



NOTA VAN WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan Wekerom-Oost
Beeldkwaliteitsplan Wekerom-Oost

Juni 2022

Inleiding

De ontwerpen van het bestemmingsplan Wekerom-Oost en het exploitatieplan Wekerom-oost zijn ten behoeve van de nu ter besluitvorming voorliggende versies aangepast. Evenals het beeldkwaliteitsplan Wekerom-Oost. Het betreft vooral ambtshalve wijzigingen en verduidelijking van teksten in de plantoelichting. Tevens zijn er enkele wijzigingen naar aanleiding van een ingediende zienswijze. Ook waren gemeente en provincie Gelderland nog in overleg over de bushalte aan de Otterloseweg, wat heeft geresulteerd in aanpassing van de plannen.

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inrichtingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen ten opzichte van de ontwerpversie worden hieronder per onderdeel weergegeven.

De wijzigingen in het Exploitatieplan zijn in een separatie Nota van Wijzigingen opgenomen.

Bestemmingsplan

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

- Het bouwvlak van de bestemming Wonen naast WG-6 is naar achteren geschoven met 1,5 meter (ten opzichte van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan). Ook is het perceel vergroot met 1,8 meter aan de westzijde en met 0,10 meter aan de oostzijde (36 m² meer uitgeefbaar).

Toelichting

- Aan de tekst van 'Bedrijven en milieuzonering' (in hoofdstuk 4.1) is voor de situatie bij de bestemming Wonen naast WG-6 toegevoegd: "behalve voor de woning die in het plangebied het dichtst bij het bedrijf is gelegen. Bij deze woning wordt wel voldaan aan de toetswaarden van stap 3¹. Er is hierbij van belang dat het slechts om één woning gaat en deze beschikt over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Dit maakt het een aanvaardbare situatie als het gaat om een goed woon- en leefklimaat. Het aannemersbedrijf kan met de maatregel haar huidige activiteiten blijven uitvoeren, omdat op de gevel van de woningen in het plangebied voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen voor het bedrijf".

De volgende voetnoot is bij deze tekst opgenomen: " Naar aanleiding van een zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Het bouwvlak van de betreffende woning is 1,5 meter naar achteren verschoven. Deze wijziging is niet meer verwerkt in het akoestisch onderzoek, omdat op basis van de informatie uit dit onderzoek wel kwalitatief conclusies zijn te trekken over de geluidsbelasting".

Regels

- Aan artikel 18 Overige zone-Voorwaardelijke verplichting zijn regels toegevoegd ten aanzien van een verbod tot houtstook ter waarborging van ruimtelijke, gezondheids en landschappelijke belangen. Het college kan hiervan afwijken als kan worden aangetoond dat er geen wezenlijke negatieve gevolgen voor de omgeving zijn.

Bijlage

- De Aeriusberekening is geactualiseerd.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- Ten zuiden van WG-6 is de bestemming verkeer (doorsteek door groen) iets verbreed ten koste van de bestemming groen.

¹ Naar aanleiding van een zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Het bouwvlak van de betreffende woning is 1,5 meter naar achteren verschoven. Deze wijziging is niet meer verwerkt in het akoestisch onderzoek, omdat op basis van de informatie uit dit onderzoek wel kwalitatief conclusies zijn te trekken over de geluidsbelasting.

- Aan de Otterloseweg is een minimale wijziging gedaan ten gunste van de bestemming verkeer. De bestemming WG-5 is hiermee iets kleiner geworden (10 m² minder uitgeefbaar).
- Overige zone-voorwaardelijke verplichting-2 is verkleind.

Regels

- Aan artikel 9.2.1 Woongebied-1 is toegevoegd: hoofdgebouwen mogen niet meer dan 12 m diep worden.
- Artikel 4.3 Groen is zodanig aangepast dat de oppervlakte van het gebouw t.b.v. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen 40 m² mag bedragen (i.p.v. 20 m²).
- Artikel 4.3 Groen is aangepast in die zin dat de richtafstand voor een rioolgemaal kan worden verkleind, als bij de aanvraag omgevingsvergunning kan worden aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- Artikel 18 Overige zone-Voorwaardelijke verplichting voor waterberging is aangepast aan de benodigde waterbergingscapaciteit.

Toelichting

- De toelichting is op een aantal plaatsen redactioneel en tekstueel ambtshalve aangepast, verduidelijkt en/of geactualiseerd. Het gaat hierbij om ondergeschikte wijzigingen.
- In de waterparagraaf (hoofdstuk 4.4) is de tekst aangepast in die zin dat het af te voeren water van zowel het zuidelijk als het noordelijk deel naar de bergingsvijver kan worden afgevoerd.

Beeldkwaliteitsplan, en stedenbouwkundig plan

Het beeldkwaliteitsplan is waar nodig geactualiseerd, verbeterd of aangevuld. Zie hieronder de wijzigingen. Overige wijzigingen aan het beeldkwaliteitsplan zijn ondergeschikt van aard. Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt tussen ambtelijk en naar aanleiding van zienswijzen.

- Voorkant (pagina 1): tekst 'concept 12-01-2022' verwijderd + afbeelding vervangen door het aangepaste stedenbouwkundig plan d.d. 29-04-2022 (n.a.v. zienswijzen over het perceel naast WG-6, gewijzigd bushalte-ontwerp in overleg met de provincie en daardoor hebben er ook wijzigingen plaatsgevonden ter hoogte van de wijkontsluitingsweg op Otterloseweg, zie nadere uitleg bij punt over pagina 10).
- Pagina 6: onder paragraaf 1.1 Ligging is 'open landschap' vervangen door 'weilanden'.
- Pagina 8: onder paragraaf 2.1 Ruimtelijk raamwerk is 'open landschap' vervangen door 'weilanden'.
- Pagina 9: afbeelding 'Ruimtelijk raamwerk' is vervangen. In het tekstkader rechtsonder staat nu 'Zicht op weilanden' in plaats van 'Zichtlijnen naar het open landschap'. Verder is de 'bomenrij' nu ten oosten van de waterbergingsvijver doorgetrokken richting het zuiden (deze ontbrak in de versie van 12-01-2022). De 'bomenrij' rechtsboven, ten noorden van de blauwe stippellijn 'vroegere loop beek' is verwijderd aangezien deze nieuwe 'bomenrij' hier niet mogelijk is, omdat deze zone vrij moet blijven voor onderhoud aan de bestaande watergang.
- Pagina 10: stedenbouwkundig plan is aangepast en vervangen. Het perceel naast WG-6 is n.a.v. zienswijzen vergroot, het bouwvlak (en dus ook de woning) is 1,5 meter naar achter geplaatst. De doorsteek voor de ontsluiting van de inritten is ook vergroot naar 6 meter (was 5,5 meter). Verder is het ontwerp voor de bushalte aangepast en 60 cm naar het zuiden geschoven. Hierdoor wordt het ook mogelijk dat aan de oostkant de 'hap' die eerder was opgenomen voor de plaatsing en het onderhoud van deabri niet meer nodig was. Verder heeft het bushalte-ontwerp samen met de rijcurve voor rechtsafslaand verkeer ertoe geleid dat de inritconstructie (aansluiting wijkontsluitingsweg op de Otterloseweg) is aangepast en vergroot.
- Pagina 34: het bijschrift 'De wandelpaden door de parkzones worden uitgevoerd in een halfverharding van Ecodynamic stabilizer, kleur IJsselmix' vervangen door 'De wandelpaden door de parkzones zijn in halfverharding'. Het halfverhardingssoort kan in dit stadium nog niet vastgelegd worden en zal in het inrichtingsplan of het bestek bepaald worden. Verder is het bijschrift 'Hemelwater loopt via de wadiband naar de waterbergingen' vervangen door 'Hemelwater loopt via speciale voorzieningen naar de waterbergingen'. Het vastleggen van een 'wadiband' was te specifiek, want bij de nadere uitwerking kan blijken dat het toch op een andere wijze moet worden opgelost. De aangepaste tekst geeft hiervoor de ruimte.

- Pagina 35: In de tekst zijn de specifieke maatvoeringen verwijderd. Verder is er bij alle afbeeldingen het woord 'voorbeeld' opgenomen, aangezien in de nadere uitwerking moet blijken welke band(en) het exact moeten gaan worden.
- Bijlage A (Pagina 41): Aan de noordkant is er in de donkergroene lijnen (lees: hagen) wat verschoven, zodat deze weer corresponderen met het stedenbouwkundig plan.

Landschappelijk Inrichtingsplan (hoofdlijnen)

- Het landschappelijke inrichtingsplan (hoofdlijnen) is vervangen en voorzien van het aangepaste stedenbouwkundig plan d.d. 29-04-2022 in plaats van de voorgaande versie d.d. 20-12-2021. Aan de noordkant is er in de donkergroene lijnen (lees: hagen) wat verschoven, zodat deze weer corresponderen met het stedenbouwkundig plan.