

# **Wijzigingsnota bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer**

Zaaknummer: Z/19/030066



## Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Leeswijzer.....	3
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Verbeelding. ....</b>	<b>4</b>
2.1	De noordelijke meer-oever. ....	4
2.2	Verduidelijking bouwhoogtes en oppervlak.....	5
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Bestemmingsplan Regels .....</b>	<b>6</b>
Regels Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....		6
Artikel 1	<i>Begrippen</i> .....	6
Regels Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....		6
Artikel 3	<i>Groen</i> .....	6
Artikel 4	<i>Verkeer</i> .....	6
Artikel 5	<i>Water</i> .....	6
Artikel 7	<i>Gemengd - Uit te werken</i> .....	6
Artikel 8	<i>Recreatie - Uit te werken</i> .....	7
Regels Hoofdstuk 3 Algemene regels.....		8
Artikel 15	<i>Algemene aanduidingsregels</i> .....	8
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Bestemmingsplan Toelichting. ....</b>	<b>9</b>
Toelichting, Hoofdstuk 2 Plangebied .....		9
Toelichting Hoofdstuk 3 Gebiedsontwikkeling Tussen Kasteel en Wijchens Meer.....		9
Paragraaf 3.2	<i>Uitstraling, beleving en beeldkwaliteit</i> .....	9
Paragraaf 3.4	<i>Voorzieningen, aanbod en programmering</i> .....	9
Toelichting Hoofdstuk 4 Uit te werken bestemmingen .....		9
Paragraaf 4.1	<i>Gemengd - Uit te werken</i> .....	10
Paragraaf 4.2	<i>Recreatie - Uit te werken</i> .....	10
Toelichting, Hoofdstuk 5 Beleidskaders .....		10
Paragraaf 5.2.2	<i>Omgevingsverordening Gelderland</i> .....	10
Toelichting Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten .....		10
Paragraaf 6.1	<i>Milieuzonering</i> .....	10
Paragraaf 6.4	<i>Luchtkwaliteit</i> .....	10
Paragraaf 6.7	<i>Natuur</i> .....	11
Paragraaf 6.9	<i>Cultuurhistorie</i> .....	11
Paragraaf 6.11	<i>Verkeer en parkeren</i> .....	11
Paragraaf 6.12	<i>Molenbiotoop</i> .....	11
Toelichting Hoofdstuk 7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid .....		11
Paragraaf 7.1	<i>Maatschappelijke aanvaardbaarheid</i> .....	11
Toelichting Hoofdstuk 8 Procedure.....		11

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Op 2 mei 2019 is het ontwerp bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer ter inzage gelegd. In de zes weken daarna zijn ruim 650 zienswijzen op dit ontwerp bestemmingsplan ingediend. Verder is een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd en is in de eerste dialoogronde met de deelnemers aan de tenderprocedure gesproken over de ruimte in en reacties op het bestemmingsplan. Op basis van de informatie uit deze drie bronnen is het definitieve bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. In deze nota lichten wij toe welke belangrijke wijzigingen zijn aangebracht.

### 1.2 Leeswijzer

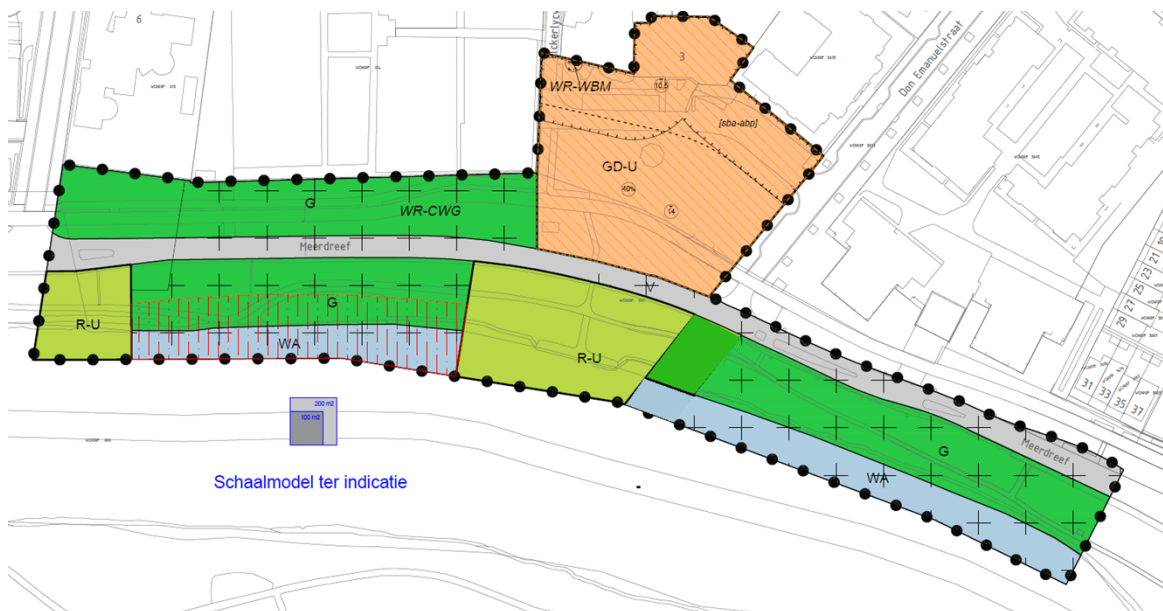
Wij lichten per onderdeel van het bestemmingsplan de wijzigingen toe die zijn doorgevoerd in het definitieve bestemmingsplan, met uitzondering van pure tekstcorrecties.

- In Hoofdstuk 2, Verbeelding lichten wij toe welke wijzigingen er op de kaart (verbeelding) van het bestemmingsplan zijn aangebracht.
- In Hoofdstuk 3, Bestemmingsplan Regels geven wij aan welke concrete, inhoudelijke wijzigingen er in de regels zijn opgenomen.
- In Hoofdstuk 4, Bestemmingsplan Toelichting geven wij per hoofdstuk van de toelichting op het bestemmingsplan de wijzigingen aan.

## Hoofdstuk 2 Verbeelding.

### 2.1 De noordelijke meer-oever.

De belangrijkste wijziging op de Verbeelding betreft de noordelijke meer-oever. Hieronder staat een afbeelding van dit deel van de kaart.



**Fig. 1. De meer-oever in het definitieve bestemmingsplan.**

Ten opzichte van het ontwerp Bestemmingsplan is de bestemming van dit gebied gewijzigd. Oorspronkelijk was het totale gebied onder de Meerdreef bestemd als “Gemengd – Uit te werken”, zoals het gebied rond het vredesmonument, boven de Meerdreef. Dit wekte de indruk dat het totale gebied bebouwd zou mogen worden. Ook al zat op het gebied onder de Meerdreef nog de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – recreatieve ontwikkelingszone’ wat de functies en de bebouwingmogelijkheden al sterk begrenste.

In het definitieve bestemmingsplan is in vrijwel het volledige gebied onder de Meerdreef de huidige functie behouden, in de vorm van de bestemming Groen voor het oevergedeelte en de bestemming Water voor het deel van de Meer dat in het plan is opgenomen. In Hoofdstuk 3 en 4 lichten wij nader toe wat deze bestemming inhoudt.

Alleen de twee plekken die in het Centruperspectief Wijchen zijn genoemd als potentiële locaties voor kleinschalige horeca aan de Meer hebben de bestemming “Recreatie – Uit te werken” gekregen. In het ontwerpplan zat een vergelijkbare bestemming met de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – recreatieve ontwikkelingszone’ nog op de gehele oever.

De bestemming “Recreatie – Uit te werken” maakt het mogelijk om op deze twee locaties in totaal maximaal twee gebouwtjes met een maximaal totaal bouwoppervlak van 200 m<sup>2</sup> te vestigen. Het schaalmodel in afbeelding 1 laat zien hoe groot een bouwoppervlak van 100 (twee gebouwtjes) of 200 m<sup>2</sup> is ten opzichte van het totale gebied.

Hoewel er ook een strook water onder deze uit te werken recreatiebestemming valt is recreatie op het water expliciet uitgesloten in de uitwerkingsregels (zie hoofdstuk 3 en 4). Dit maakt het

wel mogelijk om bijvoorbeeld een steiger of vlonder aan te brengen waarop mensen over het water kunnen uitkijken.

## 2.2 Verduidelijking bouwhoogtes en oppervlak.

Een tweede belangrijke wijziging op de kaart bij het definitieve bestemmingsplan is dat de maximale bouwhoogtes expliciet op de kaart zijn aangegeven. Op elk nog nader uit te werken bouwvlak is aangegeven binnen welke zone tot welke maximale hoogte gebouwd mag worden. Daarbij is de strook van 20 meter vanaf belendende percelen duidelijker gearceerd, zodat zichtbaar is binnen welke afstand er bij bebouwing nog extra rekening gehouden moet worden met het woongenot van bewoners van de woningen daaromheen. Op de locatie rond het vredesmonument is bovendien een maximaal bebouwingspercentage aangegeven. Hiermee wordt op de kaart duidelijker zichtbaar wat er maximaal op welke locatie gebouwd kan gaan worden.

## Hoofdstuk 3 Bestemmingsplan Regels

### Regels Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

In het begrip **1.21 horeca** is categorie 2 gesplitst in categorie 2a en 2b

- categorie 2a:  
vormen van kleinschalige horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalhoreca, automatiek;
- categorie 2b:  
vormen van kleinschalige horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij het extensief recreatieve karakter van de Meeroever, en waar naast kleine etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, (tot maximaal 23.00 uur) zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, brasserie of een theehuis;

Horeca 2b is speciaal toegevoegd voor de meer-oever (bestemming "Recreatie – Uit te werken").  
Horeca 2a is toegestaan binnen de bestemming "Gemengd – Uit te werken"

### Regels Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

#### Artikel 3 Groen

In **3.1 Bestemmingsomschrijving**, *3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving* is een aantal vormen van gebruik toegevoegd:

- extensief recreatief medegebruik;
- oevers;
- (wandel)paden en in- en uitritten;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - een hondenuitlaatplaats;

#### Artikel 4 Verkeer

In **4.2 Bouwregels**, *Regel 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde* is de specifieke toepasbaarheid op het openbaar gebied verwijderd, zodat de regel nu van toepassing is op het hele bestemmingsgebied Verkeer.

#### Artikel 5 Water

De bestemming Water is toegevoegd voor de strook langs de meer-oever.

In **5.2 Bouwregels** is nog een beperking opgelegd aan de hoogte van "Bouwwerken, geen gebouwen", zoals bijvoorbeeld een observatiehutje.

Verder is in **5.3 Strijdig gebruik** expliciet aangegeven dat waterrecreatie niet is toegestaan.

#### Artikel 7 Gemengd - Uit te werken

In **7.1 Bestemmingsomschrijving** is behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden expliciet als functie toegevoegd.

In **7.2 Uitwerkingsregels** zijn onder het kopje *Programma* alle verwijzingen naar de bijzondere bestemming voor de meer-oever verwijderd, aangezien daarvoor een andere bestemming is

aangewezen ("Recreatie – Uit te werken"). Verder is verduidelijkt dat het maximale bouwvolume van 37.500 m<sup>2</sup> bvo exclusief alle gebouwde parkeervoorzieningen is, niet alleen ondergronds. Tenslotte is nog expliciet opgenomen dat alleen horeca categorie 1 en 2 zijn toegestaan in het gebied.

Onder het kopje *Ruimtelijke randvoorwaarden* is een verduidelijking opgenomen over het aantal bouwlagen en is nog eens expliciet aangegeven dat zowel maximum bouwhoogte als maximum bouwpercentage niet overschreden mogen worden. Verder zijn de aspecten waarmee rekening gehouden moet worden binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aandachtsgebied belendende percelen' (zone van ca. 20 meter van bestaande woningen) iets explicieter gemaakt.

Onder 7.2.4 *Parkeren* is opgenomen dat aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede verkeersdoorstroming en dat bij het onderbouwen van de parkeerbalans ook rekening gehouden moet worden met de parkeerbehoefte van omliggende - buiten het plan gelegen - voorzieningen en woonpercelen.

In 7.2.5 *Openbare ruimte* is expliciet gemaakt dat bij de uitwerking van de plannen voor het Europaplein rekening gehouden moet worden met bevoorrading van winkels en de toegankelijkheid van parkeergarages voor bewoners aan het Europaplein.

Met regel 7.2.6 *Cultuurhistorische waarden* is expliciet gemaakt dat de cultuurhistorische verantwoording, gericht op aspecten als de dorps architectuur, de 'kasteelbiotoop' en de cultuurhistorische waarde van het Wijchens Meer een onderdeel van de uitwerking is.

## Artikel 8 Recreatie - Uit te werken

In dit artikel zijn de regels voor de nieuw opgenomen bestemming Recreatie – Uit te werken, bedoeld voor de twee ontwikkellocaties op de meer-oever, opgenomen. Deze bestemming vervangt de bestemming Gemengd – uit te werken met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatieve ontwikkelingszone'.

Voor deze bestemming zijn in **8.1 Bestemmingsomschrijving** de volgende functies opgenomen:

- a. extensieve recreatieve voorzieningen;
  - b. groenvoorzieningen;
  - c. horeca;
  - d. wegen en paden;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. kunstwerken;
  - g. behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden;
  - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

In **8.2 Uitwerkingsregels** staat onder andere dat in het uitwerkingsplan regels moeten worden opgenomen die de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied en de directe omgeving ervan borgen. Ook moet het uitwerkingsplan regels bevatten ter borging van het behoud van een doorlopend (wandelpad) rondom het Wijchens Meer ('rondje Wijchens meer'). Verder beperken de uitwerkingsregels de ontwikkeling tot voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, kleinschalige horeca (categorie 2b) en bijbehorende ondergeschikte (natuur)educatieve activiteiten. Daarbij hoort een bebouwingsoppervlak van maximaal 200m<sup>2</sup> verdeeld over maximaal twee gebouwen, met (per gebouw) maximaal 50 m<sup>2</sup> terras.

Onder het kopje *Parkeren* is aangegeven dat binnen dit uit te werken gebied de aanleg en het

gebruik van parkeerplaatsen niet zijn toegestaan, met uitzondering van invalidenparkeerplaatsen en noodzakelijke laad- en losvoorzieningen.

Tenslotte zijn voor dit deel van het plangebied dezelfde voorwaarden ten aanzien van cultuurhistorische waarde, hemelwater en duurzaamheid opgenomen die voor de andere te ontwikkelen locaties gelden.

**8.3 Bouwregels** legt een *Voorlopig bouwverbod* op tot er een onherroepelijk uitwerkingsplan ligt. Wel kan de gemeente door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning al eerder toestemming kan geven voor het bouwen van bouwwerken, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

## Regels Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

#### **15.4 Wetgevingszone - steigers uitgesloten**

Aan weerszijden van de locatie van de beverburcht is binnen 50 meter een speciale aanduiding op de meer-oever toegepast: **Wetgevingszone - steigers uitgesloten**.

Daar geldt dat het plaatsen van steigers en/of vlonders hier niet is toegestaan.



## Hoofdstuk 4 Bestemmingsplan Toelichting.

Per hoofdstuk en paragraaf van de Toelichting op het bestemmingsplan lichten wij hier de wijzigingen toe.

### Toelichting, Hoofdstuk 2 Plangebied

#### Paragraaf 2.1.7 Deellocatie 4 - Noordoever Wijchens Meer

Bij de beschrijving van deze deellocatie is toegevoegd dat zich een beverburcht in het gebied bevindt.

### Toelichting Hoofdstuk 3 Gebiedsontwikkeling Tussen Kasteel en Wijchens Meer.

#### Paragraaf 3.2 Uitstraling, beleving en beeldkwaliteit

In het document 'Ambitie Ruimtelijke Kwaliteit Tussen Kasteel en Wijchens Meer' (Gelders Genootschap, d.d. 6 december 2018) geeft de gemeente Wijchen aan wat zij verstaat onder ruimtelijke kwaliteit, wat de relatie is met ander ruimtelijk beleid en wat de randvoorwaarden zijn. De status van dit document was nog niet voldoende duidelijk. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt dit document gewaarborgd in de Welstandsnota. Het is tevens opgenomen in de uitwerkingsregels, regel 7.2.1.

In het ambitiedocument ruimtelijke kwaliteit (zie Bijlage 2) is als uitgangspunt gekozen dat een gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden in vier bouwlagen met een terugliggende vijfde bouwlaag. De maximale bouwhoogtes zijn opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan (zie 2.1), waarbij is uitgegaan van een maat van 3,2 meter per bouwlaag. Dit resulteert in bouwhoogten van respectievelijk circa 13 meter (gevelhoogte buitenzijde pand) en 16 meter (terugliggend hoger geveldeel).

#### Paragraaf 3.4 Voorzieningen, aanbod en programmering

Onder het kopje "*Kwantitatief programma*" is een toelichting opgenomen van de nieuw toegevoegde bestemming "Recreatie – Uit te werken" voor de meer-oever:

Aan de meer-oever worden kleinschalige horeca, extensieve recreatie en ondergeschikte (natuur)educatieve activiteiten mogelijk gemaakt. Het gebied waarbinnen deze functies mogelijk worden gemaakt is bestemd als 'Recreatie - Uit te werken'. Om de kleinschaligheid van deze voorzieningen te borgen zijn in de uitwerkingsregels, artikel 8.2 de bebouwings- en inrichtingsmogelijkheden vastgelegd. Er wordt maximaal 200 m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte toegestaan ten behoeve van de genoemde functies, uitgevoerd in maximaal twee gebouwen. Bij deze gebouwen mag een terras worden aangelegd van maximaal 50 m<sup>2</sup> per gebouw.

### Toelichting Hoofdstuk 4 Uit te werken bestemmingen

Om meer duidelijkheid te geven over de plannen voor de meer-oever is daar de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' vervangen. Deels is daar de al voor andere delen van het gebied gebruikte bestemming Groen op toegepast, verder is aan de strook van het meer zelf de bestemming Water toegewezen. Voor de twee locaties waar nog wel een beperkte ontwikkelmogelijkheid geboden wordt is een nieuwe bestemming, Recreatie - Uit te werken' opgenomen. Deze bestemming is toegevoegd in hoofdstuk 4 van de regels, net als de bestemming Water. Verder heeft dit geleid tot enkele wijzigingen in de al opgenomen bestemmingen Gemengd – Uit te werken en Groen.

#### Paragraaf 4.1 Gemengd - Uit te werken

Voor deze regels is onder het kopje *Programming* de aparte verwijzing naar de recreatieve ontwikkelingszone langs het Wijchens Meer verwijderd.

Daarnaast is onder het kopje *Ruimtelijke randvoorwaarden* toegelicht dat om het groene karakter van het zuidelijk gedeelte van het plangebied te benadrukken en te borgen voor deellootatie G3 een maximum bebouwingspercentage van 40% is opgenomen.

Ook is hier toegelicht dat bij het aangeven van de maximale bouwhoogte op de plankaart is uitgegaan van 3,2 meter bouwhoogte per bouwlaag. Daarbij is aangegeven dat de algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% door de gemeente Wijchen alleen zal worden goedgekeurd mits goed gemotiveerd en ondergeschikt aan de stedenbouwkundige opzet.

#### Paragraaf 4.2 Recreatie - Uit te werken

In deze paragraaf worden de specifieke uitwerkingsregels voor de bestemming 'Recreatie - Uit te werken' toegelicht. Dit is een volledig nieuwe paragraaf die in het ontwerp bestemmingsplan ontbrak. Er wordt een duidelijke link gelegd naar het ambitiesdocument. Ook benadrukt de toelichting dat er slechts zeer extensieve recreatie (wandelen, fietsen) op de meer-oever gewenst is, zoals dat nu ook al mogelijk is, en dat het groene karakter nadrukkelijk behouden en zelfs versterkt moet worden. Ter ondersteuning daarvan worden kleinschalige horeca, extensieve recreatie en ondergeschikte (natuur)educatieve activiteiten mogelijk gemaakt.

In de paragraaf *Ruimtelijke randvoorwaarden* wordt toegelicht wat er maximaal aan bebouwing mag komen en dat het mogelijk moet blijven om zonder extra oversteken van de Meerdreef rond het Wijchens Meer te wandelen.

### Toelichting, Hoofdstuk 5 Beleidskaders

#### Paragraaf 5.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In deze paragraaf is toegevoegd dat de maximale bouwhoogtes die binnen de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' zijn opgenomen op de verbeelding, zijn getoetst aan de molenbiotoop (zie ook paragraaf 6.12). Nieuwe ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt voldoen dus aan de molenbiotoop. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

### Toelichting Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten

#### Paragraaf 6.1 Milieuzonering

Er bestond onduidelijkheid over de minimale afstanden die de gemeente wil hanteren voor nieuwbouw van milieubelastende functies bij bestaande woningen. In deze paragraaf wordt toegelicht dat het een gebied met functiemenging betreft, waarvoor de VNG een brochure, de zogeheten ABC-lijst, heeft opgesteld met 3 milieucategorieën. Deze zal in het centrumgebied 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer' worden gebruikt waar de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' is toegepast.

Op de meer-oever, waar de bestemming 'Recreatie - Uit te werken' van toepassing is, wordt gebruik gemaakt van de richtafstandenlijst van de VNG. Ook die wordt in deze paragraaf toegelicht.

#### Paragraaf 6.4 Luchtkwaliteit

In de toelichting van de regels voor Luchtkwaliteit is een nadere verklaring opgenomen waarom de ontwikkeling "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" valt binnen de norm voor projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan luchtvervuiling (NIBM-projecten).

## Paragraaf 6.7 Natuur

Na publicatie van het ontwerp bestemmingsplan is een aanvullend onderzoek Flora en Fauna uitgevoerd. De resultaten daarvan worden in de gewijzigde paragraaf Natuur toegelicht. Hierbij is vooral ingezoomd op de aanwezigheid van een beverburcht in het gebied. Ook de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en bijzondere broedvogels is nader bekeken. In de toelichting wordt onderbouwd waarom het adviesbureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd de conclusie trekt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor een uitvoerbaar plan.

## Paragraaf 6.9 Cultuurhistorie

In de toelichting is een paragraaf toegevoegd over de wijze waarop cultuurhistorische waarden geborgd worden en de rol van het 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' daarin.

## Paragraaf 6.11 Verkeer en parkeren

Onder het kopje *Parkeerbalans* is een toelichting opgenomen van het 'afpelmodel', waarbij de parkeerbalans wordt bepaald op basis van de geldende parkeernormen. Met het apfelmodel kan de parkeereis onderbouwd worden bijgesteld wanneer sprake is van dubbelgebruik en innovatieve oplossingen.

Verder is onder het kopje *Recreatieve voorzieningen* toegelicht dat de verkeer-aantrekkende werking van de in de recreatieve zone aan de noordelijke meer-oever voorziene faciliteiten beperkt is en op deze locatie ook niet wenselijk. Daarom worden hier geen extra parkeervoorzieningen getroffen behalve eventueel een invalideparkeerplaats.

Onder *Ontsluiting bestaande voorzieningen Europaplein* is toegevoegd dat de ontwikkelende partij wordt uitgedaagd om samen met de omgeving een betere oplossing te bedenken voor de bevoorrading van winkels en de toegang tot de parkeergarage en overige voorzieningen.

In de *Conclusie* is tenslotte de belofte van "verbetering van de verkeersstructuur" gewijzigd in "borging van een goede verkeersstructuur". Verder is naast het ambitiesdocument (Bijlage 1) ook het document *Ambitie Ruimtelijke Kwaliteit* (Bijlage 2) benoemd als beoordelingskader op het punt van verkeer en parkeren.

## Paragraaf 6.12 Molenbiotoop

In deze paragraaf is een specifieke toelichting opgenomen van de manier waarop de molenbiotoop beperkingen oplegt op de ontwikkelingen in het plangebied.

In de uitwerkingsregels is opgenomen dat bij uitwerking een maximale bouwhoogte moet worden gehanteerd, die op de plankaart is opgenomen als maatvoering. Bij het bepalen van deze maximale bouwhoogte is vooraf rekening gehouden met de molen. In deze toelichting wordt uitgelegd hoe de maximale bouwhoogte binnen een straal van 400 meter rond de molen is berekend.

## Toelichting Hoofdstuk 7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

### Paragraaf 7.1 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Hierin is een tekst toegevoegd over de op 7, 13 en 21 mei 2019 door de gemeente Wijchen georganiseerde informatieavonden voor belangstellenden.

## Toelichting Hoofdstuk 8 Procedure

Hierin is een tekst toegevoegd over de ingediende zienswijzen, met een verwijzing naar de Nota van Zienswijzen, die is bijgevoegd als Bijlage 9 bij de toelichting op het bestemmingsplan.