Zienswijzenota

Bestemmingsplan "Spoorstraat-Herenstaat"

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

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

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.
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 ontwerpbestemmingsplan "Spoorstraat - Herenstaat" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn niet allen binnen de gestelde termijn ontvangen maar zijn wel allemaal behandeld.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een reactie voorzien. De samenvatting van de zienswijzen kan inhouden dat niet ieder aspect los en expliciet in de samenvatting wordt benoemd. Een integrale beoordeling van alle aspecten die benoemd zijn heeft plaatsgevonden. Tot slot is nog aangegeven, welke gevolgen de beantwoording van deze zienswijze voor vaststelling van het bestemmingsplan heeft.

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

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1.

a. Indiener maakt bezwaar tegen de sloop van het dubbel woonhuis Spoorstraat 57-Herenstraat 42. Het toestaan van het slopen van deze woning is strijdig met de status van de woning, deze ligt namelijk in het Gemeentelijk Beschermde Dorpsgezicht (2013) van het Wijchens centrum.
b. Indiener stelt dat uit het cultuurhistorisch onderzoek en uit de analyse van de locatie blijkt dat sloop voorkomen kan worden en daarmee zou de bescherming die de status beschermd dorpsgezicht geeft van toepassing moeten zijn.

Reactie gemeente

a. De beschermde waarden binnen het Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht Centrum Wijchen zijn zichtbaar in bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan, figuur 24, en zijn vooral aanwezig aan de oostkant van het kasteel, waar rondom het kasteel en de molen de waarden voornamelijk bestaan uit visuele elementen en openbare ruimte. De bebouwing met beschermde waarde aan de Baron D'Osystraat en Kasteellaan heeft een relatie met elkaar, niet alleen doordat het tussen de 17e en 19e eeuw eigendom is geweest van de familie Osy. Deze relatie is duidelijk terug te zien in de 4 vrijstaande panden Baron D'Osystraat 14 en 21-27 en Kasteellaan 17 en 19 waar bouwstijl en gevelelementen zeer veel overeenkomsten vertonen. Een aantal historische panden binnen de dorpskern hebben een oorspronkelijk agrarische functie als oude boerderij of opslag of schuur. Hierbij is de agrarische functie verdwenen maar tonen de gebouwen wel een link naar het verleden van Wijchen. Kijken we naar het pand Spoorstraat 57 Herenstraat 42 dan ontbreekt een relatie met de bebouwing binnen het dorpsgezicht. Niet alleen vormt het kasteelterrein een visuele en functionele afzondering, ook qua typologie en bouwvorm zijn overeenkomsten zeldzaam. De bebouwing heeft aldus geen historische waarde als onderdeel van een grotere stedenbouwkundige structuur en staat op zichzelf. E.e.a. is toegelicht in bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan, Cultuurhistorisch onderzoek, oktober 2021, paragraaf 5.2. Het cultuurhistorisch onderzoek is opgesteld volgens de richtlijnen van het Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Daarmee kan dit als deskundigenrapportage worden aangemerkt, waarop de gemeente haar medewerking aan dit planvoornemen afdoende gemotiveerd kan verlenen. De conclusie uit dit onderzoek is ook helder en luidt als volgt:
   "De betekenis van de bebouwing Spoorstraat 57 en Herenstraat 42, bezien vanuit de historische stedenbouwkundige beoordeling, is beperkt tot het element op zich, als zijnde een laatste element met historische betekenis in een verder meer recent getransformeerd bouwblok. Het stratenbeloop, de rooilijntoepassingen en de relatie met het kasteelpark zijn behoudenswaardig en te respecteren. Het gebouw draagt verder niet bij aan de historische stedenbouwkundige context. De betekenis is wat dat betreft nihil vanuit stedenbouwkundig oogpunt, omdat een historische bebouwingsstructuur verwijzend naar het verleden, niet realistisch is en niet terug kan komen in deze omgeving. Vanuit dat oogpunt is behoud van de huidige bebouwing ook niet vereist en is sloop en vervangende bebouwing aanvaardbaar, zolang rooilijnen, wegbeloop en zichtrelatie met het park (park – en straatgerichte voorgevels) worden gerealiseerd.
b. De vraag of sloop al dan niet voorkomen kan worden is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet relevant, nu een initiatiefnemer ter plaatse sloop voorstaat en er geen redenen zijn deze sloop te verbieden.

Conclusie reactie gemeente:
Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze ongewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 2.

a. Indieners maken bezwaar tegen de sloop van het dubbel woonhuis Spoorstraat 57-Herenstraat 42, zij wijzen op de ligging binnen het Beschermd dorpsgezicht, het cultuurhistorisch waardevolle karakter en op het gemeentelijk beleid in deze.
b. Indieners achten de voorgenomen hoogte (18.80 m.) en bouwmassa niet passend in de dorpskern/ haaks te staan op het gevoerde beleid in Spoorstraat en Herenstraat.
c. Indieners willen dat de door het bestuur gehanteerde uitgangspunten: maximaal 3 bouwlagen en maximaal goothoogte 6 m, ook hier van toepassing zijn.
d. Indieners constateren dat er een paarverblijfplaats van dwergvleermuizen is aangetroffen. Het verstoren of vernietigen van vaste rust- of verblijfplaatsen is niet toegestaan.
e. Indieners maken bezwaar tegen het te grote aantal appartementen. Deze leiden tot ongewenste effecten mbt tot bouwhoogte, parkeerbehoefte en verkeersintensiteit.
f. De gehanteerde parkeernormen kloppen niet met de normen in het parkeerbeleidsplan. De parkeerbehoefte zou 81 moeten bedragen, ipv 68.
g. Het plan zorgt voor een ongewenste intensivering van de – in met name de Herenstraat al hoge – verkeersdruk. En er is ten onrechte nauwelijks aandacht voor wandel- en fietsbewegingen. Er is sprake van een complexe verkeersituatie vanwege het samenvallen van twee in – en uitritten (nieuwbouw + supermarkt)
h. Volgens indieners wordt met het ontwerp besluit hogere grenswaarde aangetoond dat de richtwaarde voor spoorweglawaai op de gevel van de nieuwbouw wordt overschreden. Dit is ook het geval bij woningen, gelegen aan de Herenstraat 19 t/m 35, hetgeen betekent dat ook hier 'aanvullende, bouwkundige en isolerende maatregelen' nodig zijn.
i. Indieners vragen aandacht voor aspecten als grondwater en rioolstelsel (voorkomen wateroverlast)

Reactie gemeente

a. De beschermde waarden binnen het Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht Centrum Wijchen zijn zichtbaar in bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan, figuur 24, zijn vooral aanwezig aan de oostkant van het kasteel, waar rondom het kasteel en de molen de waarden voornamelijk bestaan uit visuele elementen en openbare ruimte. De bebouwing met beschermde waarde aan de Baron D'Osystraat en Kasteellaan heeft een relatie met elkaar, niet alleen doordat het tussen de 17e en 19e eeuw eigendom is geweest van de familie Osy. Deze relatie is duidelijk terug te zien in de 4 vrijstaande panden Baron D'Osystraat 14 en 21-27 en Kasteellaan 17 en 19 waar bouwstijl en gevelelementen zeer veel overeenkomsten vertonen. Een aantal historische panden binnen de dorpskern hebben een oorspronkelijk agrarische functie als oude boerderij of opslag of schuur. Hierbij is de agrarische functie verdwenen maar tonen de gebouwen wel een link naar het verleden van Wijchen. Kijken we naar het pand Spoorstraat 57 Herenstraat 42 dan ontbreekt een relatie met de bebouwing binnen het dorpsgezicht. Niet alleen vormt het kasteelterrein een visuele en functionele afzondering, ook qua typologie en bouwvorm zijn overeenkomsten zeldzaam. De bebouwing heeft aldus geen historische waarde als onderdeel van een grotere stedenbouwkundige structuur en staat op zichzelf. E.e.a. is toegelicht in bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan, Cultuurhistorisch onderzoek, oktober 2021, paragraaf 5.2. Het cultuurhistorisch onderzoek is opgesteld volgens de richtlijnen van het Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de

ruimtelijke ordening van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Daarmee kan dit als deskundigenrapportage worden aangemerkt, waarop de gemeente haar medewerking aan dit planvoornemen afdoende gemotiveerd kan verlenen. De conclusie uit dit onderzoek is ook helder en luidt als volgt:
"De betekenis van de bebouwing Spoorstraat 57 en Herenstraat 42, bezien vanuit de historische stedenbouwkundige beoordeling, is beperkt tot het element op zich, als zijnde een laatste element met historische betekenis in een verder meer recent getransformeerd bouwblok. Het stratenbeloop, de rooilijntoepassingen en de relatie met het kasteelpark zijn behoudenswaardig en te respecteren. Het gebouw draagt verder niet bij aan de historische stedenbouwkundige context. De betekenis is wat dat betreft nihil vanuit stedenbouwkundig oogpunt, omdat een historische bebouwingsstructuur verwijzend naar het verleden, niet realistisch is en niet terug kan komen in deze omgeving. Vanuit dat oogpunt is behoud van de huidige bebouwing ook niet vereist en is sloop en vervangende bebouwing aanvaardbaar, zolang rooilijnen, wegbeloop en zichtrelatie met het park (park – en straatgerichte voorgevels) worden gerealiseerd.
De vraag of sloop al dan niet voorkomen kan worden is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet relevant, nu een initiatiefnemer ter plaatse sloop voorstaat en er geen redenen zijn deze sloop te verbieden.

b. In de Spoorstraat, Herenstraat en ook in de andere straten binnen de ruimtelijke invloedssfeer van onderhavige locatie, komt reeds een zeer divers bebouwingsbeeld voor. Hierbij variëren schaal, korrel, typologie en goot- en bouwhoogtes ook sterk. In Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'ANALYSE ONTWIKKELINGSLOCATIE SPOORSTRAAT-HERENSTRAAT WIJCHEN', is de exacte situatie voor wat betreft hoogten in beeld gebracht in het onderdeel 'Wijchense hoogtekaart'. In deze analyse is tevens toegelicht hoe met een gevarieerd bebouwingsbeeld hier tot accentvorming gekomen kan worden, die passend is op de locatie. De hoekligging op de kruising van enkele markante lijnen in het stedelijk weefsel, samen met de oriëntatie op het kasteelpark, maken dat de hogere bouwmogelijkheid voldoende in evenwicht is met en passend is binnen de ruimtelijke structuren van dit deel van het Wijchense centrumgebied. Daarbij is het van belang dat er een geleding in bouwmassa's wordt bereikt met de toekenning van gedifferentieerde bouw- en goothoogten binnen het bestemmingsplan. Op basis van de stedenbouwkundige analyse is voldoende inzichtelijk gemaakt hoe tot deze stedenbouwkundige inpassing is gekomen. Dit in combinatie met de voorgestelde bouwvolumes en toegepaste architectuur**.**
c. Op basis van de beantwoording onder sub b. is er geen aanleiding om de hoogten aan te passen naar het door indieners voorgestelde verzoek.
d. Uit het door deskundigen op dat gebied opgestelde flora- en faunaonderzoek d.d. juni 2019 voor de Herenstraat 36 is gebleken dat het gebouw op het kadastrale perceel, gemeente Wijchen, sectie H, nummer 3011, wordt gebruikt door gewone dwergvleermuizen als paarverblijfplaats. Als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden wordt deze verblijfplaats vernietigd. Hiervoor is een ontheffing aangevraagd en verleend door de Provincie Gelderland.
e. Voor de gemeente is het uitgangspunt dat het tekort aan woningen, vooral voor de doelgroepen, bij voorkeur wordt opgelost binnen binnestedelijke locaties zoals deze. Beleid is dan ook hier in redelijkheid ruimhartig aan mee te werken. Omdat de bouwhoogte primair wordt bepaald door de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten en niet door het aantal appartementen, is hierin geen aanleiding gelegen het maximaal toegestane aantal van 51 aan te passen. De parkeerbehoefte en verkeersintensiteit hebben wel te maken met het aantal appartementen en ook het type appartementen.
Voor een goede infrastructurele inpassing van het planvoornemen is in paragraaf 5.8.1. van de bestemmingsplantoelichting een onderbouwing met betrekking tot de verkeersgeneratie uitgewerkt. Hier is rekening gehouden met het effect van het wegvallen van de bestaande functies en de nieuwe verkeersgeneratie als gevolg van het woningbouwplan. Aan de hand van de landelijk erkende CROW-kengetallen

is voor de typen en aantallen woningen aan de hand van de kengetallen de verkeersgeneratie bepaald. Daarbij is geconcludeerd dat dit ter plaatse en in de aanloopstraten tot een aanvaardbaar verkeerseffect zal leiden. Het aspect parkeren is hierna toegelicht.

f. Voor parkeren is in het bestemmingsplan een zogenaamde 'dynamische parkeernorm' opgenomen in de planregels, artikel 8, lid 3. Op basis daarvan dient binnen het plangebied geheel in eigen parkeerbehoefte te worden voorzien. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid; overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 11 april 2020 in werking is getreden, of een recenter in werking getreden regeling. Omdat inmiddels (zomer 2024) het gemeentelijk beleid op dit aspect is geactualiseerd, zal bij vaststelling van het bestemmingsplan de parkeerberekening ook worden aangepast aan het actuele beleidskader. De parkeervoorziening is hierop ook afgestemd, waarbij ruimschoots voldaan kan worden aan de geldende normen. Op basis van de bestaande exploitatie is er een parkeerbehoefte voor 7 (gemiddeld) middeldure reguliere woningen, 673 m² winkelvloeroppervlak en 230 m² sportvoorziening (fitness). Daarbij is een maatgevende parkeerbehoefte berekend van maximaal 17.03 parkeerplaatsen, ofwel afgerond naar boven 18 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie is er op eigen terrein voorzien in 6 parkeerplaatsen, c.q. mogelijk te parkeren auto's. Deze mogelijkheden zijn aan de Herenstraat, links (1) en rechts (5) van de fitnessstudio. Dit impliceert dat de overige behoefte van 12 parkeerplaatsen is opgelost in het openbaar gebied. Aan de Spoorstraat zijn ter hoogte van het plangebied geen parkeergelegenheden. Volgens de geldende norm dienen er voor de bewoners 52 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden ondergebracht in de parkeergarage.
   Naast de 52 parkeerplaatsen voor bewoners biedt de parkeergarage ruimte aan 4 parkeerplaatsen voor bezoekers. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen in de garage op 56.
   Voor de overige 12 benodigde bezoekersparkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de bestaande openbare parkeerplaatsen in de omgeving.
   Door de realisatie van 56 parkeerplaatsen in de parkeergarage, waarvan 52 voor bewoners en 4 voor bezoekers, en de benutting van 12 bestaande openbare parkeerplaatsen, wordt voldaan aan de totale parkeeropgave van 68 parkeerplaatsen.
   De parkeergarage is ontworpen met een capaciteit van 65 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een overschot van 9 parkeerplaatsen (65 - 52 - 4 = 9).
   Dankzij de ruime parkeergarage, die zowel in de parkeerbehoefte van bewoners voorziet als gedeeltelijk in die van bezoekers, en de 12 beschikbare openbare parkeerplaatsen, wordt aan de parkeernormen voldaan. Het parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.
g. Omdat het bestemmingsplan niet één concreet bouwplan mogelijk maakt, maar er een bouwplanbeoordeling dient plaats te vinden bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal op dat moment ook worden getoetst of de in- en uitgangen van o.a. de parkeervoorziening op een goede en veilige wijze aansluiten op de openbare ruimte. Vanwege de rechtstanden in de straten grenzend aan de projectlocatie, is er niet op voorhand aanleiding om te twijfelen aan de mogelijkheid om de planlocatie op een veilige wijze aan te sluiten op de openbare weg, waar eveneens voetgangers en fietsers deel nemen aan het verkeer. Een rechtstand is een recht gedeelte in het alignement van een weg, zowel horizontaal als verticaal.
h. Voor een nieuwe planologische situatie dient voldaan te worden aan de op dat moment geldende geluidnormen. Dit geldt niet voor reeds bestaande gebouwen en bebouwing in de omgeving van het plan.
i. Er zijn twee onderzoeken met betrekking tot het aspect water uitgevoerd. In deze onderzoeken worden zowel de effecten van hemel- als ook afvalwater behandeld.

Bij de gebruikte neerslagsituatie (70mm in 1 uur), de aangehouden toekomstige maaiveldhoogtes en een volledig gevuld rioolstelsel stroomt er oppervlakkig geen water vanaf de Spoorstraat of de Herenstraat het plangebied in. Hierbij is er rekening gehouden met hemelwater dat valt binnen het plangebied en daarbinnen verwerkt wordt volgens de eisen van de gemeente.
In het schetsontwerp is een oppervlak van circa 115 m² beschikbaar voor ondergrondse maatregelen. Hierbij is rekening gehouden met een afstand van 1,0 m vanaf de erfgrens.
De maatgevende grondwaterstand is ingeschat op NAP +5,7 m. Met een gemiddeld maaiveldhoogte van NAP +8,8 m ter plaatse van de infiltratiekratten en een dekking van 0,6 m is de beschikbare ruimte circa 2,5m (NAP 8,8 m – 0,6 m – NAP 5,7 m). Uitgaande van gestapelde infiltratiekratten met een totaal hoogte van 1,5 m over een totaal oppervlak van 115 m² en een netto bergingscapaciteit van 95% voor infiltratiekratten is de beschikbare berging 163 m³ (1,5 m * 115 m² * 95%). Hiermee wordt voldaan aan de bergingseis van 160 m³.
Voor het rioolstelsel geld het volgende. Uitgaande van een toename van 51 appartementen, met een gemiddelde bezetting van 2,5 personen die gedurende 10 uur 12 l/ uur per inwoner aanbieden, bedraagt de hoeveelheid vuilwater die aangeboden wordt vanuit het plangebied:
Toekomstige afvoer VWA: 51 x 2,5 x 12 l/uur = 1.530 l/uur = 1,53 m³/uur = 0,42 l/s. Het vuilwater van het plangebied dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Geconcludeerd kan worden dat door de compensatie van het toekomstig verhard oppervlak minder water tot afstroming komt richting het gemengde rioolstelsel. Hierdoor zal de overstort van rioolstelsel minder vaak in werking treden wat een positief effect heeft op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Voor meer informatie zie adviezen en rapportage Boot advies, dat als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan wordt gevoegd. De aanpassingen in de watersysteemoplossingen leiden tot wijziging van het vast te stellen plan, waarbij de toelichting wordt aangepast. Het juridisch kader blijft ongewijzigd.

Conclusie reactie gemeente:
Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De wijzigingen betreffen:
- Aanpassing van de parkeernorm en de parkeeroplossing;
- Aanpassing van de paragrafen over hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer.

Zienswijze 3.

a. Volgens indiener staat gepland gebouw deels op grond die door verjaring eigendom van de VvE is geworden.
b. Indieners maken bezwaar tegen de mogelijkheid van het bouwen van een blinde muur van 19 m hoog en 20 m diep, direct grenzend aan de oostzijde van het perceel van indiener.
c. Indieners vinden 5 bouwlagen te hoog. En de diepte van 20 m te diep (gebruikelijke diepte is 15 m), de maatvoering is bovendien niet voorzienbaar.
d. Er is een intern balkon mogelijk op de bovenste etage, indieners vinden dit onaanvaardbaar omdat dit direct zicht geeft op de tuinen van 29A t/m 49^{E}.
e. Indieners vrezen een forse toename van geluid (o.a. merkbaar in de daktuinen van indieners) , door weerkaatsing van geluid op de hoge muur, en de vele mensen die gebruik maken van het binnenplein. En toename van warmte, wederom vanwege de hoge blinde muur. Indieners vragen om een onderzoek naar de effecten van de hoge muur op het woon en leefklimaat van indieners.
f. Volgens indieners voldoet het bouwplan niet aan de goothoogte, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

g. Indieners zijn van mening dat het bouwplan niet voldoet aan het beeldkwaliteitsplan centrum Wijchen.
h. Indieners pleiten voor een dorpser karakter van het gebouw, maximaal 3 bouwlagen en 10 – 12 m diep.

Reactie gemeente

a. De situatietekening met kadastrale nummering is correct. Het gebouw/complex wat is ontworpen staat volledig op grond wat in eigendom is van de ontwikkelaar. De bebouwing overschrijdt de kadastrale westgrens dan ook niet. Dit zal ook uit de bouwaanvraag moeten blijken.
b. Met het bestemmingsplan worden planologisch bouwmogelijkheden gecreëerd. Met een omgevingsvergunningaanvraag zal een concreet bouwplan worden getoetst. Pas op dat moment is de gevelindeling aan de orde, die dan zal moeten voldoen aan de criteria voor welstandsbeoordeling en aan bepalingen uit het Bbl.
c. In de Spoorstraat, Herenstraat en ook in de andere straten binnen de ruimtelijke invloedssfeer van onderhavige locatie, komt reeds een zeer divers bebouwingsbeeld voor. Hierbij variëren schaal, korrel, typologie en goot- en bouwhoogtes ook sterk. In Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'ANALYSE ONTWIKKELINGSLOCATIE SPOORSTRAAT-HERENSTRAAT WIJCHEN', is de exacte situatie voor wat betreft hoogten in beeld gebracht in het onderdeel 'Wijchense hoogtekaart'. In deze analyse is tevens toegelicht hoe met een gevarieerd bebouwingsbeeld hier tot accentvorming gekomen kan worden, die passend is op de locatie. De hoekligging op de kruising van enkele markante lijnen in het stedelijk weefsel, samen met de oriëntatie op het kasteelpark, maken dat de hogere bouwmogelijkheid voldoende in evenwicht is met en passend is binnen de ruimtelijke structuren van dit deel van het Wijchense centrumgebied. Daarbij is het van belang dat er een geleding in bouwmassa's wordt bereikt met de toekenning van gedifferentieerde bouw- en goothoogten binnen het bestemmingsplan. Op basis van de stedenbouwkundige analyse is voldoende inzichtelijk gemaakt hoe tot deze huidige stedenbouwkundige inpassing is gekomen. Dit in combinatie met de voorgestelde bouwvolumes en toegepaste architectuur.
   Met betrekking tot de bouwdiepte wordt opgemerkt dat er ook in het vigerende bestemmingsplan voor dit projectgebied een bouwvlak is opgenomen dat bebouwing grenzend aan de zuidrand van het plangebied mogelijk maakt. Met het bestemmingsplan worden planologisch bouwmogelijkheden gecreëerd. Met een omgevingsvergunningaanvraag zal een concreet bouwplan worden getoetst. Pas op dat moment is de gevelindeling aan de orde, die dan zal moeten voldoen aan de criteria voor welstandsbeoordeling en aan bepalingen uit het Bbl.
d. Deze aspecten richten zich op de nadere invulling van het bouwplan. Het bouwplan zal zodanig worden vormgegeven dat aandacht is voor o.a. privacy-aspecten. Privacy komt pas aan de orde bij de uitwerking van het bouwplan. Momenteel wordt enkel het bestemmingsplan beoordeeld en daaruit volgen niet onevenredig nadelige effecten op privacy.
e. Deze aspecten richten zich op de nadere invulling van het bouwplan. Het bouwplan zal zodanig worden vormgegeven dat aandacht is voor warmte en geluidsweerkaatsing/effecten bewoners Hittestress en galm zijn beiden onderwerpen die pas aan de orde komen bij de uitwerking van het bouwplan. Momenteel wordt enkel het bestemmingsplan beoordeeld en daarin is geen aanleiding om en onevenredig nadelige effecten te verwachten op genoemde punten. In een binnenstedelijk gebied zijn altijd omgevingseffecten als geluid etc. te verwachten.
f. Met het bestemmingsplan worden planologisch bouwmogelijkheden gecreëerd. Met een omgevingsvergunningaanvraag zal een concreet bouwplan worden getoetst waarbij de in het bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogten bindend zijn.

g. Met het bestemmingsplan worden planologisch bouwmogelijkheden gecreëerd. Met een omgevingsvergunningaanvraag zal een concreet bouwplan worden getoetst. Pas op dat moment is de gevelindeling etc. aan de orde, die dan zal moeten voldoen aan de criteria voor welstandsbeoordeling conform het gemeentelijk welstandsbeleid voor deze locatie.
h. Op basis van de beantwoording onder sub c. is er geen aanleiding om de hoogten aan te passen naar het door indieners voorgestelde verzoek.

Conclusie reactie gemeente:
Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze ongewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 4. Jumbo supermarkt Herenstaat b.v.

a. Indiener geeft aan dat de geplande 65 tot 68 parkeerplaatsen niet voldoende zal zijn om de parkeerbehoefte op te vangen en vreest voor een grotere parkeerdruk op de parkeerplaats van de Jumbo, op dit moment zijn er al te weinig parkeerplaatsen.
b. De in- en uitrit situatie geeft volgens indiener gevaarlijke en onwenselijke situaties. Het is niet mogelijk om de weg op te draaien zonder gebruik te moeten maken van de rijstrook waar het tegemoetkomende verkeer zich bevindt. Ook de dagelijkse vrachtwagens hebben de beide rijstroken nodig om de supermarkt te bereiken.

Onderschrijft zienswijze 1.

Reactie gemeente
a. Voor parkeren is in het bestemmingsplan een zogenaamde ‘dynamische parkeernorm’ opgenomen in de planregels, artikel 8, lid 3. Op basis daarvan dient binnen het plangebied geheel in eigen parkeerbehoefte te worden voorzien. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid; overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 11 april 2020 in werking is getreden, of een recenter in werking getreden regeling. Omdat inmiddels (zomer 2024) het gemeentelijk beleid op dit aspect is geactualiseerd, zal bij vaststelling van het bestemmingsplan de parkeerberekening ook worden aangepast aan het actuele beleidskader. De parkeervoorziening is hierop ook afgestemd, waarbij ruimschoots voldaan kan worden aan de geldende normen. Op basis van de bestaande exploitatie is er een parkeerbehoefte voor 7 (gemiddeld) middeldure reguliere woningen, 673 m2 winkelvloeroppervlak en 230 m² sportvoorziening (fitness). Daarbij is een maatgevende parkeerbehoefte berekend van maximaal 17.03 parkeerplaatsen, ofwel afgerond naar boven 18 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie is er op eigen terrein voorzien in 6 parkeerplaatsen, c.q. mogelijk te parkeren auto’s. Deze mogelijkheden zijn aan de Herenstraat, links (1) en rechts (5) van de fitnessstudio. Dit impliceert dat de overige behoefte van 12 parkeerplaatsen is opgelost in het openbaar gebied. Aan de Spoorstraat zijn ter hoogte van het plangebied geen parkeergelegenheden. Volgens de geldende norm dienen er voor de bewoners 52 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden ondergebracht in de parkeergarage.
Naast de 52 parkeerplaatsen voor bewoners biedt de parkeergarage ruimte aan 4 parkeerplaatsen voor bezoekers. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen in de garage op 56.
Voor de overige 12 benodigde bezoekersparkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de bestaande openbare parkeerplaatsen in de omgeving.

Door de realisatie van 56 parkeerplaatsen in de parkeergarage, waarvan 52 voor bewoners en 4 voor bezoekers, en de benutting van 12 bestaande openbare parkeerplaatsen, wordt voldaan aan de totale parkeeropgave van 68 parkeerplaatsen.
De parkeergarage is ontworpen met een capaciteit van 65 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een overschot van 9 parkeerplaatsen (65 - 52 - 4 = 9).
Dankzij de ruime parkeergarage, die zowel in de parkeerbehoefte van bewoners voorziet als gedeeltelijk in die van bezoekers, en de 12 beschikbare openbare parkeerplaatsen, wordt aan de parkeernormen voldaan. Het parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

b. Omdat het bestemmingsplan niet één concreet bouwplan mogelijk maakt, maar er een bouwplanbeoordeling dient plaats te vinden bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal op dat moment ook worden getoetst of de in- en uitgangen van o.a. de parkeervoorziening op een goede en veilige wijze aansluiten op de openbare ruimte. Vanwege de rechtstanden in de straten grenzend aan de projectlocatie, is er niet op voorhand aanleiding om te twijfelen aan de mogelijkheid om de planlocatie op een veilige wijze aan te sluiten op de openbare weg, waar eveneens voetgangers en fietsers deel nemen aan het verkeer.

De zienswijzenbeantwoording van indiener 1 is hiervoor van antwoorden voorzien.

Conclusie reactie gemeente:
Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze ongewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 5.

Indieners hebben bezwaar tegen de ontwikkeling:
a. omdat een deel van de appartementen na realisatie zicht hebben op hun tuin (vrees voor aantasting privacy);
b. vanwege de blinde gevel die direct aan de linker- erfgrens wordt gebouwd met een hoogte van ca. 5 meter en ca. 12 meter lang;
c. omdat op het knikpunt van de erfgrens de nieuwe bebouwing net over de erfgrens gaat;
d. Omdat niet met indieners vooraf is overlegd.

Reactie gemeente
a. Deze aspecten richten zich op de nadere invulling van het bouwplan. Het bouwplan zal zodanig worden vormgegeven dat aandacht is voor o.a. privacy-aspecten. Privacy komt pas aan de orde bij de uitwerking van het bouwplan. Momenteel wordt enkel het bestemmingsplan beoordeeld en daaruit volgen niet onevenredig nadelige effecten op privacy.
b. Met het bestemmingsplan worden planologisch bouwmogelijkheden gecreëerd. Met een omgevingsvergunningaanvraag zal een concreet bouwplan worden getoetst. Pas op dat moment is de gevelindeling aan de orde, die dan zal moeten voldoen aan de criteria voor welstandsbeoordeling en aan bepalingen uit het Bbl en welstandsbeleid.
c. Op een ter illustratie opgenomen afbeelding in de toelichting van het bestemmingsplan lijkt het nieuwe bouwwerk over te erfgrens te komen. Het juridische regime van het bestemmingsplan is in deze echter bindend. Hierbij worden de kadastrale grenzen aangehouden. Daarmee is er geen overschrijding van het nieuw te bouwen gebouw met de perceelsgrens.
Eventuele afbeeldingen opgenomen in de motivering van dit bestemmingsplan zijn indicatief en dienen slechts ter illustratie maar hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Bij verdere uitwerking zal het bouwplan aan de zijde van de Herenstraat 30 worden aangepast, zodat het bouwplan binnen de huidige eigendomsgrenzen blijft. De ontwikkelaar blijft aan de Herenstraat 30, dus binnen de eigen perceelgrens. De

overschrijding van het bouwplan aan de Spoorstraat op gemeentegrond wordt aangekocht van de gemeente Wijchen.
d. Naar aanleiding van deze procedure vindt aanpassing van het bouwplan plaats, als aangegeven. De bouwaanvraag zal t.z.t. weer voor reacties ter inzage komen.

Conclusie reactie gemeente:
Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze ongewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

Zienswijze 6.

a. Indiener geeft aan dat door volume en hoogte van de voorgenomen ontwikkeling in zijn privacy zal worden aangetast.
b. Indiener geeft aan in de winter licht en warmte te zullen verliezen door de hoogte van het gebouw (zon blijft hierachter). Indiener pleit mede vanwege de bezonning voor 1 bouwlaag lager.
c. Wijchen is een dorp met een dorpskarakter, de invulling/het bouwplan is stedelijk en niet passend in de omgeving. Vijf bouwlagen is te hoog en heeft geen referenties.
d. Indiener merkt op dat het bestemmingsplan het bouwplan beschrijft in plaats van de planologische ruimte (programma?)
e. Indiener constateert dat het bestemmingsplan niet voldoet aan dezelfde uitgangspunten gelden dan in het hele centrumgebied, zoals verwoord in de Centrumvisie 2012.
f. Er is volgens indiener niet afdoende geïnventariseerd, het bouwplan past niet in de omgeving. Er is (architectonisch/stedenbouwkundig??) geen rekening gehouden met het historische Kasteel. Het nieuwe bouwplan is veel te massief.
g. Er heeft geen afstemming plaatsgevonden met TKWM en er is niet getoetst aan Nota Beeldkwaliteit
h. De referentieprojecten zijn max 2 bouwlagen.
i. Indiener wijst op twee door hem voorgestelde mogelijke varianten.
j. Indiener constateert dat er geen duidelijk stedenbouwkundig advies is over de sloop van de villa's.
k. Het plan is in strijd met de formele regels van de regionale Woondeal 2.0. De gemeente is niet bevoegd om hier eenzijdig van af te wijken.
l. Het bouwplan is in strijd met strategisch Kompas Wijchen 2035
m. Het plan voldoet niet aan de parkeernorm. Er is geen sluitende parkeerbalans.
n. Indiener vraagt om aanpassing planregels en verbeelding op onderdelen; de verbeelding regelt te weinig detaillering en deels ontbreekt de maximering van de goothoogte.
o. De bouwhoogte is in strijd met de regels van de molenbiotoop
p. Indiener geeft aan geen bezwaar tegen het planvoornemen te hebben, maar verzoekt om niet meer dan 4 bouwlagen toe te staan.

Reactie gemeente
a. Gezien de afstand tussen de woning van indiener en het bouwplan, is het niet aannemelijk dat indiener in zijn privacy zal worden aangetast. Met de nadere invulling van het bouwplan zal voor wat betreft de vormgeving rekening worden gehouden met het privacy-aspect Dit is echter in deze fase van de procedure niet aan de orde. Naast de bezonningsstudie is op verzoek van indieners ook een zichtlijnenonderzoek uitgevoerd. Hierbij is inzichtelijk dat er van aantasting van privacy geen sprake is, omdat er geen direct zicht is in de tuin bij indieners. De aanwezigheid van de

bestaande grote haag, in de tuin bij indieners zorgt hiervoor. De zichtlijnenstudie zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

b. De bezonningsstudie toont aan dat het beoogde nieuwe bouwplan geen nadelig effect heeft op de bezonning van het perceel en de woning van de indieners. Als er al gesproken kan worden over een nadelig effect, zijn deze effecten niet meer nadelig dan de bebouwingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan en zijn deze aanvaardbaar in een binnenstedelijke omgeving als deze. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.
c. In de Spoorstraat, Herenstraat en ook in de andere straten binnen de ruimtelijke invloedssfeer van onderhavige locatie, komt reeds een zeer divers bebouwingsbeeld voor. Hierbij variëren schaal, korrel, typologie en goot- en bouwhoogtes ook sterk. In Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'ANALYSE ONTWIKKELINGSLOCATIE SPOORSTRAAT-HERENSTRAAT WIJCHEN', is de exacte situatie voor wat betreft hoogten in beeld gebracht in het onderdeel 'Wijchense hoogtekaart'. In deze analyse is tevens toegelicht hoe met een gevarieerd bebouwingsbeeld hier tot accentvorming gekomen kan worden, die passend is op de locatie. De hoekligging op de kruising van enkele markante lijnen in het stedelijk weefsel, samen met de oriëntatie op het kasteelpark, maken dat de hogere bouwmogelijkheid voldoende in evenwicht is met en passend is binnen de ruimtelijke structuren van dit deel van het Wijchense centrumgebied. Daarbij is het van belang dat er een geleding in bouwmassa's wordt bereikt met de toekenning van gedifferentieerde bouw- en goothoogten binnen het bestemmingsplan. Op basis van de stedenbouwkundige analyse is voldoende inzichtelijk gemaakt hoe tot deze huidige stedenbouwkundige inpassing is gekomen. Dit in combinatie met de voorgestelde bouwvolumes en toegepaste architectuur.
d. Het doel van het bestemmingsplan is om de planologische ruimte vast te leggen. Het op dit moment voorgenomen bouwplan is als illustratie opgenomen in de toelichting.
e. Indiener maakt niet concreet wat hij bedoelt met deze reactie. Het is de gemeente niet duidelijk welke afwijkingen hier bedoeld worden en wat daarvan de effecten zouden zijn voor het bestemmingsplan.
f. In Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'ANALYSE ONTWIKKELINGSLOCATIE SPOORSTRAAT-HERENSTRAAT WIJCHEN', is een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven bij de in het bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheden. De historische context van de planlocatie in relatie tot behoud van voldoende historische kwaliteiten op de locatie is toegelicht in bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan, Cultuurhistorisch onderzoek, oktober 2021, paragraaf 5.2. De conclusie uit dit onderzoek is ook helder en luidt als volgt: Het stratenbeloop, de rooilijntoepassingen en de relatie met het kasteelpark zijn behoudenswaardig en te respecteren. Het (*bestaande*) gebouw draagt verder niet bij aan de historische stedenbouwkundige context. De betekenis is wat dat betreft nihil vanuit stedenbouwkundig oogpunt, omdat een historische bebouwingsstructuur verwijzend naar het verleden, niet realistisch is en niet terug kan komen in deze omgeving. Vanuit dat oogpunt is behoud van de huidige bebouwing ook niet vereist en is sloop en vervangende bebouwing aanvaardbaar, zolang rooilijnen, wegbeloop en zichtrelatie met het park (park – en straatgerichte voorgevels) worden gerealiseerd. Rooilijnen en zichtrelatie worden met het bestemmingsplan geborgd.
g. De Nota Ruimtelijke kwaliteit vervat voor dit plangebied een verwijzing naar de het plan "Beeldkwaliteitplan Centrum Wijchen' en is aan de orde bij de welstandsbeoordeling tijdens de bouwplantoetsing. Voor zover stedenbouwkundige waarden dit vragen, is hier rekening mee gehouden in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door de opgenomen vertapping in hoogten en bepaalde voorgevelrooilijnen met de bouwvlakken.
h. De referentieprojecten waarnaar wordt gerefereerd, die zijn opgenomen in de ontwikkel analyse, zijn referenties t.b.v. een materiaalanalyse en onderzoek naar gevelcomposities voor buitenruimtes en aansluiting op het openbaar stedenbouwkundig weefsel, welke zijn gebruikt voor een verdere architectonische

uitwerking van het bouwplan. Het zijn dus geen referenties voor bouwhoogten. De toegestane bouwhoogten zijn in het plan helder vastgelegd en in de toelichting gemotiveerd.

i. Indiener heeft in het verleden de ontwikkelaar voorzien van een aantal naar eigen inzicht bedachte alternatieven/varianten. De initiatiefnemer heeft deze voor kennisgeving aangenomen maar beschouwd deze als niet haalbaar en wenselijk en heeft daarom om moverende redenen een ander bouwvoornemen. De voorgestelde alternatieven zijn in deze procedure dan ook niet relevant.

j. Het al dan niet slopen van de bestaande bebouwing is niet zozeer vanuit stedenbouw relevant, maar meer vanuit cultuurhistorische waarden en kenmerken. E.e.a. is toegelicht in bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan, Cultuurhistorisch onderzoek, oktober 2021, paragraaf 5.2. Het cultuurhistorisch onderzoek is opgesteld volgens de richtlijnen van het Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Daarmee kan dit als deskundigenrapportage worden aangemerkt, waarop de gemeente haar medewerking aan dit planvoornemen afdoende gemotiveerd kan verlenen. De conclusie uit dit onderzoek is ook helder en luidt als volgt:
"De betekenis van de bebouwing Spoorstraat 57 en Herenstraat 42, bezien vanuit de historische stedenbouwkundige beoordeling, is beperkt tot het element op zich, als zijnde een laatste element met historische betekenis in een verder meer recent getransformeerd bouwblok. Het stratenbeloop, de rooilijntoepassingen en de relatie met het kasteelpark zijn behoudenswaardig en te respecteren. Het gebouw draagt verder niet bij aan de historische stedenbouwkundige context. De betekenis is wat dat betreft nihil vanuit stedenbouwkundig oogpunt, omdat een historische bebouwingsstructuur verwijzend naar het verleden, niet realistisch is en niet terug kan komen in deze omgeving. Vanuit dat oogpunt is behoud van de huidige bebouwing ook niet vereist en is sloop en vervangende bebouwing aanvaardbaar, zolang rooilijnen, wegbeloop en zichtrelatie met het park (park – en straatgerichte voorgevels) worden gerealiseerd.

k. In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.
De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:
1) Woningbouwopgave en versnelling
2) Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
3) Huisvesting aandachtsgroepen
4) Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
5) Leefbaarheid en stadsvernieuwing
6)Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
7) Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken
Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Wijchen is 2.060 woningen tot en met 2030. Voorliggend plan met 51 woningen wordt opgenomen in de plancapaciteit en draagt dus bij de gestelde kwantitatieve woningbouwopgave te behalen. Hieraan dient te worden toegevoegd dat niet elk plan op zich moet voldoen aan de kwalitatieve verdeling uit de Woondeal. De kwalitatieve opgave geldt namelijk gemeente breed.

l. Na een interactief proces is in het Strategisch kompas een overzicht van de volgende zes speerpunten opgenomen:
1. Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase;
2. Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en goede bereikbaarheid;
3. Iedereen aan het werk. Bij het vestigen van bedrijven geldt kwaliteit boven

kwantiteit;
4. Een sterke, gezonde, sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dichtbij huis;
5. Energieneutrale en fossielvrije toekomst;
6. Krachtige samenwerking tussen gemeente(n), inwoners, ondernemers en partners.
In Wijchen zet het Strategisch Kompas in op het behalen van de woningbouwopgaven door de bouw van Wijchen-West, Huurlingsedam, Kraanvogel en Tussen Kasteel en Wijchens Meer. Deze planning loopt op dit moment. De planlocatie maakt deel uit van het centrumgebied van Wijchen. Met het planvoornemen worden er binnen dit centrum nieuwe appartementen voor verschillende doelgroepen mogelijk gemaakt. Zo wordt er met het planvoornemen bijgedragen aan de realisatie van een gedifferentieerd woningaanbod. Het planvoornemen draagt bij aan het realiseren van verschillende ambities uit dit Strategisch Kompas Wijchen 2035. Over 'hoogbouw' staat in het Strategisch Kompas' het volgende vermeld: Daarnaast is er ruimte voor hogere woongebouwen. Vooral bij nieuwe wijkontwikkeling in en rond de kern Wijchen. Zo kunnen we meer woningen realiseren zonder dat het ten koste gaat van een groene woonomgeving. Bij hogere woongebouwen gaan we niet uit van een harde (maximale) hoogtegrens. We kijken op projectniveau wat passend en mogelijk is om goede en gevarieerde wijken te realiseren. Waar mogelijk kiezen we voor inbreiding boven uitbreiding. Het planvoornemen is in lijn met de Stragisch Kompas Wijchen 2035.

m. Voor parkeren is in het bestemmingsplan een zogenaamde 'dynamische parkeernorm' opgenomen in de planregels, artikel 8, lid 3. Op basis daarvan dient binnen het plangebied geheel in eigen parkeerbehoefte te worden voorzien. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid; overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 11 april 2020 in werking is getreden, of een recenter in werking getreden regeling. Omdat inmiddels (zomer 2024) het gemeentelijk beleid op dit aspect is geactualiseerd, zal bij vaststelling van het bestemmingsplan de parkeerberekening ook worden aangepast aan het actuele beleidskader. De parkeervoorziening is hierop ook afgestemd, waarbij ruimschoots voldaan kan worden aan de geldende normen.
Op basis van de bestaande exploitatie is er een parkeerbehoefte voor 7 (gemiddeld) middeldure reguliere woningen, 673 m2 winkelvloeroppervlak en 230 m² sportvoorziening (fitness). Daarbij is een maatgevende parkeerbehoefte berekend van maximaal 17.03 parkeerplaatsen, ofwel afgerond naar boven 18 parkeerplaatsen.
In de bestaande situatie is er op eigen terrein voorzien in 6 parkeerplaatsen, c.q. mogelijk te parkeren auto's. Deze mogelijkheden zijn aan de Herenstraat, links (1) en rechts (5) van de fitnessstudio. Dit impliceert dat de overige behoefte van 12 parkeerplaatsen is opgelost in het openbaar gebied. Aan de Spoorstraat zijn ter hoogte van het plangebied geen parkeergelegenheden.
Volgens de geldende norm dienen er voor de bewoners 52 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden ondergebracht in de parkeergarage.
Naast de 52 parkeerplaatsen voor bewoners biedt de parkeergarage ruimte aan 4 parkeerplaatsen voor bezoekers. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen in de garage op 56.
Voor de overige 12 benodigde bezoekersparkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de bestaande openbare parkeerplaatsen in de omgeving.
Door de realisatie van 56 parkeerplaatsen in de parkeergarage, waarvan 52 voor bewoners en 4 voor bezoekers, en de benutting van 12 bestaande openbare parkeerplaatsen, wordt voldaan aan de totale parkeeropgave van 68 parkeerplaatsen.
De parkeergarage is ontworpen met een capaciteit van 65 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een overschot van 9 parkeerplaatsen (65 - 52 - 4 = 9).
Dankzij de ruime parkeergarage, die zowel in de parkeerbehoefte van bewoners voorziet als gedeeltelijk in die van bezoekers, en de 12 beschikbare openbare parkeerplaatsen, wordt aan de parkeernormen voldaan. Het parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

n. Op de verbeelding is een nadere differentiatie van zowel goot- als bouwhoogten opgenomen. Deze geleding voorkomt een ongewenste bouwmassa.
o. Er is op basis van het bestemmingsplan een nader onderzoek gedaan naar dit aspect. De molenbiotoop belemmert het bestemmingsplan en de daarin opgenomen bouwhoogten niet. Het onderzoek molenbiotoop zal aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
   Voor een nadere uitwerking van het onderwerp en een antwoord op de zienswijze, wordt verwezen naar de notitie van Peutz van 6 november 2024 (bijlage 21 bij de toelichting). Op basis van deze notitie blijkt dat de realisatie van het plan en de daarbij behorende bouwhoogte de molenbiotoop niet negatief zal beïnvloeden.
p. Zoals hiervoor en in het bestemmingsplan is toegelicht, is stedenbouwkundig de toepassing van een vijfde bouwlaag als aanvaardbaar beoordeeld op deze locatie en is er geen aanleiding het bestemmingsplan te beperken tot maximaal 4 bouwlagen.

Conclusie reactie gemeente:
Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De wijzigingen betreffen:
- Toevoeging van de zichtlijnenstudie als bijlage bij de toelichting;
- De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.
- Het onderzoek molenbiotoop zal aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Zienswijze 7 en 8 (zijn identiek)

Tegen sloop

a. Indieners hebben bezwaar tegen de sloop van de woningen Herenstraat 42 en Spoorstraat 57 en onderbouwen dit met de volgende argumenten:
   i. Historische significantie in gemeentelijke route
   ii. Erkend gemeentelijk dorpsgezicht (met verwijzing naar bijlage: toelichting Dorpsgezicht Wijchen van 2009), waarbij indiener de bijlage vergelijkt met het cultuurhistorisch onderzoek uit 2021 (bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan) en o.a.wijst op
   iii. de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Wijchen
   iv. Belang van de beschermde villa in het toeristische landschap
   v. Gebrek aan stedenbouwkundige argumentatie voor of tegen sloop
   vi. Het Beeldkwaliteitsplan Centrum Wijchen
   vii. De ontwikkeling is in strijd met de speerpunten van het rapport Wijchen 2035, het Strategisch Kompas van december 2021. (dorps karakter, alleen hoogbouw als het past in de omgeving)
b. Indieners verzoeken om behoud van de villa als basis voor een nieuwbouwplan dat harmonieert met de omringende bebouwing en voldoet aan stedenbouwkundige principes.
c. Indieners zijn niet tegen de bouw van een appartementencomplex op zich, maar het moet naadloos passen binnen de beschermde status van de villa en de omgeving.

Tegen bouwplan/bouwmassa/ parkeren

d. Indieners hebben bezwaar tegen omvang en hoogte van het appartementencomplex.
e. Het bouwplan past niet in de omgeving.
f. Indieners vrezen door de bouwmassa privacyverlies, waardevermindering van woningen en verminderde zon- en daglichttoetreding voor omwonenden. vooral in de maanden oktober tot en met april. En de toename van verkeersintensiteit resulteert in een grotere geluidsbelasting.

g. Indieners vrezen een tekort aan parkeerplaatsen, er zullen 12 parkeerplaatsen in de al drukke omgeving moeten worden gezocht.
h. De massieve gevels van 5 bouwlagen, gecombineerd met een te hoog geluidsniveau van het railverkeer en de toename van het aantal auto's per etmaal (van 1760 naar2048, een stijging van ruim 15%), zullen resulteren in een onaanvaardbare geluidsbelasting die de normen van het gemeentelijk Geluidsbeleid aanzienlijk overschrijdt.

Water

i. De parkeerkeldervloer bevindt zich ruim 80-90 cm onder het grondwaterniveau (5.70+NAP), wat problemen kan veroorzaken door de drukverhoudingen, vooral gezien de onvoorspelbare loop van de ondergrondse rivier De Kleine Elst. Deze rivier begint bij de ringgracht van het Kasteel en loopt hoogstwaarschijnlijk tussen de woningen Spoorstraat 61 en 65, op slechts 20 meter hemelsbreed van de beoogde parkeerkelder. Recente overstromingen van kelders in Spoorstraat 65-67-71-73-75-79-81, veroorzaakt door verhoogde waterdruk (kwelwater), wat al ruim 45 jaar niet meer is voorgekomen, tonen de ontoereikendheid van het huidige rioolstelsel aan. Zowel Herenstraat als Spoorstraat 61 ervaren regelmatig wateroverlast door intense neerslag, met het waterpeil soms 10-20 cm boven het straatpeil.
j. Het herziene bestemmingsplan vermeldt dat het regenwater van het groene platte dak en de goten via de regenpijpen op het riool wordt geloosd. Dit is zorgwekkend omdat het huidige rioolstelsel al regelmatig volloopt en niet in staat is om de huidige watertoevoer te verwerken. De toevoeging van de enorme regenwaterafvoer van het bouwplan zou resulteren in een aanzienlijke overbelasting van dit rioleringsstelsel.

Geluid en privacy

k. In de voorgevels, met name langs de Spoorstraat (Bristol-gebied), zijn de inpandige balkons voorzien van gemetselde tussenstijlen van wel 1 m. breed, soms zelfs 2x per balkon. Indieners vrezen aanzienlijke beperkingen qua daglichttoetreding en belemmering van het uitzicht op het kasteel. Indieners wijzen ook op de tussenstukken die tussen de bouwdelen aan de Herenstraat zijn geplakt. Naast aanzienlijke geluidsweerkaatsing vormen ze bouwtechnisch een complexe structuur.
l. Indieners geven aan dat met name de 4e en 5e bouwlaag, gelegen op 12,5-15,5 m hoog, een bron van zorg voor de privacy. Bewoners op deze verdiepingen kijken rechtstreeks in de tuinen aan de zuidzijde van de percelen Spoorstraat 61-61a en Spoorstraat 63-65, evenals Spoorstraat 77G. Ook voor Herenstraat 19 t/m 25 gelden dezelfde bezwaren.
m. Indieners pleiten voor behoud van de bestaande woningen, en aanpassing van de bouwhoogte (maximaal 3 bouwlagen) waarbij de regels van het bestemmingsplan uit 2013 kunnen worden gehandhaafd.
n. Verder hebben we ook geconstateerd dat het akoestisch rapport wat in de bijlage zit, is gebaseerd op een te bouwen complex van 4 bouwlagen en niet van 5 bouwlagen. Hieruit concludeer ik dat de Projectontwikkelaar t Kabinet bewust heeft ingezet op 5 bouwlagen en als alle zienswijze zijn behandeld als zogenaamd compromis akkoord gaat met 4 bouwlagen.

Reactie gemeente

a. I. De beschermde waarden binnen het Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht Centrum Wijchen zijn zichtbaar in bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan, figuur 24, en zijn vooral aanwezig aan de oostkant van het kasteel, waar rondom het kasteel en de molen de waarden voornamelijk bestaan uit visuele elementen en openbare ruimte. De bebouwing met beschermde waarde aan de Baron D'Osystraat en Kasteellaan heeft een relatie met elkaar, niet alleen doordat het tussen de 17e en 19e eeuw eigendom is geweest van de familie Osy. Deze relatie is duidelijk terug te zien in de 4 vrijstaande panden Baron D'Osystraat 14 en 21-27 en Kasteellaan 17 en 19 waar bouwstijl en gevelelementen zeer veel overeenkomsten

vertonen. Een aantal historische panden binnen de dorpskern hebben een oorspronkelijk agrarische functie als oude boerderij of opslag of schuur. Hierbij is de agrarische functie verdwenen maar tonen de gebouwen wel een link naar het verleden van Wijchen. Kijken we naar het pand Spoorstraat 57 Herenstraat 42 dan ontbreekt een relatie met de bebouwing binnen het dorpsgezicht. Niet alleen vormt het kasteelterrein een visuele en functionele afzondering, ook qua typologie en bouwvorm zijn overeenkomsten zeldzaam. De bebouwing heeft aldus geen historische waarde als onderdeel van een grotere stedenbouwkundige structuur en staat op zichzelf. E.e.a. is toegelicht in bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan, Cultuurhistorisch onderzoek, oktober 2021, paragraaf 5.2. Het cultuurhistorisch onderzoek is opgesteld volgens de richtlijnen van het Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Daarmee kan dit als deskundigenrapportage worden aangemerkt, waarop de gemeente haar medewerking aan dit planvoornemen afdoende gemotiveerd kan verlenen. De conclusie uit dit onderzoek is ook helder en luidt als volgt:
"De betekenis van de bebouwing Spoorstraat 57 en Herenstraat 42, bezien vanuit de historische stedenbouwkundige beoordeling, is beperkt tot het element op zich, als zijnde een laatste element met historische betekenis in een verder meer recent getransformeerd bouwblok. Het stratenbeloop, de rooilijntoepassingen en de relatie met het kasteelpark zijn behoudenswaardig en te respecteren. Het gebouw draagt verder niet bij aan de historische stedenbouwkundige context. De betekenis is wat dat betreft nihil (neutraal) vanuit stedenbouwkundig oogpunt, omdat een historische bebouwingsstructuur verwijzend naar het verleden, niet realistisch is en niet terug kan komen in deze omgeving. Vanuit dat oogpunt is behoud van de huidige bebouwing ook niet vereist en is sloop en vervangende bebouwing aanvaardbaar, zolang rooilijnen, wegbeloop en zichtrelatie met het park (park – en straatgerichte voorgevels) worden gerealiseerd.
II Zie voor wat betreft de vermeende waarden in relatie tot het beschermde dorpsgezicht voorgaande beantwoording onder "I".
III De Nota Ruimtelijke kwaliteit vervat voor dit plangebied een verwijzing naar de het plan "Beeldkwaliteitplan Centrum Wijchen' en is aan de orde bij de welstandsbeoordeling tijdens de bouwplantoetsing.
IV Zie voor wat betreft de vermeende waarden in relatie tot het beschermde dorpsgezicht voorgaande beantwoording onder "I". Dat de benoemde villa zelf van monumentale waarde is, wordt niet nader onderbouwd. Overigens heeft de villa als gebouw ook geen monumentstatus. De sloop ervan is als aanvaardbaar beoordeeld.
V Zie beantwoording onder IV. De vraag of sloop al dan niet voorkomen kan worden is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet relevant, nu een initiatiefnemer ter plaatse sloop voorstaat en er geen redenen zijn deze sloop te verbieden.
VI In de Spoorstraat, Herenstraat en ook in de andere straten binnen de ruimtelijke invloedssfeer van onderhavige locatie, komt reeds een zeer divers bebouwingsbeeld voor. Hierbij variëren schaal, korrel, typologie en goot- en bouwhoogtes ook sterk. In Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'ANALYSE ONTWIKKELINGSLOCATIE SPOORSTRAAT-HERENSTRAAT WIJCHEN', is de exacte situatie voor wat betreft hoogten in beeld gebracht in het onderdeel 'Wijchense hoogtekaart'. In deze analyse is tevens toegelicht hoe met een gevarieerd bebouwingsbeeld hier tot accentvorming gekomen kan worden, die passend is op de locatie. De hoekligging op de kruising van enkele markante lijnen in het stedelijk weefsel, samen met de oriëntatie op het kasteelpark, maken dat de hogere bouwmogelijkheid voldoende in evenwicht is met en passend is binnen de ruimtelijke structuren van dit deel van het Wijchense centrumgebied. Daarbij is het van belang dat er een geleding in bouwmassa's wordt bereikt met de toekenning van gedifferentieerde bouw- en goothoogten binnen het bestemmingsplan. Op basis van de stedenbouwkundige analyse is voldoende inzichtelijk gemaakt hoe tot deze huidige stedenbouwkundige inpassing is gekomen. Dit in combinatie met de voorgestelde bouwvolumes en toegepaste architectuur.

VII De speerpunten van het rapport Wijchen 2035, het Strategisch Kompas van december 2021 heeft een strategisch karakter en formuleert ambities op een hoog abstractieniveau. Het is daarbij niet juist om vanuit dat niveau te stellen dat het hier 1) om hoogbouw gaat en 2) dat de hoogte van de bebouwing hier niet is toegestaan. Als hiervoor bij VI aangegeven zijn er voldoende motieven om hier de toegestane bouwhoogte te realiseren. Daarbij is feitelijk sprake van hogere bebouwing dan in de omgeving, maar dit is als passend beoordeeld binnen de centrumontwikkeling en stedenbouwkundige opgave zoals die in het centrum ingevuld worden.

b. Zie voor wat betreft de vermeende waarden in relatie tot het beschermde dorpsgezicht voorgaande beantwoording onder "I". Dat de benoemde villa zelf van monumentale waarde is, wordt niet nader onderbouwd en is, zoals indiener zelf ook stelt, deels op smaak gebaseerd. Overigens heeft de villa als gebouw ook geen monumentstatus. De sloop ervan is als aanvaardbaar beoordeeld. De vraag of sloop al dan niet voorkomen kan worden is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet relevant, nu een initiatiefnemer ter plaatse sloop voorstaat en er geen redenen zijn deze sloop te verbieden.
c. Zie voor wat betreft de vermeende beschermde status van de villa de beantwoording hiervoor onder "b". De in het bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheden dienen dan ook niet gerelateerd te worden aan de villa, maar dienen op zichzelf passend te zijn op deze locatie.
d. Zie voor de inpasbaarheid van de hoogte en omvang de beantwoording hiervoor onder "a" sub "I" en "IV".
e. In de Spoorstraat, Herenstraat en ook in de andere straten binnen de ruimtelijke invloedssfeer van onderhavige locatie, komt reeds een zeer divers bebouwingsbeeld voor. Hierbij variëren schaal, korrel, typologie en goot- en bouwhoogtes ook sterk. Een gebouw dat met rooilijntoepassing, straatgerichtheid en variabel kappenbeeld wordt gerealiseerd, is in beginsel passend binnen het bebouwingsbeeld van de omgeving. Zie voor de inpasbaarheid van de hoogte en omvang de beantwoording hiervoor onder "a" sub "I" en "IV". Met name is de bouwplanbeoordeling relevant voor de inpasbaarheid, als het gaat om straatbeeld, architectuur etc. Dit zal bij de bouwplanbeoordeling worden getoetst.
f. Na het ontwerpplan is een bezonningsstudie en ook een zichtlijnenonderzoek uitgevoerd. Hierbij is inzichtelijk gemaakt dat er van aantasting van privacy geen sprake is, omdat er geen direct zicht is Deze zichtlijnen hebben al geen effect op de woningen dichterbij de planlocatie, laat staan op een woning die nog verder, alsook in een schuinere projectiehoek t.a.v. het beoogde bouwplan zijn gesitueerd. Een verlies van privacy is niet aan de orde. De studie zichtlijnen en schaduwstudie worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.
   Voor een goede infrastructurele inpassing van het planvoornemen is in paragraaf 5.8.1. van de bestemmingsplantoelichting een onderbouwing met betrekking tot de verkeersgeneratie uitgewerkt. Hier is rekening is gehouden met het effect van het wegvallen van de bestaande functies en de nieuwe verkeersgeneratie als gevolg van het woningbouwplan. Aan de hand van de landelijk erkende CROW-kengetallen is voor de typen en aantallen woningen aan de hand van de kengetallen de verkeersgeneratie bepaald. Daarbij is geconcludeerd dat dit ter plaatse en in de aanloopstraten tot een aanvaardbaar verkeerseffect zal leiden.
   Uitgaand van 146,5 aankomende en 146,5 vertrekkende auto's op een etmaal, is dat een gemiddelde van nog geen 25 auto's per uur aankomend en vertrekkend. In de huidige situatie zijn er bedrijven en woningen gesitueerd die eveneens verkeer generen. Bovendien is de locatie gelegen in het centrum, waar vele bezoekers de winkels en horeca bezoeken. Deze bezoekers zorgen in de huidige situatie niet voor een hinderlijke verkeersdruk. Door de verkeersgeneratie in het centrum, kan geconcludeerd worden dat de woningen niet voorzien in een sterk toenemende verkeersdruk in de omgeving. Gegeven de beperkte toename en het overige omgevingsgeluid dat reeds in een centrumgebied is, is de geluidstoename als gevolg van de verkeerstoename niet onaanvaardbaar en passend in een centrumgebied.

g. Voor parkeren is in het bestemmingsplan een zogenaamde ‘dynamische parkeernorm’ opgenomen in de planregels, artikel 8, lid 3. Op basis daarvan dient binnen het plangebied geheel in eigen parkeerbehoefte te worden voorzien. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid; overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 11 april 2020 in werking is getreden, of een recenter in werking getreden regeling. Omdat inmiddels (zomer 2024) het gemeentelijk beleid op dit aspect is geactualiseerd, zal bij vaststelling van het bestemmingsplan de parkeerberekening ook worden aangepast aan het actuele beleidskader. De parkeervoorziening is hierop ook afgestemd, waarbij ruimschoots voldaan kan worden aan de geldende normen.
   Op basis van de bestaande exploitatie is er een parkeerbehoefte voor 7 (gemiddeld) middeldure reguliere woningen, 673 m2 winkelvloeroppervlak en 230 m² sportvoorziening (fitness). Daarbij is een maatgevende parkeerbehoefte berekend van maximaal 17.03 parkeerplaatsen, ofwel afgerond naar boven 18 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie is er op eigen terrein voorzien in 6 parkeerplaatsen, c.q. mogelijk te parkeren auto’s. Deze mogelijkheden zijn aan de Herenstraat, links (1) en rechts (5) van de fitnessstudio. Dit impliceert dat de overige behoefte van 12 parkeerplaatsen is opgelost in het openbaar gebied. Aan de Spoorstraat zijn ter hoogte van het plangebied geen parkeergelegenheden.
   Volgens de geldende norm dienen er voor de bewoners 52 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden ondergebracht in de parkeergarage. Naast de 52 parkeerplaatsen voor bewoners biedt de parkeergarage ruimte aan 4 parkeerplaatsen voor bezoekers. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen in de garage op 56.
   Voor de overige 12 benodigde bezoekersparkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de bestaande openbare parkeerplaatsen in de omgeving.
   Door de realisatie van 56 parkeerplaatsen in de parkeergarage, waarvan 52 voor bewoners en 4 voor bezoekers, en de benutting van 12 bestaande openbare parkeerplaatsen, wordt voldaan aan de totale parkeeropgave van 68 parkeerplaatsen. De parkeergarage is ontworpen met een capaciteit van 65 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een overschot van 9 parkeerplaatsen (65 - 52 - 4 = 9).
   Dankzij de ruime parkeergarage, die zowel in de parkeerbehoefte van bewoners voorziet als gedeeltelijk in die van bezoekers, en de 12 beschikbare openbare parkeerplaatsen, wordt aan de parkeernormen voldaan. Het parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.
h. Voor de omgeving kan op voorhand gesteld worden dat de verkeerstoename niet tot onaanvaardbare toename van de geluidbelasting zal leiden. Als vuistregel geldt dat significante effect pas ontstaan bij een toename van meer dan de helft van het verkeer, daar waar hier door indiener wordt gesteld dat de toename ca. 15% bedraagt.
   Er van uitgaand dat er wordt voldaan aan de minimale eis op grond van het Bouwbesluit (nu Bbl) voor de geluidwering van de woning van 20 dB mag de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Met de berekende geluidbelastingen tot ten hoogste 66 dB is het woon- en leefklimaat in een aantal woningen zonder nadere maatregelen niet gewaarborgd. Bij de berekende geluidbelasting is een geluidwering van maximaal 33 dB vereist voor de gevels van de appartementen aan de zijde van de Herenstraat. Een onderzoek naar de geluidwering van de gevel moet dit aantonen. In dit kader moet ook worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de eis aan de karakteristieke geluidwering. Dit is een gangbare procedure die in het kader van de bouwaanvraag doorlopen wordt. De gemeente acht overigens het onderzoek dat is verricht voldoende compleet om de uitvoerbaarheid van de plannen te kunnen aantonen. Als aangegeven zal bij een concreet bouwplan exact voor alle gevels met exacte verdiepingshoogten de geluidbelasting en geluidwerende werking worden bepaald.

i. Er zijn twee onderzoeken met betrekking tot het aspect water uitgevoerd. In deze onderzoeken worden zowel de effecten van hemel- als ook afvalwater behandeld. Bij de gebruikte neerslagsituatie (70mm in 1 uur), de aangehouden toekomstige maaiveldhoogtes en een volledig gevuld rioolstelsel stroomt er oppervlakkig geen water vanaf de Spoorstraat of de Herenstraat het plangebied in. Hierbij is er rekening gehouden met hemelwater dat valt binnen het plangebied en daarbinnen verwerkt wordt volgens de eisen van de gemeente.
In het schetsontwerp is een oppervlak van circa 115 m² beschikbaar voor ondergrondse maatregelen. Hierbij is rekening gehouden met een afstand van 1,0 m vanaf de erfgrens.
De maatgevende grondwaterstand is ingeschat op NAP +5,7 m. Met een gemiddeld maaiveldhoogte van NAP +8,8 m ter plaatse van de infiltratiekratten en een dekking van 0,6 m is de beschikbare ruimte circa 2,5m (NAP 8,8 m – 0,6 m – NAP 5,7 m). Uitgaande van gestapelde infiltratiekratten met een totaal hoogte van 1,5 m over een totaal oppervlak van 115 m² en een netto bergingscapaciteit van 95% voor infiltratiekratten is de beschikbare berging 163 m³ (1,5 m * 115 m² * 95%). Hiermee wordt voldaan aan de bergingseis van 160 m³.
Voor het rioolstelsel geld het volgende. Uitgaande van een toename van 51 appartementen, met een gemiddelde bezetting van 2,5 personen die gedurende 10 uur 12 l/ uur per inwoner aanbieden, bedraagt de hoeveelheid vuilwater die aangeboden wordt vanuit het plangebied:
Toekomstige afvoer VWA: 51 x 2,5 x 12 l/uur = 1.530 l/uur = 1,53 m³/uur = 0,42 l/s. Het vuilwater van het plangebied dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Geconcludeerd kan worden dat door de compensatie van het toekomstig verhard oppervlak minder water tot afstroming komt richting het gemengde rioolstelsel. Hierdoor zal de overstort van rioolstelsel minder vaak in werking treden wat een positief effect heeft op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Voor meer informatie zie adviezen en rapportage Boot advies, dat als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan wordt gevoegd. De aanpassingen in de watersysteemoplossingen leiden tot wijziging van het vast te stellen plan, waarbij de toelichting wordt aangepast. Het juridisch kader blijft ongewijzigd.
j. Zie de beantwoording onder 'i' hiervoor. Er wordt inmiddels een andere systeemoplossing voorgestaan, die invulling geven aan een oplossing voor de zorgen van indiener Deze aspecten richten zich op de nadere invulling van het bouwplan.
k. Aspecten als licht, zicht en schaduw zijn onder antwoord 'f' toegelicht. Het bouwplan zal zodanig worden vormgegeven dat aandacht is voor geluidsaspecten. Dit wordt in de fase bouwaanvraag getoetst en is in deze fase van het bestemmingsplan niet aan de orde.
l. Deze aspecten richten zich op de nadere invulling van het bouwplan. Het bouwplan zal zodanig worden vormgegeven dat aandacht is voor privacy van bewoners in de omgeving. Bezwaarmakers refereren aan de voortuinen aan de zuidzijde van hun percelen. Sommige woningen aan de Spoorstraat hebben een voortuin aan de zuidzijde. Deze zijn dus niet enkel te zien vanaf een hogere verdiepingsvloer, maar ook rechtstreeks vanaf straatniveau, het is tenslotte een voortuin. Tevens zijn er woningen aan de Spoorstraat, welke zijn vernoemd als zienswijze bij dit onderwerp, welke geen voortuin hebben. Waar deze zienswijze vanuit deze personen op gebaseerd is, is onduidelijk. De bewoners van Herenstraat 19 t/m 25 betreffen appartementen. De buitenruimtes/balkons van deze bewoners sluiten inderdaad aan binnen de zichtlijnen van het beoogde nieuwbouwplan. Echter betreft dit op grote afstand en hebben nieuwbouwappartementen ook recht op een buitenruimte die niet anders zal zijn dan die van indieners.
m. De initiatiefnemer heeft deze voorstellen voor kennisgeving aangenomen maar beschouwd deze als niet haalbaar en wenselijk en heeft daarom om moverende redenen een ander bouwvoornemen. De voorgestelde alternatieven zijn in deze procedure dan ook niet relevant.
n. Het onderzoek is gebaseerd op bebouwing van 5 lagen. Het gestelde door indieners is dan ook onjuist.

Conclusie reactie gemeente:
Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De wijzigingen betreffen:

- Toevoeging van de zichtlijnenstudie als bijlage bij de toelichting;
- De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.
- De aanpassingen in de watersysteemoplossingen leiden tot wijziging van het vast te stellen plan, waarbij de toelichting wordt aangepast. Het juridisch kader blijft ongewijzigd.

Zienswijze 9

a. Volgens indiener staat gepland gebouw deels op grond die door verjaring eigendom van de VvE is geworden.
b. Indieners maken bezwaar tegen de mogelijkheid van het bouwen van een blinde muur van 19 m hoog en 20 m diep, direct grenzend aan de oostzijde van het perceel van indiener.
c. Indieners vinden 5 bouwlagen te hoog. En de diepte van 20 m te diep (gebruikelijke diepte is 15 m), de maatvoering is bovendien niet voorzienbaar.
d. Er is een interne balkon mogelijk op de bovenste etage, indieners vinden dit onaanvaardbaar omdat dit direct zicht geeft op de tuinen van 29A t/m 49^{E}.
e. Indieners vrezen een forse toename van geluid (o.a. merkbaar in de daktuinen van indieners) , door weerkaatsing van geluid op de hoge muur, en de vele mensen die gebruik maken van het binnenplein. En toename van warmte, wederom vanwege de hoge blinde muur. Indieners vragen om een onderzoek naar de effecten van de hoge muur op het woon en leefklimaat van indieners.
f. Volgens indieners voldoet het bouwplan niet aan de goothoogte, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
g. Indieners zijn van mening dat het bouwplan niet voldoet aan het beeldkwaliteitsplan centrum Wijchen.
h. Indieners pleiten voor een dorpser karakter van het gebouw, maximaal 3 bouwlagen en 10 – 12 m diep.

Reactie gemeente

a. Indien de grond inderdaad eigendom van de VvE zou zijn dan is er sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering. De discussie over mogelijke verjaring betreft 1 à 2 m² (momenteel) onbebouwd terrein. Uit vaste jurisprudentie blijkt echter dat een mogelijke privaatrechtelijke belemmering alleen tot aanpassing van het plan kan leiden indien deze een evident karakter heeft. Zolang er tussen partijen een geschil bestaat over de privaatrechtelijke status van de grond gaat de gemeente uit van hetgeen openbaar in het kadaster bekend is. Om deze reden heeft de gemeente contact opgenomen met de initiatiefnemers ter controle van de gestelde belemmering.
   De initiatiefnemers zijn het niet eens met de zienswijze, lid 9a. De omstandigheid dat er wellicht door een of meerdere personen gebruik werd gemaakt van het perceels-gedeelte, leidt niet tot verkrijgende verjaring of een erfdienstbaarheid, omdat er geen sprake is van onafgebroken bezit gedurende tenminste 10 jaar of meer, en ook niet van goede trouw (dat wil zeggen: denken dat je gerechtigd bent, zie BW 3:23).
   Door onenigheid over privaatrechtelijk eigendom is er geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Immers zijn partijen het niet met elkaar eens over de belemmering. Het is hiermee primair aan de burgerrechter om hierin te beslechten. Het plan wordt hier dus niet op aangepast, in dit geval hanteren wij de openbaar beschikbare grenzen van het kadaster.
   De initiatiefnemers zijn overigens in overleg met de bezwaarmakers en hebben een mondeling compromis, dat op 22 april 2025 wordt geformaliseerd.

b. Met het bestemmingsplan worden planologisch bouwmogelijkheden gecreëerd. Met een omgevingsvergunningaanvraag zal een concreet bouwplan worden getoetst. Pas op dat moment is de gevelindeling aan de orde, die dan zal moeten voldoen aan de criteria voor welstandsbeoordeling en aan bepalingen uit het Bbl.
c. In de Spoorstraat, Herenstraat en ook in de andere straten binnen de ruimtelijke invloedssfeer van onderhavige locatie, komt reeds een zeer divers bebouwingsbeeld voor. Hierbij variëren schaal, korrel, typologie en goot- en bouwhoogtes ook sterk. In Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'ANALYSE ONTWIKKELINGSLOCATIE SPOORSTRAAT-HERENSTRAAT WIJCHEN', is de exacte situatie voor wat betreft hoogten in beeld gebracht in het onderdeel 'Wijchense hoogtekaart'. In deze analyse is tevens toegelicht hoe met een gevarieerd bebouwingsbeeld hier tot accentvorming gekomen kan worden, die passend is op de locatie. De hoekligging op de kruising van enkele markante lijnen in het stedelijk weefsel, samen met de oriëntatie op het kasteelpark, maken dat de hogere bouwmogelijkheid voldoende in evenwicht is met en passend is binnen de ruimtelijke structuren van dit deel van het Wijchense centrumgebied. Daarbij is het van belang dat er een geleding in bouwmassa's wordt bereikt met de toekenning van gedifferentieerde bouw- en goothoogten binnen het bestemmingsplan. Op basis van de stedenbouwkundige analyse is voldoende inzichtelijk gemaakt hoe tot deze huidige stedenbouwkundige inpassing is gekomen. Dit in combinatie met de voorgestelde bouwvolumes en toegepaste architectuur.
   Met betrekking tot de bouwdiepte wordt opgemerkt dat er ook in het vigerende bestemmingsplan voor dit projectgebied een bouwvlak is opgenomen dat bebouwing grenzend aan de zuidrand van het plangebied mogelijk maakt. Met het bestemmingsplan worden planologisch bouwmogelijkheden gecreëerd. Met een omgevingsvergunningaanvraag zal een concreet bouwplan worden getoetst. Pas op dat moment is de gevelindeling aan de orde, die dan zal moeten voldoen aan de criteria voor welstandsbeoordeling en aan bepalingen uit het Bbl.
d. Deze aspecten richten zich op de nadere invulling van het bouwplan. Het bouwplan zal zodanig worden vormgegeven dat aandacht is voor o.a. privacy-aspecten. Privacy komt pas aan de orde bij de uitwerking van het bouwplan. Momenteel wordt enkel het bestemmingsplan beoordeeld en daaruit volgen niet onevenredig nadelige effecten op privacy.
e. Deze aspecten richten zich op de nadere invulling van het bouwplan. Het bouwplan zal zodanig worden vormgegeven dat aandacht is voor warmte en geluidsweerkaatsing/effecten bewoners Hittestress en galm zijn beiden onderwerpen die pas aan de orde komen bij de uitwerking van het bouwplan. Momenteel wordt enkel het bestemmingsplan beoordeeld en daarin is geen aanleiding om en onevenredig nadelige effecten te verwachten op genoemde punten. In een binnenstedelijk gebied zijn altijd omgevingseffecten als geluid etc. te verwachten.
f. Met het bestemmingsplan worden planologisch bouwmogelijkheden gecreëerd. Met een omgevingsvergunningaanvraag zal een concreet bouwplan worden getoetst waarbij de in het bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogten bindend zijn.
g. Met het bestemmingsplan worden planologisch bouwmogelijkheden gecreëerd. Met een omgevingsvergunningaanvraag zal een concreet bouwplan worden getoetst. Pas op dat moment is de gevelindeling etc. aan de orde, die dan zal moeten voldoen aan de criteria voor welstandsbeoordeling conform het gemeentelijk welstandsbeleid voor deze locatie.
h. Op basis van de beantwoording onder sub c. is er geen aanleiding om de hoogten aan te passen naar het door indieners voorgestelde verzoek.

Conclusie reactie gemeente:
Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze ongewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 10. Provincie Gelderland

Molenbiotoop.
De molenbiotoopformule is niet correct ingevuld:
De askophoogte (waarde z) is niet juist, in het bestemmingsplan is hiervoor de helft van het gevlucht genomen (12.75 meter) en vergeten is de hoogte van de molenbelt hierbij op te tellen.
Op 280 meter van de molen maakt het bestemmingsplan een bouwhoogte van 16.00 m mogelijk, dat is o,77 meter hoger dan toegestaan.
0p 300 meter maakt het bestemmingsplan een bouwhoogte van 18,23 meter mogelijk. Dit is 2,60 meter hoger dan de 15,63 meter die uit de biotoopformule komt.

Reactie gemeente
Deze zienswijze is aanleiding geweest om in nauw overleg met de provincie een nader onderzoek te doen naar de windvang van de molen. Dit onderzoek wordt als bijlage gevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.
In het mailbericht van 20 november 2024 heeft de Provincie Gelderland aan de gemeente Wijchen meegedeeld dat de Provincie Gelderland, wat betreft de molenbiotoop, akkoord gaat met de realisatie van het plan en de daarbij behorende bouwhoogte.

Conclusie reactie gemeente:
Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gegrond verklaard. Het nadere onderzoek wordt toegevoegd aan het plan.

Zienswijze 11.

a. Bezonningsstudie ontbreekt. Er is een bezonningsstudie nodig om de impact van het bestemmingsplan op de schaduwhinder in de omgeving te beoordelen. De bouwhoogte van het gebouw kan leiden tot onaanvaardbare gevolgen voor de leefbaarheid van omwonenden. De bouwhoogtes in het plan zijn verhoogd, wat verdere schaduwhinder kan veroorzaken. Jurisprudentie stelt dat een bezonningsstudie op basis van de maximale planologische mogelijkheden op het perceel wordt vereist. Zonder een bezonningsstudie kan het plan niet worden vastgesteld.
b. Er is sprake van onaanvaardbare aantasting van privacy. Het bestemmingsplan negeert privacybelangen volledig, aangezien het woord "privacy" niet in het plan wordt genoemd. Dit is problematisch, omdat de ruimtelijke ontwikkeling de privacy van omwonenden aanzienlijk zal aantasten, vooral door de hoogte en massaliteit van de geplande appartementen, die direct zicht bieden op woningen en tuinen. Hoewel woningbouw belangrijk is, moet de privacy van bewoners serieus worden genomen. De raad heeft dit belang niet voldoende in overweging genomen, wat leidt tot een onzorgvuldige en onrechtmatige besluitvorming. Hierdoor kan het plan niet in zijn huidige vorm worden vastgesteld.
c. Aangedragen alternatieven zijn onvoldoende in overweging getrokken. In een aanvullende brief heeft een betrokken partij een alternatief plan voorgesteld dat financieel aantrekkelijker zou zijn dan het huidige bestemmingsplan. De raad is verplicht om bij de vaststelling van het plan de voor- en nadelen van alternatieven te overwegen, zoals blijkt uit jurisprudentie. Het aangedragen alternatief verdient bijzondere aandacht, vooral omdat het financieel voordeliger lijkt. De raad heeft het alternatief niet beoordeeld, wat leidt tot een tekortkoming in de voorbereiding van het plan en een onrechtmatige vaststelling. De betrokken partij vraagt daarom om een zorgvuldige beoordeling van het alternatief.

d. Met het voornemen wordt beschermd dorpsgezicht aangetast. Het bestemmingsplan houdt geen rekening met de bescherming van het dorpsgezicht, zoals vastgelegd in de Erfgoedverordening. Het pand aan de Spoorstraat 57 — Herenstraat 42, dat sinds 2009 binnen het beschermde dorpsgezicht valt vanwege zijn architectonische en stedenbouwkundige waarde, wordt nu als minder waardevol beschouwd door de raad. Deze verandering in visie is ongegrond, aangezien de bestaande bebossing en onaantrekkelijke gevels van nabijgelegen panden geen afbreuk doen aan de waarde van het beschermde pand.
   De raad heeft onterecht gekozen voor een variant van het plan die de waarden van het dorpsgezicht negeert, terwijl jurisprudentie stelt dat schade aan beschermd erfgoed zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Bovendien had de raad, als het pand niet langer beschermd zou hoeven worden, het beschermde gebied moeten herzien, wat niet is gebeurd. De betrokken partij vindt de keuze van de raad onrechtmatig en pleit voor de behoudende variant. Tot slot is er onduidelijkheid over artikel 6.4 van het plan, waarin niet duidelijk wordt aangegeven wanneer een deskundige advies moet worden ingewonnen.
e. Er zijn onregelmatigheden vastgesteld ten aanzien van externe veiligheid. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met externe veiligheid, vooral als er een nabijgelegen risicobron is, zoals de Spoorlijn Den Bosch-Nijmegen. De risico-inschatting is gebaseerd op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, waarbij de zelfredzaamheid van bewoners belangrijk is. De berekening van het groepsrisico zou onjuist zijn, omdat wordt aangenomen dat alleen zelfredzame bewoners in de levensloopbestendige woningen zullen wonen. Dit negeert de behoeften van senioren, die vaak minder zelfredzaam zijn, wat risico's voor hun veiligheid voor kwetsbare groepen met zich meebrengt. Een zorgvuldige beoordeling van zelfredzaamheid is dus noodzakelijk om te waarborgen dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van externe veiligheid en de bescherming van alle bewoners.
f. Bovendien zijn er verschillen tussen het aantal woningen in het onderzoek (44) en het advies van de brandweer (51). Deze verschillen kunnen de geldigheid van het onderzoek in twijfel trekken, waardoor het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.
g. De stikstofberekening is onjuist uitgevoerd. Bij de berekening van de stikstofemissie in de gebruiksfase is een onjuiste norm gehanteerd. Voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van 1,8 bewegingen per wooneenheid per etmaal voor de 51 geplande appartementen. Deze norm is gebaseerd op CROW-richtlijnen, maar is onjuist omdat het de lagere parkeernorm volgt in plaats van de juiste verkeersgeneratienorm. De correcte verkeersgeneratie volgens actuele CROW-normen ligt tussen 5,4 en 6,2 bewegingen per wooneenheid per etmaal. Hierdoor is de AERIUS-berekening niet correct uitgevoerd, wat de zorgvuldigheid van het ontwerpbestemmingsplan in twijfel trekt. Daarom kan het plan niet ongewijzigd worden vastgesteld.
h. De cultuurhistorische waarde ontbreekt. Het huidige bestemmingsplan zal leiden tot het vervallen van de status van het plangebied als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het parapluplan heeft alleen wijzigingen aangebracht in de bestaande bestemmingsplannen, zonder de cultuurhistorische waarde te behouden. Aangezien het plangebied expliciet is vermeld op de waardenkaart, lijkt het niet de bedoeling dat het deze status verliest. Het behoud van deze status is belangrijk en wenselijk. Daarom wordt de raad dringend verzocht om de dubbelbestemming en de bijbehorende planregels op te nemen in het bestemmingsplan.
i. De definitie van 'wonen' ontbreekt. Het bestemmingsplan bevat geen definitie van het begrip 'wonen', wat opvallend is, aangezien de woonbestemming uitsluitend wonen toestaat. Wanneer een begrip niet gedefinieerd is, moet het volgens de normale spraakgebruik worden geïnterpreteerd. Jurisprudentie heeft aangetoond dat 'wonen' ruim kan worden opgevat, wat ook tijdelijke bewoning door studenten en arbeidsmigranten mogelijk maakt. Er is twijfel of de raad een brede

interpretatie voor ogen had. Als minder traditionele vormen van samenleven zijn toegestaan, heeft dat gevolgen voor de leefomgeving. Als de raad deze brede uitleg wel had bedoeld, zou dat duidelijk vermeld moeten zijn in de plantoelichting en de onderliggende onderzoeken. Daarom is het raadzaam dat de raad een definitie van "wonen" opneemt in de planomschrijving, die aansluit bij de gebruikelijke betekenis van het begrip.

Reactie gemeente

a. De bezonningsstudie toont aan dat het beoogde nieuwe bouwplan geen nadelig effect heeft op de bezonning van het perceel en de woning van de indieners. Als er al gesproken kan worden over een nadelig effect, zijn deze effecten niet meer nadelig dan de bebouwingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan en zijn deze aanvaardbaar in een binnenstedelijke omgeving als deze. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.
b. Gezien de afstand tussen de woning van indiener en het bouwplan, is het niet aannemelijk dat indiener in zijn privacy zal worden aangetast. Met de nadere invulling van het bouwplan zal voor wat betreft de vormgeving rekening worden gehouden met het privacy-aspect Dit is echter in deze fase van de procedure niet aan de orde. Naast de bezonningsstudie is op verzoek van indieners ook een zichtlijnenonderzoek uitgevoerd. Hierbij is inzichtelijk dat er van aantasting van privacy geen sprake is, omdat er geen direct zicht is in de tuin bij indieners. De aanwezigheid van de bestaande grote haag, in de tuin bij indieners zorgt hiervoor. De zichtlijnenstudie zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.
c. Indiener heeft in het verleden de ontwikkelaar voorzien van een aantal naar eigen inzicht bedachte alternatieven/varianten. De initiatiefnemer heeft deze voor kennisgeving aangenomen maar beschouwd deze als niet haalbaar en wenselijk en heeft daarom om moverende redenen een ander bouwvoornemen. De voorgestelde alternatieven zijn in deze procedure dan ook niet relevant. Daarnaast heeft de gemeente niet als plicht om alternatieven te onderzoeken wanneer een voorgestelde ontwikkeling in zichzelf, alle belangen afwegende, als aanvaardbaar wordt beschouwd en bovendien bijdraagt aan gemeentelijke volkshuisvestelijke doelen.
d. De beschermde waarden binnen het Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht Centrum Wijchen zijn zichtbaar in bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan, figuur 24, en zijn vooral aanwezig aan de oostkant van het kasteel, waar rondom het kasteel en de molen de waarden voornamelijk bestaan uit visuele elementen en openbare ruimte. De bebouwing met beschermde waarde aan de Baron D'Osystraat en Kasteellaan heeft een relatie met elkaar, niet alleen doordat het tussen de 17e en 19e eeuw eigendom is geweest van de familie Osy. Deze relatie is duidelijk terug te zien in de 4 vrijstaande panden Baron D'Osystraat 14 en 21-27 en Kasteellaan 17 en 19 waar bouwstijl en gevelelementen zeer veel overeenkomsten vertonen. Een aantal historische panden binnen de dorpskern hebben een oorspronkelijk agrarische functie als oude boerderij of opslag of schuur. Hierbij is de agrarische functie verdwenen maar tonen de gebouwen wel een link naar het verleden van Wijchen. Kijken we naar het pand Spoorstraat 57 Herenstraat 42 dan ontbreekt een relatie met de bebouwing binnen het dorpsgezicht. Niet alleen vormt het kasteelterrein een visuele en functionele afzondering, ook qua typologie en bouwvorm zijn overeenkomsten zeldzaam. De bebouwing heeft aldus geen historische waarde als onderdeel van een grotere stedenbouwkundige structuur en staat op zichzelf. E.e.a. is toegelicht in bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan, Cultuurhistorisch onderzoek, oktober 2021, paragraaf 5.2. Het cultuurhistorisch onderzoek is opgesteld volgens de richtlijnen van het Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Daarmee kan dit als deskundigenrapportage worden aangemerkt, waarop de gemeente haar medewerking aan dit planvoornemen afdoende gemotiveerd kan verlenen. De conclusie uit dit onderzoek is ook helder en luidt als volgt:
"De betekenis van de bebouwing Spoorstraat 57 en Herenstraat 42, bezien vanuit de historische stedenbouwkundige beoordeling, is beperkt tot het element op zich, als

zijnde een laatste element met historische betekenis in een verder meer recent getransformeerd bouwblok. Het stratenbeloop, de rooilijntoepassingen en de relatie met het kasteelpark zijn behoudenswaardig en te respecteren. Het gebouw draagt verder niet bij aan de historische stedenbouwkundige context. De betekenis is wat dat betreft nihil vanuit stedenbouwkundig oogpunt, omdat een historische bebouwingsstructuur verwijzend naar het verleden, niet realistisch is en niet terug kan komen in deze omgeving. Vanuit dat oogpunt is behoud van de huidige bebouwing ook niet vereist en is sloop en vervangende bebouwing aanvaardbaar, zolang rooilijnen, wegbeloop en zichtrelatie met het park (park – en straatgerichte voorgevels) worden gerealiseerd.

e. Het aspect omgevingsveiligheid betreft in dit geval enkel de bewoners van het nieuwe complex, niet indiener van de zienswijze. Ondanks dat is Kragten, opsteller van het advies externe veiligheid, om advies gevraagd.
   Er kan worden geconstateerd dat er bij voorliggende project geen sprake is van de realisatie van een expliciete seniorenflat. De woningen worden enkel levensloopbestendig gerealiseerd. Bij levensloopbestendige woningen kan het, net als bij reguliere woningen, voorkomen dat er personen wonen die verminderd zelfredzaam zijn. Uitgangspunt is dat het merendeel van de bewoners zelfredzaam zal zijn. Hierdoor kunnen verminderd zelfredzame personen met hulp van zelfredzame personen in veiligheid gebracht worden bij een incident. Op grond van vorenstaande wordt geacht dat de fysieke (alsook de mentale) capaciteit van deze bewoners voldoende is om tijdig te kunnen vluchten bij een calamiteit. Daarnaast ziet de gemeente erop toe dat de aanvraag bouwvergunning uitsluitend betrekking heeft op een woonfunctie. Een woonfunctie met 24-uurs zorg of gezondheidszorg is op grond van het (ontwerp)bestemmingsplan niet toegestaan. De stelling in de zienswijze dat is aangegeven "dat minder zelfredzame personen de woningen niet zullen bewonen" is een onjuiste interpretatie. Er is in de rapportage van Kragten opgenomen dat binnen het plangebied "geen functies voorzien zijn die specifiek gericht zijn op minder zelfredzame personen.
f. Het aspect omgevingsveiligheid betreft in dit geval uitsluitend de bewoners van het nieuwe complex, niet de indiener van de zienswijze. Desondanks is Kragten, de opsteller van het advies externe veiligheid, verzocht de rapportages (externe veiligheid spoor en de verantwoording van het groepsrisico) aan te passen. Uit de aangepaste verantwoording van het groepsrisico, waarbij het aantal gemodelleerde woningen is verhoogd van 44 naar 51, blijkt dat er geen (significant) rekenkundig verschil optreedt. Ook de conclusie wijzigt niet, aangezien het groepsrisico laag is (< 0,1 * oriëntatiewaarde) en er geen (significante) rekenkundige toename wordt aangetoond. De aangepaste rapporten zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan.
g. De stikstofnotitie is aangepast aan de hand van de nieuwe mobiliteitsvisie en de laatste versie van Aerius (versie oktober 2024). In de eerder stikstofnotitie is inderdaad de parkeernorm in plaats van de norm voor de verkeersgeneratie gebruikt. De stikstofnotitie is hierop aangepast. De gebruikte verkeersgeneratie daarbij is hierna weergegeven:

Type woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie	Totaal Verkeersgeneratie
Koop (Duur)	26	7,2	187,2
Huur Midden	17	3,6	61,2
Huur Vrije Sector	8	5,5	44,0
Totaal	51		292,4

   Het aspect 'Stikstof' vormt ook met de actuele cijfers geen belemmering voor het voornemen. Zie de bijlage voor de aangepaste stikstofnotitie inclusief bijlagen.
h. Het vervallen van de status van het plangebied als cultuurhistorisch waardevol gebied wordt als niet wenselijk geacht. Aangezien het plangebied expliciet is vermeld op de cultuurhistorische waardenkaart is het behoud van de status belangrijk en wenselijk. Daarom zijn de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorisch waardevol gebied' en

de bijbehorende planregels opgenomen in het bestemmingsplan en de verbeelding. Voor de planregels is aangesloten bij het 'Parapluplan Cultuurhistorie'

i. In het bestemmingsplan is het begrip 'woning/wooneenheid' gedefinieerd. Hier zoekt de gemeente altijd aansluiting bij de huisvesting van één huishouden. Daarnaast heeft de gemeente beleid op verkamering (studenten en arbeidsmigranten). Bewoning door studenten en arbeidsmigranten is hier niet zonder meer wenselijk. Om dit extra te benadrukken is er, naar aanleiding van de zienswijze, onder 1.28 ook een definitie voor 'wonen' toegevoegd. Deze definitie is overgenomen uit het bestemmingsplan voor het stedelijk gebied en sluit aan bij het begrip 'woning/wooneenheid'. Hoewel het nooit de bedoeling is geweest om bewoning door mee dan één huishouden mogelijk te maken wordt dit op deze wijze nog eens extra benadrukt.

Conclusie reactie gemeente:
Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

IV. WIJZIGINGEN
De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- Toevoeging van de zichtlijnenstudie als bijlage bij de toelichting;
- De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting;
- Het aangepaste stikstofonderzoek wordt bij vaststelling opgenomen in de toelichting;
- De verbeelding en de regels worden aangepast op het toevoegen van bestemmingen: Artikel 3 – Verkeer, Artikel 17 Waarde - Beschermd Dorpsgezicht. De gronden buiten het bouwvlak krijgen een bestemming "verkeer" i.p.v. "wonen om zo het openbare karakter van de openbare ruimte maximaal te borgen.
- Toevoeging van het begrip 'wonen' onder 1.28 van de planregels;
- Aanvullen van de toelichting o.a. op het punt van de molenbiotoop en de waterhuishouding.