

## **Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2'**

Tussen het ontwerpbestemmingsplan en het definitief vastgestelde bestemmingsplan zijn de volgende ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

### **Toelichting:**

*1. Na overleg met het cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving en de welstandssecretaris is het Beeldkwaliteitsplan aangepast. Gekozen is om voor fase 2 regels op hoofdlijnen op te stellen en voor fase 2a specifieke regels op te nemen. Voor fase 2b zal dit in het Uitwerkingsplan gebeuren.*

Bijlage 10: Beeldkwaliteitsplan Emmeloord, Emmelhage – fase 2 aangepast.

### **Regels:**

*2. I.v.m. het aanpassen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is de laddertoets als verplichting opgenomen in de regels van de uit te werken bestemming. Hiervoor dient het begrip laddertoets aan het begrippenkader van de regels toegevoegd te worden.*

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.37 laddertoets**

een beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien;

*3. De mogelijkheid voor (gestapelde) woningbouw is opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Hiervoor is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat gestapelde woningen vanaf de tweede bouwlaag bij recht mogelijk zijn.*

### **Artikel 3 Gemengd**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

c. gestapelde woningen, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan vanaf de tweede bouwlaag;

*4. I.v.m. het aanpassen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is de laddertoets als verplichting opgenomen in de regels van de uit te werken bestemming.*

### **Artikel 8 Woongebied – uit te werken**

#### **8.2.2 Laddertoets**

Burgemeester en wethouders dienen bij de uitwerking toepassing te geven aan de laddertoets.

*5. Voor de onderstaande tekst is aansluiting gezocht bij het juiste wettelijke kader en is de terminologie in overeenstemming gebracht.*

### **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

#### **11.1 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1**

b. geldende voorkeursgrenswaarde is geworden ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel

6. Door een wijziging in de wijze van bouwrijpmaken is de koppeling van de wijzigingsbevoegdheid en de uitwerking van fase 2a komen te vervallen. Hierdoor kan op elk moment, via een wijzigingsplan, uitvoering gegeven worden aan de aanleg en aansluiting van de rotonde in de Espelerweg. Onderstaand lid is verwijderd uit wijzigingsgebied 2 en 3.

## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

### **11.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2 en 11.3 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3**

a. de wijziging kan alleen uitgevoerd worden wanneer de onder artikel 8 gesteld bestemming wordt gerealiseerd.

#### **Verbeelding:**

7. De lijn om aan de buitenzijde van het plangebied zowel vrijstaande als twee-aaneen te mogen bouwen is consequenter doorgezet.

De bouwaanduiding [vrij] vrijstaand toevoegen aan de bouwvlakken aan de zuidzijde van de Jeanne d'Arclaan.

8. I.v.m. de mogelijkheid voor het realiseren van (gestapelde) woningen op de supermarkt is de maximale bouwhoogte met 2 meter verhoogd.

De maximale bouwhoogte van de bestemming 'Gemengd' is vergroot van 10 naar 12 m.

9. I.v.m. een aangepaste verkaveling is uniformiteit gezocht met de nokrichting in fase 1. De hoekkavels aan het fietspad hebben een nokrichting evenwijdig aan het fietspad en daarmee haaks op de voorgevelrooilijn.

Aan de noordzijde van het verlengde van het Abel Tasmanpad is op de hoekkavel de aanduiding [sba-nh] specifieke bouwaanduiding – nokrichting haaks toegevoegd.

10. Op de locaties met een verplichte nokrichting is ook de verplichting tot het realiseren van een kap opgenomen.

Aan de locaties met een aanduiding [sba-nh] en [sba-ne] is ook de aanduiding [kap] kap toegevoegd.