

Bestemmingsplan Jozeflocatie Graaf Florisweg 77

Nota van wijzigingen

1. Inleiding

In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Jozeflocatie Graaf Florisweg 77 van 8 maart 2018 tot en met 18 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Daarentegen zijn er wel ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen in de regels. In hoofdstuk 4 zijn de wijzigingen op de verbeelding beschreven.

2. Ambtelijke aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Ondanks dat er geen zienswijzen zijn ingediend, zijn enkele aanpassingen wenselijk gebleken. Het betreft de volgende aanpassingen:

Toegangsweg/parkeren in bestemming Tuin

1. Het ligt in de bedoeling om achter het Jozefpaviljoen een toegangsweg te realiseren, zodat mensen kunnen worden afgezet en opgehaald aan deze zijde. Ten behoeve van het in- en uitstappen worden hier ook enkele parkeerplaatsen aangelegd. Omdat de gemeente het niet wenselijk vindt dat in de hele tuinbestemming kan worden geparkeerd, is de toelaatbaarheid van het parkeren nader geregeld in de bestemming Tuin. Paragraaf 6.2 van de toelichting is in verband hiermee aangepast.

Water

2. De 2 bochtjes in de watergang aan de voorzijde van het paviljoen worden gedempt, deze worden daarom bestemd tot Tuin in plaats tot Water. Om de wateropgave te borgen zijn de regels van de bestemming Tuin aangevuld. Paragraaf 5.3.5 van de toelichting is in verband hiermee aangepast.

Cultuurhistorie/specifieke vorm van waarde - Jozefpaviljoen

3. Met het oog op het behoud en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarde(n) is ter plaatse van en rondom het Jozefpaviljoen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie opgenomen. Het paviljoen zelf heeft bovendien de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - Jozefpaviljoen' gekregen. In verband hiermee is een artikel 7 Waarde – Cultuurhistorie aan de bestemmingsplanregels toegevoegd. Paragraaf 6.2 van de toelichting is aangevuld.

Bouwmogelijkheden

4. Het bouwvlak van het paviljoen is strak om het bestaande gebouw gelegd. In het ontwerpbestemmingsplan waren alleen rechte lijnen ingetekend, terwijl er her en der wat inspringingen en inhammen in zitten.
5. In het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat het bouwvlak achter het paviljoen voor ten hoogste 60% mag worden bebouwd. De parkeergarage mag echter 100% van het bouwvlak beslaan. In verband hiermee is artikel 5 lid 5.2 onder b aangevuld.
6. Het meest westelijke bouwvlak met de bestemming Wonen is iets in westelijke richting opgeschoven. Dit komt de diepte van de kavels van de oostelijke rij woningen ten goede.

Diversen toelichting

7. In paragraaf 3.3 is een actuele inrichtingstekening opgenomen.
8. Eerder zijn in 2017 twee bewonersbijeenkomsten gehouden. Deze zijn kort benoemd in hoofdstuk 7 bij de Maatschappelijke uitvoerbaarheid. Verder is toegevoegd dat voor dit plan geen inspraakprocedure is gehouden.
9. De resultaten van het wettelijk verplichte vooroverleg zijn benoemd en verwerkt in hoofdstuk 7 van de toelichting op het bestemmingsplan.

3. Overzicht wijzigingen in de regels

Artikel 3

In lid 3.1 sub d is aangevuld met de volgende zinsnede: en toegangswegen voor autoverkeer inclusief naastgelegen parkeervoorzieningen voor in- en uitstappen;

Lid 3 sub e is aangevuld en luidt als volgt:

e. overige parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Een nieuw lid 3.3 is toegevoegd, luidende:

3.3 Specifieke gebruiksregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden wordt in de voortuin ten minste 75 m² ingericht als open water, door verbreding van de reeds aanwezige watergang.

Een nieuw lid 3.4 is toegevoegd, luidende:

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3, mits op andere wijze wordt voorzien in voldoende waterberging.

Artikel 5

Lid 5.2 onder b is aangevuld met de volgende zin: Deze regel is niet van toepassing op een parkeergarage tot en met de eerste bouwlaag.

De artikelen 7 t/m 13 zijn vernummerd tot 8 t/m 14.

Een nieuw artikel 7 is toegevoegd, luidende:

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarde(n) in haar gelaagdheid in de vorm van:

- a. historische geografie (landschap en ruimtelijke patronen);
- b. historische (steden)bouwkunde (stedenbouw, architectuur, constructie en techniek);
waarbij steeds de volgende kwaliteiten in het geding zijn:
 1. de beleefde kwaliteit (zichtbaarheid, herkenbaarheid en herinnerbaarheid);
 2. de fysieke kwaliteit (gaafheid, authenticiteit en geconserveerdheid);
 3. de inhoudelijke kwaliteit (zeldzaamheid, informatiewaarde, samenhang, representativiteit).
Meer specifiek worden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - Jozefpaviljoen' de volgende waarden beschermd:
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - Jozefpaviljoen':
 1. de waarde van het ensemble: dat wil zeggen het behoud van het gehele Jozefpaviljoen in samenhang met het omliggende terrein, waaronder met name de voortuin en de daarin gelegen sloot langs het historische lint, de Graaf Florisweg;
 2. de waarde van de vrije zichtlijnen door de tuin, over het water en de gazons vanaf het historische lint, de Graaf Florisweg;
 3. de herkenbaarheid van de voormalige westvleugel in het gebied tussen het Jozefpaviljoen en de nieuwe bebouwing langs de Dillenburg;

4. de herkenbaarheid van de polderverkaveling (het slagenlandschap) door middel van de sloten c.q. singels aan respectievelijk de oost- en westzijde van het gebied.

7.2 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt verstaan ieder gebruik van de gronden en/of bouwwerken, waarmee afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 7.1.

4. Overzicht wijzigingen op de verbeelding

De bestemming Water in het zuiden van het plangebied is aangepast. De bochtjes aan de noordelijke zijde van de watergang worden gedempt. Deze gronden zijn nu bestemd als Tuin.

Het bouwvlak van het Jozefpaviljoen is strak om de bestaande bebouwing gelegd.

De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie is toegevoegd ter plaatse van en rondom het Jozefpaviljoen.

Binnen de bestemming Wonen is de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - jozefpaviljoen' toegevoegd (ter plaatse van het Jozefpaviljoen).

Binnen de bestemming Tuin is de functieaanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd (ter plaatse van de bestaande parkeerplaatsen).

Het meest westelijke bouwvlak met de bestemming Wonen is iets m in westelijke richting opgeschoven.