

ALDUS VASTGESTELD 30 MEI 2024

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
Lamsweerde e.o. Wehl

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023' (NL.IMRO.0222.WeB005-002) gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Lamsweerde en Plak Wehl' vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is op een andere manier verzekerd.

Inleiding

Begin 2023 hebben wij besloten in principe mee te willen werken aan de realisatie van 55 woningen in het plangebied Lamsweerde aan de Keppelseweg in Wehl. De initiatiefnemers zijn voornemens om in dit potentiële woongebied 55 appartementen te realiseren, verdeeld over 4 gebouwen en de ontwikkeling van een bijbehorende deels openbaar toegankelijke tuin. Ook worden er vier parkeerterreinen ingepast en komt er een half verdiepte parkeergarage. Het plangebied is gelegen aan de noordkant van Wehl en betreft gronden van een voormalig klooster- en schoolterrein en het monumentale pand St. Rosaklooster (Huize Lamsweerde).

De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied -2021'. Daarom is voorliggend bestemmingsplan "Lamsweerde e.o. Wehl – 2023" opgesteld op basis van de ruimtelijke onderbouwing, die door de initiatiefnemers is opgesteld. Met dit bestemmingsplan (bijlage 1) wordt woningbouwontwikkeling op deze locatie in Wehl juridisch mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze op het plan ingediend.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

In verband hiermee is een snelle afhandeling van een eventueel beroep gegarandeerd. Een appellant mag geen pro-forma beroep instellen en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen een half jaar een besluit nemen.

Argumenten

1.1. Hiermee stemt u in met de voorgestelde reactie op de zienswijzen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 2). In de Nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen. Door de Nota van zienswijzen vast te stellen, stemt u in met de geformuleerde reactie.

1.2. De Nota van wijzigingen geeft de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan weer.

De Nota van wijzigingen (bijlage 3) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer.

2.1 De inhoud van het bestemmingsplan is in overeenstemming met het genomen principebesluit.

Op 24 januari 2023 hebben wij besloten in principe te willen meewerken aan de transformatie van het plangebied van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Agrarisch' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. Het bestemmingsplan dat nu voorligt, voldoet aan het door ons genomen principebesluit. Met dit initiatief verbetert de kwaliteit van deze locatie en draagt het bij aan de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners. Daarnaast wordt met dit plan het gemeentelijke monument Huize Lamsweerde gerenoveerd en gerestaureerd en krijgt het pand met dit plan een toekomstbestendige functie.

2.2 Onderbouwd is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Voor de onderbouwing van de uitvoerbaarheid van dit plan zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de realisatie van het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Indien nodig zijn uitkomsten van onderzoeken verwerkt in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Concreet is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing te borgen. Dit geldt ook voor het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de ontheffing Wet natuurbescherming en een voorwaardelijke verplichting voor het wegverkeerslawaai.

2.3 Het plan voorziet in de actuele woningbehoefte.

In het plangebied worden 55 appartementen gebouwd in verschillende categorieën. Er komen 20 huurwoningen en 35 koopwoningen.

Onderstaande tabel geeft het woningbouwprogramma van Lamsweerde weer.

Type woning	Aantal woningen
Sociale huur	7
Middenhuur	13
Goedkope koop	4
Middelduur laag	4
Middelduur hoog	12
Duur	15
Totaal	55

De appartementen worden ontwikkeld als 2-, 3- of 4 kamer-appartementen en zijn daarmee aantrekkelijk voor senioren, gezinnen met of zonder kinderen en andere doelgroepen. Met de verdeling over de woningtypen voldoet het plan aan de woningbouwstrategie 2019 en de woonvisie 2023-2036.

2.4 De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de regels, de plankaart en een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze vormt aanleiding tot enige aanpassingen in de regels, de plankaart en een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De wijziging die is doorgevoerd op de plankaart heeft betrekking op de maximum bouwhoogte van gebouw 4. In het voorliggende bestemmingsplan is de bouwhoogte voor gebouw 4 van maximaal 13 meter voor het hoofdvolume aangepast naar maximaal 12 meter en voor de aanbouw naar 10 meter. Voor het hoofdvolume van gebouw 4 is in de regels en in de verbeelding tevens ook een maximum goothoogte opgenomen van 9 meter.

Daarnaast is het participatieplan uit de bijlagen bij de toelichting geactualiseerd.

2.5 Ambtshalve is er aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve zijn twee wijzigingen doorgevoerd in het plan. Ten eerste is de waterhuishoudkundige analyse (bijlage 11 bij de toelichting) vervangen door de meest recente versie van de analyse inclusief de afbeelding met de ligging van de wadi's in het plangebied. Ten tweede is de ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) als bijlage toegevoegd aan de regels, aangezien de ontheffing is verleend op 12 maart 2024. In de regels is hierop de voorwaardelijke verplichting aangepast.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan dient als aanvulling op de nota van welstand.

Het beeldkwaliteitsplan 'Lamsweerde en Plak Wehl' beschrijft de gewenste beeldkwaliteit rondom de aspecten wonen, parkeren, historie, groen en het landschap en vormt het toetsingskader voor welstand. Door het vaststellen van de beeldkwaliteitseisen kunnen de bouwplannen op de juiste wijze getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Dit is één van de toetsingen die nodig zijn om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling integraal deel uit van de nota van Welstand. Het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan zijn in lijn met elkaar opgesteld.

4.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Conform artikel 6.12 1e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet nodig als, conform artikel 6.12 2e lid onder a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

Financiën

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de gemeente afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

Doetinchem, 22 mei 2024

Kanttekeningen

1.1 Waarom is het plan (ook) getoetst aan de woningbouwstrategie 2019?

Uw raad heeft op 2 maart 2023 de regionale woonagenda en op 20 april 2023 de nieuwe woonvisie 2023 – 2036 vastgesteld. Met het vaststellen van de nieuwe woonvisie is de Woningbouwstrategie 2019 ingetrokken. De woonvisie geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. Het project Lamsweerde Wehl kent zijn oorsprong al in 2020 en is daarmee al voor het nieuwe beleid voor wonen gestart en valt daardoor in de overgangperiode. Echter voldoet het plan ook aan de Woonvisie 2023 – 2036, aangezien het plan voor minimaal twee derde uit betaalbare woningen bestaat. Het woningbouwprogramma van Lamsweerde sluit hiermee onder andere aan bij de doelstellingen van het Rijk en de provincie om meer betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Vervolg

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De indieners van de zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit, de vervolgpprocedure, de publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde plan. In de publicatie zullen wij de wijzigingen ten aanzien van de bouwhoogte, de goothoogte en het participatieplan kort benoemen. Zoals voorgeschreven, wordt de publicatie geplaatst op de gemeentelijke website, in het digitale gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling mag worden gepubliceerd. Het Rijk en de provincie hebben dan de gelegenheid een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven, als ze het niet eens zijn met de wijziging(en). Beide overheidsinstanties gaan echter akkoord met een vervroegde publicatie als geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang (brief gedeputeerde staten van Gelderland van 22 oktober 2009, zaaknummer 2009-018420 en brief van het ministerie van infrastructuur en milieu van 21 februari 2012, kenmerk IENM/BSK-2012/15367. Met de gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan is geen rijks- of provinciaal belang gemoeid. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023'
2. Nota van zienswijzen, 1695848 / 1811589 (anonieme en niet anonieme versie)
3. Nota van wijzigingen, 1701776 / 1811589
4. Beeldkwaliteitsplan 'Lamsweerde en Plak – 2023'.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenberg

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023' en beeldkwaliteitsplan;

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van donderdag 21 december 2023 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;
- de zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de bijbehorende Nota van zienswijzen;
- de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan;
- er voor het overige ook aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen, een en ander zoals beschreven in het voorstel van burgemeester en wethouders;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de bijgevoegde Nota van wijzigingen;
- burgemeester en wethouders van gemeente Doetinchem bij besluit van 19 maart 2024 de vereiste ontheffing(en) hogere grenswaarde wegverkeerslawaaai ten behoeve van appartementengebouw 3 en 4 hebben verleend;
- GS van de Provincie Gelderland bij besluit van 12 maart 2024 (kenmerk 2022-017913) de ontheffing Wnb hebben verleend ;
- het bestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023' gewijzigd wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.WeB005-002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 03-07-2023 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 03-07-2023;
- afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- de beeldvormende raadsvergadering d.d. 16 mei 2024 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023' (NL.IMRO.0222.WeB005-002) gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Lamsweerde en Plak Wehl' vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is op een andere manier verzekerd.

Aldus besloten in zijn vergadering van 30 mei 2024,

, griffier

, voorzitter

Nota van zienswijzen
bestemmingsplan
Lamsweerde e.o. Wehl - 2023

Gemeente Doetinchem, team Leefomgeving
Datum: 4 maart 2024
Opsteller: 

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan.....3

Gevolgte procedure.....3

Ontvangen zienswijzen.....3

Mondelinge toelichting.....3

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen.....4

Zienswijze 1 [redacted] en [redacted].....5

Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023' maakt de realisatie mogelijk van 55 woningen (appartementen) in 4 woongebouwen met bijbehorende tuin en parkeervoorzieningen. Het plangebied is gelegen aan de noordkant van de bebouwde kom van Wehl aan de Keppelseweg en omvat het behoud en de herontwikkeling van het monumentale pand Huize Lamsweerde.

Gevolgte procedure

Vanaf donderdag 21 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023' zes weken ter visie gelegen (t/m woensdag 31 januari 2024). Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er is 1 zienswijze ingediend.

Ontvangen zienswijzen

Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Ontvangen binnen termijn:

1. [REDACTED] & [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gedateerd op 22 januari 2024, ontvangen op 24 januari 2024, berichtnummer [REDACTED]

Deze zienswijze is in de nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader aangebracht, en is deze voorzien van een reactie van de gemeente.

In de reactie op de zienswijze worden de briefschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'briefschrijver'.

Mondelinge toelichting

Op 13 februari 2024 zijn degene die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Hiervan is gebruik gemaakt door [REDACTED] & [REDACTED]

Samenvatting van en reactie op de zienswijze

Zienswijze 1 [REDACTED] & [REDACTED]

1-1. De briefschrijver geeft aan dat de in het participatieplan genoemde 1^e inloopbijeenkomst niet heeft plaatsgevonden. Tijdens die avond zou het concept ontwerp bestemmingsplan, het landschappelijke inrichtingsplan en de woningen gepresenteerd worden middels borden c.q. tekeningen. Aangegeven wordt dat impressies van de panden die er komen te staan worden gemist, daar waar andere bestemmingsplannen wel impressies van panden bevatten die er komen te staan. Het is daardoor voor de briefschrijver niet in te schatten hoe het PLAK-gebouw er uiteindelijk uit komt te zien, waardoor het toetsen van het bestemmingsplan een uitdaging is. Briefschrijver verzoekt om alsnog een inloopavond met tekeningen van de woningen te plannen, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voor het voorliggende plan Lamsweerde is door de initiatiefnemer al op meerdere momenten en manieren aan participatie gedaan..

Aanvullend daarop was het voornemen om nog een avond te organiseren over het ontwerp bestemmingsplan, het landschappelijke inrichtingsplan en de woningen. Echter door de “versnelling” van het bestemmingsplan, aangezien dit plan vóór de inwerkingtreding van de omgevingswet ter inzage moest liggen, was de ter inzagelegging van het bestemmingsplan eerder dan de geplande inloopavond. De initiatiefnemer is bereid om (alsnog) de avond te organiseren. Medio april 2024, nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt door de initiatiefnemer een bijeenkomst over het plan Lamsweerde georganiseerd. Het doel van deze bijeenkomst is om direct omwonenden, de buurt en andere belangstellenden te informeren over het plan en een brede kennismaking te bieden met het totale woningbouwplan en de planopstellers. Bovendien kunnen belangstellenden zich dan inschrijven voor het betreffende woningbouwplan. Het participatieverslag wordt aangepast.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de ontwerptekeningen van Lamsweerde gebouw 4 (PLAK gebouw) inmiddels gedeeld met de briefschrijver. De briefschrijver heeft aangegeven dat zeer te waarderen.

1-2. De briefschrijver geeft aan dat de maximale bouwhoogte voor het PLAK-gebouw is vastgesteld op 13 meter. Dit in tegenstelling tot de overige 3 woongebouwen, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 12 meter. Aangegeven wordt dat een maximale bouwhoogte van 13 meter niet nodig is voor de realisatie van 3 woonlagen en dat deze bouwhoogte zelfs vier ruime woonlagen toestaat, waardoor de impact op de omgeving vele malen groter is op de omgeving dan de eerder aangegeven gewenste drie woonlagen. Briefschrijver verzoekt dat in het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte op 12 meter wordt vastgesteld.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het appartementengebouw 4 als maatvoering een maximale bouwhoogte van 13 meter. De overige 3 appartementengebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 12 meter. Voor blok 4 is gekozen voor een extra meter i.v.m. een meter ontwerpvrijheid naar aanleiding van een reactie van welstand. Inmiddels zijn de ontwerpen voor het gebouw verder uitgewerkt en is het mogelijk om op basis van de laatste ontwerpen de maatvoeringsaanduidingen verder aan te scherpen.

Het hoofdvolume van appartementengebouw 4 bestaat uit drie woonlagen, waarbij de bovenste woonlaag wordt afgetopt met een kap. Op basis van het laatste ontwerp blijkt dat dit hoofdvolume toch gerealiseerd kan worden binnen een maximale bouwhoogte van 12 meter. De aanbouw bestaat uit 3 lagen met een plat dak. Hierdoor kan de maximale bouwhoogte worden gewijzigd in 10 meter in plaats van 13 meter. In de verbeelding wordt de gewijzigde maatvoering voor appartementengebouw 4 aangepast.

1-3. Briefschrijver geeft aan dat er in het ontwerpbestemmingsplan geen maximale goothoogte is opgenomen. Briefschrijver verzoekt om een goothoogte vast te stellen voor de bouwvlakken, zeker omdat het meest noordelijke woongebouw gepland is met een kap als 3^e verdieping.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl – 2023' is gewerkt met een maximale bouwhoogte en is geen maximale goothoogte opgenomen. Dat is ook geen verplichting. Zoals in het beeldkwaliteitsplan weergegeven wordt het appartementengebouw aan de Keppelseweg uitgevoerd in drie woonlagen, waarbij de bovenste woonlaag wordt afgetopt met een kap. Zoals bij de beantwoording van zienswijze 1-2 reeds is aangegeven is het ontwerp van dit appartementengebouw inmiddels verder uitgewerkt.

Het hoofdvolume aan de Keppelseweg wordt voorzien van een kap. Voor dit gedeelte zal een maximale goothoogte van 9 meter worden opgenomen in de verbeelding. In de regels bij het bestemmingsplan wordt de regel toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' de weergegeven maten gelden.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:

- Aanpassen participatieverslag (Bijlage 24 bij de toelichting);
- Organiseren van een inloop-/informatieavond voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan;
- Wijzigen van de maximale bouwhoogte van het hoofdvolume van het appartementengebouw 4 van 13 meter naar 12 meter;
- Wijzigen van de maximale bouwhoogte van de aanbouw van het appartementengebouw 4 van 13 meter naar 10 meter;
- Opnemen van een maximale goothoogte van 9 meter voor het hoofdvolume van appartementengebouw 4.

**Nota van wijzigingen
bestemmingsplan
Lamsweerde e.o. Wehl - 2023**

Datum: 21 maart 2024
Opsteller: N. de Lange

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023' worden de volgende wijzigingen^{1,2} voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan³:

Wijzigingen in de regels

Waar (artikel)	Wat	Reden
1.1.	<i>Wijzigen identificatienummer.</i>	<i>Versie bestemmingsplan is door gewijzigde vaststelling gewijzigd.</i>
4.2.2	Toevoegen van de regel: 'ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten.'	Voor het hoofdvolume van appartementengebouw 4 is een maximum goothoogte toegevoegd aanvullend op de bouwaanduiding maximale bouwhoogte.

Wijzigingen in de bijlagen van de regels.

Waar (bijlage)	Wat	Reden
<i>Bijlage 3</i>	<i>Toevoegen bijlage 3 ontheffing Wnb.</i>	<i>In het ontwerpbestemmingsplan was bijlage 3 'ontheffing Wnb' als PM opgenomen. De ontheffing is recent verleend op 12 maart 2024 en daarom toegevoegd als bijlage bij de regels. In de regels was reeds een voorwaardelijke verplichting opgenomen t.a.v. de mitigerende maatregelen en gebiedscompensatie ontheffing Wnb. Deze verplichting is tekstueel aangepast met een verwijzing naar bijgevoegde ontheffing.</i>

Wijzigingen op de plankaart

Nr.	Waar (onderdeel)	Wat	Reden
1	Appartementen-gebouw 4	Aanpassen maximum bouwhoogte van 13 meter naar 12 meter voor het hoofdvolume en 10 meter voor de aanbouw.	Het ontwerp van appartementengebouw 4 is inmiddels verder uitgewerkt. Op basis van de laatste ontwerpen is het mogelijk om de maatvoeringsaanduidingen verder aan te scherpen. De maximale bouwhoogte is aangepast om de bouw van een extra woonlaag uit te sluiten.
2	Appartementen-gebouw 4	Toevoegen maximum goothoogte van 9 meter voor het hoofdvolume.	Het ontwerp van appartementengebouw 4 is inmiddels verder uitgewerkt. Om te waarborgen dat het hoofdvolume van het gebouw wordt uitgevoerd met een kap is een maximale goothoogte van 9 meter opgenomen.

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

² Ondergeschikte wijzigingen, waaronder correcties in stijl, zijn niet vermeld in deze nota.

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

Wijzigingen in de toelichting

Waar (hoofdstuk)	Wat	Reden
4 Haalbaarheid	Aanpassen tekst over de ontheffing Wnb	Aangezien de ontheffing Wnb recent is verleend, is de tekst onder '2. Ontheffing Wet natuurbeheer' hierop aangepast.
5.2.2.4.	Toevoegen tekst over het opnemen van een maximum goothoogte.	Aangezien voor appartementengebouw 4 een maximum goothoogte is opgenomen is dit ook beschreven bij de wijze van bestemmen ten aanzien van wonen.

Wijzigingen in de bijlagen van de toelichting

Waar (bijlage)	Wat	Reden
Bijlage 11 ROB bijlage 10	Vervangen Waterhuishoudkundige analyse	Bij het ontwerpbestemmingsplan was de verkeerde versie van de waterhuishoudkundige analyse als bijlage toegevoegd. In het gewijzigde bestemmingsplan is de meest recente versie van de waterhuishoudkundige analyse toegevoegd inclusief de kaart met de vijf wadi's.
Bijlage 24 ROB bijlage 23	Aanpassen participatieplan-/verslag	In de zienswijze is er terecht op gewezen dat er onjuistheden zaten in het participatieplan. Het plan is vervangen door een aangepaste versie en de naam is aangepast naar participatieverslag.
Bijlage 20 ROB bijlage 19	Aanpassen AERIUS berekening	Bij de besluitvorming door de raad moet een actuele AERIUS berekening zitten. In de bijlage is de berekening doorgevoerd met de calculator versie 2023.