

Zienswijze nota ontwerp bestemmingsplan 'Lindenstraat / Meidoornstraat, Wijchen'.

NL.IMRO.0296.oostLindenMeidoorn-OW01

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over 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 de gemeenteraad, 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 naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aangeboden worden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

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

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen persoonsgegevens wel digitaal aangeboden worden. Deze nota wordt digitaal aangeboden. Daarom worden er geen naw-gegevens genoemd, behalve waar de wet dat toelaat. Uiteraard zijn deze gegevens wel beschikbaar, maar niet hier in deze nota.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lindenstraat / Meidoornstraat, Wijchen' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 september voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is er één door meerdere bewoners ondertekende zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvangen binnen de gestelde termijn en daarom ontvankelijk. De zienswijze wordt in deze nota samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven welke gevolgen de beantwoording van de zienswijze voor het bestemmingsplan heeft. De samenvatting van de zienswijze kan inhouden dat niet alle aspecten expliciet in die samenvatting zijn genoemd. Er heeft echter wel een integrale beoordeling van de zienswijze plaatsgevonden. Wanneer de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, wordt de zienswijze gegrond verklaard. Wanneer de indiener geen gelijk heeft, wordt de zienswijze ongegrond verklaard. Een zienswijze kan ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond worden verklaard.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZE

De zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan namens 16 bewoners aan de Meidoornstraat is ontvangen op 25 oktober 2021. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

Samenvatting zienswijze

- a. Bewoners hebben bezwaar tegen de keuze voor drie bouwlagen aan de Meidoornstraat en dragen daar een aantal redenen voor aan:
 - belemmering van uitzicht/woongenot/zoninval tegenover het Talis pand aan de voorzijde;
 - inperking van de vrijheid vanwege inkijk en geluid;
 - aantasting van het beeld van de Meidoornstraat en de wijk. Woningen in de wijk hebben een zadeldak, dit plan een plat dak dat daar bovenuit steekt;
 - het plan zal leiden tot (extra) verkeersoverlast parkeerdruk en onveilige situaties.

Zienswijze nota ontwerp bestemmingsplan 'Lindenstraat / Meidoornstraat, Wijchen'.

Suggestie van bewoners is om het deel van het pand aan de Meidoornstraat terug te brengen naar twee lagen, omdat:

- het de nadelen voor omwonenden beperkt;
- beter behoud van karakteristieke beeld van de Meidoornstraat/ de wijk;
- beperking parkeergebrek-/overlast voor bewoners, omwonenden en bezoekers.

b. Bewoners hebben in zijn algemeenheid bezwaar tegen 2 gebouwen met 3 woonlagen en 28 appartementen en benoemen daarvoor een aantal redenen:

- impact van de bouwmassa op de omgeving met waardevermindering van de omliggende woningen tot gevolg;
- er wordt op vele momenten parkeeroverlast ervaren en het gebruik van 10 openbare parkeerplekken past niet in het verkeersbeleidsplan;
- er wordt gevreesd voor verkeersoverlast gebaseerd op ervaring met huidige verkeerssituatie bij het aanwezige appartementencomplex;
- er wordt gevreesd voor de verkeersveiligheid vanwege een toevoeging van verkeer aan de bestaande verkeersstroom;
- een kwart van de benodigde parkeerplekken wordt niet in de eigen behoefte voorzien daar 10 van de 38 parkeerplaatsen reeds bestaande /openbare parkeerplaatsen zijn;
- extra geluidsoverlast door het nieuwe gebouw.

c. Bewoners stellen drie vragen:

1. Is het bestemmingsplan correct qua parkeerbalans?
2. Heeft het bestemmingsplan voldoende rekening gehouden met massaliteit, parkeer- en verkeersoverlast, veiligheid en geluidsoverlast?
3. Is het beter voor het gebied om de nieuwbouw te beperken tot twee woonlagen?

Reactie gemeente op de zienswijze

a. Wij begrijpen dat het nieuwe gebouw met 28 appartementen invloed heeft op de woonomgeving van omwonenden. De suggestie om een laag eraf te halen is duidelijk, echter het beoogd aantal appartementen is minimaal nodig om het plan economisch uitvoerbaar te maken. Belangrijker nog vinden wij hier het tegemoet komen aan de behoefte naar nieuwe woonruimte voor senioren in de sociale sector.

De beoogde bouwhoogte van de nieuwe appartementen is gelijk of hoger dan de omringende daknokken. De bouwhoogte blijft onder de toegestane nokhoogte van 10m in het bestemmingsplan dat op dit moment op de locatie geldt. Het gebouw volgt de bestaande rooilijn in de Meidoornstraat en komt vrijwel overeen met de rooilijn van de te slopen woningen aan de Lindenstraat. Ten aanzien van de bezonning/ schaduwwerking verwijzen wij naar bijlage 1 bij de toelichting waaruit blijkt dat er geen sprake is van een onaanvaardbare belemmering op omliggende percelen. Voor wat betreft de inperking van vrijheid (inkijk/geluid), daar heeft het nieuwe gebouw invloed op. Door de positionering en materialisering van balkons en galerijen is daar zoveel mogelijk rekening mee gehouden. Wij stellen ons op het standpunt dat de gekozen opzet niet tot een onaanvaardbare inperking van vrijheid leidt. Dit vanwege de locatie in een bebouwde omgeving, een maximale bouwhoogte van 10m, een getrapte opbouw aan de Meidoornstraat waardoor een galerij op de 2^e verdieping in het laatste ontwerp verder weg is komen te liggen van de naastgelegen woning.

Het is inderdaad zo dat een plat dak beoogd wordt, waar hier vooral woningen met een zadeldak staan. De nieuwe woningen betreffen appartementen en geen

Zienswijze nota ontwerp bestemmingsplan 'Lindenstraat / Meidoornstraat, Wijchen'.

vrijstaande of 2-onder-1 kap woningen. Dat leidt tot een andere verschijningsvorm. De dorpsbouwmeester (onafhankelijk adviseur voor ruimtelijk kwaliteit) heeft deze verschijningsvorm als passend beoordeeld tijdens een door initiatiefnemer ingediend vooroverleg. De gemeente hecht aan een kwalitatief hoogwaardige invulling van deze plek in de wijk en ons college vraagt bij de verdere planvorming wederom advies van de dorpsbouwmeester.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.8 ingegaan op parkeren en de verkeerssituatie. Parkeren voor de nieuwe bewoners wordt op eigen terrein voorzien. Op de eerdere informatiemomenten en nu ook in de zienswijze is de ervaren parkeeroverlast door parkeerders uit de ruimere omgeving benoemd. Parkeren voor bezoekers van het nieuwe gebouw wordt voorzien in de openbare ruimte waar bestaande parkeerplaatsen voor het gebouw behouden blijven en nieuwe worden aangelegd. Volgens de parkeernorm uit het gemeentelijk parkeerbeleid dienen er voor bezoekers 8,4 - afgerond 9 - bezoekersparkeerplaatsen te komen. Met 10 bezoekersparkeerplaatsen voldoet het plan aan de norm. De voorziene stijging in verkeersdruk achten wij acceptabel hiervoor verwijzen wij naar genoemde paragraaf 5.8 in de toelichting. Het plan toont aan dat het project ook op de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar is.

- b. Wij begrijpen de gedane suggestie in de zienswijze. Wij zien echter ook een grote behoefte aan woningen in de sociale sector en specifiek voor senioren. Daar komen wij met deze 28 appartementen aan tegemoet en op deze wijze is het economisch ook uitvoerbaar. De oudere doelgroep heeft hier op deze locatie de voorzieningen van het centrum dichtbij.

Voor wat betreft de impact van het gebouw op zijn omgeving werd door het college van burgemeester en wethouders advies gevraagd van de dorpsbouwmeester. Na aanpassingen is het plan positief beoordeeld. Het uiterlijk van het pand maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure. De massa of het volume wel. Het huidige bestemmingsplan laat hier een bouwhoogte van 10m toe en dat geldt straks ook voor het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe gebouw wordt 9,5m hoog. Het volume wordt bepaald door deze maatvoering samen met het bouwvlak op de bestemmingsplankaart.

De benoemde parkeeroverlast is hierboven onder a. beantwoord.

Voor het nieuwe appartementencomplex wordt een privé binnenterrein ingericht met parkeerplaatsen en bergingen. Het voorziet daarmee in de eigen parkeerbehoefte. Het binnenterrein wordt bereikbaar via de Meidoornstraat en krijgt een uitgang bij de Lindenstraat. Deze ontsluitingswijze is doorgevoerd naar aanleiding van opmerkingen over de verkeersveiligheid op de eerste informatiebijeenkomst. De inrit en de uitrit worden vormgegeven met een uitwegconstructie. Verkeer in de straat heeft voorrang op uitrijdend verkeer en beide verkeersstromen hebben voldoende overzicht. Door deze opzet is er voldoende oog voor de veiligheid van alle verkeersdeelnemers. Geluidsoverlast is voor niemand aangenaam. Voor omwonenden niet en de nieuwe bewoners niet. Bij het ontwerp van het gebouwencomplex wordt daar rekening mee gehouden in de keuze van materialen en wordt vanzelfsprekend voldaan aan de wettelijke geluidsnormering.

- c. Antwoord op vraag 1: ja, zie paragraaf 5.8 in de toelichting bij het bestemmingsplan. Antwoord op vraag 2: Er is en wordt zeer zeker rekening gehouden met de massa, parkeer- en verkeersoverlast, veiligheid en geluidsoverlast voor de buurt. Uiteraard wel in de zin van normale maatschappelijke ontwikkelingen en dat betekent dat de nieuwe ontwikkeling - binnen het aanvaardbare - voor iets meer (ervaren) overlast kan zorgen dan de oude situatie. Antwoord op vraag 3: het initiatief betreft 28 appartementen (minder appartementen maakt het plan niet uitvoerbaar) daarvoor zijn drie bouwlagen noodzakelijk. In de vormgeving is het ontwerp aangepast naar aanleiding van opmerkingen op de

Zienswijze nota ontwerp bestemmingsplan 'Lindenstraat / Meidoornstraat, Wijchen'.

informatiebijeenkomsten. Er is een getrapte opbouw aan de Meidoornstraat gemaakt aan beide kanten van dit woonblokje. Dit geeft een meer geleidelijke overgang en geeft een minder massaal aanzien. Met het opstellen van dit bestemmingsplan is onderzocht of dit nieuwe gebouw uitvoerbaar en aanvaardbaar is. Dat is gebleken en specifiek voor het karakteristieke karakter van de omgeving en het nieuwe pand daarin, werd en wordt onafhankelijk advies aan de dorpsbouwmeester gevraagd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan