



Wijzigingen bestemmingsplan

Zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijze van indieners 2 is paragraaf 4.3 (Geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd en is de aanvullende notitie verkeersintensiteiten (Roelofs, d.d. 27 maart 2024) toegevoegd aan het verkeersonderzoek in bijlage 1 bij de toelichting.

Ambtshalve wijzigingen

Uit nadere bestudering van het ontwerpplan blijkt dat er ambtshalve enkele wijzigingen aan het bestemmingsplan nodig zijn. Daarnaast zijn verschillende aspecten van het project inmiddels verder uitgewerkt. Dit heeft tot de volgende wijzigingen geleid:

Toelichting

1. In paragraaf 2.2 is de tekst onder de kop 'Groenstructuur en nieuwe dorpsrand' aangepast.
2. Omdat er bijlagen aan de toelichting toegevoegd zijn is de nummering van de bijlagen gewijzigd.
3. Paragraaf 4.3 (Geluid) is gewijzigd omdat randen van het plangebied op enkele plekken binnen de wettelijke geluidszone van wegen liggen. Een akoestische toetsing op basis van de Wet geluidhinder door RoyalHaskoningDHV (d.d. 7 mei 2024) is als bijlage 2 toegevoegd.
4. Paragraaf 4.6 (Water) is op enkele punten gewijzigd vanwege de verdere uitwerking van het waterplan en de meest recente klimaatscenario's uit 2023.
5. De stikstofuitstoot van de te nemen verkeersmaatregelen is doorgerekend in de totale projectuitstoot. De Aeries-berekening en ecologische beoordeling stikstof die als bijlage bij de toelichting zijn gevoegd zijn daarom geactualiseerd (bijlage 9). Dit leidt niet tot andere conclusies. In deze actualisatie is tevens de referentiesituatie van de manege verduidelijkt.
6. Er is een ecologische quickscan uitgevoerd vanwege de voorgenomen sloop van de manege aan de Laarweg 16, in de zuidoosthoek van het plangebied. De conclusies van deze quickscan zijn in paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en de quickscan is als bijlage 12 bijgevoegd.
7. Vanwege de verdere uitwerking van de inrichting van de oostelijke dorpsrand is alvast een ecologische quickscan uitgevoerd naar ingrepen in de huidige situatie. De conclusies van deze quickscan zijn in paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en de quickscan is als bijlage 13 bijgevoegd.
8. De zienswijzennota is als bijlage 17 bij de toelichting gevoegd.

Verbeelding

1. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geclusterde woningen' is in een extra deel van het plangebied (langs de Hunze-as) opgenomen om hier meer flexibiliteit te bieden voor de realisatie van woningtypes die aansluiten bij het landschappelijk wonen langs de Hunze-as. Tegelijk is hier de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied bouwhoogte' opgenomen waarmee de bouwhoogte van een plat dak verhoogd kan worden tot ten hoogste 10,5 meter.
2. Aan de zuidelijke oostrand van het plangebied is de aanduiding 'groen' binnen de bestemming Woongebied gewijzigd in de bestemming Water (12 meter breed), ten behoeve van de extra watercompensatie en de inrichting van de dorpsrand. Aangrenzend is binnen de woonbestemming een nieuwe aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' opgenomen van 1,5 meter breed.

3. Aan de noordelijke oostrand van het plangebied is de aanduiding 'groen' binnen de bestemming Woongebied gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone', en is deze strook versmald van 5 naar 1,5 meter.

Regels

1. In artikel 5.2.2. onder a (bestemming Water) zijn de woorden "*damwanden, oeverbeschoeiing*" weggelaten omdat de gemeente voornemens is een keerwand aan te leggen in de watergangen aan de oostrand.
2. Binnen de bestemming Woongebied is de aanduiding 'groen' gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' omdat dit beter aansluit bij het doel van deze zone. Daarom is de beschrijving onder artikel 6.2.1 aangepast en is artikel 6.1 onder b. gewijzigd, alsmede de nummering van de volgende regels in artikel 6.1.
3. In artikel 6.2.2 (bestemming Woongebied) is onder g. een extra regel opgenomen om de maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen met een plat dak te verduidelijken. Als gevolg daarvan is de nummering van de volgende regels in dit artikel ook gewijzigd.
4. In artikel 6.2.2 onder h (bestemming Woongebied) zijn de woorden "*niet bedoeld woongebouwen*" gewijzigd in: "*niet zijnde woongebouwen*". Vanwege de wijziging onder punt 3. is dit artikel 6.2.2. onder i geworden.
5. In artikel 6.2.3 onder g (bestemming Woongebied) is het zinsdeel "*in afwijking van het gestelde onder d*" gewijzigd in: "*in afwijking van het gestelde onder f*" omdat de eerdere verwijzing onjuist was.
6. In artikel 6.4 onder d. is een extra binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee de bouwhoogte van een plat dak binnen de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied bouwhoogte' verhoogd kan worden tot ten hoogste 10,5 meter. Als gevolg daarvan is de nummering van en de verwijzing in de volgende regels in dit artikel ook gewijzigd.

Wijzigingen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

De zienswijzen geven geen aanleiding gegeven tot wijzigingen aan het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Vanwege de verdere uitwerking van het project zijn wel de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

1. De disclaimer op blz. 2 is toegevoegd/verduidelijkt door een relatie te leggen met het algemene welstandsbeleid.
2. Omdat de Hunze-as wordt doorgetrokken tot aan de Osbroeken is het uitkijkpunt aan de oostrand komen te vervallen.
3. De waterparagraaf 2.5 is aangevuld met tekst over de wateropgave en inrichting van de dorpsrand (ook profiel blz. 27).
4. De laatste zin van de 1e alinea op blz. 44 is gewijzigd in: "Daarnaast kan er in de openbare ruimte niet actief water worden geïnfiltreerd".
5. Op blz. 44 is een afbeelding vervangen voor een concept-doorsnede van de waterrijke dorpsrand met rabatten.
6. Verduidelijking van de definitie van voorzijdes van woningen (blz. 61).
7. Er zijn extra regels opgenomen voor bijgebouwen, dakkapellen en -opbouwen (blz. 60, 62 en 66).
8. Er wordt aandacht gevraagd voor halfverdiept parkeren (blz. 64).
9. Locaties voor mogelijkheid landschappelijk wonen is verruimd (blz. 65).
10. Enkele referentiebeelden zijn aangepast/aangevuld en de volgorde van de referentiebeelden op blz. 70/71 is aangepast.