



**Nota van Inspraak en Overleg
Voorontwerpbestemmingsplan
“Te Werve”** d.d. 11 maart 2013

1. Toelichting op de Nota van Inspraak en Overleg

Behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan "Te Werve" van 11 maart 2013

Op 19 maart 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk het voorontwerpbestemmingsplan Te Werve vrijgegeven. Het plan lag - overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening - voor zes weken ter inzage. Dit was vanaf vrijdag 22 maart tot en met donderdag 2 mei 2013. Een papieren versie van het plan lag bij de publieksbalie van het Stadhuis aan het Bogaardplein. Een pdf-versie van het plan stond op de gemeentelijke website, www.rijswijk.nl. De digitale, direct doorklikbare versie van het plan was te vinden op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De publicatie hiervan stond op donderdag 21 maart in Rijswijk RegelRecht.

Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg toegezonden aan een aantal overleginstanties, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 21 maart 2013 werd een kennisgeving gemaild met daarin de verwijzing naar de digitale vindplaatsen van het plan. De volgende overlegpartners zijn gemaild:

1. Veiligheidsregio Haaglanden
2. Provincie Zuid-Holland (e-formulier)
3. Gemeente Den Haag
4. Kamer van Koophandel
5. TenneT
6. Stichting Bewonersbelangen Rijswijk Midden (SBRM)
7. KPN
8. Stadsgewest Haaglanden
9. Gasunie
10. Rijkswaterstaat
11. Hoogheemraadschap van Delfland
12. Woningcorporatie Rijswijk Wonen
13. Woningcorporatie Vidomes

Van de benaderde overlegpartners hebben de volgende gereageerd:

1. Stadsgewest Haaglanden, overlegreactie d.d. 2 april 2013
2. Veiligheidsregio Haaglanden, overlegreactie d.d. 2 mei 2013
3. Hoogheemraadschap van Delfland, overlegreactie d.d. 23 mei 2013
4. Provincie Zuid-Holland, overlegreactie d.d. 2 mei 2013

Verder is op 21 maart een ontvangstbevestiging ontvangen van TenneT, maar een inhoudelijke reactie is uitgebleven.

Van de overlegpartners die niet (inhoudelijk) gereageerd hebben, wordt aangenomen dat zij kunnen instemmen met het plan.

Inspraak

In de termijn zijn geen inspraakreacties ingediend.

Reactie op de vooroverlegreacties

In deze Nota van Inspraak en Overleg beantwoordt het college van burgemeester en wethouders formeel de overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De reacties zijn in paragraaf 2 samengevat en van een antwoord voorzien. Daarbij is ook aangegeven of naar aanleiding van de reactie wijzigingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Tot slot maakt ook een aantal ambtelijke reacties enkele wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze staan beschreven in paragraaf 3.

Met de beantwoording van de overlegreacties en de verwerking van de ambtelijke reacties wordt de fase van het voorontwerpbestemmingsplan afgesloten. De wijzigingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waarmee de wettelijke bestemmingsplanprocedure start.

2. OVERLEGREACTIES EX ARTIKEL 3.1.1. Bro

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	Stadsregio Haaglanden		
	Het conserverende bestemmingsplan is conform regionale afspraken. Een reactie vanuit het Dagelijks Bestuur van Haaglanden is niet nodig.	Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
2.	Veiligheidsregio Haaglanden		
a.	<p>Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn diverse risicobronnen aanwezig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Transport gevaarlijke stoffen over Burgemeester Elsenlaan, A4 en A13: gezien de afstand van deze risicobronnen ten opzichte van het plangebied geldt voor alle wegen dat het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling niet of nauwelijks zal toenemen. Wanneer invulling wordt gegeven aan de wijzigingsgebieden is het mogelijk dat het groepsrisico verandert. Het plasbrandaandachtsgebied bij knooppunt Ypenburg vormt ook geen belemmering voor dit plan. 2) Inrichting LPG-station BP Plaspoelpolder: de PR-contouren reiken niet tot het plangebied, het invloedsgebied wel. <p>Door de aanwezigheid van de risicobronnen kunnen zich in het plangebied hitte-, druk- en/of giftige effecten voordoen. De VRH adviseert diverse maatregelen, die zijn gericht op de beheersing en vermindering van de effecten van een incident.</p> <p><u>Effectreducerende maatregel:</u> Geadviseerd wordt om in de objecten een technische voorziening te plaatsen, zodat de ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld om zo de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen te beperken. Dit mag ook een handmatige handeling zijn. Dit geldt bij verbouw en (vervangende) nieuwbouw van alle objecten, bestemd voor het verblijf van personen binnen het hele plangebied. Het is daarbij van belang dat ook ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten.</p> <p><u>Maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid:</u> Geadviseerd wordt een vluchtweg te hebben vanuit de risicobron richting de omgeving, via tuin/gevels aan de afgekeerde zijde(n)</p>	<p>Graag stellen wij voorop dat het bestemmingsplan voor diverse van de door u aangedragen maatregelen, niet het geschikte instrument is om ze in te waarborgen. Dit geeft u zelf ook al aan in de overlegreactie. U geeft ook aan, ervan uit te gaan dat de adviezen op de juiste plek binnen de gemeente terecht komen. De adviezen blijven echter vrij algemeen. Mocht er aanleiding zijn voor de aanpak van concrete situaties die beter kunnen, dan verzoeken wij u om daaromtrent – buiten het bestemmingsplan om – met de betreffende afdelingen van de gemeente en/of eigenaren direct in overleg te treden. Wij informeren de woningcorporaties die in het gebied eigendom hebben, over het advies.</p> <p>Hieronder geven wij puntsgewijs een reactie op uw adviezen.</p> <p><u>Maatregel effectreducerend</u> In hoofdstuk 3 van de regels wordt een nieuw artikel “Nadere eisen” opgenomen dat als volgt komt te luiden:</p> <p>x. Nadere eisen</p> <p><i>x.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden</i> Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken; b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte; c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen; d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van 	<p>RE: aanvullen hoofdstuk 3 met nieuw artikel “Nadere eisen”</p> <p>TL: aanvullen paragraaf 4.4. externe veiligheid met advies veiligheidsregio.</p>

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

	<p>van de risicobron. Deze maatregel geldt binnen 325 meter van het LPG-station en het kruispunt van de Burgemeester Elsenlaan met de Sir Winston Churchillaan.</p> <p>Geadviseerd wordt dat het personeel, de BHV-organisatie en/of de begeleiding van bezoekers, van het kinderdagverblijf, scholen, het theater e.d., is voorbereid op calamiteiten met gevaarlijke stoffen en het LPG-station. Dit kan geborgd worden in een plan ten behoeve van noodsituaties. Het is ook van belang dat dit structureel wordt geoefend.</p> <p>Geadviseerd wordt om bewoners, het personeel en de vaste bezoekers binnen het plangebied te informeren over de risico's, de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren (risicocommunicatie). Dergelijke informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft. Op dit moment is er op regionaal niveau een risicocommunicatie-campagne ontwikkeld, waarin o.a. deze aspecten worden behandeld. Mogelijk dat de gemeente Rijswijk ook voor dit plangebied gebruik kan maken van de hulpmiddelen die onder andere in deze campagne zijn ontwikkeld.</p> <p><u>Maatregelen ten behoeve van de hulpverlening:</u> Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden, wordt geadviseerd contact op te nemen met de afdeling Risicobeheersing van de locatie Delft-Rijswijk van de VRH. Op dat moment kunnen door onze afdeling concrete aanbevelingen worden gedaan, waarmee de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende blijven.</p>	<p>gebouwen.</p> <p><i>x.2 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie</i> Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.</p> <p><u>Maatregel zelfredzaamheid</u> In de bestaande woonwijk zijn voldoende vluchtwegen aanwezig die van de risicobronnen zijn afgekeerd. Het bestemmingsplan beoogt niet om deze vluchtwegen te veranderen.</p> <p>Ieder bedrijf is vanaf een bepaalde omvang verplicht om een BHV-organisatie in te richten. De gemeente is daarbij geen partij. Ook is een noodplan per bedrijf verplicht. Wij gaan er vanuit dat dergelijke aspecten per bedrijf worden geregeld.</p> <p>De gemeente Rijswijk kent op het gebied van risicocommunicatie incidenteel kleinschalige initiatieven die via de website en/of de gemeentegids kenbaar worden gemaakt. Daarnaast haakt de gemeente aan bij de risicocommunicatiestrategie vanuit de regio.</p> <p><u>Maatregel hulpverlening</u> Wanneer er toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden uit het plan, moet een wijzigingsplan worden opgesteld, moet een bouwplan worden opgesteld en moeten er vergunningen worden aangevraagd. Bij een vergunningaanvraag is de brandweer altijd een geconsulteerde partij. Er is dus voldoende borg van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening.</p>	
b.	Bij vervangende nieuwbouw en/of uitwerking van de wijzigingsgebieden moet specifiek worden gekeken naar de brandveiligheid. Hiervoor kunnen extra maatregelen benodigd zijn.	Wanneer er een bouwplan is in het gebied wordt dit altijd getoetst door de gemeente die het weer laat toetsen door de brandweer. Op die manier is er altijd aandacht voor de brandveiligheid. Er moet voldaan worden aan de relevante wet- en regelgeving voordat een vergunning wordt verleend.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
3.	Hoogheemraadschap van Delfland		
	Het Hoogheemraadschap van Delfland kan met het voorontwerpbestemmingsplan instemmen. Aan alle aspecten, die	Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan en zullen in de waterparagraaf (paragraaf 4.7.) van de toelichting vermelden dat	TL: aanvullen paragraaf 4.7.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

	van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven. Wel wordt verzocht de tekst over de waterbergingsopgave te actualiseren, aangezien er geen bestaande opgave meer is in het gebied.	het hoogheemraadschap een positief wateradvies heeft afgegeven. Verder wordt de tekst over de waterbergingsopgave geactualiseerd.	
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
4.	Provincie Zuid-Holland		
	<p>Artikel 17.2.3. 'Afwijken van de bouwregels' biedt uw college de mogelijkheid om op basis van een omgevingsvergunning af te wijken van de in het plan aangegeven bouwregels, zoals verwoord in artikel 17.2.2. Dit artikel is echter in strijd met de regeling voor landgoedbiotopen, zoals deze is opgenomen in artikel 17 van de Verordening Ruimte. Als er ontwikkelingen in een landgoedbiotoop worden mogelijk gemaakt, dan dient het plan een beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten en in de toelichting moet een verantwoording plaatsvinden waarom juist dáár gebouwd moet worden. Het is onvoldoende om dit alleen via een omgevingsvergunning te regelen.</p>	<p>Het betreft de afwijkingsbevoegdheid in het artikel "Algemene aanduidingsregels" (artikel 17), lid 'Vrijwaringszone – landgoedbiotoop'. In het voorontwerp was voor deze aanduiding geregeld dat de gronden daar mede bestemd zijn voor het beschermen en/of versterken van de kenmerken en waarden van het landgoedbiotoop. Daarbij gold een bouwverbod en een afwijkingsbevoegdheid van dat verbod. Die afwijking zou alleen mogen worden toegepast ten behoeve van "het bouwen conform de onderliggende bestemmingen, mits er sprake is van groot algemeen of openbaar belang en er geen andere reële mogelijkheid is om dat belang te verwezenlijken".</p> <p>Naar aanleiding van uw vooroverlegreactie hebben wij ambtshalve contact gezocht met de betrokken provincieambtenaar. Gezamenlijk zijn wij tot onderstaande regeling gekomen. De regeling wordt zodanig aangepast dat het bouwverbod en de afwijking daarvan komen te vervallen. Wel zullen we, conform andere Rijswijkse bestemmingsplannen waarin een dergelijke regeling is opgenomen een stelsel opnemen dat ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten. Het nieuwe artikel zal als volgt luiden:</p> <p>x.1 Algemeen Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - landgoedbiotoop' zijn de gronden mede bestemd voor het beschermen en/of versterken van de volgende kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop: het blikveld: de vrije ruimte rondom de (voormalige) buitenplaats 'Huys ter Nieuburg', die nodig is om de buitenplaats te herkennen in het landschap, en in zuidoostelijke richting loopt tot aan de Generaal Spoorlaan.</p> <p>x.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</p> <p><u>x.2.1 Omgevingsvergunning</u></p>	<p>RE: aanpassen artikel 23 'Vrijwaringszone – landgoedbiotoop'</p>

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op de in lid x.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) het aanleggen, dempen of wijzigen van (oever-, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren; b) het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en cultuurhistorische elementen en ander opgaand houtgewas; c) het aanleggen of aanplanten van bos-, natuurelementen, ander opgaand houtgewas en cultuurhistorische elementen; d) het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen; e) het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m² per perceel; f) het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0.30 m onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet. <p><u>x.2.2 Uitzonderingen</u> Het bepaalde in lid x.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn; b) reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan. <p><u>x.2.3 Toelaatbaarheid</u> De in lid x.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden en natuurwaarden, waarbij door een bevoegde cultuurhistoricus en/of landschapsarchitect een schriftelijk advies dient te zijn verleend.</p>	
--	--	---	--

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding


3. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

#	Ambtelijke wijziging	Conclusie
1.	Het plan moet worden omgezet naar de IMRO/SVBP 2012-standaarden in plaats van de IMRO/SVBP 2008-standaarden. Dit heeft onder meer gevolgen voor enkele inhoudelijke bepalingen in de regels (begrippen, wijze van meten), en op diverse niet-inhoudelijke (technische) zaken.	TL, RE en VB: aanpassen naar IMRO/SVBP 2012 in plaats van de 2008-standaarden.
2.	In het gemeentelijk handboek (versie 4.0) zijn diverse wijzigingen doorgevoerd. Deze moeten ook in het bestemmingsplan "Te Werve" worden doorgevoerd.	RE: doorvoeren diverse ondergeschikte wijzigingen naar aanleiding van de nieuwe versie (versie 4.0) van het gemeentelijke Handboek.
3.	In het Groenbeleidsplan is wijkpark 'De Driesprong' aangeduid als Primaire Verbinding. Hier moet de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" worden opgenomen. Dit moet ook nader worden toegelicht in de toelichting.	VB + RE + TL: opnemen dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" op de gronden in wijkpark De Driesprong die de groenbestemming hebben. Het artikel uit het gemeentelijk handboek moet worden opgenomen.
4.	In de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie" moet zodanig worden aangepast dat de aanvrager zelf een archeologisch rapport mag laten opstellen, in plaats van dat verplicht wordt gesteld dat dit door de gemeentelijke archeoloog gebeurt.	RE: aanpassen dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie"
5.	In de regels dient een afwijkmogelijkheid te worden opgenomen voor de bepaling dat het aantal woningen niet mag toenemen. Het aantal woningen mag eventueel bij afwijking wel toenemen, mits: <ul style="list-style-type: none"> a) geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: <ul style="list-style-type: none"> ▪ de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld; ▪ de verkeersveiligheid; ▪ de sociale veiligheid; ▪ het aantal parkeervoorzieningen; ▪ de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen; ▪ de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken; ▪ het milieu; b) voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ luchtkwaliteit; ▪ parkeerbehoefte; ▪ geluid; ▪ bodemkwaliteit; ▪ watertoets; ▪ archeologie; 	RE: opnemen afwijkmogelijkheid om te kunnen afwijken van de bepaling dat het aantal woningen niet mag toenemen.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ externe veiligheid (afweging van het groepsrisico); ▪ ecologie, toetsing Flora- en faunawet; ▪ economische uitvoerbaar en kostenverhaal. 	
6.	<p>Voor de wijk Te Werve wordt door de gemeente in samenspraak met woningcorporaties Vidomes en Rijswijk Wonen nagedacht over wijkverbetering. Dit is een voortzetting van de eerdere ideeën die voor Te Werve zijn gemaakt (o.a. Wijkontwikkelingsplan uit 2000). Naar aanleiding van een initiatief van eigenaar Vidomes en gegeven de eerste gedachtewisselingen binnen het wijkverbeteringsproces wordt een nieuwe wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan "Te Werve", en wel op de woonblokken aan de Idenburglaan:</p>  <p>Deze zes blokken zijn in eigendom bij woningcorporatie Vidomes. Er zijn globale plannen om de blokken eventueel te slopen en er nieuwbouw voor in de plaats te realiseren. De plannen zijn echter nog niet concreet uitgewerkt.</p> <p>Wijzigingsvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gronden mogen worden gewijzigd naar de bestemmingen "Wonen – 1" (waarbij de huidige bouwvlakken uiteraard mogen schuiven), "Verkeer – 3" en/of "Groen" • Aantal woningen: maximaal het huidige aantal, dus 30. Of: méér woningen, indien uit een door het college vastgesteld breder kader blijkt dat de bij dat aantal woningen behorende parkeerbehoefte in de aanpalende gebieden op een adequate wijze wordt vormgegeven, én 	<p>TL, RE en VB: opnemen nieuwe wijzigingsbevoegdheid op de bestaande woonblokken aan de Idenburglaan. Toelichten waarom voor deze wijzigingsbevoegdheid is gekozen. Het akoestisch onderzoek moet hier ook op worden aangevuld.</p>

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

	<p>indien uit dit breder kader blijkt dat dit passend is in de (beoogde) groenstructuur binnen Te Werve; met een maximum van 42 woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximale goothoogte: 6 meter • Maximale bouwhoogte: 10 meter <p>Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:</p> <p>a) geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld; ▪ de verkeersveiligheid; ▪ de sociale veiligheid; ▪ het aantal parkeervoorzieningen; ▪ de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen; ▪ de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken; ▪ het milieu; <p>b) voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ luchtkwaliteit; ▪ parkeerbehoefte; ▪ geluid; ▪ bodemkwaliteit; ▪ watertoets; ▪ archeologie; ▪ externe veiligheid (afweging van het groepsrisico); ▪ ecologie, toetsing Flora- en faunawet; ▪ economische uitvoerbaar en kostenverhaal. 	
7.	<p>De al in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid aan de Generaal Vetterstraat wordt iets aangepast: de grenzen worden iets ruimer (op de as van de naastgelegen weg in plaats van op de huidige perceelsgrenzen) en er wordt meer flexibiliteit in het programma geregeld. Deze aanpassing komt ook voort uit het onder punt 6 toegelichte proces van nadenken over wijkverbetering.</p>	<p>TL, RE en VB: aanpassen wijzigingsbevoegdheid aan de Generaal Vetterstraat. Het akoestisch onderzoek moet hier ook op worden aangevuld.</p>

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding



Wijzigingsvoorwaarden:

- Gronden mogen worden gewijzigd naar de bestemmingen "Wonen – 1", "Wonen – 2", "Verkeer – 3" en/of "Groen".
- Aan de woonfunctie ondergeschikte maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan.
- In het gebied ligt een zoeklocatie voor een speelplek.
- Aantal woningen: maximaal 60. Of: méér woningen, indien uit een door het college vastgesteld breder kader blijkt dat de bij dat aantal woningen behorende parkeerbehoefte in het wijzigingsgebied en/of in de aanpalende gebieden op een adequate wijze wordt vormgegeven, én indien uit dit breder kader blijkt dat dit passend is in de (beoogde) groenstructuur binnen Te Werve;
- Maximale goothoogte: 14 meter
- Maximale bouwhoogte: 17 meter

In toelichting noemen: het primaire uitgangspunt voor dit gebied is grondgebonden woningbouw, maar er zijn ook verkavelingen denkbaar waarbij er gestapelde woningen worden toegevoegd.

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:

- a) geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - het aantal parkeervoorzieningen;
 - de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ waterelementen; ▪ de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken; ▪ het milieu: <p>b) voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ luchtkwaliteit; ▪ parkeerbehoefte; ▪ geluid; ▪ bodemkwaliteit; ▪ watertoets; ▪ archeologie; ▪ externe veiligheid (afweging van het groepsrisico); ▪ ecologie, toetsing Flora- en faunawet; ▪ economische uitvoerbaar en kostenverhaal. 	
--	---	--

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding