *Wijziging*

Binnen het bestemmingsvlak voor 'Verkeer' wordt noordelijk van het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' ten westen van de bestaande woning met nummer 10 (die net buiten het plangebied ligt), de bestemming 'Groen' opgenomen ter plaatse van de geprojecteerde groenstrook.

Motivering

De geprojecteerde groenstrook is van wezenlijk belang voor de groenstructuur in het plangebied en wordt daarom als zodanig bestemd.

4. *Wijziging*

De begrenzing van de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' in de hoek ten zuidoosten van het appartementencomplex (met de bestemming 'Wonen' en aanduiding 'gs') wordt enigszins gewijzigd.

Motivering

Om een goed te onderhouden openbare ruimte te realiseren is de inrichting van deze hoek iets aangepast.

5. *Wijziging*

De bestemming 'Tuin' ten noorden van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'sba-at' wordt gedeeltelijk vervangen door de bestemming 'Verkeer'.

Motivering

Om de geprojecteerde woningen ten zuiden van de wijziging goed in te passen, wordt het openbaar gebied vergroot, zodat een (openbare) groenstrook kan worden aangelegd die de groenstructuur binnen het plangebied versterkt.

6. *Wijziging*

Het woningbouwcluster met de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' ten oosten van de bestaande school (die buiten het plangebied ligt) wordt zowel aan de west-, als aan de oostkant versmald. Hiervoor in de plaats komt de bestemming 'Verkeer'.

Motivering

Om het bovengenoemde woningbouwcluster goed in te passen, wordt het openbaar gebied vergroot, zodat een (openbare) groenstrook kan worden aangelegd.

7. *Wijziging*

De bestemming 'Verkeer' tussen de twee zuidoostelijke woningbouwclusters in het plangebied wordt verbreed. Hierdoor worden de bestemmingsvlakken voor 'Tuin' en 'Wonen' iets kleiner.

Motivering

Ook hier wordt het openbaar gebied vergroot, zodat een (openbare) groenstrook kan worden aangelegd om de bovengenoemde woningbouwclusters goed in te passen.

8. *Wijziging*

De bestemming 'Tuin' langs de oostelijke plangrens en een deel van de westelijk daaraan grenzende bestemming 'Wonen' (met bouwvlak) wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer' met een breedte van 2 meter. Alleen in de zuidoosthoek blijft de bestemming 'Tuin' (in het verlengde van de toe te voegen bestemming 'Verkeer') gehandhaafd over een lengte van 5 meter én wordt ook verbreed tot 2 meter.

Motivering

Ook hier wordt het openbaar gebied vergroot, zodat een (openbare) groenstrook kan worden aangelegd om de betreffende woningbouwclusters goed in te passen. In de zuidoosthoek blijft de tuinbestemming gehandhaafd om een in- en uitrit mogelijk te maken.

9. *Wijziging*

Het oostelijke vlak met de bestemming 'Groen' wordt iets versmald t.b.v. de bestemming 'Verkeer'.

Motivering

Vanwege een goede verkeerskundige inrichting dient de ruimte voor het verkeer iets ruimer te worden.

10. *Wijziging*

Het bestemmingsvlak voor 'Woongebied' wordt aan de westzijde met 2 meter versmald ten behoeve van de bestemming 'Verkeer'.

Motivering

Wederom zal deze uitbreiding van het openbaar gebied gebruikt worden om een (openbare) groenstrook aan te leggen, zodat het bovengenoemde woningbouwcluster goed kan worden ingepast.

11. *Wijziging*
De bestemmingsvlakken voor 'Wonen' en 'Tuin' ten zuiden van de bestemming 'Woongebied' worden verbreed met circa 3 meter ten behoeve van een extra woning aan het groene wigvormige pleintje. Tegelijkertijd wordt het bestemmingsvlak voor 'Verkeer' ter plekke dus kleiner.

Motivering

Door de verlenging van het bouwvlak wordt de pleinvorming versterkt en samen met wijziging nummer 2 blijft het aantal woningen in het plangebied gelijk. Tevens blijft de parkeerbalans voor het plangebied sluitend, ondanks het verkleinen van het bestemmingsvlak voor 'Verkeer'. Hoewel deze woning niet is meegenomen in het akoestisch onderzoek kan, op basis van de berekende geluidsbelasting op aangrenzende woningen, die lager is dan de voorkeurswaarde, geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting van deze extra woning ook onder de voorkeurswaarde blijft.

12. *Wijziging*
De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd of twee-aaneen' wordt toegevoegd aan de woonpercelen aan de oostkant van het plangebied waarvan het bouwvlak inspringt ten opzicht van de woningen aan de westzijde daarvan.

Motivering

Door deze aanduiding op te nemen is het mogelijk om deze woningen ook los te koppelen van het aan de westzijde gelegen rijtje.

13. *Wijziging*
Aan drie van de vier bovengenoemde percelen wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren uitgesloten' toegevoegd.

Motivering

In verband met de ontsluiting van de betreffende percelen is het fysiek niet mogelijk om twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, zoals in de regels wordt bepaald. Met deze aanduiding wordt voor deze woonpercelen een uitzondering gemaakt van deze bepaling uit de regels.

14. *Wijziging*
Aan het bouwvlak met de aanduiding 'gestapeld' wordt het figuur 'gevellijn' toegevoegd.

Motivering

Door deze toevoeging wordt gegarandeerd dat de rooilijnen worden niet te ver van het openbaar gebied komen te liggen.

15. *Wijziging*
Aan het bouwvlak met de aanduiding 'gestapeld' wordt de maatvoering van 'maximum bouwhoogte (m)' gewijzigd naar 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)', waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk 10 en 12 zijn.

Motivering

Door de toevoeging van een maximale goothoogte wordt gewaarborgd dat het maximale aantal bouwlagen van het gebouw voor de gestapelde woningen niet meer dan drie is. Ook blijft de mogelijkheid om het gebouw af te dekken met een kap bestaan.

16. *Wijziging*
In de bestemming 'Tuin' aan de westkant van het meest noordwestelijk gelegen bouwvlak wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur' toegevoegd.

Motivering

Door de toevoeging van deze aanduiding wordt, in combinatie met de regels, gewaarborgd dat deze geluidswerende maatregel, zoals opgenomen in het (ontwerp)besluit hogere waarden, daadwerkelijk gebouwd kan en zal worden.



Afbeelding 1. Wijzigingslocaties op de verbeelding van het ontwerpuitwerkingsplan. De nummering op de afbeelding komt overeen met het nummer van de hierboven genoemde wijzigingen op de verbeelding.

Regels

17. *Wijziging*

In artikel 4.2.3 wordt een nieuw sub d toegevoegd. Deze luidt:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur' dient een muur te worden gebouwd en in stand gehouden met een minimale bouwhoogte van .. m en een minimale lengte van .. m gemeten vanaf de verlengde achtergevelrooilijn.

Motivering

Door de toevoeging van het nieuwe sub d wordt, in combinatie met de daarin genoemde aanduiding op de verbeelding, gewaarborgd dat deze geluidswerende maatregel, zoals opgenomen in het (ontwerp)besluit hogere waarden, daadwerkelijk gebouwd kan en zal worden.

18. *Wijziging*
In artikel 7.2.2 wordt aan sub c toegevoegd ‘, alsmede een nutsgebouwtje’.
- Motivering*
In het gebouw voor de gestapelde woningen wordt mogelijk een nutsgebouwtje geïntegreerd.
19. *Wijziging*
In artikel 7.2.2 sub i (oud) wordt naast de bouwhoogte ook de maximale goothoogte toegevoegd.
- Motivering*
Door de toevoeging van een maximale goothoogte wordt gewaarborgd dat het maximale aantal bouwlagen van het gebouw voor de gestapelde woningen niet meer dan drie is.
20. *Wijziging*
In artikel 7.2.2 worden sub h en sub i omgedraaid.
- Motivering*
De bepalingen over goot- en bouwhoogte blijven op deze manier bij elkaar staan.
21. *Wijziging*
In artikel 7.2.2 wordt een nieuw sub j toegevoegd. Deze luidt:
in afwijking van het bepaalde onder i (nieuw) mag de diepte van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ meer dan 12 m bedragen, met dien verstande dat binnen het bouwvlak wordt gebouwd;.
De bestaande subs j t/m n worden vernummerd naar k t/m o.
- Motivering*
Door de toevoeging van het nieuwe sub j ontstaat er voldoende ruimte voor het maken van een geschikt gebouw voor de gestapelde woningen.
22. *Wijziging*
In artikel 7.2.2 wordt een nieuw sub m toegevoegd. Deze luidt:
in afwijking van het bepaalde onder l (nieuw) mag de afstand tot het figuur ‘gevellijn’ ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ aan de oostzijde van het bouwvlak niet meer dan 3 m bedragen, en aan de zuidzijde van het bouwvlak moet in het figuur ‘gevellijn’ worden gebouwd, met dien verstande dat evenwijdig aan het figuur ‘gevellijn’ wordt gebouwd;.
De bestaande subs m t/m o worden vernummerd naar n t/m p.
- Motivering*
Door de toevoeging van het nieuwe sub m ontstaat er voldoende ruimte voor het maken van een geschikt gebouw voor de gestapelde woningen.
23. *Wijziging*
In artikel 7.3.1 wordt in sub c de verwijzing naar ‘i’ aangepast naar ‘k’.
- Motivering*
Deze aanpassing vloeit voort uit de vernummering van de sub sonde lid 7.2.2.
24. *Wijziging*
In artikel 7.3.1 wordt een nieuw sub d toegevoegd. Deze luidt:

het bepaalde in lid 7.2. onder m (nieuw) voor het bouwen in het figuur 'gevellijn' aan de zuidzijde van het bouwvlak met de aanduiding 'gestapeld' op grond van een stedenbouwkundig advies, waarbij de tenminste rekening wordt gehouden met:

1. eenheid in het straatbeeld;
2. samenhang met de bebouwing aan de zuidwestzijde van de straat;
3. zicht vanuit de aangrenzende gronden en bouwwerken;
4. bezonning en privacy van de aangrenzende gronden;
5. het bepaalde in lid 7.2.2 onder o (nieuw) met betrekking tot de belemmeringshoek tot de achterzijde van woningen die reeds op 4 oktober 2001 bestonden;.

De bestaande subs d t/m h worden vernummerd naar e t/m i.

Motivering

Op basis van de toevoeging van het nieuwe sub j ontstaat er voldoende ruimte voor het maken van een geschikt gebouw voor de gestapelde woningen.

25. *Wijziging*

In artikel 7.4.2 wordt aan sub b toegevoegd:

, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren uitgesloten'.

Motivering

In verband met de ontsluiting van de betreffende percelen is het fysiek niet mogelijk om twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

26. *Wijziging*

In artikel 9.1 wordt in de 4^e regel tussen 'balkons' en 'van gestapelde woningen' de woorden 'en dakoverstekken' toegevoegd.

Motivering

De uitzondering van de maatvoering van ongeschikte bouwonderdelen die gemaakt is voor de balkons van de gestapelde woningen wordt ook gemaakt voor de dakoverstekken van de gestapelde woningen, zodat er voldoende vrijheid is voor de architectonische uitwerking van het gebouw met gestapelde woningen.

Toelichting

27. *Wijziging*

In Hoofdstuk 4, Planbeschrijving wordt afbeelding 4.1 aangepast aan de meest recente verkavelingsopzet.

Motivering

Afbeelding 4.1 moet een juiste afspiegeling van het plan bevatten. Zoals in wijzigingen 2 en 11 is aangegeven, verandert de verkaveling en daarmee ook de afbeelding die deze (globaal) weergeeft.

28. *Wijziging*

Hoofdstuk 4, Planbeschrijving, p. 39, 2^e alinea, r. 4: '(nog onduidelijk)' verwijderen.

Motivering

Dat het "nog onduidelijk" is, is geen relevante toevoeging, omdat er al 'mogelijk' in de zin staat.

29. *Wijziging*

Hoofdstuk 4, Planbeschrijving, p. 40, 2^e alinea, r. 4: het woord 'langere' voegen tussen 'Bij' en 'rijen' en 'met meer dan zes woningen' veranderen in 'met zes woningen en meer' en tussen haakjes plaatsen en ', zijn' vervangen door 'worden'.

Motivering

De beoogde verspringingen in de voorgevelrooilijn is met deze formulering niet meer direct gekoppeld aan een aantal woningen, waardoor iets meer flexibiliteit ontstaat.

30. *Wijziging*

Hoofdstuk 4, Planbeschrijving, p. 40, laatste alinea, r. 2: 173 moet 169 worden.

Motivering

In het uiteindelijke verkavelingsplan zijn 169 parkeerplaatsen in openbaar gebied opgenomen. Ook met dit aantal blijft de parkeerbalans voor het gebied sluitend.