

Overzicht aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen bestemmingsplanprocedure 'Djept'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Djept' van vrijdag 1 juli 2022 tot en met donderdag 11 augustus 2022 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode diverse reacties ingediend door omwonenden. In de notitie van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Djept' worden alle reacties samengevat en beantwoord.

Hierna is een overzicht gegeven van alle aanpassingen die worden doorgevoerd vanwege de reacties:

- De bestemmingsgrenzen/bouwhoogtes en bouwhoogtes van twee van de drie appartementengebouwen (cluster noordwest en cluster zuidoost) worden aangepast om de overgang naar de bestaande woningen geleidelijk te laten verlopen. Dit betekent dat de maximale bouwhoogtes op bepaalde plekken worden verlaagd en het te bebouwen gebied wordt verkleind.
- Er is een zonnestudie uitgevoerd die wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Conclusie is dat voor de bestaande woningen aan alle normen wordt voldaan.
- Het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng, de notitie parkeren en deelmobiliteit van Empaction en het akoestisch onderzoek van Antea bleken niet nauwkeurig genoeg op elkaar afgestemd te zijn omdat niet overal dezelfde uitgangspunten toegepast waren. Het was daarom nodig om de onderzoeken van Goudappel Coffeng en Antea aan te passen. Er is hierbij gekozen voor een 'worst-case' benadering. Conclusie is nog steeds dat het plan akoestisch en verkeerskundig op orde is. De aangepaste onderzoeken worden aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- Voor het perceel waarvoor wijzigingsgebied 5 geldt, wordt maximaal 75 m² aan aan-huis-verbonden-beroepen en bedrijven toegestaan zodat er geen bestaande rechten worden afgenomen. Ook mag de bouwhoogte maximaal 11 meter in plaats van 10 meter worden, zoals eerder ambtelijk was toegezegd.
- Er wordt een regeling opgenomen waardoor er op minder plekken balkons/loggia's mogen worden gerealiseerd bij het cluster noordwest, in de richting van de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Djept.
- Binnen de bestemming 'Groen' wordt exact geregeld onder welke voorwaarden er een evenement mag plaatsvinden om meer rechtszekerheid te bieden.
- Er wordt een globaal landschapsplan gekoppeld aan de regels. Hierdoor wordt meer rechtszekerheid geboden dat bepaalde gebieden waar een groene invulling is bedacht, daadwerkelijk groen worden ingericht.
- Er wordt een regeling opgenomen zodat duidelijker is dat de appartementengebouwen mogen beschikken over gezamenlijke ruimtes om ontmoeten te stimuleren.
- Binnen de bestemming 'Woongebied-1' komt een regeling waardoor zeker is dat dat nieuwe hoofdgebouwen altijd op minimaal 5 meter afstand tot bestaande perceelgrenzen moeten worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt voor de woningen ten noorden van de straat Djept van 5 meter verlaagd naar 3 meter. Bij de afwijkingsmogelijkheid die belangrijk is voor de woonerven ten zuiden van de straat Djept worden extra voorwaarden gekoppeld zodat er een duidelijk afwegingskader en meer rechtszekerheid komt.
- Er wordt een regeling opgenomen dat er niet meer dan 6 bouwlagen mogen worden gebouwd.