

Nota van ambtshalve wijzigingen tussen voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan 'Wellerwaard - partiële herziening'

Algemeen

- Gebruik begrippen in het plan dienen iedere keer dezelfde te zijn. Bijvoorbeeld de ene keer wordt gezegd partiële herziening en de andere keer weer herziening of Partiële Herziening. Ander voorbeeld ene keer wordt gezegd bestemmingsplan Wellerwaard en andere keer moederplan.
- Regels en toelichting omdraaien.
- Bijlage 1 van de toelichting volledige naam van beeldkwaliteit noemen.
- Bijlage 1 van de regels volledige naam gebruik. Niet Lijst bedrijven maar mogelijkheden bedrijfsmatige activiteiten aan huis.
- Afwijking opnemen voor bieden overnachting (bed and breakfast), aansluiting zoeken bij regels bedrijf en beroep aan huis;
- Afwijking voor kangeroewoning (afgesproken dat Sweco met voorstel komt);
- Aan noordzijde gronden terug bestemmen naar Agrarisch (zie bijlage I kaart).
- Deze nieuwe toevoegingen worden in gehele plan meegenomen. Niet meegenomen in de aanleiding (pagina 4). Ook niet meegenomen in hoofdstuk 2 planbeschrijving (pagina 7 e.v.).

Toelichting

Algemeen

De nieuwe toevoegingen in de toelichting verwerken (zie kop Algemeen), bijvoorbeeld de figuren 1.1 en 1.2).

<i>Paragraaf</i>	<i>Pagina</i>	<i>Opmerking/tekstvoorstel</i>
1.1	36	Er staat: Het vigerende moederplan Wellerwaard zijn (...), de bestemming is "Woongebied – Uit te werken". Aanpassen in: Het vigerende moederplan Wellerwaard is (...), de bestemming blijft "Woongebied – Uit te werken" (zie ook kop Algemeen opmerkingen over thermen en nieuwe toevoegingen). - Zie naar tekst in aanleiding in het uitwerkingsplan Landgoed 't Wellerloo waar mogelijk op elkaar afstemmen.
1.2	37	onder luchtfoto staat figuur 1.1 moet zijn 1.2.
1.3	38 en 39	Verwijderen.
1.4	39	Verplaatsen naar hoofdstuk 3 Beleidskader en onderzoek.
1.5	39	Leeswijzer klopt niet, graag aanpassen.
2.2	40	Zie naar tekst in aanleiding in het uitwerkingsplan Landgoed 't Wellerloo waar mogelijk op elkaar afstemmen (pagina 7 e.v.).
2.2.5	41	Landgoed Burchttocht veranderen in Landgoed 't Wellerloo.
2.2.6	41	Goed naar de tekst kijken, klopt niet. Afstemmen wat nu in regels komt en kijken wat er al stond in het moederplan.
4.1	44	twee alinea staat bestemmingsplanstandaarden veranderen in Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).
4.2	44	Goed lezen en tekst aanpassen naar wat er nu werkelijk in regels wordt opgenomen. O.a. bij wonen staat (...) aan huis verbonden beroepen dit moet zijn aan huis verbonden bedrijf en aan huis verbonden beroepen. 1. Bij de beschrijving van Groen ontbreekt een toelichting op de aanduiding overige bebouwingsvrijzone. 1. Het lijkt nu net dat logies en ontbijt bij wonen bij recht is toegestaan, maar dit is niet het geval. Graag duidelijk aangegeven dat dit mogelijk gemaakt kan worden onder

		voorwaarden.
		2. De afwijking voor de kangeroewoning is een algemene afwijking, waardoor deze verplaatst moet worden naar 4.2.4 Algemene regels.
		3. Bij wonen – landgoed moet nog aangegeven dat logies en ontbijt is toegestaan (hier bij recht) (pagina 12).
5.1.1	47	In paragraaf aangegeven dat het voorontwerp vanaf 22 juni 2016 voor een periode van vier weken ter inzage heeft gelegen.
5.1.2	47	Er staat (...) provinciale diensten, het Rijk en het Waterschap aanpassen in provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland.
5.2	47	achter 3.1.6. de . verwijderen.
5.2	14	Er staat nu (...) Een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt derhalve achterwege gelaten.(...) Dit kan aangevuld worden met een verwijzing naar het Moederplan (pagina 14).
6.1	48	Verwijderen.
6.2	48	- Verplaatsen naar hoofdstuk 5 onder paragraaf 5.1.3 Ontwerp. - Kop Beroep veranderen in Vaststelling.

Bijlage bij toelichting

- Toevoegen meest recent versie beeldkwaliteit. De meest recente versie (7 april 2016) wordt opgenomen.
- Bijlage 2 toevoegen: de overlegreacties toevoegen als bijlage.

Regels

Algemeen

Keuze maken om meters of voluit te schrijven of afgekort met een m. Bijvoorbeeld in artikel 8 lid 8.2.5 sub c staat meter en in artikel 8 lid 8.2.2 sub c staat m.

De nieuwe toevoegingen in de regels verwerken (zie kop algemeen).

<i>Artikel</i>	<i>Lid</i>	<i>Opmerking/tekstvoorstel</i>
1		Checken of de begrippen die er staan relevant zijn.
1	1.4	; veranderen in . is volgens SVBP
1	1.5	; veranderen in . is volgens SVBP
2		De koppen starten met een hoofdletter en de tekst er onder ook. Bijvoorbeeld "2.1 De goothoogte van een bouwwerk Vanaf het peil (...)"
2	2.6	Voor het landgoed is een specifiek peil vastgesteld. Afsproken is om in regels voor het landgoed een hoger bouwhoogte op te nemen om dit op te vangen.
3	3.3	Kampeermiddelen komt niet terug in begrippenlijst. Graag toevoegen. Tekstvoorstel: <i>Kampeermiddel: een tent, vouwwagen, camper of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, gebruikt voor recreatief nachtverblijf</i> (graag hoor ik als jullie een beter voorstel hebben).
4	4.2.2	onder a: hoogte speeltoestellen en – voorziening aanpassen van 3,5 m naar 4 m. onder de bepalingen opnemen: "voor een vlonder of steiger gelden de volgende bepalingen: 1. de lengte bedraagt maximaal 1/4 van de lengte van de oever grenzend aan de kavel;

2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 1/4 van de lengte van de oever grenzend aan de kavel.
3. De afstand tot de achtergrens van de kavel bedraagt minimaal 2 meter.”
- (Punt 3 dus als aanvulling op de bepaling toevoegen, zie ook opm. 7.2.4)
- 4.3 er staat onder 4.2.1 lid b (...) , veranderen in onder lid 4.2.1 sub b (...). Het woordje lid ontbreekt nog voor 4.2.1. Het moet zijn (...) het bepaalde onder lid 4.2.1 sub b (...) (pagina 47)
- 5 4.4 vrijwaringszone, eerste letter hoofdletter Vrijwaringszone.
- 5.2 - sub a, artikel 5.1 veranderen in lid 5.1
- sub b, artikel 7.1 veranderen in lid 7.1
- sub b, andere tekstvoorstel doen, tekst die er nu staat is niet duidelijk.
- 7 7.2.2 - sub onder h, onder 1: oppervlak aanpassen naar oppervlakte.
- sub h onder 1 achter 2^e bouwlaag ;
- sub h achter achtergevel .
- sub i punt weg tussen m en ;
- 7.2.3 onder a staat: aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw; graag vervangen door: de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 20%;
onder e staat: vrijstaande bijbehorende bouwwerken staan achter de voorgevellijn en minimaal 5 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Graag veranderen in:
vrijstaande bijbehorende bouwwerken staan minimaal 1 meter achter de voorgevellijn en minimaal 5 m uit de zijdelingse perceelsgrens.
- 7.2.4 Eerste zin aanpassen conform bestemming Groen, namelijk: Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldende de volgende regels: (...)
onder d staat: voor een vlonder of steiger gelden de volgende bepalingen:
1. de lengte bedraagt maximaal 1/4 van de lengte van de oever grenzend aan de kavel;
2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 1/4 van de lengte van de oever grenzend aan de kavel.
- De steigers en vlonders vallen echter niet onder de bestemming 'Wonen' maar onder de bestemming 'Groen'. Dus deze moet verplaatst worden naar artikel 4. Lid 7.1 wordt aangepast, hier worden namelijk ook steigers en vlonders genoemd. Daarnaast begrip 'aanlegplaatsen' eruit.
- 7.2.5 gebouwen veranderen in hoofdgebouwen.
- 7.2.5 onder b: oppervlak veranderen in oppervlakte.
- 7.5.2 In het lid staat nu alleen aan huis verbonden beroep hier moet ook bij komen te staan aan huis verbonden bedrijf.
- 7.6.1 sub d als volgt aanpassen: het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en er moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (pagina 63).

8	8.2.4	onder a: Bed and Breakfast veranderen in bed & breakfast.
8	8.2.2	bouwhoogte van 11 m aanpassen naar 13 m (zie ook opmerking bij artikel 2 lid 2.6 inzake peil.
8	8.2.3	aan- en uitbouwen veranderen in bijbehorende bouwwerken.
8	8.2.5	onder c staat 3,50 meter veranderen in 3,5 (...)
8	8.6	Verwijderen.
9		de punt tussen Wellerwaard en (moederplan) verwijderen en achter (moederplan) een . plaatsen.
10		de punt tussen Wellerwaard en (moederplan) verwijderen en achter (moederplan) een . plaatsen.
11		de punt tussen Wellerwaard en (moederplan) verwijderen en achter (moederplan) een . plaatsen.
12		Overgangsrecht opnemen.
13		Er staat: Regels van het uitwerkingsplan (...) aanpassen in Regels van het bestemmingsplan.

Bijlage bij regels

De volgende teksten verwijderen:

- BIJLAGE 2: MOGELIJKHEDEN BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN AAN HUIS
- AmerAdviseurs bv R.O. Amersfoort
- bestemmingsplan landelijk gebied 2004
- voorschriften

Verbeelding

Zie opmerkingen bij kop Algemeen, gronden terug bestemmen naar Agrarisch.

Bijlage I Gronden terug naar Agrarisch

