

Overzicht wijzigingen bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan

Regels

Begrippen

1. Begrippen die niet van toepassing/relevant zijn, zijn geschrapt:
 - Aanbouw, uitbouw, woongebouw, samengesteld plat dak, autoherstelbedrijf, bedrijfsschip, bouwmarkt, brandstofafgiftepunt voor bedrijven, garagebedrijf, groothandel, ligplaats, publieksgerichte dienstverlening, woonschip
 - begrip geluidluwe gevel stond er twee keer in: één van deze is verwijderd.
2. Begrip 'extensieve recreatie' toegevoegd
3. Begrip 'dagrecreatie' toegevoegd
4. Begrip 'consumentverzorgende dienstverlening' toegevoegd
5. Begrip 'dove gevel natuurzicht' toegevoegd
6. Wijze van meten: inhoud minimum bergingsopgave hemelwater is aangepast. 0,020 m is aangepast in 0,020/0,055 m.
7. Artikel 4.1 lid b toegevoegd dat de functies onder a (stationsomgeving gerelateerde functies) alleen op de begane grond zijn toegestaan.
8. Artikel 4.1 onder c (Gemengd-1): achter beroep of bedrijf 'aan huis' toegevoegd;
9. Artikel 4.1 (Gemengd-1): in bestemmingsomschrijving onder c zinsnede 'met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan op de begane grond' verwijderd. Wonen is ook toegestaan op begane grond.
10. Artikel 4.3.1 binnen 'Gemengd-1' is verwijderd. Deze afwijkingsregel is niet nodig omdat het bouwvlak gelijk is aan het bestemmingsvlak.
11. Artikel 4.4.2 de woorden 'in totaal' toegevoegd.
12. Artikel 4.4.2: de zin aangepast in 'binnen de bestemming 'Gemengd-1'.
13. Artikel 4.5.1: de tekst onder a, na 'rechtsopvolger' is aangevuld met 'dit zal op termijn de vorm aannemen van een volkshuisvestelijk programma'.
14. Artikel 4.5.2: regel toegevoegd met toepassingscriteria afwijkingsbevoegdheid.
15. Artikel 5.1 onder a, 'dienstverlening' aangepast in 'consumentverzorgende dienstverlening'
16. Artikel 5.1 onder c (Gemengd-2): idem en volgorde zin aangepast zodat de regel beter leesbaar is.
17. Artikel 5.1 (Gemengd-2): in bestemmingsomschrijving onder c de zinsnede 'met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan op de begane grond' verwijderd.
18. Artikel 5.3.1 Gemengd-2 is verwijderd. Dit artikel is niet nodig, omdat bouwen buiten het bouwvlak niet mogelijk is, omdat het bouwvlak gelijk is aan het bestemmingsvlak.
19. Artikel 5.5.1: de tekst onder a, na 'rechtsopvolger' is aangevuld met 'dit zal op termijn de vorm aannemen van een volkshuisvestelijk programma'.
20. In artikel 8.1 die betrekking heeft op de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling- was in de bestemmingsomschrijving per abuis 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg' genoemd. Deze tekst is aangepast in 'Maatschappelijk – Zorginstelling'.
21. Artikel 8.2.1 is aangepast en komt als volgt te luiden (is artikel 9 geworden):
 - 9.2.1 *Algemeen*

Op de voor "Maatschappelijk-Zorginstelling" aangewezen gronden geldt dat;

 - a. uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 9.1 worden gebouwd;
 - b. maximaal 16 zorgwoningen zijn toegestaan;

- c. buiten het bouwvlak geen afzonderlijke zelfstandige zorgwoningen mogen worden opgericht.
 - d. de zorgwoningen en zorginstelling zodanig functioneel met elkaar verbonden moeten zijn dat sprake is van dezelfde milieubelastende activiteit met bijbehorende functioneel ondersteunende activiteiten waarbij de formele zeggenschap bij één partij ligt die deze activiteiten uitvoert;
22. De specifieke gebruiksregels van artikel 9.3 (Maatschappelijk - Zorginstelling) zijn aangevuld met:
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting
 - het gebruik van bouwwerken als kamerverhuurpand.
23. Artikel 9.3 1 onder a onder 1: de tekst 'en met een functieaanduiding anders dan 'wonen' is verwijderd.
24. Artikel 9.3 onder a onder 2: 'zorgwoning' toegevoegd.
25. Groen-2: in artikel 7.2.1 is de juiste verwijzing opgenomen naar artikel 7.1.
26. Er is een gebruiksregel in artikel 7.3 (Groen-2) opgenomen: Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
het gebruiken van de gronden gelegen voor de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel natuurzicht' als tuin of voor privégebruik.
27. Binnen Wonen-1 (artikel 12): bestemmingsomschrijving aangevuld met erftoegangswegen, fiets- en voetpaden.
28. Artikel 12.2.1 onder f is aangepast in (schuingedrukt is aangevuld): voor *grondgebonden* woningen waarvoor besloten is tot een hogere grenswaarde Wet geluidhinder voor weg- of railverkeerslawaai geldt dat er sprake dient te zijn van tenminste één geluidluwe gevel *en buitenruimte*.
29. Artikel 12.2.2 is aangevuld met de regel: 'ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden';
30. Artikel 12.2.2 onder e (regel hoogte dakopbouw) is verwijderd. Deze regel is niet meer nodig, nu de maximale bouwhoogte is aangepast naar 10 meter. Deze aanpassing is gedaan om verschillende typen woningen te kunnen bouwen.
31. Artikel 12.2.2 is aangevuld met een regel gdat ter plaatse van de aanduiding 'dove gevel natuurzicht' een dove gevel dient te worden gerealiseerd zoals opgenomen in het bijbehorende begrip 'dove gevel natuurzicht'.
32. Artikel 12.2.2 is aangevuld met een regel h in verband met de benodigde karakteristieke geluidwering voor laagfrequent geluid.
33. Artikel 12.2.7 (Wonen-1) is aangevuld met regel dat geluidwerende voorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter zijn toegestaan.
34. Binnen Wonen-1 is een regel (12.3) voor het opleggen van nadere eisen ten aanzien van de goothoogte en hoogte van hoofdgebouwen opgenomen, evenals voor het percentage gestapelde woningen binnen de bestemmingsvlakken in Tuinstad die gestapelde bouw toestaan.
35. Artikel 12.4.1: de tekst onder a, na 'rechtsopvolger' is aangevuld met 'dit zal op termijn de vorm aannemen van een volkshuisvestelijk programma'.
36. Artikel 12.5.4: er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het kader van het realiseren van een dove gevel natuurzicht, geluidluwe gevel en buitenruimte en de vereiste karakteristieke geluidwering.
37. Artikel 13 (Wonen-2) is aangevuld met een voorwaardelijke verplichting in verband met nog te verrichten nader bodemonderzoek op het perceel Veldzichtweg 40.

38. Algemene aanduidingsregels: artikel 19.1.1 'Overige zone- archeologisch onderzoeksgebied- b' met regels is toegevoegd.
39. Het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is verwijderd. Daarmee wordt het in overeenstemming gebracht met de inhoud van het paraplubestemmingsplan 'aanpassen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet'. Middels dat bestemmingsplan worden de wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingsplannen verwijderd.
40. Artikel 21.1 is in aansluiting daarop ook verwijderd (procedureregels wijziging) omdat deze dan ook niet meer van toepassing/relevant zijn.
41. Ten westen van het perceel Herfstweg 151 is de bestemming 'Groen-2' gewijzigd in de bestemming Wonen-2 (zonder bouwvlak) in verband met de aankoop van grond.
42. Artikel 22.2 (bergen, vasthouden en afvoeren van water): regels aangevuld en aangescherpt. In 22.2 onder c: de zinsnede 'op eigen terrein' aangevuld.
43. Binnen de bestemming 'Wonen-1' is de volgende regel verwijderd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwering' dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen middels een akoestisch onderzoek naar de activiteiten binnen de bestemming Maatschappelijk - Zorginstelling te worden aangetoond dat een zodanige karakteristieke geluidwering aanwezig is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning. Van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is sprake indien voldaan wordt aan de grenswaarden 55/50/45 dB (A) voor maximale geluidsniveaus in de dag-, avond- en nachtperiode. Deze regel is niet meer nodig, blijkt uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in verband met de nieuwbouw van een zorginstelling.
44. Binnen de bestemming 'Wonen-1' is de volgende regel verwijderd: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidluw' dient sprake te zijn van een geluidluwe gevel waarbij de buitenruimte aan de geluidluwe zijde gerealiseerd wordt. Deze regel is niet meer nodig, blijkt uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in verband met de nieuwbouw van een zorginstelling.
45. Binnen de bestemming 'Wonen-1' is de regel verwijderd dat ter plaatse van de oriëntatielijnen geen sprake mag zijn van een blinde gevel. Deze regel is niet nodig.
46. Bestemming 'Groen-3' toegevoegd in verband met de functie van deze gronden als verbindingzone.
47. Artikel 11.2.2 onder e (woningen oostzijde langs Eschmarkelaan/Lentepad) is aangepast. De maximale bouwhoogte van woningen is aangepast naar 10 meter, zodat meer typen woningen kunnen worden gerealiseerd. De hoogte was 3 meter, met de mogelijkheid voor een dakopbouw voor 35% tot maximaal 6 meter.
48. Artikel 14.3 (bestemming Landgoed de Dommert – uit te werken) is gewijzigd. Hiervoor is een reguliere bestemming opgenomen. Dit omdat het vaststellen van een uitwerkingsplan onder de Omgevingswet niet meer mogelijk is. De uitwerkingsregels zijn daarom omgezet in een beleidsregel. Deze is als bijlage bij de regels gevoegd.
49. In de bestemmingen 'Groen-1' en 'Groen-2' is opgenomen dat geluidwerende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 meter zijn toegestaan.

Bijlage regels:

1. De bijlage 'kaart oriëntatielijnen' is verwijderd. Deze oriëntatielijnen zijn niet meer nodig om een passende stedenbouwkundige samenhang te realiseren.
2. Er is een beleidsregel voor Landgoed De Dommert opgenomen in de bijlagen regels.
3. Er is een kaart Landgoed De Dommert opgenomen in de bijlagen regels.

Verbeelding

1. De aanduiding 'overige zone- archeologisch onderzoeksgebied b' is opgenomen ter plaatse van Dolphia en enkele andere delen van het plangebied. Deze aanduiding ontbrak per abuis in het ontwerp-bestemmingsplan.
2. Er is een aanduiding 'voorwaardelijke verplichting bodem' ter plaatse van het perceel Veldzichtweg 40 opgenomen in verband met nog uit te voeren bodemonderzoek in het kader van het realiseren van een nieuwe woning.
3. Per abuis lag een klein gedeelte van de Ecozone binnen het plangebied. Het plangebied ter hoogte van de percelen Veldzichtweg 40 en 42 is aangepast, waardoor de Ecozone nu geheel buiten het plangebied ligt.
4. De specifieke bouwaanduidingen 'geluidluwe gevel' en 'geluidwering' binnen 'Wonen-1' in de omgeving van het perceel Slankweg 97-101 zijn verwijderd. Deze regel is niet meer nodig, blijkt uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in verband met de nieuwbouw van een zorginstelling.
5. Er is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- dove gevel Natuurzicht' toegevoegd voor de woningen in de noordoosthoek van het plangebied.
6. Er is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke geluidwering' toegevoegd voor de woningen in de noordoosthoek van het plangebied in verband met geluidwering voor laagfrequent geluid.
7. Op verschillende locaties is de aanduiding 'gevellijn' van de verbeelding verwijderd, omdat deze niet nodig blijken om een stedenbouwkundig passend ontwerp te realiseren.
8. Het bestemmingsvlak 'Wonen-1' naast de kruising Eschmarkelaan/Gronausestraat heeft voor een gedeelte een aanduiding 'gestapeld' gekregen, waarbij de maximale hoogte van 10 naar 12 meter is aangepast.
9. Er is een bestemming Groen-3 toegevoegd aan de noordzijde van het plangebied (in de nabijheid spoorlijn) en aan de westzijde van het plangebied in verband met het functioneren als verbindingzone.
10. Er is een bouwvlak opgenomen voor bestemming 'Landgoed de Dommert' in verband met het omzetten van de bestemming 'Landgoed de Dommert - nader uit te werken naar een reguliere bestemming.
11. Het bouwvlak 'Maatschappelijk-Zorginstelling' ten behoeve van de nieuwbouw van de zorginstelling op het perceel Slankweg 97-101 is aangepast.
12. Het bestemmingsvlak 'Wonen-1' direct ten westen van de bestemming 'Maatschappelijk-Zorginstelling' is aangepast: de aanduiding 'gestapeld' ligt nu op het gehele bestemmingsvlak.
13. De bestemming 'Wonen-1' aan de zijde van de Euregioweg/Sleutelweg is aangepast: de aanduiding 'gestapeld' is aangepast en is over een groter gedeelte van het bestemmingsvlak gelegd.
14. De verbeelding ter plaatse van de bestaande woningen Herfstweg 151 en 153 en Veldzichtweg 40 en 42 is aangepast. Dit betreft twee onder een kap woningen. De regel is dat per bouwvlak één woning mag worden opgericht. Per woning is nu een bouwvlak opgenomen. In het ontwerp-bestemmingsplan was dit per abuis niet gedaan en was er één bouwvlak voor beide woningen gezamenlijk opgenomen.