



NOTA VAN WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan Ede, Wethoudersbuurt en kringlooplocatie

**Versie april 2024
nav geamendeerd besluit 15 februari 2024**

Inleiding

Dit is de tweede en gewijzigde versie van de Nota van Wijzigingen. Dit heeft als reden dat de gemeenteraad bij behandeling van het bestemmingsplan op 15 februari jl. drie amendementen heeft aangenomen. Voor een van de amendementen was een pas op de plaats nodig, waaraan in de periode van half februari tot half april uitvoering is gegeven.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ede, Wethoudersbuurt en kringlooplocatie' is ten behoeve van de nu ter besluitvorming voorliggende versie aangepast. Het betreft ambtshalve wijzigingen en verduidelijking van teksten in de plantoelichting. Tevens zijn er wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen ten opzichte van de ontwerpversie worden hieronder per onderdeel weergegeven. De wijzigingen die voortkomen uit het amendement zijn *cursief* aangegeven.

Bestemmingsplan

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

- *De nokhoogte van twee bouwblokken aan de zuidwestzijde van de Thomaslaan zijn verhoogd van 11,5 meter naar 12,5 meter.*
- *De specifieke bouwaanduiding 'afwijkende bouwhoogte' van twee bouwblokken aan de zuidwestzijde van de Thomaslaan is verlaagd van 9,5 meter naar 7 meter.*
- *De trappenhuisen van twee bouwblokken aan de zuidwestzijde van de Thomaslaan zijn niet meer specifiek aangeduid, maar opgenomen binnen het bouwvlak Wonen en verplaatst van de achterzijde naar de kopgevel van betreffende bouwblokken.*
- *Positie van twee bouwblokken is enigszins gewijzigd door aanpassingen in het ontwerp.*

Regels

- De voorwaardelijke verplichting ten aanzien van stikstof is aangescherpt (artikel 12.2).
- *De specifiek bouwaanduiding 'afwijkende bouwhoogte' aan de zuidwestzijde van de Thomaslaan is verlaagd van 9,5 meter naar 7 meter (artikel 7.2.1), en doorgenummerd naar 'specifieke bouwaanduiding-afwijkende bouwhoogte 3'.*
- *De specifieke bouwaanduiding 'afwijkende bouwhoogte 4' is aan de zuidwestzijde van de Thomaslaan toegevoegd ten behoeve van de met kap afgedekte trappenhuisen die lager zijn dan het bijbehorende hoofdgebouw (artikel 7.2.1.).*
- *De specifieke bouwaanduiding 'trappenhuis' in de bestemming Groen is overbodig geworden en verwijderd (artikel 4.1 en artikel 4.2.2).*

Toelichting

- *Het nieuwe stedenbouwkundige plan is in hoofdstuk 2 opgenomen.*
- In hoofdstuk 4.4 (groen) wordt uitgebreider ingegaan op de herplant van bomen.
- In hoofdstuk 4.5 (ecologie) wordt aangegeven wie verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de mitigerende maatregelen.
- In hoofdstuk 4.5 (stikstof) wordt meer verwezen naar de voorwaarden (inzet deels emissieloos materieel en een uitvoeringsfasering) uit de stikstofmemo.
- *In hoofdstuk 7 (inspraak en overleg) is het resultaat van het overleg met omwonenden verwoord.*

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- Achter de Van Neslaan 8a is de bestemming Verkeer gewijzigd in Wonen overeenkomstig afspraken tussen betreffende eigenaren/bewoners en Woonstede.

Regels

- De voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het natuurinclusieve ontwerp is gecorrigeerd in die zin dat naar de juist bijlagenaam wordt verwezen (artikel 12.1).

Toelichting

- De toelichting is op een aantal plaatsen redactioneel en tekstueel ambtshalve aangepast, verduidelijkt en/of geactualiseerd. Het gaat hierbij om ondergeschikte wijzigingen.

Bijlage

- De Memo stikstofberekeningen met bijbehorende aeriusberekeningen is geactualiseerd.
- Het nader onderzoek beschermde soorten Kringlooplocatie is toegevoegd.
- De notitie Natuurinclusief Bouwen is geactualiseerd.

Beeldkwaliteitsplan

Wijzigingen ten behoeve van aangepaste galerij-appartementen Thomaslaan

p.2: augustus 2023 > april 2024

p.18: galerij appartementen Thomaslaan vervangen door nieuwe opzet blok in stedenbouwkundig plan; galerij appartementen Thomaslaan toegevoegd in legenda.

p.21/22/23/24/25/26/28/30/31/32/34/35/36/37/39/40/41/42: contour galerij appartementen Thomaslaan gewijzigd in deelaspectkaartjes

p.23: beukmaat galerij appartementen Thomaslaan (6,3 meter) in tekst benoemd;

p.24: Tekst toegevoegd: *Galerijappartementen Thomaslaan: 2 lagen plus bewoonbare (langs-)kap. Aan de achterzijde blijft de kap intact en wordt geen lange uitbouw/dakkapel gemaakt.*; 'Van Voorthuizenlaan' toegevoegd aan 'galerijappartementen'; galerij appartementen Thomaslaan toegevoegd in legenda.

p.30: één te behouden boom tussen beide appartementenblokken aan de Thomaslaan is van tekening gehaald; deze is waarschijnlijk niet te behouden vanwege het feit dat de appartementen nog iets dichter naar elkaar toe zijn verplaatst. Zal nog nader onderzocht worden.

p.32: groen gebied tussen bergingen achter Thomaslaan vergroot.

p.39: parkeerbalans aangepast;

- 12 appartementen aan de Thomaslaan in de kapverdieping worden kleiner dan 60m² BVO, waardoor parkeernorm voor deze 12 appartementen verlaagd wordt van 1,3 naar 1,1;
- het aantal units voor Careander is verlaagd van 35 naar 33;
- hierdoor is het totaal aantal benodigd parkeerplaatsen in het hele plangebied (inclusief Kringlooplocatie en Careander) met 3,2 verlaagd van 270,4 naar 267,2;
- de totale parkeerbalans is daarmee (met Kringloop en Careander) gewijzigd van -1,4 naar 1,8.
- Ook voor de situatie waarbij de zorgappartementen worden vervangen door reguliere appartementen is een aangepaste parkeerbalans opgenomen. Hierbij worden de in de bijgevoegd tekening licht gekleurde optionele parkeerplaatsen ook meegerekend.

p.52:

- in titel toegevoegd 'Van Voorthuizenlaan';
- aan het eind van de eerste alinea achter galerijappartementen toegevoegd 'aan de Voorthuizenlaan' ('Van' ontbreekt);
- referentieplaatje verwijderd;
- aan kopje Gevelindeling 'en buitenruimtes' toegevoegd;
- bij 2^e bullet onder dit kopje 'en een buitenruimte onder de galerij' toegevoegd;
- bij 3^e bullet 'een buitenruimte' toegevoegd;
- onder kopje 'Entree tot de woning' tekst 3^e bullet gewijzigd naar: 'trappartij en/of lift met centrale entree voor de appartementen op verdiepingen achter de voorgevelrooilijn.'

p.53: kopie van pagina 52 uit oude BKP, echter met daarbij de volgende wijzigingen:

- in titel toegevoegd 'Thomaslaan';
- aan het eind van de eerste alinea achter galerijappartementen toegevoegd 'Thomaslaan'
- Onder kopje 'Woningtype' beukmaat gewijzigd naar 6,3 meter;

- Onder kopje 'Goot- en nokhoogte' nokhoogte gewijzigd naar 12,5 meter;
- Tekst verwijderd: *'Aan de achterzijde is de goothoogte maximaal 9,5 meter (platafgedekt) waarbij de zijziden nagenoeg gelijk zijn opgebouwd als de rijwoningen. De platafgedekte delen liggen hierdoor op enige afstand van de zijgevel'*;
- Onder kopje 'Kap' tekst verwijderd: *'het steile dak gaat aan de achterzijde van de appartementen met een knik over in een platafgedekt deel (zie goot- en nokhoogte).'*
- Onder kopje 'Kap' tekst toegevoegd: *'aan de achterzijde van de appartementen wordt net als aan de voorzijde een schuine kap toegepast. Tot een hoogte van 7 meter is het mogelijk aan de achterzijde het laatste deel van de kap plat uit te voeren. Uitgangspunt blijft dat de schuine kap wel aan de achterzijde door loopt tot hoogstens 7 meter.'*;
- aan kopje Gevelindeling 'en buitenruimtes' toegevoegd;
- bij 2e bullet onder dit kopje 'en een buitenruimte onder de galerij' toegevoegd;
- Bij 3^e bullet toegevoegd 'op de eerste verdieping'.
- 4^e bullet toegevoegd: *'De appartementen op de tweede verdieping (in de kap) zijn bereikbaar via een trap vanaf de galerij op de eerste verdieping. Deze kleinere appartementen hebben geen eigen buitenruimte maar maken gebruik van de collectieve groene ruimte achter de appartementen.'*;
- Onder kopje 'Entree tot de woning' bij tweede bullet 'verdiepingen' vervangen door 'eerste verdieping';
- 3^e bullet *'opstelplek lift en/of trappartij achter de voorgevelrooilijn uit het zicht van de straat'* vervangen door: *'trappartij met centrale entree voor de appartementen op verdiepingen, op de koppen van de blokken, zichtbaar vanaf de straat.'*;
- Referentieplaatje van beoogde situatie toegevoegd.

Ambtelijke correcties

p.23: aantal units Careander gewijzigd van 35 naar 33.

p.28: zuidelijk bergingenblok achter Thomaslaan ook voorzien van aanduiding 'kansen voor groene daken' (vergeten in vorige versie BKP).

p.54: referentieplaatje van beoogde situatie seniorenwoningen en rijwoningen toegevoegd.