

**Nota van wijzigingen  
bestemmingsplan  
Wijnbergen De Kwekerij - 2022**

Nota: 13 september 2022 / Y. Klein Braskamp

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022' worden de volgende wijzigingen<sup>1,2</sup> voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan<sup>3</sup>:

### Wijzigingen in de regels

Waar (artikel)	Wat	Reden
1.67	Wijzigen identificatienummer.	Versie bestemmingsplan is door gewijzigde vaststelling gewijzigd.
6.2.6 sub f	Toevoeging regel dat de bouwhoogte van een bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 1 m achter het verlengde van de voorgevel maximaal 1 m mag zijn.	Met de toevoeging wordt gewaarborgd dat gewenst open karakter richting groen/openbare ruimte behouden blijft.
6.5.7	Toevoeging voorwaardelijke verplichting i.r.t. geluid.	Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd om te onderbouwen dat ter plaatse van de uit te geven kavel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met een voorwaardelijke verplichting wordt de uitkomst en benodigde uitvoering ervan geborgd.
7.2.3 sub d	Wijziging regel bijbehorende bouwwerken afstand tot en binnen 3 meter zijdelingse perceelsgrens	Aansluiten bij standaard regeling voor wonen.
7.2.3 sub i	Verwijdering regel.	Overbodig gezien sub d.
7.2.6 sub f	Toevoeging regel dat de bouwhoogte van een bouwwerken geen gebouwen zijnde ter plaatse van aanduiding bijgebouwen uitgesloten maximaal 1 m mag zijn.	Met de toevoeging wordt conform het stedenbouwkundig plan gewaarborgd dat gewenst open karakter richting groen/openbare ruimte behouden blijft.
8.2.2 sub d	Vervangen door: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' moeten bijgebouwen inpandig onderdeel zijn van het hoofdgebouw.	Met de toevoeging van de specifieke bouwaanduiding bij de bestemming 'Wonen – 3' (zie nr. 3 'Wijzigingen op de plankaart') dient in de regels een verwijzing naar de aanduiding plaats te vinden.
8.2.2 sub h	Toevoeging regel dat gevel(s) ter plaatse van de aanduiding gevellijn gebouwd moeten worden.	Met de toevoeging wordt het stedenbouwkundig plan voor dat onderdeel (beter) geborgd.
8.2.3 sub d	Wijziging regel bijbehorende bouwwerken afstand tot en binnen 3 meter zijdelingse perceelsgrens.	Aansluiten bij standaard regeling voor wonen.
8.2.3 sub i	Verwijdering regel.	Overbodig gezien sub d.

<sup>1</sup> Wijzigingen als gevolg van een zienswijze zijn 'normaal' weergegeven, ambtshalve wijzigingen zijn 'cursief' weergegeven.

<sup>2</sup> Ondergeschikte wijzigingen, waaronder correcties in stijl, zijn niet vermeld in deze nota.

<sup>3</sup> Nummering (artikel, alinea) komt overeen met die in het ontwerpbestemmingsplan, dit kan afwijken van de nummering in het vast te stellen bestemmingsplan.

Waar (artikel)	Wat	Reden
8.2.6 sub f	Toevoeging regel dat de bouwhoogte van een bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 1 m achter het verlengde van de voorgevel maximaal 1 m mag zijn.	Met de toevoeging wordt gewaarborgd dat gewenst open karakter richting groen/openbare ruimte behouden blijft.
9.2.6 sub a	Aanpassing maximale bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde van 3 naar 1 meter.	Met de toevoeging wordt conform het stedenbouwkundig plan gewaarborgd dat gewenst open karakter richting groen/openbare ruimte behouden blijft.
10.1 sub a	Aanpassing bestemmingsomschrijving.	Met de toevoeging van de bouwaanduidingen aan de bestemming 'Wonen - 5' (zie nr. 2 'Wijzigingen op de plankaart') dient in de regels een verwijzing naar de aanduidingen plaats te vinden.
10.2.3 sub d	Wijziging regel bijbehorende bouwwerken afstand tot en binnen 3 meter zijdelingse perceelsgrens.	Aansluiten bij standaard regeling voor wonen.
10.2.3 sub i	Verwijdering regel.	Overbodig gezien sub d.
10.2.6 sub b onder 4	Verwijdering regel.	Abusievelijk opgenomen terwijl de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouw' niet in het plan voorkomt.
10.2.6 sub f	Toevoeging regel dat de bouwhoogte van een bouwwerken geen gebouwen zijnde ter plaatse van aanduiding bijgebouwen uitgesloten maximaal 1 m mag zijn.	Met de toevoeging wordt conform het stedenbouwkundig plan gewaarborgd dat gewenst open karakter richting groen/openbare ruimte behouden blijft.
11.2.2	Verwijderen maximale goothoogte en maximale bouwhoogte wijzigen naar 4,5 meter.	Om meer flexibiliteit in ontwerp/uitvoering te bieden is maximale goothoogte verwijderd. Maximale bouwhoogte is tegelijkertijd verlaagd van 6 naar 4,5 meter.
11.2.4	Toevoegen regeling bouwwerken geen gebouwen zijnde.	Beperkt toestaan van bouwwerken geen gebouwen zijnde met beperkte hoogte is wenselijk.
12.2.2	Verwijderen maximale goothoogte en maximale bouwhoogte wijzigen naar 4,5 meter.	Om meer flexibiliteit in ontwerp/uitvoering te bieden is maximale goothoogte verwijderd. Maximale bouwhoogte is tegelijkertijd verlaagd van 6 naar 4,5 meter.
12.2.4	Toevoegen regeling bouwwerken geen gebouwen zijnde.	Beperkt toestaan van bouwwerken geen gebouwen zijnde met beperkte hoogte is wenselijk.
12	Toevoeging artikel 12.4.1 afwijken van de bouwregels t.b.v. bijbehorende bouwwerken.	Bijbehorende bouwwerken zijn niet bij recht toegestaan. Om enige flexibiliteit te bieden is met artikel 12.4.1. een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegevoegd om onder voorwaarden maximaal 5 m <sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken met een maximale hoogte van 3 meter toe te staan per bouwperceel.

Waar (artikel)	Wat	Reden
20	Toevoeging artikel 20.3	Mocht de uitvoerbaarheid van een voorwaardelijke verplichting op de in de regels voorgeschreven wijze niet haalbaar blijken of door voortschrijdend inzicht ander moeten, dan biedt het artikel de mogelijkheid om onder voorwaarden met een omgevingsvergunning af te wijken van de voorwaardelijke verplichting.

#### Wijzigingen in de bijlagen van de regels

Waar (bijlage)	Wat	Reden
11	Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing woonbestemming, Ancoor, 11-7-2022.	Zie 'Wijziging in de regels' 6.5.7.

#### Wijzigingen op de plankaart

Nr.	Waar (onderdeel)	Wat	Reden
1	Gronden tussen de bestemming 'Wonen – Tiny House 2' en achtertuinen Doetinchemseweg	Bestemming 'Wonen' omgezet naar bestemming 'Groen'.	De betreffende gronden zijn geen uitgeefbare gronden en worden ingericht als structureel groen. De bestemming 'Groen' is daarmee passender bij het beoogde gebruik.
2.	Bestemming 'Wonen – 5'	Toevoeging van de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand'.	Met een toevoeging aan de plankaart wordt een duidelijkere relatie gelegd tussen regels en plankaart. En is beter inzichtelijk welk type woningen gerealiseerd mogen worden.
3.	Bestemming 'Wonen – 3'	Toevoeging 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen'.	Met een toevoeging aan de plankaart wordt een duidelijkere relatie gelegd tussen regels en plankaart. En is op basis van de plankaart ook inzichtelijk dat bijgebouwen inpandig gerealiseerd moeten worden conform het stedenbouwkundig plan.
4.	Achter Doetinchemseweg nummer 8	Bestemming 'Groen' omgezet naar bestemming 'Wonen'.	De betreffende gronden zijn verkocht aan de eigenaren van het perceel Doetinchemseweg 8. Door de bestemming te wijzigen mogen deze gronden als (achter)tuin gebruikt worden ten dienste van de woning aan de Doetinchemseweg 8.
5.	Bestemming 'Wonen – 1' ter plaatse van de meest noordelijk uit te geven kavel	Toevoeging gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting geluid'.	Uit aanvullend akoestisch onderzoek (zie wijziging toelichting paragraaf 4.8) blijkt dat voor het waarborgen van een aanvaardbaar woon -en leefklimaat een geluidswerende voorziening moet worden aangelegd om te voldoen aan de van toepassing zijnde grenswaarde. De aanleg

			<i>is voorwaardelijk om de betreffende kavel te gebruiken conform de beoogde bestemming (wonen).</i>
6.	<i>Bestemming 'Wonen – 3'</i>	<i>Toevoeging figuur gevellijn.</i>	<i>Wijziging in de regel (8.2.2 sub h) moet in de plankaart verwerkt worden.</i>
7.	<i>Bestemming 'Wonen – Tiny House 2'</i>	<i>Wijziging bouwvlak.</i>	<i>Met de wijziging wordt meer afstand gecreëerd tot de betreffende percelen aan de Doetinchemseweg.</i>

### Wijzigingen in de toelichting

Waar (paragraaf)	Wat	Reden
2	<i>Toevoeging paragraaf 2.3. beeldkwaliteit</i>	<i>Een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Met deze paragraaf wordt daar expliciet een verbinding mee gelegd binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan.</i>
4.1	<i>Toevoeging uitkomsten aanvullend akoestisch onderzoek De Kleine Prins i.r.t. uit te geven kavel.</i>	<i>Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd om te onderbouwen dat ter plaatse van de uit te geven kavel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ondanks dat niet voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering.</i>
4.8	<i>Toevoeging uitkomsten aanvullend akoestisch onderzoek De Kleine Prins i.r.t. uit te geven kavel.</i>	<i>Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd om te onderbouwen dat ter plaatse van de uit te geven kavel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ondanks dat niet voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Uit dit onderzoek blijkt dat een voorziening getroffen moet worden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de betreffende kavel te waarborgen.</i>
4.12	<i>Toevoeging onderbouwing positie ontsluitingsweg Torontostraat.</i>	<i>Uit de zienswijze bleek dat in de toelichting onvoldoende duidelijk is toegelicht welke redenen ten grondslag liggen aan de positie van de ontsluitingsweg op de Torontostraat.</i>
4.12	<i>Toevoeging onderbouwing toename verkeer Torontostraat als gevolg van ontsluiting i.r.t inrichting van de Torontostraat als erftoegangsweg.</i>	<i>Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat in de toelichting onvoldoende duidelijk is toegelicht hoe de inrichting van de Torontostraat zich verhoudt tot de toename van verkeer als gevolg van de ontsluiting op de Torontostraat.</i>

Waar (paragraaf)	Wat	Reden
4.13	Toevoeging paragraaf kabels en leidingen.	Abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
5.2.3.5	Toevoeging toelichting afwijkingmogelijkheid voorwaardelijke verplichting	Toevoeging artikel 20.3.

#### Wijzigingen in de bijlagen van de toelichting

Waar (bijlage)	Wat	Reden
11	Hernoeming document bij bijlage 11.	De benaming van de bijlage als document begon met een ander nummer.
12	Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing woonbestemming, Ancoor, 11-7-2022.	Zie 'Wijziging in de toelichting' paragraaf 4.8.