

Zienswijzennota Bestemmingsplan 'Kalterbroeken 2017'

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Kalterbroeken 2017' heeft met ingang van 29 maart 2018, gedurende een periode van 6 weken, in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Ook is het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Tijdens de periode van ter inzage bestond voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Er is 1 zienswijze ontvangen. Deze is ingediend door een privé persoon. De zienswijze is zowel tijdig ingediend als gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

De argumenten in de zienswijze worden in deze nota, in hoofdstuk 2, kort samengevat en voorzien van een inhoudelijk reactie. Per argument wordt aangegeven of deze gegrond of ongegrond is. De nota wordt als bijlage bij het (vastgestelde) bestemmingsplan gevoegd.

In hoofdstuk 3 wordt voorgesteld het ontwerp-bestemmingsplan op 9 onderdelen ambtshalve aan te passen.

In hoofdstuk 4 zijn de consequenties voor het bestemmingsplan vermeld.

Hoofdstuk 2. Zienswijze

Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is in deze nota geen gebruik gemaakt van de persoons- en adresgegevens van de indiener van de zienswijze.

Allereerst worden twee opmerkingen van algemene aard gemaakt.

Opmerking 1

Op 29 maart 2018 is een uitnodiging ontvangen voor een informatie avond over het ontwerp-bestemmingsplan. Zonder een duidelijke opgave van reden is de avond geannuleerd.

Reactie

Voor het voorontwerp-bestemmingsplan zijn twee inloopmomenten georganiseerd en wel op 9 en 16 januari 2018. Dit is bekend gemaakt in De Westervelder van 2 januari 2018. Het was de bedoeling op 29 maart 2018 een workshop te houden over het op te stellen inrichtingsplan voor Kalterbroeken.

De reden van afzegging is doorgegeven per brief aan de bewoners. Op 27 juni 2018 is het proces voor het herinrichtingsplan alsnog van start gegaan.

Opmerking 2

De herziening van de woonvisie is tot op heden niet behandeld in de gemeenteraad. Het ontwerp-bestemmingsplan kan dus niet hieraan getoetst worden. De geldende woonvisie is sterk verouderd en niet representatief.

Reactie

Het niet behandelen van de geactualiseerde Woonvisie door de gemeenteraad is een bestuurlijke afweging geweest. Het werd correct gevonden dat de raad, die na de gemeenteraadsverkiezingen d.d. 21 maart 2018 zou worden geïnstalleerd, hierover een besluit neemt.

Argument 1

Op bladzijde 5 van de toelichting staat geschreven, dat het bestemmingsplan Kalterbroeken de ruimte biedt aan de gefaseerde bouw van 166 woningen. In het bestemmingsplan 'Gemeentehuis Diever, partiële herziening Hof van Kalteren' zijn 7 nog niet geëffectueerde bouwmogelijkheden aanwezig.

Het robuuste groene casco in Kalterbroeken biedt ruimte voor maximaal 92 woningen. In dit aantal zijn ook de nog 7 te realiseren woningen van het naastgelegen plangebied 'Hof van Kalteren' verwerkt. Inmiddels zijn reeds 81 woningen gerealiseerd, waarmee het totaal aantal woningen in Kalterbroeken 173 kan bedragen. Enerzijds wordt aangegeven dat er in 'Hof van Kalteren' nog 7 niet geëffectueerde bouwmogelijkheden aanwezig zijn. Anderzijds wordt aangegeven, dat deze 7 woningen in het plan Kalterbroeken zijn verwerkt. Kan het verschil worden toegelicht?

Reactie

In het nog geldende bestemmingsplan Kalterbroeken is in artikel 3, lid 2, sub d, bepaald, dat het maximale aantal woningen in het plangebied niet meer dan 166 bedraagt. Op het moment van het starten van de inspraakprocedure van onderhavig bestemmingsplan waren er 81 woningen gebouwd. De rest capaciteit is derhalve 85 woningen. In het naast gelegen plan Hof van Kalteren zijn 7 woningen niet gebouwd. Er is besloten dit aantal over te hevelen naar het plan Kalterbroeken. De maximale bouwcapaciteit is dus 92 woningen. Daarbij opgeteld de al 81 gebouwde woningen maakt, dat er in de woonwijk uiteindelijk maximaal 173 woningen kunnen komen te staan. De bouwmogelijkheid in het plan Hof van Kalteren wordt in dit bestemmingsplan wegbestemd. Het betreffende perceel krijgt de bestemming Groen. Omdat de toelichting klaarblijkelijk niet voldoende duidelijk is, zal de redactie worden aangepast.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 2

De nieuwe/gewijzigde invulling van het resterende deel van het plangebied is in overleg met betrokkenen uit de omgeving tot stand gekomen. Idem het maximum aantal woningen (10) tussen de Roringererf en Spieker.

In de planregels is enige flexibiliteit ingebouwd. Er mogen maximaal 2 woningen meer worden gebouwd onder de voorwaarde, dat het totaal aantal woningen in het plangebied niet zal toenemen.

De flexibele aanpassing geeft de mogelijkheid een lichte vorm van verdichting te tolereren. Verzocht wordt vast te houden aan de per woonvlek aangegeven maximale aantallen.

Reactie

Er is, om in te kunnen spelen op de vraag vanuit de markt, bewust voor gekozen voor een aantal gebieden te bepalen, dat er maximaal 2 woningen meer mogen worden gebouwd dan het aangegeven maximale aantal. De aanduiding 'specifieke vorm van woongebied-afwijkend aantal wooneenheden' geldt voor 8 woongebieden. In deze gebieden mogen in totaliteit 40 woningen worden gebouwd. Dit totale aantal zal niet stijgen. Van verdichting in het plangebied is geen sprake. Het is onzeker of en zo ja bij welke woongebieden van de flexibiliteitsbepaling gebruik worden gemaakt. Niet gemotiveerd wordt waarom het bouwen van 2 woningen extra in een gebied ruimtelijk niet acceptabel is.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 3

Het is bij de gemeente bekend, dat Actium in Diever en in Kalterbroeken geen sociale huurwoningen zal realiseren. Uit de Woningmarktverkenning uit 2016 blijkt echter, dat er wel degelijk vraag is naar sociale huurwoningen. Getracht zal worden het probleem via private investeerders op te lossen. Het is de vraag of dit wel lukt. Daarnaast zullen het in beginsel koopwoningen zijn die verhuurd worden. De kwalificatie 'sociale huurwoning' en waarborg ontbreekt. Positief is, dat het initiatief van 'De Zandroos' wel is gelukt. In het project worden merendeels sociale huurwoningen gebouwd. Het is onduidelijk of een herhaling van 1 gebouw met 22 appartementen past binnen de in het bestemmingsplan voor de woonvlekken aangegeven maximale aantallen woningen.

In de Woningmarktverkenning wordt het een belangrijke opgave gezien om zowel ouderen als mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking een betaalbare sociale huur of koopwoning aan te kunnen bieden.

Om in te kunnen spelen op de vraag uit de woningmarkt gaat het bestemmingsplan meer flexibiliteit bieden. Flexibiliteit wordt een te ruim begrip gevonden. Wie gaat het investeren van particuliere beleggers in huurwoningen monitoren? Wat is de rol van de gemeente daarin?

Reactie

Het is nog steeds de wens huurwoningen in Kalterbroeken te bouwen. Uit de behoefte lijst voor Kalterbroeken blijkt overigens, dat de wens aan huurwoningen meevalt.

In gesprekken met ontwikkelaars wordt de aandacht gevraagd voor de bouw huurwoningen. Het is inderdaad de vraag of private partijen geïnteresseerd en bereid zijn te investeren in de kern Diever. In het (recente) verleden zijn ook oriënterende gesprekken gevoerd. Die hebben helaas niet geleid tot een concreet bouwplan.

Gehoopt wordt, dat de gewijzigde planopzet voor de 2^e fase en de hierin opgenomen flexibiliteitsbepaling een positieve invloed hebben. Succes of geen succes bepaalt de marktwerking. Garanties kunnen (helaas) niet worden gegeven. De zorg is op zich gegrond maar heeft geen directe gevolgen voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Gegrond. Het heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Argument 4

De Zandroos is er in geslaagd sociale koopwoningen te realiseren, die tevens 'zelf energievoorzienend' zijn. Het streven van het bestemmingsplan naar verdere verduurzaming is echter nog te vrijblijvend. Vraaggestuurd bouwen zou kunnen betekenen, dat een afwachtende houding wordt aangenomen. Verwacht wordt, dat verduurzaming nader zal worden uitgewerkt. Het plan zou bijv. als duurzame pilot in de markt gezet kunnen worden.

Reactie

In een bestemmingsplan kunnen alleen duurzaamheidsmaatregelen worden opgenomen, die een ruimtelijke relevantie hebben. Dit criterium is gebaseerd op jurisprudentie.

In een bestemmingsplan kan wat duurzaamheid betreft rekening worden gehouden met het volgende: dichtheden (aantal woningen per hectare/in een plangebied), zongerichte oriëntatie van kavels, hoeveelheden groen en open water en verhard oppervlak.

Duurzaamheidsaspecten in onderhavig plan zijn: de robuuste groenstructuur, de ruimte voor waterberging en een beperkte hoeveelheid verharding.

In een bestemmingsplan kan niet worden geregeld waarop een woning wordt verwarmd. Nieuwe wettelijke regelingen maken duurzaamheidsmaatregelen mogelijk. Zo is het mogelijk om vergunningvrij zonnepanelen (besluit omgevingsrecht) te plaatsen. In dit verband wordt ook gewezen op de wettelijke regeling die 'gasloos bouwen' verplicht.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 5

In de Natuurtoets wordt afgeraden om in het broedseizoen met het bouwrijp maken te starten. De gemeente heeft in mei 2017, dus in het broedseizoen, alle bosschages verwijderd en de bodem geëgaliseerd. Vervolgens worden in de Quickscan geconstateerd, dat er geen beschermde soorten meer zijn. Dit is niet verwonderlijk. Ten tijde van de Quickscan was geen nulmeting meer mogelijk.

Uit eigen fotomateriaal blijkt, dat een paartje, strikt beschermde roodborsttapuiten, de door de buurkinderen gemaakte klimhut als uitkijkpost gebruikte om te foerageren. De gemeente wist dat het paartje er zat, want de foto was op een nieuwsbrief uit de buurt afgebeeld. De gemeente is de nieuwsbrief toegestuurd. De gemeente heeft niet voldaan aan de zorgplicht opgenomen in artikel 1.11 van de Wet natuurbeheer. De werkwijze is niet correct en er gaat geen goede voorbeeldfunctie van uit.

Reactie

Allereerst wordt opgemerkt dat er reeds in 2003 een flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd. Het uitbreidingsplan Kalterbroeken is, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, in totaliteit bouwrijp gemaakt. De wegenstructuur is aangelegd. Kabels en leidingen zijn gelegd.

Na aankoop trof de gemeente een gebied aan met achterstallig beheer. Voor het in beheer nemen is het gebied, voor de zorgvuldigheid, gecontroleerd door een Ecoloog. Daarnaast is er een flora en fauna scan uitgevoerd. Daaruit kwamen geen belemmeringen naar voren, waardoor het onderhoud niet verricht kon worden.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 6

Gevraagd wordt bouwactiviteiten aan de ecozone buiten het broedseizoen plaats te laten vinden en dit in de regels vast te leggen en te handhaven.

Reactie

Het verzoek wordt niet gehonoreerd en wel om de volgende reden. Vogels en bezette vogelnesten zijn gedurende het gehele jaar door beschermd volgens de Wet natuurbescherming. Het is niet aannemelijk, dat vliegvlugge vogels door uitvoering van de voorgenomen activiteiten verwond of gedood worden, maar bezette nesten kunnen negatief beïnvloed worden. Vogels mogen wel het hele jaar door 'verstoord' worden, bijvoorbeeld als gevolg van geluid of menselijke betreding. Voorafgaand aan de werkzaamheden moet gekeken worden of er bezette vogelnesten aanwezig zijn, die door uitvoering van de voorgenomen activiteiten negatief beïnvloed kunnen worden. Dit zal als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Initiatiefnemer mag maatregelen treffen, die vogels weerhouden te gaan nestelen in het plangebied.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 7

In het hoofdstuk Milieu- en omgevingsaspecten wordt niet ingegaan op de effecten van licht op de ecozone.

Reactie

Om de volgende redenen is in de toelichting van het bestemmingsplan geen aandacht besteed aan lichthinder.

In Nederland is er geen overkoepelende wet over lichthinder, zoals er wel bestaat over geluidhinder. In de milieuwetgeving speelt lichthinder wel een rol. De wet milieubeheer bepaalt, wat bedrijven wel en niet mogen op diverse milieuonderwerpen. Lichthinder komt met name bij de regelgeving over glastuinbouw aan de orde.

Strikte normen voor kunstmatige verlichting in de vorm van afstandsbepalingen zijn er niet. Het gaat hier om een woonwijk. In het openbare gebied wordt op beperkte schaal openbare verlichting geplaatst. De lichtmasten hebben een beperkte hoogte.

De afstand van de wegen t.o.v. de ecozone varieert van 35 tot 60 meter. Van hinder zal geen sprake zijn.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 8

Uit de toelichting blijkt, dat het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan instemmen met het stedenbouwkundig ontwerp mits een aantal zaken wordt aangepast/verhelderd. Gevraagd wordt of het bepaalde in de Waterparagraaf van het geldende bestemmingsplan nog besproken is. Om bewoning van het gebied mogelijk te maken, zijn voorwaarden gesteld.

Door financiële problemen bij de ontwikkelaar zijn deze niet volledig uitgevoerd. Wordt hieraan inmiddels voldaan? Waarom is dit niet geëvalueerd?
Op bladzijde 53 van de plantoelichting is vermeld, dat het Waterschap niet heeft gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan. Heeft dit consequenties?

Reactie

Uiteraard is in het overleg met het Waterschap over de gewijzigde planopzet ook de stand van zaken van/in de eerste fase aan de orde geweest. Voor het totale plangebied zijn afspraken gemaakt. De adviezen zijn verwerkt en de afspraken zijn nagekomen. De gemeente is nu eigenaar van het openbaar gebied, dus er ook voor aanspreekbaar en verantwoordelijk. Gelet op het vooroverleg heeft het Waterschap er klaarblijkelijk niet voor gekozen officieel te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Dit heeft geen consequenties.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 9

Voor woningen langs de ecologische zone is, net als in het vigerende plan, geregeld dat de nokrichting evenwijdig aan de grens met de ecologische zone wordt gesitueerd. De nokrichting is echter niet overal evenwijdig aan de ecologische zone.

Reactie

De nokrichting voor de binnen de bestemming Wonen-2 nog te bouwen woningen is vastgelegd in artikel 9.2 sub g. Voor de bestemming woongebied zijn beeldkwaliteitsregels opgesteld, waarin staat dat: De nokrichting van de kap van het hoofdgebouw is voor meer dan de helft evenwijdig aan de grens met de natuurzone. Voor de woningen die al zijn gebouwd en dus zijn getoetst aan het nog geldende bestemmingsplan is de nokrichting niet in de regels opgenomen. Van belang is ook hoofdstuk 5.5.3. van de toelichting. Daaruit blijkt, dat in de randzone een bijzondere architectonische bouw wordt voorgestaan. Bij de hoofdvorm is voorgeschreven, dat de nokrichting evenwijdig aan de grens met de ecologische zone dient te worden gesitueerd. Voor Welstand was het dus van belang of aan de specifieke beeldkwaliteitseisen werd voldaan. Er zijn geen vergunningen verleend, waarbij is afgeweken van het welstandsadvies.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 10

Bij de 'verantwoording van de regels' ontbreekt bij artikel 10 het aantal woningen. De regeling wordt te flexibel gevonden en vraagt om een nadere toelichting.

Reactie

De 'verantwoording van de regels' is een hoofdstuk in de toelichting. De toelichting is juridisch niet bindend. Dat zijn de verbeelding en de regels wel. Het maximaal te bouwen woningen is daarin geregeld. Wat de flexibiliteit betreft wordt korthedshalve verwezen naar de reactie bij argument 2.

Conclusie
Ongegrond.

Argument 11

Bij de 'verantwoording van de regels' mist bij de bestemming 'Natuur' een beheerplan, waaruit de samenhang blijkt met de natuurlijke invulling van het stedenbouwkundig ontwerp.

Reactie

De bestemming 'Natuur' is toegekend aan gronden die deel uitmaken van de ecologische verbindingzone, inclusief de visvijver. In de bestemmingsomschrijving van artikel 5 is bepaald, waarvoor de gronden zijn bestemd. Het bestemmingsplan regelt niet het beheer- en onderhoud. Dit zal nader worden uitgewerkt in een afzonderlijk plan.

Met zowel Natuurmonumenten als de bewoners zal een inrichtingsplan worden opgesteld voor de ecologische verbindingzone en het openbaar gebied. De door reclamant bedoelde samenhang wordt daarin geregeld.

Conclusie
Ongegrond.

Argument 12

Gevonden wordt, dat er in de 2^e fase van het plan (Natuurlijk wonen in Kalterbroeken) geen nieuwe gasaansluitingen meer moeten worden aangelegd.

Reactie

Op 8 mei 2018 is bekendgemaakt (Stb. 2018, 129) dat de gasaansluitplicht al per 1 juli 2018 is vervallen. Dit is (naast andere energietransitiemaatregelen) geregeld in de Wet voortgang energietransitie. Hierdoor moeten nieuwbouwwoningen, waarvoor op 1 juli 2018 nog geen aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend, gasloos worden gebouwd.

Conclusie
Ongegrond.

Argument 13

In de paragraaf beeldkwaliteit Kalterbroeken staat bij wonen aan de natuurzone, gebied I, vermeld dat één gevel bij uitzondering een goothoogte mag hebben van maximaal 6 meter mits de architectuur inspeelt op de ligging in het landschap/aan de natuur. Een goothoogte van 6 meter aan de ecozone wordt te hoog gevonden.

Reactie

Reclamant geeft niet aan, waarom een goothoogte van een woning grenzend aan de ecozone te hoog wordt gevonden.

De beeldkwaliteitseisen voor gebied I in de paragraaf beeldkwaliteit moeten in samenhang worden gelezen met artikel 10. Uit artikel 10.2.1, sub h, blijkt, in samenhang met de verbeelding, dat de maximale goothoogte 4 meter bedraagt. Artikel 10.4.1, sub c, geeft de bevoegdheid een goothoogte van 6 meter toe te staan. Om gebruik te kunnen maken van de bevoegdheid moet aan 2 voorwaarden worden voldaan.

1. Het hoofdgebouw moet onder architectuur worden gebouwd.
2. Het bouwplan voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria.

In 10.4.2 is verder nog bepaald, dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van o.a. het straat- en bebouwingsbeeld. Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst door welstand. Dit alles tezamen biedt voldoende waarborgen om af te kunnen wegen of wel/niet gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid een 6 meter hoge goot toe te staan.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 14

In de tekst is vermeld, dat er geen inspraakreacties zijn binnengekomen. Er is een zienswijze ingediend met het verzoek aandacht te besteden aan de onderwerpen 'verdere verduurzaming in de wijk' en 'gastransitie/energie neutraal wonen'.

Reactie

Eenzijds wordt niet getwijfeld aan het ingediend hebben van een inspraakreactie. Anderzijds moet worden geconstateerd, dat deze, in het registratiesysteem, wat voor inkomende stukken gebruikt wordt, niet is terug te vinden.

In die zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan komen de onderwerpen verduurzaming en gastransitie/energie neutraal aan de orde.

Conclusie

Ongegrond.

Hoofdstuk 3. Ambtshalve aanpassingen

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op de volgende punten ambtshalve te wijzigen:

1. De toerit van de kavels aan de Acht Boerijen moet eindigen op de grens van het kadastrale perceel 1948 en 1580.
2. In het nu nog geldende bestemmingsplan is op de verbeelding bij de bestemming Woondoeleinden 1 door middel van een aanduiding een voorgevelrooilijn opgenomen. In de regels is het volgende bepaald: 'voorzover de plankaart is voorzien van de aanduiding 'voorgevelrooilijn' dient de naar de weg gekeerde gevel van een woning in deze voorgevelrooilijn te worden geplaatst'. Het is wenselijk deze bepaling ook op te nemen in de bestemming Wonen-1. Dit voorkomt, dat op de nog niet bebouwde kavels woningen in de eerste fase verspringend kunnen worden gebouwd.
3. In de legenda ontbreekt de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'.
4. De bouwaanduiding 'aaneengebouwd' moet op de verbeelding worden gezet voor de panden Acht Boerijen 1 tot en met 21.
5. De panden Koelgoorn 2 tot en met 56 zijn voorzien van de bouwaanduiding 'twee-aaneen'. Dit is niet correct. Dit moet zijn 'aaneengebouwd'.

6. Op een aantal plaatsen wordt de bestemming 'verkeer – verblijf' verschoven. Reden daarvoor is om voldoende ruimte te creëren voor de ondergrondse infrastructuur.
7. In de toelichting zal een paragraaf 'Klimaat en duurzaamheid' worden opgenomen. Daarin wordt beschreven hoe het bestemmingsplan inspeelt op de toekomstige klimaatopgave. De wadi's binnen de bestemming Groen worden voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - mogelijke klimaatmaatregelen', zoals is aangegeven in hoofdstuk 4, onderdeel Verbeelding. In artikel 4 (Groen) worden regels opgenomen ten behoeve van mogelijke klimaatmaatregelen, zoals aangegeven in hoofdstuk 4, onderdeel Regels.
8. Als gebruik wordt gemaakt van artikel 10.4.1, sub b (afwijking voor het microwonen) moet de verplichting in artikel 10.2.1, sub f (minimale breedte van 5 meter) en sub g (afstand tot zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 3 meter) niet gelden. Dit zal in artikel 10.4.1. worden geregeld. Voor de exacte redactie wordt verwezen naar hoofdstuk 4, onderdeel Regels.
9. Het aantal woningen in artikel 10.4.1, sub b, ad. 1, moet geen 72 zijn maar 78.

Hoofdstuk 4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

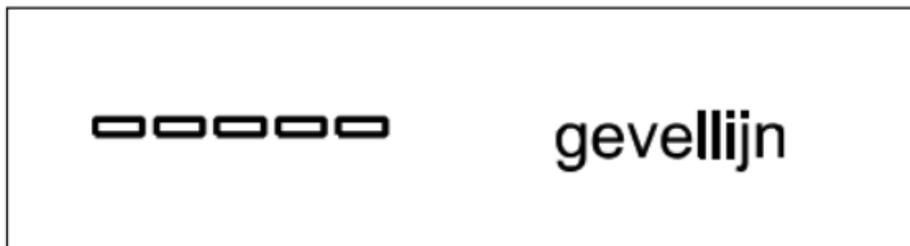
- Verduidelijking plancapaciteit/aantal te bouwen woningen (zienswijze argument 1).
- Toevoegen paragraaf Klimaat en duurzaamheid (ambtshalve 7)

Verbeelding

De toerit van de kavels aan de Acht Boerijen is beëindigd op de grens van het kadastrale perceel 1948 en 1580 (ambtshalve 1). De verbeelding is op onderstaande wijze aangepast



In de bestemming Wonen-1 is de aanduiding gevellijn overeenkomstig het bestemmingsplan Kalterbroeken 2005 overgenomen, tevens is de aanduiding opgenomen op de legenda (ambtshalve 2). Omdat de aanduiding op een groot aantal bestemmingsvlakken is opgenomen wordt verwezen naar verbeelding. Hieronder is een uitsnede van de legenda weergegeven.



In de legenda is de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen (ambtshalve 3)

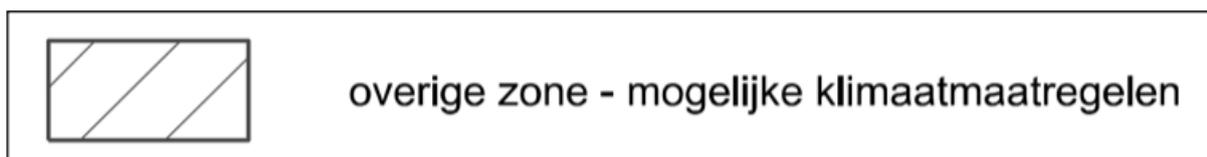
De bouwaanduiding 'aaneengebouwd' is opgenomen voor de panden Acht Boerijen 1 tot en met 21 (ambtshalve 4). De verbeelding is op onderstaande wijze aangepast.



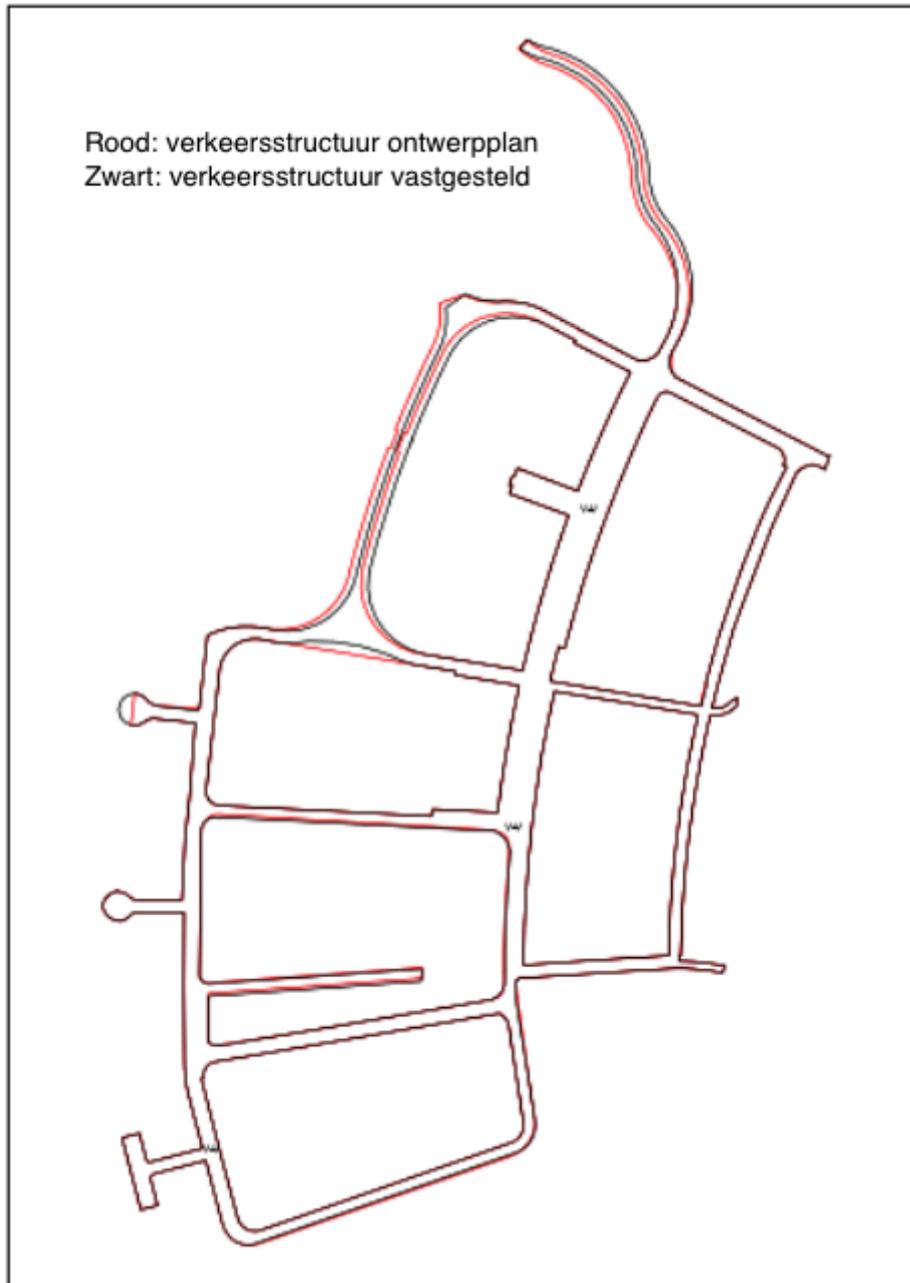
De panden Koelgoorn 2 tot en met 56 zijn voorzien van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' (ambtshalve 5). De verbeelding is op onderstaande wijze aangepast.



De gebiedsaanduiding 'overige zone – mogelijke klimaatmaatregelen' is opgenomen ter plaatse van de wadi's. Tevens is gebiedsaanduiding opgenomen in de legenda (ambtshalve 7). Omdat de gebiedsaanduiding door het hele plangebied is opgenomen wordt verwezen naar de verbeelding. Hieronder is een uitsnede van de legenda weergegeven.



De verkeersbestemming is op een aantal plekken verschoven (ambtshalve 6). Hieronder is dit overzichtelijk weergegeven door alleen de laag 'verkeer' van de verbeelding aan te zetten.



Regels

De bouwregels voor hoofdgebouwen van 'Wonen -1' (artikel 8) zijn aangevuld met de volgende bouwregel: *“voorzover de verbeelding is voorzien van de aanduiding “gevellijn” dient de naar de weg gekeerde gevel vaneen woning in deze gevellijn te worden geplaatst”* (ambtshalve 2)

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' (artikel 4) is toegevoegd dat gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - mogelijke klimaatmaatregelen' zijn bestemd voor klimaatgebied. In de specifieke gebruiksregels is het volgende opgenomen: *“Tot een strijdig gebruik van gronden voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - mogelijke klimaatmaatregelen' wordt in ieder geval gerekend het gebruik die een mogelijke inrichting als gebied voor het nemen van maatregelen, die verband houden met de klimaatontwikkeling, frustreren of onmogelijk maken. Zulks ter beoordeling van de gemeentelijk coördinator Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie”.* (ambtshalve 7)

In de afwijkingsregels voor bouwen in de bestemming 'Woongebied' (artikel 10) is de afwijkingsbevoegdheid voor microwonen (10.4.1 onder b) aangepast in dit zin dat het aantal woningen binnen het plangebied na toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid 78 woningen mag bedragen (ambtshalve 8).