

## **Wijzigingsplan '1<sup>e</sup> gedeeltelijke herziening bestemmingsplan 'Vrouwenhof' Artikel 3.6 Wro Ruimtelijke onderbouwing**

### Aanleiding

Skope Vastgoed BV heeft een verzoek ingediend voor het overschrijden van het bouwvlak voor enkele woningen in het plan Vrouwenhof. Zowel door de stedenbouwkundige supervisor als door de Welstand is gepleit voor beëindiging van de twee woonstraten middels het knippen van het perspectief door het ten opzichte van de naastliggende woningen naar voren te plaatsen van de hoofdbouwmassa van de laatste woningen. Deze vallen daarmee buiten het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak.

### Bestemmingsplan 'Vrouwenhof'

De woningen zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Vrouwenhof'. Hoofdgebouwen dienen gebouwd te worden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Het bouwplan van Skope vastgoed overschrijdt het bouwvlak met een meter en is daardoor in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.8) opgenomen om de situering en de vorm van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken te wijzigen, mits:

- de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, spoorverkeer en/of industrieterrein van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- deze bouwvlakken niet worden geprojecteerd binnen de op de plankaart aangegeven stankcirkels, behoudens wanneer deze stankcirkels zijn weggenomen danwel zodanig zijn verkleind dat deze het betreffende deel van de woondoeleindenbestemming niet meer raken;
- geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de milieusituatie;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### Geluid

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Er hoeft dan ook geen hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden. Het akoestisch onderzoek is als bijlage toegevoegd.

### Stankcirkels/milieusituatie

De stankcirkels van omliggende agrarisch bedrijven zijn inmiddels vervallen.

### Omgeving

De stedenbouwkundige supervisor en de Welstand hebben er juist voor gepleit om de twee woonstraten dusdanig te knippen, zodat de overschrijding van het bouwvlak ontstaat. Er vindt dan ook geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie. Ook de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden door de zeer beperkte overschrijding van het bouwvlak niet aangetast. De verkaveling is als bijlage toegevoegd.