

Nota van ambtshalve wijzigingen

Vaststelling Bestemmingsplan ‘Emmen, Delftlanden 3.0’

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan “Emmen, Delftlanden 3.0” worden doorgevoerd op basis van ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding.

Toelichting

- Actualisatie kaartbeelden figuren 1-2, 1-3, 3-14, 3-15 en 3-16.
- Bijlage 1 (Ladderonderbouwing): Toevoegen separate laddertoets Sweco.
- Bijlage 2 (Beeldkwaliteitplan): Actualisatie kaartbeelden en enkele redactionele, zijnde niet inhoudelijke, tekstuele aanpassingen.
- Bijlage 5 (Stikstofdepositieonderzoek): Actualisatie stikstofdepositieberekeningen conform de meest recente versie van de AERIUS-calculator.
- Bijlage 13 (Besluit hogere grenswaarden): Vervangen ontwerpbesluit met definitieve HGW.

Planregels

- In de begripsomschrijving is onder de begrippen ‘wijk- en buurtvoorzieningen’ en ‘woonzorgcentrum’ met een tekstuele aanpassing eveneens ondersteunende functies ondergeschikt aan de hoofdfunctie toegestaan.
- In artikel 5.1 onder h toegestane parkeervoorzieningen dienen voor alle mogelijke functies binnen de geldende bestemming ‘Centrum’ te gelden en niet alleen voor de functie wonen. Om deze reden is de regel als volgt aangepast:

h. parkeervoorzieningen, zowel ondergronds als bovengronds op/in gebouwen;

- In meerdere artikelen (artikel 12 t/m artikel 18) is in het ontwerp bestemmingsplan een verbodsbepaling opgenomen met betrekking tot strijdig gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken. De verbodsbepaling dekt niet de lading die beoogd is. Deze zou moeten gelden voor alle bijbehorende bouwwerken en niet alleen voor de vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Om deze reden is de regel als volgt aangepast:

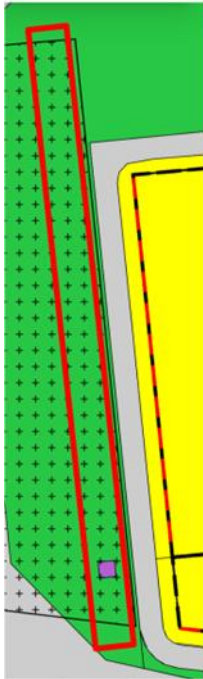
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning;*

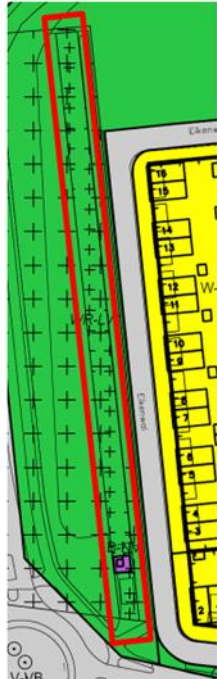
Verbeelding

- Dubbelbestemming Waarde – Landschappelijk westzijde woonmilieu Centrum

Een bestaande bomenrij aan de westzijde van woonmilieu Centrum had in het ontwerp bestemmingsplan slechts deels de dubbelbestemming Waarde – Landschappelijk. Dit was niet correct. De dubbelbestemming geldt voor de gehele bomenrij. Om deze reden is op de verbeelding de dubbelbestemming Waarde – Landschappelijk doorgetrokken en geldt deze nu voor de gehele bomenrij.



Geen bomenrij aangegeven

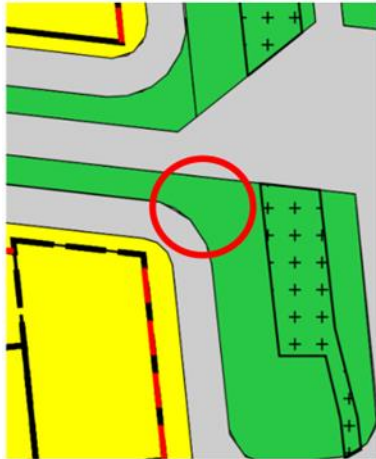


aangepast: bomenrij als WR-LW aangegeven, conform vergelijkbare waardevolle bomenrijen

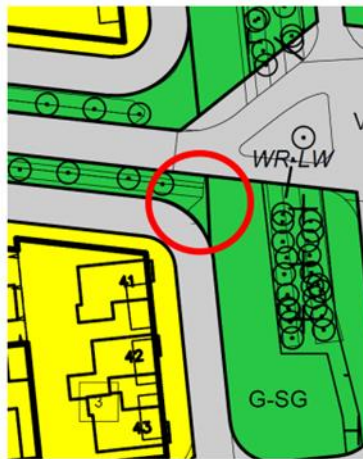
- Ontbrekende bestemmingsgrenzen

Geconstateerd is dat op de verbeelding in de ontwerp fase enkele bestemmingsgrenzen in de groenbestemming ontbraken. Door de onderbreking ontstaat er in de bestemming Groen een onjuiste situatie. Een strook dat de bestemming Groen moet hebben, heeft hierdoor de bestemming Groen – Structuurgroen gekregen en visa versa. Dit is hersteld.

Langs de Oude Delft

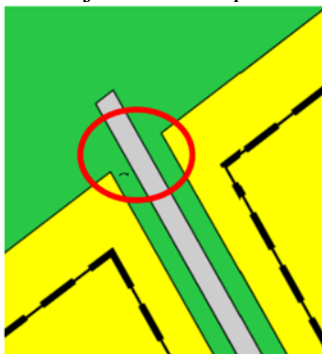


Grens tussen G en G-SG ontbreekt

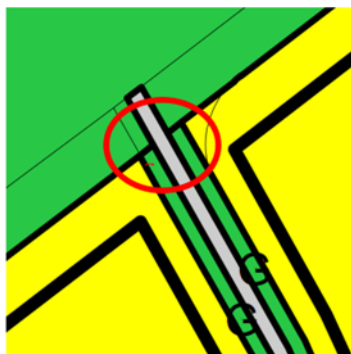


aangepast: grens tussen G en G-SG aangegeven, conform noordzijde weg Oude Delft

Landelijk cluster - Spitaalzoom



Grens tussen G en G-SG ontbreekt



aangepast: grens tussen G en G-SG aangegeven

- Noordelijke nieuwe 'Terp'

De noordelijke nieuwe terp is te krap van opzet waardoor er mogelijk praktische ongewenstheden zouden kunnen ontstaan. Om dit te voorkomen, is de terp aangepast:

- * binnenterrein is iets verruimd i.v.m. draaicirkels en bereikbaarheid
- * enkele inritten bij hoekkavels zijn optimaler gesitueerd en/of verbreed

Hierdoor zijn wijzigingen in ligging kavelgrenzen, bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen bewerkstelligd. De inhoudelijke regels, zoals bouwhoogte, goothoogte en aantal woningen, zijn ongewijzigd gebleven.



De terp is deels aangepast:

binnengebied (V-VB) is vergroot door zuidelijke rand Wonen ca 5 m naar zuiden te verschuiven.

Hierdoor zijn de kavels (bredere inrit) aan westzijde en zuidoostzijde beter ontsloten en gebied beter bereikbaar voor hulpdiensten, vuilophaal etc.



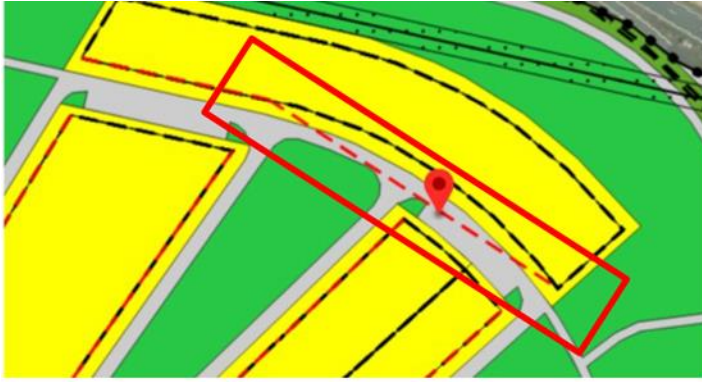
Oude situatie



Nieuwe situatie

- Gevellijn bij Landelijk cluster

Enkele bouwvlakken in het Landelijk cluster zijn door een bocht getekend. Dit heeft geleid tot een afwijking in het verloop van de gevellijn ten opzichte van de kavelgrenzen. De gevellijn betrof een rechte lijn in plaats van een boog. Deze afwijking is hersteld.



De gevellijn viel niet samen met de boog van het bouwvlak. Gevellijnen waren geen boog, maar werden rechte lijnen.
Aangepast: De lijnen zijn qua tekenwijze veranderd van arcs naar polylijnen.