



Staat van Wijzigingen

Bestemmingsplan 'Herontwikkelingslocatie Witt'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkelingslocatie Witt' (planidentificatie NL.IMRO.0632.witt-ow01) en het ontwerp besluit hogere waarden hebben van 3 oktober tot en met 13 november 2019 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de Nota van Zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Tegen het ontwerp besluit hogere waarden is 1 zienswijze ingediend. De verdere afhandeling hiervan is in handen van het college.

In deze bijlage is aangegeven welke wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangebracht.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wijzigingen in de regels

Artikel 1.31 (toevoeging aan begripsbepalingen)

Begrip geluidgevoelige ruimte, relevant voor de 10 meter zone ten opzichte van naburige bedrijvigheid.

1.31 Geluidgevoelige ruimte

een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd;

Artikel 7.2.6 onder f (toevoeging)

Toevoeging van een bepaling ten aanzien van een 10 meter zone ten opzichte van naburige bedrijfsterreinen waarin geen geluidgevoelige ruimten zijn toegelaten.

- f. *Ter plaatse van de aanduiding 'geluidgevoelige ruimten - uitgesloten' mogen geen geluidgevoelige ruimten van woningen worden gebouwd, ook niet op grond van het bepaalde in [bijlage II, artikel 2 Besluit omgevingsrecht](#), dan wel als zodanig worden gebruikt;*

Wijzigingen in de verbeelding

Toevoeging aanduiding 'geluidgevoelige ruimten – uitgesloten' op de plankaart.

Wijzigingen in de toelichting

Paragraaf 2.4.2 parkeren is aangepast.

De toelichting is aangepast met een onderbouwing van de maximale planologische invulling en de onderbouwing voor een maatwerk oplossing. Tevens is een parkeeronderbouwing van Goudappel Coffeng toegevoegd als bijlage 18 bij de toelichting.

Paragraaf 5.5 Vergunningen en meldingen.

In de toelichting is een verwijzing opgenomen naar de spoorwegwetvergunning.

Ambtelijke Wijzigingen

Wijzigingen in de verbeelding

1. Enige kleine aanpassingen in de bouwvlakken voor de grondgebonden woningen.
2. Toevoeging aanduiding "tuinmuur".
3. Aanpassing bebouwingspercentages bouwvlakken gestapelde woningen.
4. Het aanduidingsvlak van het geluidsschermbaan is vergroot.

Wijzigingen in de regels

Artikel 7.2 onder e (aanpassing)

Aanpassing zodat de hoogte van het geluidscherm gemeten wordt vanaf peil. Dit sluit beter aan bij het uitgevoerde akoestische onderzoek.

- e. ter plaatse van de daartoe strekkende aanduiding bedraagt de hoogte van een geluidscherm minimaal 7,20 en maximaal 8 meter.*

Artikel 7.2.1 onder i (toevoeging)

Specifieke regeling voor de tuinmuur aan de voorzijde langs de Johan de Wittlaan.

- i. ter plaatse van de aanduiding 'tuinmuur' is een erfafscheiding toegelaten tot een hoogte van 1,50 meter.*

Artikel 7.2.2 onder e (aanpassing)

Aangepaste regeling v.w.b. bepaling maximaal bebouwingspercentage.

- e. voor zover op de verbeelding sprake is van een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag het bebouwingspercentage van een bouwvlak niet meer bedragen dan dit percentage;*

Artikel 7.2.2 onder g (aanpassing)

Verduidelijking op het vlak van de groene inrichting tussen de appartementsgebouwen.

- g. het bestemmingsvlak waar zich gestapelde woningen in bevinden, dient groen te worden ingericht, erfbebouwing is hier niet toegestaan.*

Artikel 7.2.4 onder d (aanpassing) en lid e (geschrapt).

Verduidelijking afdekking van parkeergarages die niet fungeren als terras/achtertuin bij woningen.

- d. de bovenafwerking van parkeergarages, voor zover niet aangeduid voor 'grondgebonden', dient te worden voorzien van groenafdekking.*

Artikel 7.2.6 onder e (toevoeging)

Nadere bepaling voor een scenario waarin de grondgebonden woningen worden gerealiseerd voordat de gestapelde woningen worden gerealiseerd met betrekking tot de geluidsbelasting.

- f. Woningen welke worden gerealiseerd ter plaatse van de bouwaanduiding 'grondgebonden' mogen slechts worden bewoond indien hetzij de bouwwerken, als bedoeld onder d., zijn gerealiseerd, dan wel dat alternatieve maatregelen, zoals het realiseren van een geluidswal, zijn getroffen waarmee voor de hier ter plaatse op te richten woningen ook kan worden voldaan aan het bepaalde onder b. Hierbij is het bepaalde onder c alsdan van overeenkomstige toepassing.*

Artikel 7.3.3 (aanpassing)

Verduidelijking van de maatwerkoplossing parkeren.

Als gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid als beschreven onder [artikel 7 lid 3.3 sub 2](#) te realiseren parkeerplaatsen dient naast de op grond van dat artikel te realiseren parkeerplaatsen tevens blijvend te worden voorzien in:

Artikel 9.1 (geschrapt)

Detailregeling voor vergunningvrij bouwen is bij nader inzien niet nodig.

Artikel 9.3 (toevoeging)

Afwijkingsbevoegdheid om een hogere tuinmuur toe te laten aan de voorzijde.

9.3 Tuinmuur

Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in [artikel 3.6, lid 1 onder c](#) van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om af te wijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.1 sub i](#) en een hogere tuinmuur toe te laten. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

- a. de tuinmuur mag maximaal 2 meter hoog zijn;
- b. de hogere bouwhoogte stuit niet op bezwaren van stedenbouwkundige aard

Wijzigingen in de toelichting

Paragraaf 4.1 bedrijven en milieuzonering is aangepast.

In de toelichting is omschreven hoe in de planregels en op de verbeelding is geborgd dat wordt voldaan aan de afstand van 10 meter tussen de voorziene woningen en de nabijgelegen bedrijfsbestemmingen. Door het opnemen van een zone met "geluidsgevoelige ruimten - uitgesloten" wordt voldaan aan de milieuzonering.

Paragraaf 4.2.1 Wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï is aangepast.

In de toelichting is omschreven dat een regeling is toegevoegd aan de planregels met betrekking tot de situatie dat de grondgebonden woningen eerder zouden worden gebouwd dan de gestapelde woningen. Dan kan niet worden gerekend met de afscherming die deze woongebouwen zouden bieden. Op dat vlak is voorzien in de bepaling dat voor de grondgebonden woningen dan moet worden voorzien in alternatieve (tijdelijke) afscherming.

Paragraaf 4.2.9 Bouwbesluit

In de toelichting is de tekst aangepast met betrekking tot duurzaam en zuinig gebruik van natuurlijke hulpbronnen in vorm van eisen op het vlak van energieprestatie (de EPC-norm).