



Zienswijzennota

TAM-Omgevingsplan "De Ploeg, Wijchen"

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure;
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') op het ontwerp omgevingsplan en ons besluit over de zienswijzen;
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het omgevingsplan;

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij het besluit over de vaststelling van het omgevingsplan.

Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. 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 wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen NAW-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie de zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Het ontwerp omgevingsplan "De Ploeg, Wijchen" heeft op grond van artikel 3:11, Awb met ingang van 18 december 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en ze zijn daarmee ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een reactie voorzien. Een samenvatting van een zienswijze kan inhouden dat niet ieder specifiek aspect los en expliciet in deze samenvatting wordt benoemd. Er heeft echter een integrale beoordeling van alle aspecten plaatsgevonden. Tot slot is aangegeven welk gevolg de beantwoording van deze zienswijzen voor de vaststelling van het omgevingsplan heeft.

Als de indiener van de (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Ook is een zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZE

Zienswijze 1, Z/25/337545

Indiener stelt dat de gemeente zich bij de totstandkoming van het plan vrijwel uitsluitend heeft laten leiden door Woondeal 2.0 en zich daarmee enkel heeft gericht op woningbouw en niet op andere invullingen van de locatie.

Reactie gemeente

Dit is een afweging van de gemeente, op basis van het plan dat door de initiatiefnemer is ingediend. Het toevoegen van woningen is niet ongebruikelijk op deze locatie, die aan de rand van een woonwijk ligt. Zie ook de motivering, paragraaf 2.2.2 en hoofdstuk 3.

Indiener stelt dat de aard en omvang van de voorziene woningbouw niet passend is in de omgeving, omdat de locatie te klein zou zijn voor 39 woningen. Ook wordt aangegeven dat in een eerder plan 37 woningen waren voorzien en dat een hernieuwd advies van de Provincie Gelderland ontbreekt. Tevens wordt onduidelijk geacht op welk plan de Provincie haar advies heeft gebaseerd, mede omdat in het plan van juni 2025 veertien extra parkeerplaatsen waren ingetekend.

Reactie gemeente

De gemeente deelt die beoordeling niet. Een concept plan ging nog uit van 37 woningen. Deze versie heeft de ontwikkelaar in juli 2025 tijdens een participatie-avond laten zien. Later is het plan gewijzigd naar 39 woningen. Het appartementengebouw wordt anders ingedeeld. Daardoor zijn twee extra appartementen in het geplande gebouw te maken. De hoofdpzet en bouwkundige schil van het appartementengebouw is niet gewijzigd in de huidige uitwerking. De aard en omvang van dit plan passen op deze locatie en in de ruimtelijke context.

In het conceptplan waren meer parkeerplaatsen ingetekend dan er nodig zijn volgens de geldende parkeernormen. In het stedenbouwkundige plan is het aantal parkeerplaatsen afgestemd op de Parkeernotitie, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij dit plan. Deze notitie gaat uit van de meest recente parkeernormen. Die zijn lager geworden. Tot slot wordt het parkeerbeleid door de gemeente getoetst. Dit is geen onderwerp van toetsing door de Provincie Gelderland. Het plan raakt geen provinciale belangen en hoeft daarom niet (opnieuw) door de Provincie Gelderland te worden beoordeeld.

De indiener stelt dat binnen de historische hoofdstructuur de kerk de belangrijkste beeldbepalende bebouwing is. Volgens de indiener wordt het beeld van de kerk door het geplande appartementencomplex van drie woonlagen aangetast, doordat het complex als een "muur" tegenover de kerk komt te staan, het karakter van de kerk als beeldbepalend gebouw wordt weggenomen.

Reactie gemeente:

De gemeente deelt deze beoordeling niet. De plek van het appartementencomplex wijkt nauwelijks af van de huidige locatie van het bestaande gebouw van Verploegen. Hoewel het appartementencomplex drie bouwlagen heeft en hoger is dan het huidige gebouw, is het niet zo dat er in de huidige situatie zicht op de kerk mogelijk is.

Gevolg hiervan is dat het beeldbepalende karakter van de kerk in het straatbeeld niet wordt aangetast door het bouwen van het appartementencomplex. Over de huidige opzet van het plan, adviseert de AdviesCommissie OmgevingsKwaliteit positief.

De indiener stelt dat uit de participatie blijkt dat er geen voorkeur is voor platte daken, maar dat het appartementencomplex toch een plat dak krijgt. Volgens de indiener sluit een plat dak niet aan bij de bestaande woningen met puntdaken en heeft de gemeente onvoldoende gemotiveerd waarom voor een plat dak is gekozen.

Reactie gemeente:

De gemeente deelt dit oordeel niet. In het Beeldkwaliteitsplan (BKP) zijn zowel platte als puntdaken toegestaan binnen de kaders van de wijk. Het appartementencomplex met de drie bouwlagen is in overleg met de Dorpsbouwmeester beoordeeld. Deze past binnen de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten van het BKP.

De keuze voor platte daken maakt onderdeel uit van het planontwerp en sluit aan bij de toetsing door de Dorpsbouwmeester. Er is geen aanleiding om uitsluitend puntdaken toe te passen of het plan op dit punt aan te passen.

De indiener stelt dat de toename van het aantal woningen leidt tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. Dit geldt volgens de indiener vooral omdat huidige bewoners en kerkgangers al gebruik maken van de parkeerplaatsen op het terrein van De Ploeg. Door de nieuwbouw zouden deze parkeerplaatsen verdwijnen, waardoor de directe omgeving extra wordt belast met het parkeren van auto's die niet binnen de woningbouwlocatie kunnen worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van de Parkeernotitie is expliciet rekening gehouden met het huidige gebruik van parkeerplaatsen door omwonenden en kerkgangers. Het stedenbouwkundig plan voorziet in het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is volgens de Parkeernotitie, inclusief de bestaande parkeerbehoefte voor de directe omgeving. Het plan veroorzaakt geen onaanvaardbare parkeerdruk. Er is geen aanleiding het plan hierop aan te passen.

De indiener stelt dat door de voorgenomen nieuwbouw de parkeerdruk in de directe omgeving zal toenemen, met name tijdens piekmomenten in de avond en nacht. Volgens de indiener had de gemeente bij de planvorming ook andere functies in het kader van de ETFAL moeten overwegen, maar zij heeft zich uitsluitend gericht op woningen en gebaseerd op de Woondeal 2.0.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van de Parkeernotitie is rekening gehouden met zowel de huidige en de toekomstige parkeerbehoefte. Inclusief piekmomenten in de avond en nacht. Het huidige stedenbouwkundige plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor de woningen, waar de meest recente parkeernormen voor zijn gebruikt.

Dit is een afweging van de gemeente, op basis van het plan dat door de initiatiefnemer is ingediend. Het toevoegen van woningen is niet ongebruikelijk op deze locatie, die aan de rand van een woonwijk ligt. Zie ook de motivering, paragraaf 2.2.2 en hoofdstuk 3.

Indiener stelt dat de Beleidsregels Parkeernormen Wijchen voorschrijven dat bij het niet kunnen voldoen aan de parkeerplaatsverplichting op eigen terrein de gemeente een zorgvuldige motivatie moet geven. In het huidige plan ontbreekt volgens indiener deze motivatie, vooral omdat het eerdere plan uit juni 2025 nog 14 extra parkeerplaatsen op eigen terrein voorzag, terwijl deze nu buiten het plangebied worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

De motivering voor het gebruik van parkeerplaatsen buiten eigen terrein is opgenomen in Hoofdstuk 5 van de Parkeernotitie. Hierin is uiteengezet welke omstandigheden en welke overwegingen hebben geleid tot het huidige parkeerbeleid. Gelet hierop ziet de gemeente geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

Indiener stelt dat de gemeente bestaande parkeerplaatsen (24 stuks) ten onrechte als uitbreiding bij het plan heeft betrokken. Daarnaast zouden de parkeerplaatsen groter zijn ingetekend, waardoor het passeren van auto's moeilijker wordt en de verkeersveiligheid, met name bij de nabijgelegen kruising met de Veenhof, in het gedrang komt. Ook zou dit leiden tot hinder voor bewoners en ontbreekt een verkeersveiligheidsonderzoek.

Reactie gemeente

In Hoofdstuk 5 van de Parkeernotitie is beschreven waarom bestaande parkeerplaatsen bij het plan zijn betrokken. En hoe de telling van de parkeerplaatsen is gedaan.

De 9 (6+3) bestaande parkeerplekken ten noorden van het plan aan de Woeziksestraat blijven ongewijzigd. De 10 (7+3) parkeerplekken in de Woeziksestraat worden verbreed ten koste van het plan De Ploeg. De bestaande wegbreedte blijft gelijk. Passeren wordt dus niet moeilijker en heeft dus geen gevolg voor passeren en verkeersveiligheid. Door de verbreding van de 10 parkeerplekken wordt de situatie juist beter.

De 5 (3+2) bestaande parkeerplekken ten oosten van het plan blijven ongewijzigd.

Indiener geeft aan dat hij mede-eigenaar is van drie percelen tegenover het plangebied, waarvoor een concreet bouwplan voor drie levensloopbestendige woningen bij de gemeente is ingediend. Indiener stelt dat het huidige plan onvoldoende rekening houdt met de toekomstige ontsluiting van deze percelen, waardoor parkeerplaatsen zouden vervallen en er mogelijk belemmeringen ontstaan bij de uitvoering van zijn bouwplan. Ook vreest hij dat nieuwe bewoners bezwaar kunnen maken tegen zijn bouwplan.

Reactie gemeente

De bestaande inrit op de Woeziksestraat van de percelen van indiener blijft toegankelijk. Op dit moment is er geen goedgekeurd bouwplan en mogelijk toekomstige situatie, waar het plan De Ploeg al rekening mee dient te houden. Eventuele bezwaren van derden zijn mogelijk, als een goedgekeurd plan voor de percelen van indiener in procedure gaat.

Indiener stelt dat door het Plan de directe omgeving onnodig extra parkeerdruk krijgt, vooral omdat binnen de woningen functies zijn toegestaan die extra parkeerbehoefte genereren, zoals gastouderschap, internetwinkel, beroep of bedrijf aan huis, bed & breakfast en zorg voor elkaar. Indiener stelt dat de gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met deze extra parkeerdruk en dat de toelaatbaarheid van deze functies niet zorgvuldig is gemotiveerd.

Reactie gemeente

Zie eerdere reacties over het aspect parkeren. Hier wordt rekening mee gehouden. Ook geldt een standaard regeling voor deze activiteiten, dat dergelijke ontwikkelingen niet tot een onevenredige stijging van de parkeerdruk mogen leiden. Zie paragraaf 6.11.1 onder c. van de motivering. Vergunningverlening toetst deze aanvragen hier ook op.

Indiener stelt dat bij het gebruiksdoel Wonen parkeerkelders mogelijk zijn, maar dat in de voorgenomen nieuwbouw geen parkeerkelders worden voorzien. Hierdoor zouden parkeerplaatsen niet op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, waardoor extra parkeerdruk in de omgeving ontstaat. Indiener vindt dat de gemeente niet gemotiveerd heeft waarom geen parkeerkelders zijn voorzien.

Reactie gemeente

Parkeernotitie concludeert dat in de nieuwe situatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat hiermee aan de geldende parkeernormen wordt voldaan. Het realiseren van een parkeerkelder is niet nodig om de parkeerdruk te beheersen.

Indiener stelt dat binnen het plan overlap bestaat van functies bij verschillende gebruiksdoelen, bijvoorbeeld parkeervoorzieningen bij Groen, Verkeer en Wonen. Binnen een gebruiksdoel worden geen aparte eisen aan functies gesteld, waardoor onduidelijk is welke functie voorrang heeft bij conflicten tussen gebruiksdoelen. Indiener stelt dat deze onduidelijkheid afbreuk doet aan het rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie gemeente

Dit is niet juist. De kaders van het plan zijn bepaald. Daaronder vallen onder andere het aantal m² voor de waterberging, de aantallen parkeerplaatsen en dergelijke. Doordat het plan hieraan voldoet, ontstaan er geen conflicten tussen de verschillende gebruiksdoelen.

Indiener stelt dat er tijdens de participatie zorgen zijn geuit over het plaatsen van dakkapellen aan de zuidzijde van de nieuwbouw vanwege privacy. In het plan ontbreekt een verbod op dakkapellen aan deze zijde, terwijl het plaatsen van daken voor zonnepanelen wordt geambieerd in de Omgevingsvisie. Indiener vindt dat de gemeente had moeten motiveren waarom dakkapellen op de zuidzijde toegestaan zijn, gezien privacy en duurzaamheidsambities.

Reactie gemeente

Uit de terugkoppeling van de eerste participatieavond blijkt het volgende: Er zijn zorgen over het verlies van privacy van de bestaande woningen om het plan heen (7x). Daarom wordt door omwonenden als oplossing voorgesteld om op bepaalde daken geen ramen of dakkapellen te maken. Vier mensen geven daarnaast aan dat zij graag zonnepanelen aan de zuidzijde van de rijwoningen willen. Hierdoor is het plaatsen van een dakraam op deze zijde moeilijker, wat toekomstige inrij kan voorkomen.

Er is in het Omgevingsdossier beschreven: Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met privacy door strategische plaatsing van ramen, dakkapellen, bomen en groen. Daarnaast zijn dakkapellen op achterdaken doorgaans vergunningsvrij. Dit is opgenomen in het Bbl en is daarmee landelijk bepaald. Dit is niet te verbieden via het omgevingsplan.

Na oplevering is het aan de toekomstige eigenaar om, indien gewenst, een dakkapel aan te vragen, waarbij een eventuele vergunning noodzakelijk is.

Van een toezegging dat dakkapellen planologisch onmogelijk zouden worden gemaakt, is geen sprake. Evenmin volgt uit de Omgevingsvisie van de Gemeente Wijchen dat daken exclusief voor zonnepanelen zijn gereserveerd. De ambitie dat daken "vanzelfsprekend" worden benut voor zonne-energie betreft een beleidsuitgangspunt dat bij de nieuwbouw wordt gestimuleerd, maar sluit andere toegestane dakkapellen niet uit.

Daarbij geldt dat het realiseren van zonnepanelen en het (eventueel) later plaatsen van een dakkapel elkaar planologisch niet per definitie uitsluiten. Bovendien voorziet het huidige ontwerp reeds in een duurzame invulling conform de gemeentelijke ambities.

Indiener stelt dat in het Plan niet duidelijk is welke bomen blijven staan en welke nieuw worden geplant, terwijl binnen het gebruiksdoel Groen ook parkeervoorzieningen mogelijk zijn. Door deze vage planregels ontstaat volgens indiener rechtsonzekerheid en is het onduidelijk welk groen daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Tevens zou de kwaliteit van de leefomgeving niet zijn gewaarborgd zolang behoud en herplantlocaties van bomen niet vastliggen.

Reactie gemeente

Op dit moment is niet op individueel boomniveau vastgesteld welke bomen er behouden blijven en welke mogelijk gekapt moeten worden, gelet op de uitvoering van het plan. Deze beoordeling vindt plaats in de nadere uitwerkingsfase, wanneer het civieltechnisch ontwerp en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte definitief zijn.

Met de initiatiefnemer is expliciet afgesproken dat voor bomen die binnen het plangebied worden gekapt een herplantplicht geldt binnen het plangebied. Daarmee is het behouden van de groenstructuur in kwantitatieve zin gewaarborgd. Een groen- of beplantingsplan wordt in de volgende fase opgesteld en afgestemd met de gemeente. Dat inrichtingsplan maakt geen onderdeel uit van het Omgevingsplan.

Van rechtsonzekerheid is geen sprake. Het Omgevingsplan geeft aan welke functies zijn toegestaan binnen de bestemming Groen. Dat binnen deze bestemming ondergeschikte voorzieningen mogelijk zijn, zoals parkeren, is een gebruikelijke flexibiliteitsbepaling en betekent niet dat het groen willekeurig kan worden vervangen door parkeren. E.e.a. zal in een civiel ontwerp nader uitgewerkt worden. Daar moet de gemeente mee instemmen voordat werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

Bovendien geldt dat in de nieuwe situatie per saldo meer groen wordt gerealiseerd dan in de huidige situatie. Het plan leidt daarmee niet tot een verslechtering, maar juist tot een versterking van de groenstructuur en de leefomgeving.

Uit een door de ontwikkelaar uitgevoerd geluidsonderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de kerkklokken op de nieuwe woningen hoger is dan de standaardnormen. De Gemeente meent dat het Plan hierop nog kan worden aangepast, hetgeen door cliënt wordt betwist.

Reactie gemeente

Het geluid van de kerkklokken is hoger dan wat de kerkklokken zouden mogen maken. De te hoge geluidsbelasting, is opgelost op het moment dat de kerkklokken het geluid produceren dat is toegestaan voor dergelijke voorzieningen. Dat zou bijvoorbeeld kunnen worden bereikt, door de kerkklokken minder krachtig te laten slaan. Of door vilt toe te passen in de klok of op de klepel. Daarnaast moet de kerk zich houden aan de afspraken voor het slaan (tijd), zie artikel 22.63 van het Omgevingsplan. Het luiden (religie) valt onder de uitzonderingsregel. Met die aanvullende maatregel aan de kerkklokken, voldoet het aspect geluid.

Indiener stelt dat de gemeente een dubbel belang heeft bij het plan, omdat zij zowel de grond verkoopt waarop nu parkeerplaatsen liggen als het plan moet vaststellen. Volgens

indiener leidt dit tot mogelijke belangenverstreming. Daarom zou een verzwaarde motiveringsplicht gelden om aan te tonen dat de belangen van omwonenden zorgvuldig en objectief zijn afgewogen. Indiener stelt dat aan deze motiveringsplicht niet is voldaan.

Reactie gemeente

Uit wetgeving of jurisprudentie volgt niet, dat er een verzwaarde motiveringsplicht moet gelden voor deze verkoop. Het voornemen om de grond te verkopen is gepubliceerd. Een ieder met belangen om de grond te kopen, konden zich melden. Dat is niet gebeurd. Wij mogen daardoor de grond aan Van de Klok verkopen ten behoeve van dit bouwplan.

Zienswijze 2, Z/25/338078

Indiener stelt dat door het ontbreken van werkelijke participatie het onmogelijk is gemaakt om over de bouwvorm van het appartementen complex en de woningen met platte daken te praten omdat er al besloten was dat dit rechte dozen zou worden. Indiener vraagt om dit deel van het project af te keuren en het mogelijk te maken daar in een échte vorm van „co-creatie“ aan de voorkant over te kunnen praten.

Reactie gemeente

De gemeente deelt deze opvatting niet. Participatie kan verschillende vormen aannemen, zoals informeren, meedenken of co-creatie. Voor het project De Ploeg in Wijchen is er in overleg tussen de projectontwikkelaar en de gemeente gekozen voor meedenken. Binnen deze participatievorm zijn omwonenden en betrokkenen geïnformeerd over de plannen. En in de gelegenheid gesteld om aandachtspunten en suggesties mee te geven. Hier is zo veel mogelijk rekening mee gehouden bij het opstellen van het TAM-IMRO plan alsmede beeldkwaliteitsplan.

Indiener stelt dat een complex van drie lagen en rijen woningen met platte daken niet passen in het karakter van de Woezik. Wij vragen u om een dak structuur verplicht te stellen. Zo nodig ter vervanging van de bovenste woonlaag.

Reactie gemeente

De gemeente deelt deze opvatting niet. Het voorgestelde appartementengebouw met de drie bouwlagen en de zeven grondgebonden woningen met platte daken zijn in het kader van de planvorming besproken met de Dorpsbouwmeester. De Dorpsbouwmeester heeft het plan stedenbouwkundig en architectonisch beoordeeld. De voorgestelde bouwmassa en dakvorm past binnen de ruimtelijke structuur en het karakter van de bestaande wijk. Een appartementengebouw kan vanuit ruimtegebruik niet kleiner zijn dan 3 volwaardige woonlagen. Dit is beperkt, met vrijwel hetzelfde volume en hoogte als grondgebonden woningen. Het toevoegen van een kapvorm maakt het gebouw alleen maar hoger. Gelet hierop ziet de gemeente geen aanleiding om een kapconstructie verplicht te stellen of de bovenste bouwlaag te laten vervallen.

Indiener stelt dat een appartementencomplex met aanhangende balkons niet past in het karakter van de Woezik. Wij vragen u om alleen inpandige balkons (loggia's) toe te laten.

Reactie gemeente

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) is uitgebreid afgestemd met en akkoord bevonden door de Dorpsbouwmeester. Hierin zijn verschillende vormen van balkons toegestaan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen inpandige balkons (loggia's) en uitpandige balkons. Beide vormen passen binnen de in het BKP gestelde architectonische kaders.

Het uitsluiten van één van deze vormen zou de ontwerprijheid van de architect onnodig beperken en is bovendien niet in lijn met de uitgangspunten van het BKP.

Indiener stelt dat zonder informatie, laat staan overleg, twee woningen zijn toegevoegd aan het appartementencomplex waardoor er een uitpandige fietsenstalling is gepland ten koste van liefst 8 parkeerplaatsen. Wij vragen u om dit niet toe te staan.

Reactie gemeente

Het concept plan ging nog uit van 37 woningen. Deze versie heeft de ontwikkelaar in juli 2025 tijdens een participatie-avond laten zien. Bij het uitwerken van het programma van

het appartementengebouw is deze geoptimaliseerd. Het appartementengebouw wordt nu anders ingedeeld. Hierdoor konden er twee woningen toegevoegd worden. De hoofdropzet en de bouwkundige schil van het appartementengebouw is gelijk gebleven. Wel is er een fietsenberging aan het gebouw toegevoegd. De aard en omvang van het plan passen op deze locatie en in de ruimtelijke context.

In het eerste conceptplan waren nog meer parkeerplaatsen ingetekend dan op basis van de parkeernormen nodig was. In de huidige stedenbouwkundige uitwerking is het aantal parkeerplaatsen opgenomen dat volgens de gemeentelijke Parkeernotitie nodig is. Het plan voldoet aan de geldende parkeernormen. De uitpandige bergingen zijn getoetst door de Dorpsbouwmeester en maken onderdeel uit van het BKP (beeldkwaliteitsplan).

Conclusie reactie gemeente:

De zienswijzen op het ontwerp omgevingsplan "De Ploeg, Wijchen", hebben niet tot een aanpassing van het ontwerp omgevingsplan geleid. Het voorstel is ook, om het ontwerp omgevingsplan op grond van deze ingediende zienswijzen ongewijzigd vast te stellen. De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

IV. WIJZIGINGEN

Niet van toepassing vanwege de ingediende zienswijzen.

Wel worden ambtshalve wijzigingen toegevoegd op basis van eigen inzichten en een nog ontbrekende uitwerking van onder andere het aspect water en geluid.

De motivering is op de volgende onderdelen aangepast:

4.3.3 Paragraaf bodem aangepast op het juiste aantal woningen, aanvulling conclusie.

4.4.2 t/m 4.4.5 Aanvulling en aanpassingen van de onderbouwing van geluid.

4.5.3 Aanvulling van het effect van de geluidsproductie kerk op het plangebied.

4.10.1 t/m 4.10.6 Opbouw waterparagraaf aangepast en concreter gemaakt/ aangevuld.

De regels zijn op de volgende onderdelen aangepast:

4.4.2; Wadi's. Aanvulling en aanpassing van dit artikel.

5; Toevoeging voorwaardelijke verplichting voor het aspect waterberging.

6.4.3.c; Toevoeging duurzame instandhouding infiltratievoorziening.

6.5.1; Toevoeging van de verduidelijking van de hemelwaterberging en die capaciteit.

6.7.1.b.3; Toevoeging van de levensloopbestendigheid van de gestapelde woningen.

CONCLUSIE:

Vanwege de ingediende zienswijzen, wordt voorgesteld om geen aanpassingen te maken in het ontwerp omgevingsplan. Het advies is om het omgevingsplan met de ambtshalve wijzigingen zoals hierboven genoemd, gewijzigd vast te stellen.