

Nota ambtshalve wijzigingen ten opzichte van voorontwerp

Tijdens de ter inzage periode is het voorontwerp bestemmingsplan tevens getoetst door een aantal interne specialisten van de gemeente. Deze toets heeft geleid tot een aantal ambtshalve wijzigingen.

Algemeen

1. *Aanpassen typ-, spel- en opmaakfouten*

Tekstuele aanpassing: In artikel 6.2.1 van de planregels moet 'vom' vervangen worden door het woord 'vorm'. Verder enkele kleine aanpassingen.

2. *Aanpassen naam bestemmingsplan*

Overall de naam van het bestemmingsplan consequent gebruiken: 'Emmeloord, Emmelhage – herziening 2015' in plaats van 'Emmelhage – herziening 2015' of andere varianten.

Toelichting

3. *Toevoegen paragraaf Duurzaamheidsplan*

De tekst over milieubeleid (paragraaf 2.5.4 in bestemmingsplan Emmeloord, Emmelhage – herziening 2013) is verouderd. Na analogie van Woonvisie Noordoostpolder 2.0 opnemen in de toelichting van bestemmingsplan Emmeloord, Emmelhage – herziening 2015 als paragraaf 3.1.3. Hieronder de tekstuele aanpassing:

3.1.1 Duurzaamheidsplan

Het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid staat beschreven in het Duurzaamheidsplan 2012-2015 (vastgesteld: januari 2012). Het beschrijft de ambities tot 2030 en de doelstellingen tot 2016 van onze gemeente op het gebied van duurzaamheid.

Met betrekking tot duurzaam wonen en leven streeft de gemeente naar een leefomgeving die uitnodigt om in te wonen, te spelen en te recreëren. Deze omgeving is daartoe gezond, veilig, schoon, uitdagend en educatief. Binnen de gemeente Noordoostpolder wordt in 2030 voldoende duurzame energie opgewekt om daarmee energieneutraal te zijn. Woningen in Noordoostpolder zijn of worden duurzaam gebouwd.

4. *Actualiseren tekst paragraaf Uitvoerbaarheid*

De tekst van paragraaf 4.2 Uitvoerbaarheid is in overeenstemming gebracht met de vernieuwde grondexploitatie (zie punt 5) .

Bijlagen bij toelichting

5. *Vervangen Bijlage 4*

Bijlage 4, Grondexploitatie Emmelhage Boswonen (2012) wordt vervangen door Grondexploitatie Emmelhage Boswonen (2015). Deze gegevens zijn actueel.

6. *Aanpassingen welstandsbeleidsplan 'Emmelhage herziening fase "Boswonen"'*

- Aanpassen overzicht contouren: naast contour plangrens ontwikkelgebied Emmelhage en plangrens bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – herziening 2015' toevoegen gebied waarop welstandsbeleidsplan van toepassing is. Tevens toevoegen legenda.
- Pagina 3: Tekstuele aanpassingen: '...eerste 2 fasen van de wijk...' vervangen door '...eerste fase van de wijk...' en invoegen 'herziene' in de zin ... 'omdat het **herziene** bestemmingsplan...'.
herziene
- Pagina 7: Tekstuele aanpassing: tweede alinea tweemaal het woord 'ook' verwijderen.

- Pagina 11: Verwijderen tweede bullit.
Het is de bedoeling dat welstand vervalt wanneer de woning klaar is.(pagina 3) dat betekend ook dat daarna er dus geen welstand meer van toepassing is en er dus ook een dakkapel onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij gerealiseerd mag worden.
Als je dan nog regelt dat er alleen dakkapellen mogen worden gebouwd welke zijn mee ontworpen met het project, dan heb je een probleem wanneer dat dus niet is gedaan en de dakkapel niet onder de vergunningsvrije regels valt.
- Pagina 13: Verwijderen zin 'Eventuele dakkapellen hebben een platte afdekking (geen aangesleepte dakkapellen)'. Zo kunnen nieuwe dakkapellen ook overeenkomstig de bestaande dakkapellen uitgevoerd worden.
- Pagina 13: Tweede bullit onder 'Detaillering, materialen en kleuren' het woord 'hoofdgebouw' vervangen door 'voorhuis'.

Regels

7. *Tekstuele aanpassing artikel 1.7*

Aanpassen definitie achtererfgebied overeenkomstig Bor in:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

8. *Tekstuele aanpassing artikel 1.41*

Koppelen definitie 'gevelrooilijn' aan het begrip 'voorgevelrooilijn' als bedoeld in artikel 1 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Op deze wijze wordt de regelgeving omtrent het (vergunningsvrij) oprichten van erfafscheidingen vereenvoudigd.

9. *Aanpassen nummering 3.2 Bouwregels*

De nummering 3.2.1 wordt twee maal gebruikt. Aanpassen en vernummen.

10. *Aanpassen en vernummen artikel 6.2.1*

Lid c kan vervallen. De sturing voor het bouwen in de voorgevel rooilijn is voldoende gewaarborgd door de behoefte aan een zo groot mogelijke achtertuin. Bovendien wordt door deze voorwaarde de verkoopbaarheid van de kavels onnodig beperkt, in het verleden is er al voor verschillende kavels afgeweken van deze eis. De op de verbeelding aangegeven gevellijnen dienen ter oriëntering van de overgebleven verplichte nokrichtingen en voor het bepalen van de mogelijkheden voor het plaatsen van erfafscheidingen. Hierover is overleg geweest met de teams Vergunningen en Handhaving.

11. *Aanpassen artikel 10.1*

Aanpassen/vervangen artikel 10.1 is rechtens onjuist. De hogere wetgeving gaat hier namelijk voor. Het artikel zoekt aansluiting bij de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Hiervoor heeft de Wabo zelfstandig, als hoogste wet, de procedure bepaald middels de reguliere procedure op grond van paragraaf 3.2 Wabo. Aanpassen nummering verdere artikelen.

Verbeelding

12. *Aanpassingen plankaart*

De toegestane maatvoeringsaanduiding voor bouwhoogten (maximum goothoogte 4 meter, maximum bouwhoogte 10 meter) bij de overige twee agrarische percelen aan de Espelerweg verwijderen en overeenkomstig het voor-vorige bestemmingsplan en het

perceel Espelerweg 10-I middels een maatvoeringsaanduiding aangeven als 'maximum goothoogte 6,5 meter'. Dit was bij de vorige herziening per abuis verlaagd.

13. Aanpassingen plankaart

Bij alle drie de boerderijen en de arbeiderswoningen aan de Espelerweg de gevellijn verwijderen. De gevellijnen hebben hier geen toegevoegde waarde.

14. Aanpassingen plankaart

De verbeelding ter hoogte van de percelen aan de Newtonsingel wat betreft aanduidingen: vrij, twee, maatvoering en nokrichting aanpassen aan huidige eigendomsgrenzen.

15. Aanpassingen plankaart

Bij het voorontwerp is de 'gevellijn' op een aantal kavels aan de Erasmushage niet ingetekend, dit is hersteld. Ook zijn de analoge en digitale versie wat betreft de gevellijnen met elkaar in overeenstemming gebracht.

16. Aanpassingen plankaart

In verband met de voorgenomen grondverkoop aan de eigenaren van Pasteurhage 17 wordt het bouwblok ter hoogte van Pasteurhage 19-21 met twee meter verlengd. Deze verlenging wordt ook doorgevoerd aan de drie evenwijdig lopende blokken. Van de extra bouw mogelijkheden kan pas gebruik gemaakt worden als de onderliggende kavels worden vergroot omdat de afstand van drie meter tot de zijdelingse perceelsgrens in achtgenomen moet worden..