Nota ambtshalve wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023

Vanaf 19 december 2023 tot en met 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Wijchen-West 2023' ter inzage gelegen. Het is wenselijk dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen wordt aangepast bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wijchen-West 2023. In het overzicht hieronder worden de verschillende aanpassingen opgesomd. In sommige gevallen wordt verwezen naar een bijlage.

Tabel met aanpassingen aan de toelichting van het bestemmingsplan Wijchen-West 2023

Nr.	Aanpassing toelichting	Toelichting
1.	Toevoeging Kader Richtlijn Watertoets (Ontwikkeling Wijchen-West; KRW-toets d.d. 01-05-2024) als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Wijchen-West 2023. Tevens wordt een paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan Wijchen-West 2023 (hoofdstuk 4.5. Water) toegevoegd waarin de belangrijkste conclusies uit de KRW-toets worden beschreven.	De A watergang die door het zuidelijk deel van het plangebied loopt behoort tot het KRW-net (KRW staat voor Kader Richtlijn Water). Het is noodzakelijk dat hiervoor een KRW-toets wordt uitgevoerd. In de KRW toets wordt aangetoond dat de activiteiten die in en om een KRW-waterlichaam plaatsvinden geen negatieve effecten hebben op de toestand van het waterlichaam óf op de effectiviteit van de reeds getroffen en geplande maatregelen om de doelen te bereiken. In het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023 was een dergelijke watertoets nog niet opgenomen.
2.	De oplegnotitie die is gemaakt als aanvulling op het mitigatie- en activiteitenplan wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Wijchen-West 2023 (bijlage 7). Tevens is de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4.1) aangepast zodat de conclusies van het aangepaste dassencompensatieplan goed worden verwerkt.	Omdat het leefgebied van de das door het plan Wijchen-West wordt aangetast moet dit gecompenseerd worden. Dit op basis van de Wet natuurbescherming. De gemeente heeft tegelijkertijd met de start van het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023 bij de provincie Gelderland een ontheffing aangevraagd op basis van een dassencompensatieplan in de directe omgeving van Wijchen-West. Dit compensatieplan is nu aangepast en verder uitgewerkt. Het aangepaste dassencompensatieplan is vastgelegd in een 'Oplegnotitie dassencompensatie Wijchen-West' die vervolgens aan de provincie is voorgelegd als aanvulling op het oorspronkelijke mitigatie- en activiteitenplan.

3.	Het mitigatieplan soortenbescherming Wijchen-West van 30 november 2023 wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan Wijchen-West 2023 (bijlage 6).	Per abuis is het mitigatieplan soortenbescherming Wijchen West van november 2023 niet als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd, maar alleen het 'Activiteitenplan Wijchen-West'. Dit wordt bij de vaststelling aangepast. Zowel het activiteitenplan als het mitigatieplan Wijchen-West worden als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
4.	De 'Monitoring soorten Wijchen-West' wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting (Bijlage 9).	De natuurwaarden in het plangebied worden gemonitord. De resultaten van deze monitoring zijn opgenomen in een rapport.
5.	Het stikstofonderzoek voor Wijchen-West dat is bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan wordt vervangen door een actualisatie van het stikonderzoek van 22 oktober 2024 (bijlage 4).	Sinds 1 oktober 2024 is er een nieuwe versie van de 'AERIUS Calculator en Connect' gepubliceerd. In deze versie zijn de recente inzichten uit wetgeving, metingen en wetenschappelijk onderzoek over de stikstofuitstoot en -neerslag verwerkt. Op basis van de nieuwe AERIUS calculator is nieuw stikstofonderzoek opgesteld voor Wijchen-West. Dit onderzoek voor stikstof van d.d. 22 oktober 2024 vervangt het onderzoek naar stikstofonderzoek van d.d. 11 oktober 2023.
6.	Het akoestisch onderzoek voor de woningbouwlocatie Wijchen West (d.d. 5 december 2023) wordt vervangen door een actualisatie van het akoestisch onderzoek van 1 april 2025 (bijlage 19). Hoofdstuk 4.9. over geluid in het ontwerpbestemmingsplan is herschreven op basis van de uitkomsten van het nieuwe akoestisch onderzoek.	Voor het plandeel ten noorden van het spoor (plandeel De Groene Geest) is het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) verder uitgewerkt. Het gaat onder andere om een aanpassing van de bouwhoogten in dit deel van het plan. Daarnaast is het de bedoeling dat de woningen direct aan het spoor parallel aan het spoor worden gesitueerd en niet haaks zoals in het VOSP is opgenomen. Door deze aanpassingen verandert de geluidsbelasting op de te verwachten bebouwing. Daarnaast is gebleken dat de provincie Gelderland niet kan instemmen met het eerder gedachte geluidsscherm langs de N845 op basis waarvan is gerekend in het akoestisch onderzoek, maar een andere geluidwerende oplossing aandraagt voor de N845. Vanwege de aanpassingen in het stedenbouwkundig plan en de nieuwe geluidwerende maatregelen voor de Provincialeweg (N845) is een nieuw akoestisch onderzoek opgesteld. Het nieuwe akoestisch onderzoek vervangt het akoestisch onderzoek (d.d. 5 december 2023) dat onderdeel is van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 13). De

		uitkomsten van het akoestisch onderzoek hebben ook gevolgen voor de tekst van hoofdstuk 4.9 van de toelichting.
7.	In hoofdstuk 4.8. wordt de paragraaf over parkeren aangepast en is een toevoeging gemaakt met betrekking tot de ontsluiting van Wijchen-West.	Lopende de procedure van het bestemmingsplan Wijchen-West 2023 heeft de gemeenteraad van Wijchen een nieuwe parkeervisie vastgesteld en is de parkeernorm veranderd. In de toelichting zal worden verwezen naar het nieuwe parkeerbeleid met de aangepaste parkeernorm. In het ontwerpbestemmingsplan is een (statische) verwijzing opgenomen naar een bijlage met plan-specifieke parkeernormen. Dit wordt gewijzigd in een dynamische verwijzing. Er wordt verwezen naar het geldend parkeerbeleid van de gemeente. In de planregels is een flexibiliteitsregeling opgenomen voor de ontsluiting van Wijchen-West. Een ontsluiting van een wijkje van maximaal 30 woningen kan ook op andere locatie worden gerealiseerd dan de plek waar de functieaanduiding ‘ontsluiting’ is opgenomen.
8.	Het onderzoek naar externe veiligheid wordt vervangen door een nieuw geactualiseerd onderzoek (bijlage 16 van de toelichting van het bestemmingsplan). Ook de tekst van de toelichting (hoofdstuk 4.7) is aangepast naar aanleiding van het geactualiseerde onderzoek. Verder is het advies van de veiligheidsregio toegevoegd als bijlage bij de toelichting (Bijlage 17).	Mede naar aanleiding van opmerkingen van de veiligheidsregio Gelderland Zuid en de Omgevingsdienst van de regio Nijmegen (ODRN) is nog eens kritisch naar de onderbouwing voor veiligheid gekeken. Dit heeft geleid een aangepaste ‘beschouwing externe veiligheid’. De relevante aanpassingen en uitkomsten van het onderzoek naar externe veiligheid worden ook in de toelichting verwerkt.
9.	Het luchtkwaliteitsonderzoek van 23 augustus 2024 wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 22). Tevens wordt de tekst in de toelichting (hoofdstuk 4.11) geactualiseerd.	Bij het ontwerpbestemmingsplan is een memo (d.d. 2 november 2023) toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Deze memo was niet compleet. Er is daarom een meer uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit luchtkwaliteitsonderzoek vervangt de memo van 2 november 2023 over luchtkwaliteit.
10.	Het geluidsonderzoek naar het aannemersbedrijf aan de Groenestraat 15 wordt toegevoegd als extra bijlage bij de toelichting (bijlage 20). Tevens worden de conclusies	Bij het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023 is in hoofdstuk 4.6. aangegeven dat nader onderzoek nodig is, omdat vanwege het aannemersbedrijf aan de Groenestraat 15 ter plaatse van enkele

	van het geluidsonderzoek verwerkt in hoofdstuk 4.6 van de toelichting (bedrijven en milieuzonering).	nieuwe woningen niet kan worden voldaan aan de richtafstanden. Het nader onderzoek is gereed en wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Op basis van het onderzoek wordt geconstateerd dat er binnen een zone rondom het bedrijf niet zonder maatregelen geluidgevoelige objecten gerealiseerd kunnen worden. Deze zone wordt geborgd in het bestemmingsplan. In de (geluids)zone ligt één rechtstreekse bouwtitel, de woning ten oosten van de woning Groenestraat 15. Deze woning kan alleen gebouwd worden wanneer wordt aangetoond dat er voldoende maatregelen zijn getroffen.
11.	De actualisatie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. De nieuwe versie vervangt de oude versie (bijlage 23 van de toelichting). De toelichting over de vormvrije m.e.r. beoordeling aangevuld (hoofdstuk 4.12).	Vanwege diverse wijzigingen in het plan, waaronder diverse onderzoeken, is het nodig dat de vormvrije m.e.r. beoordeling wordt aangepast.
12.	Hoofdstuk 4.1. wordt aangevuld naar aanleiding van nieuwe inzichten over stikstof en intern salderen bij ruimtelijke ontwikkelingen.	Er zijn nieuwe ontwikkelingen omtrent stikstof en intern salderen bij gebiedsontwikkelingen. Intern salderen in de projectfase (vergunningengfase) is alleen mogelijk met een vergunning van de provincie. Vooralsnog is de vergunningplicht niet gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure. De toelichting zal worden aangevuld met een tekst waarin staat dat significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden kunnen worden uitgesloten, omdat in de gebruiksfase er sprake is van een daling van de stikstofdepositie.

Tabel met aanpassingen aan de regels van het bestemmingsplan Wijchen-West 2023

	Aanpassing regels	**Toelichting**
1.	Artikel 4 (bestemming Natuur) komt te vervallen.	In het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023 is de bestemming ‘natuur’ opgenomen voor een zone langs de Niftrikse Wetering ten westen van de Drutenseweg. Dit is gedaan in de veronderstelling dat deze gronden niet alleen worden ingezet als onderdeel van het dassencompensatieplan, maar ook onderdeel gingen uitmaken van de ‘natte ecologische verbindingszone’ langs de

		Niftrikse Wetering. De provincie Gelderland heeft laten weten dat een ‘natte ecologische verbindingszone’ geen onderdeel mag uitmaken van het dassencompensatie. Er is daarom besloten om de ‘natte ecologische verbindingszone’ te laten vervallen. Met het vervallen van de ‘natte ecologische verbindingszone’ vervalt ook de noodzaak om de bestemming ‘natuur’ op te nemen.
2.	De nummering vanaf artikel 4 van de planregels wordt aangepast: - Artikel 5 (Verkeer – Railverkeer) wordt Artikel 4 - Artikel 6 (Verkeer- Verblijfsgebied) wordt Artikel 5 - Artikel 7 (Water) wordt artikel 6 - Artikel 8 (Wonen) wordt artikel 7 - Artikel 9 (woongebied) wordt artikel 8 - Artikel 10 (Leiding – Gas) wordt artikel 9 - Artikel 11 (Waarde Archeologie 1) wordt artikel 10 - Artikel 12 (Waarde Archeologie 2) wordt artikel 11 - Artikel 13 (Waarde Archeologie 3) wordt artikel 12 - Artikel 14 (Anti-dubbeltelregel) wordt artikel 13 - Artikel 15 (Algemene bouwregels) wordt artikel 14 - Artikel 16 (Algemene gebruiksregels) wordt artikel 15 - Artikel 17 (Algemene aanduidingsregels) wordt artikel 16 - Artikel 18 (Algemene afwijkingsregels) wordt artikel 17; - Artikel 19 (Overige regels) wordt artikel 18 - Artikel 20 (Overgangs- en slotregels) wordt artikel 19 - Artikel 21 (Slotregel) wordt artikel 20	Met het vervallen van Artikel 4 verandert de nummering van de latere Artikelen van de planregels van het bestemmingsplan.

3.	Artikel 7 (Wonen) wordt voor een deel herschreven en aangevuld.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de bestemming 'Wonen' gesproken over 'Bouwregels'. Dit is niet in lijn met de regels van de bestemming 'Woongebied'. Het is wenselijk dat de systematiek van de planregels met elkaar overeenkomen. De nieuwe woningen in de bestemming 'Wonen' moeten immers óók worden getoetst aan ruimtelijke kwaliteit, geluid en waterberging en dat was in het Ontwerpbestemmingsplan niet geregeld. Verder zijn er regels aan Artikel 7 (Wonen) toegevoegd in relatie tot ruimtelijke kwaliteit, geluid, afvoer, infiltratie en berging hemelwater. Tevens is een voorwaardelijke verplichting voor geluid, afvoer, infiltratie en berging van hemelwater en een voorwaardelijke verplichting voor de ontsluiting van de woningen achter Groenestraat 15 toegevoegd. Tot slot is een regel voor het afwijken van de gebruiksregels voor het 'ruimtelijke functioneel kwaliteitskader' toegevoegd en een regel voor het afwijken van de verplichting om een 'geluidluwe gevel' te realiseren. Tot slot wordt in de regels geborgd dat de bestaande woningen aan de Groenestraat 13, 15 en 17 bij eventuele nieuwbouw niet hoeven te voldoen aan de vergunningplicht genoemd in artikel 7.2
4.	Artikel 8 (Woongebied) wordt op onderdelen gewijzigd.	Er wordt een aantal kleine wijzigingen in dit artikel voor de bestemming 'Woongebied' doorgevoerd. ➢ In artikel 8.1 wordt opgenomen dat ontsluitingswegen waarmee ten hoogste 30 woningen worden ontsloten overal ontsloten mogen worden en niet alleen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'. ➢ In artikel 8.2.2. wordt de aanduiding 'groenblauwe structuur' vervangen door 'overige zone- groenblauwe structuur' en wordt gesproken over '(droogvallende) watergangen' in plaats van 'watergangen'. ➢ In het artikel over geluid (8.2.3.) worden twee regels toegevoegd over geluid;

		➢ In artikel 8.3.2. is een regel toegevoegd die het mogelijk maakt om ter hoogte van een 'Specifieke bouwaanduiding – grotere bouwhoogte 1' op de verbeelding een woongebouw te bouwen van 6 bouwlagen met een hoogte van 22 meter. Deze regel zal gekoppeld worden aan twee vlakken op de verbeelding. De aanduiding grotere bouwhoogte uit het ontwerpbestemmingsplan voor 8 bouwlagen wordt aangepast in 'specifieke bouwaanduiding grotere bouwhoogte 2'; ➢ In artikel 8.3.3. is een regel toegevoegd over bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn. Op basis van de aanvulling mogen bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Het betreft hier een verduidelijking van de planregels; ➢ In artikel 8 is een voorwaardelijke verplichting in relatie tot de compenserende maatregelen voor de Groene Ontwikkelingszone opgenomen (artikel 8.6.7.) Zie ook de reactie op de zienswijze van de provincie Gelderland. ➢ In artikel 8 (artikel 8.6.7) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een groene afscherming voor de woonwagenstandplaats. Zie ook de reactie op zienswijze 1.
5.	Artikel 8 (Woongebied) wordt aangevuld met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor 'praktijken voor volksgezondheid' (artikel 8.7.1.).	De gronden in de bestemming 'Woongebied' zijn vooral bestemd voor de woonfunctie. Andere gebruik van de op te richten bebouwing is in het ontwerpbestemmingsplan niet toegestaan. Het is wenselijk dat er ook ruimte ontstaat voor de vestiging van bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk. In het bestemmingsplan wordt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor 'praktijken voor volksgezondheid'.
6.	Artikel 16 (algemene aanduidingsregels) wordt aangevuld met een artikel 'geluidszone – aannemersbedrijf' (artikel 16.2).	Het aanvullende akoestisch onderzoek voor het aannemersbedrijf aan de Groenestraat 15 heeft uitgewezen dat er niet zomaar woningen gerealiseerd kunnen worden binnen de (geluids) zone van het aannemersbedrijf. Deze (geluids) zone wordt opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. In het aanvullende artikel staan regels die van toepassing zijn binnen deze geluidszone.

7.	Artikel 18.1.1. lid b (Artikel 18 betreft Overige Regels) wordt vervangen door een nieuwe regel. In de nieuwe (parkeer)regels staat dat de parkeerbehoefte zoals is beschreven in de 'Beleidsregels parkeernormen Wijchen' van toepassing is.	Lopende de procedure van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Wijchen een nieuwe parkeervisie vastgesteld en is de parkeernorm veranderd. In het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023 wordt in de regels verwezen naar een parkeernorm voor Wijchen-West. Deze parkeernorm wordt losgelaten. Door middel van een dynamische verwijzing naar het meest recente parkeerbeleid wordt een koppeling gemaakt met de nieuwe parkeernorm.
8.	In artikel 18.2.1. wordt de nieuwe tabel met de hogere waarden ten behoeve van de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Het gaat om twee tabellen. Eén tabel met hogere waarden voor deel ten noorden van het spoor en een tabel voor het deel ten zuiden van het spoor.	Het akoestisch onderzoek voor de woningbouwlocatie Wijchen West (d.d. 5 december 2023) wordt vervangen door een actualisatie van het akoestisch onderzoek d.d. 1 april 2025. Op basis van het nieuwe onderzoek is de tabel met hogere waarden voor geluid opnieuw ingevuld. Op basis van deze tabel kunnen hogere waarden voor geluid toegekend worden aan nieuwbouwwoningen.
9.	De tabel in artikel 18.2.2. met hogere waarde geluid voor de bestemming 'wonen' wordt aangepast. De tabel die hoort bij artikel 19.2.3. van het ontwerpbestemmingsplan komt daarmee te vervallen.	Op basis van het nieuwe akoestisch onderzoek is voor de bestemming 'Wonen' een nieuwe tabel opgenomen waarin direct hogere waarden zijn opgenomen voor de nog te bouwen woningen en de bestaande woningen aan de Groenestraat. Voor de bestaande woning aan de Groenestraat 17 is in deze tabel een hogere waarden opgenomen voor de Hernenseweg.
10.	Bijlage 1; het 'ruimtelijke functioneel kwaliteitskader' wordt vervangen door een nieuwe versie.	Het stedenbouwkundig plan voor het plangebied ten noorden van het spoor is aangepast. Er is onder andere geschoven met de bouwhoogten in het plan. Het is wenselijk dat deze aanpassingen voor een deel verwerkt worden in het 'ruimtelijke functioneel kwaliteitskader'. Daarnaast zijn er aanpassingen doorgevoerd op basis van voortschrijdend inzicht.
11.	Bijlage 2 van de planregels komt te vervallen (Parkeernorm Wijchen-West). Hiervoor in de plaats komt een nieuwe bijlage 2 bij de regels; het beplantingsplan in relatie tot het dempen van de KRW-watergang (KRW = Kader Richtlijn Water).	In bijlage 2 bij de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is de parkeernorm voor Wijchen-West opgenomen. Nu er een regel wordt opgenomen die verwijst naar het meest recente parkeerbeleid kan de tabel met de parkeernorm verdwijnen (zie ook punt 8 van deze tabel). De 'parkeernormering Wijchen-West' wordt vervangen door een nieuwe bijlage 2. Te weten het beplantingsplan in relatie tot het dempen van de Kader Richtlijn Water watergang. Deze bijlage is

		gekoppeld aan de voorwaardelijk verplichting zoals opgenomen in artikel 8.6.7. van de planregels (zie ook punt 4 van deze tabel).
12.	Bijlage 3 wordt toegevoegd aan de planregels. Bijlage 3 betreft het beplantingsplan (of inrichtingsplan) rondom het woonwagencentrum.	Naar aanleiding van de behandeling van zienswijze 1 wordt voorgesteld om een 'voorwaardelijke verplichting' op te nemen voor de groene afscherming van de woonwagenstandplaatsen. In bijlage 3 is het beplantingsplan (of inrichtingsplan) opgenomen. Bijlage 3 is gekoppeld aan artikel 8.6.8. van de planregels.

Tabel met aanpassingen aan de verbeelding van het bestemmingsplan Wijchen-West 2023

Nr.	Aanpassing verbeelding	Toelichting
1.	De verschillende geluidszones voor het deel ten noorden van het spoor en het deel ten zuiden van het spoor worden samengevoegd zodat er twee geluidszones van toepassing zijn na vaststelling van het bestemmingsplan.	In het ontwerpbestemmingsplan Wijchen West 2023 is voor elke geluidsbron een aanduiding opgenomen middels een 'gebiedsaanduiding -geluidszone'. De verschillende geluidszones maken het bestemmingsplan onnodig complex. Daar komt bij dat de zonering van de geluidszones geen meerwaarde heeft. Door voor zowel het deel ten noorden van het spoor als het deel ten zuiden van het spoor één aanduiding op te nemen voor de geluidszones wordt de verbeelding beter leesbaar. De hogere waarden voor geluid zoals opgenomen in de planregels blijven wel gekoppeld aan de geluidsbron.
2	De natuurbestemming ten westen van het woningbouwplan Wijchen-West komt te vervallen	Het was de bedoeling dan langs de Niftrikse Wetering een natte EVZ gerealiseerd wordt, dit in combinatie met het dassencompensatieplan. De combinatie van een natte EVZ als onderdeel van het dassencompensatieplan is losgelaten. Nu de natte EVZ niet gerealiseerd wordt is een 'natuur' bestemming niet meer nodig. De bestemming 'natuur' komt te vervallen.

3	De ‘specifieke bouwaanduiding – grotere bouwhoogten’ ten noorden van het spoor direct ten westen van de Randweg Noord wordt verwijderd. In het zuidwestelijk deel van het deel ten noorden van het spoor wordt de ‘specifieke bouwaanduiding – grotere bouwhoogten’ toegevoegd. Ter hoogte van de entree van het noordelijk deel van het plangebied wordt een ‘specifieke bouwaanduiding – grotere bouwhoogten’ voor zes bouwlagen toegevoegd. Ook zal een ‘specifieke bouwaanduiding – grotere bouwhoogten’ voor zes bouwlagen toegevoegd worden direct ten oosten van de Drutenseweg, tussen de twee aanduiding waar kan worden afgeweken tot 8 bouwlagen.	Het stedenbouwkundig plan voor het deel ten noorden van het spoor (De Groene Geest) is op onderdelen aangepast. Zo is er onder andere met de bouwhoogten in het plan geschoven. De veranderingen in de bouwhoogte dient ook aangepast te worden op de verbeelding. Deze wijziging is mede ingegeven door een zienswijze. Zie de beantwoording van zienswijze 2 van de Nota van zienswijzen Wijchen-West. Naast een ‘specifieke bouwaanduiding – grotere bouwhoogten’ voor acht bouwlagen zullen er ook twee vlakken worden toegevoegd waar tot 6 bouwlagen mag worden gebouwd.
4	Het bouwvlak van de bestemming ‘woongebied’ in het deel ten noorden van het spoor zal gewijzigd worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat dan specifiek om een vergroting van het bouwblok in de noordwest hoek.	Met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is gebleken dat het wenselijk is dat het bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden voor het deel ten noorden van het spoor iets verruimd wordt.
5	Het bouwvlak van de bestemming ‘woongebied’ in het deel ten zuiden van het spoor zal gewijzigd worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023. Het gaat om de volgende aanpassingen; ➢ De noordelijke grens van het bouwvlak wordt met 3 meter naar het noorden verplaatst. ➢ De noord-zuidgrens van het bouwvlak ter hoogte van de spoortunnel wordt met 20 meter verplaatst naar het oosten. ➢ De grens van het bouwvlak aan de oostzijde (deel Westerdreef tot aan Ravensesteinseweg 296) wordt met 10 meter naar het oosten verplaatst;	De aanpassing zijn nodig zodat er meer ruimte ontstaat om met de toekomstige bebouwing te kunnen schuiven.

	➢ De grens van het bouwvlak ter hoogte van Ravensteinseweg 296 wordt naar het zuiden verplaatst tot aan de erfgrens.	
6	De vorm van de 'bouwaanduiding – specifieke bouwaanduiding beperkte bouwhoogte' ter hoogte van de Groenestraat 15 wordt aangepast en kleiner gemaakt	Naar aanleiding van een zienswijze wordt op het achtererf van Groenestraat 15 een bouwvlak voor een twee-onder-één-kapwoning toegevoegd. Gezien deze wijziging zijn er nieuwe afspraken gemaakt over de grootte van de 'bouwaanduiding – specifieke bouwaanduiding beperkte bouwhoogte'.
7	De dubbelbestemming Archeologie wordt op twee plekken aangepast zodat het beter aansluit bij het archeologiebeleid van de gemeente.	In het zuidelijk deel van het plangebied (tussen Vormerse Plas en woonwagenlocatie) ligt volgens de beleidskaart een vlakje met een hoge verwachtingswaarde. Dit vlakje is niet correct opgenomen in BP Buitengebied en was daarom ook niet correct opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Wijchen West. Dit vlak is nu bestemd als 'Waarde – Archeologie 2'. Aan de oostzijde van het plangebied (Randweg Noord, stukje Stationslaan) was in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Op grond van de archeologische beleidskaart geldt daar echter een hoge verwachting. Deze gronden zijn daarom nu ook opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.
8	Enkele bouwvlakken voor de bestemming 'wonen' aan de Groenestraat worden groter.	Er is geconstateerd dat de bouwvlakken van de bestaande woningen aan de Groenestraat 13 en 17 niet helemaal overeenkomen met de bestaande woningen. Beide bouwvlakken zijn iets groter gemaakt zodat het bouwvlak overeenkomt met de huidige situatie. Het bouwvlak voor de 'nieuwe' woning tussen Groenestraat 13 en 15 is aan de achterzijde verruimd. Dit is gedaan zodat er meer ruimte ontstaat om een woning te situeren die passend is bij de geluidssituatie van het aannemersbedrijf aan de Groenestraat 15.