

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Stedelijk Gebied Wijchen



Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Procedure ter inzage legging.....	2
1.2	Anonimisering.....	2
1.3	Leeswijzer	2
2.	Zienswijzen	3
2.1	Zienswijze 1	3
2.2	Zienswijze 2	3
2.3	Zienswijze 3	4
2.4	Zienswijze 4	5
2.5	Zienswijze 5	5
2.6	Zienswijze 6	6
2.7	Zienswijze 7	6
3.	Aanpassingen op ontwerp bestemmingsplan	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen	9
3.2.1	Regels	9
3.2.2	Verbeelding.....	9
3.3	Ambtshalve wijzigingen.....	10
3.3.1	Algemeen	10
3.3.2	Regels	11
3.3.3	Verbeelding.....	12

1. Inleiding

1.1 Procedure ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan Stedelijk Gebied Wijchen' (NL.IMRO.0296.stedgeb Wijchen-OW01) heeft vanaf 7 december 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in 6 schriftelijke zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en voldoen aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijzen zijn zodoende ontvankelijk en kunnen in behandeling worden genomen.

1.2 Anonimisering

Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is, mogen naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aangeboden worden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen persoonsgegevens wel digitaal aangeboden worden. Deze nota wordt digitaal aangeboden. Daarom worden er geen naw-gegevens genoemd, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is tevens aangegeven of een zienswijze geleid heeft tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties betrokken.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het betreft een overzicht van de wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht.

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft aan dat het woonperceel aan de Dorpsstraat 66 te Bergharen reeds ruim 12 jaar een strook grond met de oude agrarische bestemming heeft, kadastraal bekend onder nr.733. De strook is ongeveer 6 meter breed en 45 meter diep. Deze strook grond is destijds gekocht van de eigenaar van deze naastgelegen agrarische gronden, dus dezelfde eigenaar welk nu de rest van deze agrarische gronden in ontwikkeling heeft genomen c.q. gegeven voor de nieuwe woonbuurt Kerkenweide. Deze strook grond bij het woonperceel van de indiener van de zienswijze is niet meegenomen in de beide ontwerpbestemmingsplannen, noch bij de één noch bij de ander. Deze strook grond met nog steeds de oude agrarische bestemming, komt daarmee wel geheel binnen het stedelijke gebied te liggen en zou derhalve nu juist wel meegenomen moeten worden. De strook grond is al sinds de aankoop in gebruik bij en onderdeel van het woonperceel van de indiener van de zienswijze. Verzoek is dan ook om deze strook grond nu ook een woonbestemming te geven, behorende bij het woonperceel Dorpsstraat 66 Bergharen. De oude agrarische bestemming van deze strook is geen reële bestemming meer in dit stedelijk gebied en de functionele bestemming die deze grond al 12 jaar heeft is wonen c.q. behorende bij een woonperceel. Op grond van alle onderliggende onderzoeken (archeologisch, bodem, cultuur) die voor dit gebied met de bestemming agrarisch met waarden zijn verricht ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Bergharen Kerkenweide, dus ten behoeve van de omzetting naar nieuw woningbouwgebied, is het nu ook mogelijk deze agrarische strook direct om te zetten ten behoeve van een woonbestemming.

De strook grond grenst aan beide ontwerpbestemmingplannen en moet bij één van beide bestemmingplannen worden meegenomen.

Antwoord gemeente

Wij verklaren de ingediende zienswijze gegrond. De strook grond met de kadastrale gegevens: Bergharen, sectie G, nummer 733, wordt van de agrarische bestemming naar een woonbestemming gewijzigd in het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied Wijchen'.

2.2 Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze stelt dat een klein deel van de kern Batenburg conform de kaarten behorende bij het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening gelegen is in het stroomvoerend deel van het rivierbed. Het gaat om het blauwe gebied binnen de gele belijning op het onderstaande kaartbeeld. De indiener van de zienswijze verzoekt om de betreffende gronden als zodanig dubbel te bestemmen en hier regels aan te koppelen voor wat betreft bouw- en aanlegactiviteiten.



Antwoord gemeente

Wij verklaren de ingediende zienswijze gegrond. De bovenstaande strook langs de kern van Batenburg krijgt de dubbelbestemming 'Waterstaat-Watervoerend rivierbed' in het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied Wijchen'. Deze dubbelbestemming wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze stelt dat voor de locatie aan de Hazelaarweg 18, op 15 november 2023 een omgevingsvergunning is verleend voor de realisatie van een nieuwe woning. Deze vergunning is 27 december 2023 onherroepelijk geworden. Volgens de indiener van de zienswijze dient de vergunde situatie voor Hazelaarweg 18 verwerkt te worden in het bestemmingsplan Stedelijk gebied Wijchen. Tevens stelt de indiener van de zienswijze dat de woningen aan de Elzenweg 77 en 79 staan in het ontwerp bestemmingsplan gedefinieerd als woningen met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 8,0 meter. In werkelijkheid hebben beide woningen een goothoogte ruimschoot hoger dan 3,5 meter. Beide woningen zijn gebouwd volgens de (oorspronkelijke) HV categorie (vrijstaande woningen, maximale goothoogte 6,0 meter en maximale nokhoogte 9,0 meter). Volgens de indiener van zienswijze dienen de woningen in de juiste categorie toebedeeld te worden, zijnde de maximale goothoogte van 6,0 meter en maximalen nokhoogte van 9,0 meter.

Antwoord gemeente

Wij verklaren de ingediende zienswijze gegrond. Op 15 november 2023 is er een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een woning aan de Hazelaarweg 18 te Wijchen. Deze vergunde situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied Wijchen'. Daarnaast wordt de bouw- en goothoogte van de woningen aan de Elzenweg 77 en 79 te Wijchen in de aanduiding van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Wijchen' aangepast naar de bestaande hoogte van 6 resp. 9 meter.

2.4 Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze stelt dat in het bestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de bescherming van de belangen van de hoogspanningsverbinding. De regels in het ontwerp bestemmingsplan zijn deels verouderd en onvolledig. Volgens de indiener van de zienswijze zijn de regels in artikel 26 Leiding van toepassing voor een hoogspanningsverbinding maar gericht op een leiding (zijnde een ondergrondse verbinding). De indiener van de zienswijze acht dit niet passend omdat de regels niet toegespitst zijn op een bovengrondse verbinding. De indiener van de zienswijze verzoekt om na artikel 26 een separaat artikel Leiding-Hoogspanningsverbinding toe te voegen. Daarnaast is volgens de indiener van de zienswijze de bijbehorende belemmerde strook circa 37 meter ter weerszijden van het hart van de verbinding. In de verbeelding is deze echter circa 17 meter. De maatvoering in de verbeelding is niet juist. De indiener van de zienswijze verzoekt de belemmerde strook van deze hoogspanningsverbinding correct op de verbeelding aan te geven en aan deze strook de bestemming Leiding — Hoogspanningsverbinding toe te kennen.

Antwoord gemeente

Wij verklaren de ingediende zienswijze gegrond. In het bestemmingsplan wordt de bestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' toegevoegd. En wordt de belemmerde strook ter weerszijden van het hart van de hoogspanningsverbinding van 17 meter naar 37 meter aangepast op de verbeelding van het bestemmingsplan.

2.5 Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze stelt dat op de locatie gelegen tussen de Veldsestraat en de Dorpsstraat 23 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Daartoe heeft de indiener van de zienswijze een overeenkomst gesloten. Op 24 november 2023 is het ontwerpbestemmingsplan "Bergharen, Kerkenweide" (identificatienummer: NL.IMRO.0296.BHRVeldsestraat-OW01) ter inzage gelegd. De betreffende gronden hebben daarin de enkelbestemming "Wonen". De indiener van de zienswijze stelt dat in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk Gebied Wijchen", dat een week later ter inzage is gelegd, de betreffende gronden echter de bestemming "Agrarisch met waarden-landschapswaarden", dubbelbestemming "Waarde-

Archeologie" en dubbelbestemming "Waarde- Cultuurhistorisch waardevol gebied hebben. De indiener van de zienswijze verzoekt dit te herstellen en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

Antwoord gemeente

Wij verklaren de ingediende zienswijze gegrond. De bestemming 'Wonen' is door het bestemmingsplan ten onrechte overschreden. Dit wordt hersteld en de betreffende gronden worden uit het plangebied van het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied Wijchen' gehaald.

2.6 Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze stelt dat er is sprake van, twee woningen (twee-onder-kap woning) en niet van een vrijstaande woning. Daarnaast is de nokhoogte van Woordsesteeg 9 te Wijchen niet juist opgenomen.

Antwoord gemeente

Wij verklaren de ingediende zienswijze gegrond. De aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar een 'twee-onder-1-kap woning'. Daarnaast wordt de nokhoogte voor het perceel aan de Woordsesteeg 9 te Wijchen aangepast.

2.7 Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze woont aan Blauwe Hof 4115 in Wijchen. De achterzijde van het perceel grenst aan het speelplein van Kindcentrum Westwijzer in Wijchen. Indiener van de zienswijze geeft aan dat als er sprake is van een consoliderend bestemmingsplan, maar er wel sprake is van gewijzigde omstandigheden of andere planologische inzichten waardoor de bestemming vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet langer aanvaardbaar is, een andere bestemming voor gronden kan vaststellen.

Indiener betoogd dat in deze situatie sprake is van nieuwe planologische inzichten en verwijst hier naar de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze richtafstanden zijn opgesteld nadat de Westwijzer en de woningen voor het eerst mogelijk zijn gemaakt. De gemeente moet daarom een nieuwe afweging maken.

Met betrekking tot geluid geldt een richtafstand van 30 meter tussen basisscholen en kinderopvang tot gevoelige functies zoals wonen. Deze afstand wordt niet gehaald en indieners van de zienswijze ervaren veel overlast.

Ook op gebied van parkeren is volgens indiener van de zienswijze sprake van gewijzigde planologische inzichten. Tegenwoordig gebruiken mensen vaker de auto dan in jaren zeventig. Er wordt veel parkeeroverlast ervaren door indieners van de

zienswijze doordat hun inrit wordt geblokkeerd. Ook met betrekking met parkeren moet daarom een nieuwe afweging worden gemaakt.

Bovendien staat het bestemmingsplan binnen de bestemming Maatschappelijk die geldt ter plaatse van het schoolplein, speelvoorzieningen tot een hoogte van 3 meter toe. De gronden met deze bestemming zijn ook rechtsreeks bestemd voor speelvoorzieningen, tot een hoogte van 3 meter. Dit is ruimer dan in het vigerende plan waar alleen bijhorende bouwwerken ten dienste van de bestemming Maatschappelijk zijn toegestaan. Gevraagd wordt deze bepaling aan te passen, in ieder geval voor de locatie van de Westwijzer, zodat deze speelvoorzieningen niet hoog en niet te dicht bij de woning van de indiener mogelijk zijn.

Ook staat de bestemming een Jongerenontmoetingsplek toe. Dit is geregeld in de afwijkingsregeling van de bouwregels, terwijl dit in de bestemmingen Groen en Verkeer is geregeld in de afwijkingsregeling van de gebruiksregels. Ook ontbreekt een begripsbepaling van Jongerenontmoetingsplek. Gevraagd wordt een Jongerenontmoetingsplek alleen toe te staan waar deze specifiek is benoemd en in ieder geval niet op het perceel van de Westwijzer.

Antwoord gemeente

In de zienswijze wordt verwezen naar de richtafstanden in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze brochure geeft richtafstanden voor diverse milieubelastende activiteiten tot kwetsbare andere functies, zoals wonen. Hierbij zijn richtafstanden opgenomen met betrekking tot verschillende milieubelastende aspecten, waaronder geluid. De VNG-brochure is echter bedoeld voor het beoordelen van nieuwe situaties. Dit wordt in jurisprudentie bevestigd. Dit betekent dat in deze situatie waarin sprake is van een consoliderend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, niet getoetst hoeft te worden aan de VNG-brochure.

Met betrekking tot parkeren is er ten behoeve van dit plan geen nieuwe parkeerberekening gemaakt voor de locatie van de Westwijzer. Dit is het geval aangezien het een consoliderend plan betreft en er hier geen nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Bovendien is foutparkeren niet toegestaan en is een bestemmingsplan geen instrument dat dit kan reguleren.

Ondanks dat er sprake is van een consoliderend bestemmingsplan waarin de huidige situatie opnieuw wordt vastgelegd, moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening opnieuw worden afgewogen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op deze locatie worden op korte termijn maatregelen genomen die het woon- en leefklimaat zullen verbeteren. Het Kindcentrum Westwijzer wordt in zijn geheel vernieuwd. De nieuwbouwplannen voorzien in een nieuw gebouw met een andere indeling waardoor de overlast naar verwachting zal verminderen. De entree wordt gesitueerd aan 40ste straat en de onderbouw, kinderopvang en wijkraad komen ook aan deze zijde van het gebouw. Omdat de bovenbouw aan de achterzijde komt en deze leerlingen vaker zelfstandig naar school komen, is de verwachting dat

de parkeerdruk ook verder naar de zijde van 40ste straat wordt verplaatst. Ook wordt het gehele buitenterrein opnieuw ingericht. Het speelplein en gebouw worden zo ingericht dat er geen blinde muur meer is om tegen te voetballen en de voetbalkooi wordt verwijderd. Er zal meer groen zijn, bijvoorbeeld ook tegen het gebouw, om voetballen tegen de muren te voorkomen. Het speelplein is weliswaar openbaar toegankelijk en niet afgesloten na schooltijd, maar toegang is slechts toegestaan voor kinderen onder 12 jaar. Met deze maatregelen zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Met betrekking tot het realiseren van een JOP op het schoolplein wordt verwezen naar artikel 14.4, lid b, onder 3 van de regels van het bestemmingsplan. Dit artikel staat het realiseren van een JOP toe door middel van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de JOP wordt gerealiseerd op minimaal 50 meter vanaf de dichtstbijzijnde woning. Dit betekent dat in dit geval het realiseren van een JOP praktisch gezien niet mogelijk is, omdat er diverse woningen, waaronder de woning van de indiener van de zienswijze, binnen 50 meter van het speelplein zijn gelegen. Evenals bij het voorgaande bestemmingsplan is het realiseren van een JOP op deze locatie dus uitgesloten.

Met betrekking tot de mogelijkheid om bouwwerken geen gebouw zijnde tot een hoogte van 3 meter te realiseren, is sprake van een regeling die dezelfde mogelijkheden biedt als het voorgaande bestemmingsplan. In het voorgaande bestemmingsplan Wijchen West zijn binnen de bestemming Maatschappelijk ook bouwwerken geen gebouw zijnde tot een hoogte van 3 meter toegestaan. Dat in dit bestemmingsplan speeltoestellen niet direct in de doeleindenomschrijving (tegenwoordig bestemmingsomschrijving) zijn opgenomen, doet er niet aan af dat speeltoestellen passend zijn binnen de maatschappelijke doeleinden waarvoor deze gronden bestemd zijn. Er is hier daarom sprake van een consoliderende bestemmingsregeling. Daarnaast wordt verwezen naar de toekomstige maatregelen voor herinrichting van het buitenterrein bij het Kindcentrum Westwijzer.

Wij verklaren de ingediende zienswijze ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Aanpassingen op ontwerp bestemmingsplan

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3). Uitzondering vormen de kleine tekstuele en redactionele aanpassingen.

3.2 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen

In deze paragraaf worden de wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen beschreven.

3.2.1 Regels

- Naar aanleiding van de zienswijze 2 is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Watervoerend rivierbed' als artikel 38 toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.
- Naar aanleiding van de zienswijze 4 is de bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' als artikel 27 toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.

3.2.2 Verbeelding

- Naar aanleiding van zienswijze 1 krijgt de strook grond met de kadastrale gegevens: Bergharen, sectie G, nummer 733, de bestemming Wonen in plaats van de bestemming Agrarisch.
- Naar aanleiding van zienswijze 2 krijgt een strook langs de Molendijk bij de kern van Batenburg de dubbelbestemming 'Waterstaat-Watervoerend rivierbed'.
- Naar aanleiding van zienswijze 3 wordt het bestemmingsvlak Wonen aan Hazelaarweg 18 in Wijchen aangepast aan de vergunde situatie. Tevens wordt de aanduiding voor bouw- en goothoogte van de woningen aan Elzenweg 77 en 79 aangepast naar 6 respectievelijk 9 meter.
- Naar aanleiding van zienswijze 4 wordt ter plaatse van de bestaande hoogspanningsverbindingen wordt de bestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' opgenomen. Tevens wordt de belemmerde strook ter weerszijden van het hart van de hoogspanningsverbinding van 17 meter naar 37 meter aangepast.
- Naar aanleiding van zienswijze 5 is de locatie voor het nieuwbouwplan 'Kerkenweide' in Bergharen (gebied gelegen tussen de Veldsestraat en de Dorpsstraat 23) uit het plangebied van het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebeid Wijchen' gehaald.
- Naar aanleiding van zienswijze 6 is ter plaatse van Woordsesteeg 9 in Wijchen de bouwaanduiding 'twee-onder-1-kap opgenomen in plaats van vrijstaand. Daarnaast is de bouwaanduiding ten behoeve van de maximale nokhoogte aangepast naar 9 meter.

3.3 Ambtshalve wijzigingen

Naast aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen, zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In het navolgende wordt daarvan een overzicht gegeven.

3.3.1 Algemeen

- In het plan (zowel regels, verbeelding als toelichting) zijn een aantal redactionele aanpassingen (verbeteren leesbaarheid, verduidelijking, verwijderen taalfouten, aanpassen layout, aanpassen/opnemen verwijzingen, actualisering, etc.) doorgevoerd.
- Na aanvang van de werkzaamheden voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied Wijchen' tot het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, zijn er diverse andere bestemmingsplannen in ontwerp ter inzage gelegd, vastgesteld of onherroepelijk geworden. In sommige gevallen was er in het ontwerp van dit bestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met deze andere bestemmingsplanplannen en zijn deze ten onrechte overschreven. Aangezien dit niet de bedoeling is en deze plannen allemaal een actuele en soms zelfs maatwerkregels bevatten, zijn de locaties van deze plannen uit het plangebied van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied Wijchen geknipt. Het gaat om de locaties van de volgende inmiddels onherroepelijke plannen:

Bergharen, herziening Molenweg tussen 33/33a en 35	NL.IMRO.0296.BHRMolenwegong
Het Hoge Rot 22, Hernen	NL.IMRO.0296.HERHetHogeRot22
Zesweg ongenummerd	NL.IMRO.0296.NRDZeswegong
Grootestraat 12 - Willibrordersstraat 1, Batenburg	NL.IMRO.0296.BTBHostertSchool
Niftrik, Kerkstraat 4 en 6	NL.IMRO.0296.NTKkerkstraat4
Zesweg naast 10, Wijchen	NL.IMRO.0296.NRDZeswegnaast10
Graafseweg 540-542 Wijchen	NL.IMRO.0296.ALVGraafseweg540
Leurseweg 8 Leur	NL.IMRO.0296.LEURLeurseweg8
Balgoijseweg ong. (nabij 49)	NL.IMRO.0296.ZUIDBalgoijseweg4
Everardusplein naast 17, Wijchen	NL.IMRO.0296.OOSTEVERARDUSPLEIN
Kasteellaan 130, Wijchen	NL.IMRO.0296.OOSTKasteellaan130
CPO de Steenuil Bergharen	NL.IMRO.0296.BHRCPOdeSteenuil
Zesweg naast 14, Wijchen	NL.IMRO.0296.NRDZeswegnaast14

Parallelweg ong., Batenburg	NL.IMRO.0296.BPbatparallong
Bergharen, Molenweg 28	NL.IMRO.0296.BHRMolenweg28
Dorpsstraat 84 Bergharen	NL.IMRO.0296.BHRDorpsstraat84
Sleedoornweg 6, Wijchen	NL.IMRO.0296.NRDSleedoornweg6
Sleedoornweg 13, Wijchen	NL.IMRO.0296.NRDSleedoornweg13
Niftrik, Dorpsstraat en Gildestraat	NL.IMRO.0296.NTRdorpsstgildestr
Bospad 6 Wijchen	NL.IMRO.0296.ALVBospad6
Beschermd Wonen Veenhof	NL.IMRO.0296.NRDVeenhof1712
Niftrik, Lagestraat	NL.IMRO.0296.NTRLagestraat
Bergharen, Kerkenweide	NL.IMRO.0296.BHRVeldsestraat
Hazelaarweg 11, Wijchen	NL.IMRO.0296.NRDHazelaarweg11

3.3.2 Regels

- Artikel 1.15: de begripsbepaling voor bebouwingspercentage, peil en hoofdgebouw zijn in overeenstemming gebracht met de voorheen geldende bestemmingsplannen
- Artikel 1.20: bij de begripsbepaling voor bijhorende bouwwerk is de zinssnede 'of een ander bouwwerk, met een dak' uit de definitie verwijderd.
- Artikel 14.1, lid q: het woord uitsluitend is toegevoegd, zodat op deze locatie alleen een kinderopvang is toegestaan. Dit is overeenkomstig de geldende bestemming.
- Aan artikel 17.2.1 is lid e toegevoegd. Hierin is geregeld dat conform een deel van de geldende bestemmingsplannen, ook 100 m2 aan bebouwing buiten het bouwvlak is toegestaan.
- Op de verbeelding is voor de locatie Passedwardsstraat 69 in Wijchen de functieaanduiding maatschappelijk opgenomen. In de bestemming Wonen waren echter geen regels opgenomen die horen bij deze aanduiding. Dit is alsnog toegevoegd in artikel 22.1, lid e van de regels.
- Op de verbeelding ontbrak voor de locatie Esdoornstraat 30 de aanduiding poelier/slagerij. In artikel 5.1, lid a, onder 16 van de regels is deze functieaanduiding ook toegevoegd.
- In de artikelen 3.4.3, 4.4.3, 5.4.3, 8.5.2, 9.5.2, 10.4.2, 12.4.2, 13.5.2, 14.6.2, 22.6.2, 23.6.2, 24.5.2 is een regeling opgenomen voor het realiseren van Bed & Breakfasts. Hierin was opgenomen dat de deze nevenactiviteit enkel in de woning en de bijhorende bouwwerken is toegestaan. In de Beleidsregel Bed & Breakfast gemeente Wijchen 2006 is opgenomen dat binnen de bebouwde kom de B&B gesitueerd moet zijn in de woning. Deze artikelen zijn daarom aangepast, zodat

de B&B niet in de bijhorende bouwwerken kan worden gerealiseerd, enkel in de woning.

- In artikel 24.5.3, lid d wordt ten onrechte naar Batenburg verwezen. Dit is gecorrigeerd in Leur.
- In de artikelen 7.4.1, lid a en 23.4 is de term vrijstelling vervangen door ontheffing.
- Aan artikel 22.2.2 is lid f toegevoegd ten behoeve een voertuigstalling voor mindervaliden. Deze regeling is conform een deel van de reed geldende bestemmingsplannen.
- Artikel 22.2.3, lid i is verwijderd uit de regels. Conform de geldende bestemmingsplannen wordt voor bijhorende bouwwerken achter de voorgevel geen regels met betrekking tot dakhelling.
- Artikel 22.2.4, lid d, onder 4: ter verduidelijking is toegevoegd: 'in afwijking van 1'
- Na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is door gemeente Wijchen nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Om deze reden is in bijlage 7 van de regels het oude parkeerbeleid vervangen door het nieuwe parkeerbeleid;
- Per abuis was er in de ontwerpversie geen regel gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand/twee-aaneen' daarom is 22.2.1 lid b onder 3 toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand/twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande en/of halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- In lijn met de eerder verleende vergunningen is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woning delen' aan het plan toegevoegd. Ten behoeve van deze aanduiding is artikel 22.1 lid d toegevoegd: "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woning delen', wonen in de vorm van twee onzelfstandige woningen;"
- 'specifiek vorm van agrarisch – hobbyboer': functieaanduiding komt in z'n geheel te vervallen.
- 'specifieke vorm van bedrijf – schildersbedrijf': functieaanduiding komt in z'n geheel te vervallen.
- 'bijgebouwen': bouwaanduiding komt in z'n geheel te vervallen.
- Aan de regels is bijlage 6, Staat van bedrijfsactiviteiten – 2' toegevoegd. In de bestemming 'Bedrijventerrein -2' is een verwijzing gemaakt naar deze bijlage. Op deze wijze hebben de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 1' en 'Bedrijventerrein – 2' een eigen Staat van Bedrijfsactiviteiten, die overeenkomt met de geldende bestemmingsplannen voor deze locaties.

3.3.3 Verbeelding

- Voor de locaties Homberg 1101 en 1103 in Wijchen is een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van de bestemming Maatschappelijk en deze locaties te gebruiken om te wonen. Deze vergunning is verwerkt in het plan en de bestemming is aangepast naar Wonen.

- Aan de Klapstraat in Wijchen, nabij Buizerdstraat 115a, is een warmtepomp geplaatst. Er is daarom een aanduiding 'nutsvoorziening' voor deze locatie opgenomen.
- Voor het perceel tussen Korenbloemstraat 11 en 15 in Wijchen is ten onrechte de bestemming Verkeer opgenomen. Dit is aangepast in de bestemming Wonen. Op de achterzijde van het perceel Korenbloemstraat 11, grenzend aan de Varenstraat is ten onrechte een tweede bouwperceel opgenomen. Dit bouwperceel is verwijderd.
- Op de locatie Kruisbergseweg 40 in Wijchen is een orthodontiepraktijk gevestigd. Daarom is voor deze locatie de functieaanduiding 'maatschappelijk' toegevoegd.
- Voor de locatie Suikerbergseweg 2 in Wijchen is, conform het geldende bestemmingsplan, de aanduiding 'maatschappelijk' toegevoegd. Op deze locatie is een school gevestigd.
- Op de locatie Esdoornstraat 30 in Wijchen ontbrak de functieaanduiding poelier/slagerij. Dit is daarom toegevoegd
- Het schoolgebouw aan Acaciastraat 68 in Wijchen is verbouwd en uitgebreid. Het bouwvlak is hier op aangepast.
- Voor de locatie Graafseweg 615-617 in Wijchen is een omgevingsvergunning verleend om het schoolgebouw te verbouwen tot woningen. De bestemming is daarom aangepast naar Wonen.
- Voor de locatie Graafseweg 530 in Wijchen is een omgevingsvergunning verleend om het bedrijf te gebruiken voor wonen. De bestemming is daarom aangepast naar Wonen.
- Voor de locatie Graafseweg 618 in Wijchen is een omgevingsvergunning verleend om het pand te gebruiken als woning. De bestemming is daarom aangepast naar Wonen.
- Bij de locatie Graafseweg 566 in Wijchen is een strook grond door de gemeente verkocht en bij het woonperceel getrokken. De bestemming is van Maatschappelijk aangepast naar Wonen.
- Voor de locatie Heumenseweg 12 in Wijchen was ten onrechte de bestemming bedrijf opgenomen. Dit is aangepast in de bestemming Wonen.
- Voor de locatie Heumenseweg 41 in Wijchen is het bouwvlak aangepast aan de feitelijke situatie.
- Voor de locatie Meerdreef 86 in Wijchen was de begrenzing van de gemeentewerf niet juist opgenomen. De begrenzing van de bestemming 'Maatschappelijk' is daarom aangepast.
- Voor de locatie Hoeveweg 8 in Balgoij is een omgevingsvergunning verleend voor gebruik als logeerkamer voor Shelterzorg. De bestemming is daarom van horeca aangepast naar Wonen.
- Voor de locatie Stompdijk 7, 7a en 7b in Bergharen is in 2011 een bestemmingplan vastgesteld waarin het perceel de bestemming Wonen heeft gekregen. Per abuis is dit niet meegenomen in het bestemmingplan Kern Bergharen 2008' (vastgesteld 10 november 2011) en in het ontwerpbestemmingsplan Stedelijk Gebied. Dit is gecorrigeerd door alsnog de bestemming Wonen op te nemen.

- Voor de locatie Dorpsstraat 30 in Bergharen is een omgevingsvergunning verleend om het pand te gebruiken voor vier woningen. De bestemming is daarom aangepast van Maatschappelijk naar Wonen, met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'.
- Voor de locatie Dorpsstraat 44 in Bergharen is een omgevingsvergunning verleend om het pand te gebruiken als woning. De bestemming is daarom aangepast van Maatschappelijk naar Wonen.
- Voor het bedrijventerrein Breekwagen in Bergharen waren niet alle bedrijfswoningen op de verbeelding aangeduid. Dit is aangevuld.
- Op de locatie Keltenpad 30 in Bergharen is een fysiotherapiepraktijk gevestigd. Daarom is voor deze locatie de functieaanduiding 'maatschappelijk' toegevoegd.
- Op de locatie Wijksestraat 21 en 21a in Bergharen was de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Dit is conform de huidige situatie aangepast in 'twee-onder-één-kap'.
- Voor de locatie Wijksestraat 25 in Bergharen is een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van de geldende bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van gebruik voor woondoeleinden. Conform deze omgevingsvergunning is de bestemming aangepast naar de bestemming Wonen.
- Voor de locatie Dorpsstraat 30 in Hernen is de begrenzing van het bestemmingsvlak Wonen aan de achterzijde gelijkgetrokken met de aangrenzende percelen.
- De locatie Spoorstraat 77H en 77G in Wijchen is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Voor deze locatie is de bestemming Wonen opgenomen met een bouwvlak.