

# Nota zienswijzen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a 'Graaf van Lynden Van Sandenburgweg 1c-1d, Wijk bij Duurstede'

## 1. Algemeen

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, 'Graaf van Lynden Van Sandenburgweg 1c-1d, Wijk bij Duurstede' heeft met ingang van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 ter inzage gelegen. Op donderdag 18 december is de ter inzage legging bekend gemaakt op [overheid.nl](https://overheid.nl). Het ontwerp TAM-omgevingsplan was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl). Tijdens de periode van ter inzage legging kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn drie zienswijzen uit de directe omgeving ontvangen.

## 2. Wijze van behandeling

Voor de ingediende zienswijze is opgenomen:

- datum van indiening;
- een samenvatting;
- de reactie van de gemeente;
- een conclusie waarin is aangegeven of de zienswijze leidt tot een wijziging of aanvulling van het ontwerp van het TAM-omgevingsplan.

De drie zienswijzen zijn elk ontvankelijk verklaard.

## 3. Ingekomen zienswijzen en beantwoording

Hieronder worden aan de linkerkant de ingekomen zienswijzen per aspect weergegeven, aan de rechterkant staat de reactie van de gemeente en onderaan een conclusie op basis van de zienswijze.

| <b>Indiener 1</b><br>Datum ontvangst: 12 januari 2026, onder zaaknummer 913490                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zienswijze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Reactie gemeente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>a. impact op woongenot en afwijking van eerdere vergunde plannen</i><br>Bij aankoop van mijn perceel in 2014 is uitgegaan van een destijds vergunde woning op perceel 1d, met een andere rooilijn en aanzienlijk meer afstand tot de erfgrans. De nu voorgestelde bebouwing komt aanmerkelijk dicht op mijn perceel te staan, hetgeen een substantiële aantasting van mijn woongenot betekent. Dit betreft niet alleen verlies van privacy, maar ook beperking van lichtinval en uitzicht. | <p>De gemeente onderkent dat een aanzienlijke toename van nieuwe bebouwing in de directe omgeving als ingrijpend kan worden ervaren. Ten behoeve van de inpassing van het project heeft het college van burgemeester en wethouders echter, naar het oordeel van het college, voldoende onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van inpassing van nieuw bouwvolume op de beide percelen (huisnummers 1c en 1d).</p> <p>Dit onderzoek is door het college gestart naar aanleiding van een principeverzoek van 11 februari 2019 met als inzet of er twee woningen gebouwd zouden mogen worden op het buiten gebruik geraakte bussenparkeerterrein aan Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c. Op 3 juni 2019 besloot het college, in antwoord op het principeverzoek, dat het opstellen van een stedenbouwkundige visie noodzakelijk was</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>gezien het belang van een goede stedenbouw aan de entree van de stad.</p> <p>In antwoord (d.d. 3 juni 2019) op het principeverzoek leek woningbouw mogelijk (uiteraard onder voorbehoud van uitvoerbaarheid op aspecten zoals archeologie, bodem, spuitzone en wegverkeerslawaaï). Stedenbouwkundig leek de gevraagde woningbouw op het voormalig bussenparkeerterrein te passen. Er kon zonder stedenbouwkundig kader op 3 juni 2019 echter slechts een aanname gedaan worden over de bouwwijze, in die zin dat deze zou moeten aansluiten op omliggende bebouwing qua hoogte en volume. Die aanname was gebaseerd op de beschrijving van het gebied in de (nochtans geldende) Welstandnota 2014. Toen is al wel gezien dat dit nog extra uitwerking behoefde omdat het braakliggende buurperceel met huisnummer 1d ‘meekomt’. Door het opheffen van het bussenparkeerterrein vervalt op dat buurperceel namelijk een bouwbeperking vanwege het motorgeluid van de touringcars. Op dit perceel is in 2015 een grote, naar achteren gelegen, woning vergund maar deze is nooit gebouwd. De eigenaar van dit perceel heeft het begin 2019 bovendien in de verkoop gezet waarmee uitvoering van het in 2015 vergunde bouwplan onwaarschijnlijk was geworden, zeker na het vervallen de bouwbeperking.</p> <p>Hiernaast zag het college op 3 juni 2019 dat de locatie markant is: het is de stadsentree van Wijk bij Duurstede en ten opzichte van de bestaande situatie is er wat te winnen: op perceel 1d kijkt men vanaf de weg op een grasveld en de achterkant van de woningen aan de Vitruvius en bij 1c kijkt men op een bussenparkeerterrein. Dit terrein heeft nooit logisch gepast bij de omliggende woonbebouwing. Het college zag en ziet het belang om de zone een beter aanzicht te geven.</p> <p>Op 4 februari 2020 heeft het college vervolgens de stedenbouwkundige visie vastgesteld (opgesteld tussen juni 2019 en januari 2020). Het college bepaalde daarbij –vanwege het particulier eigendom van de percelen- geen actieve rol bij de ontwikkeling in te nemen, zoals bij de ontwikkeling van de achtergelegen wijk De Geer II, maar met de visie een kader te geven waarbinnen de beide grondeigenaren hun percelen, bij voorkeur in een gezamenlijke bestemmingsplanprocedure, zouden mogen ontwikkelen.</p> <p>In de visie zijn vijf ontwikkelscenario’s opgenomen die alle denkbaar zouden kunnen zijn. De stedenbouwkundige visie is opgesteld door een extern stedenbouwkundige (Gelders Genootschap). Een belangrijk stedenbouwkundig aspect is de</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>voorgevelrooilijn. Door de stedenbouwkundige is uitgebreid onderzoek gedaan naar deze rooilijn. Onder de stedenbouwkundige visie ligt ook een aantal (niet in de visie opgenomen) 3D-modellen waarin de voorgevels verder naar voren komen. Het resultaat bleek dat de bouwmassa van de nieuwe woningen 'los' van de omliggende bebouwing komt te staan. Die bebouwing is in dit geval: de oude woonboerderij op 1a, de woning op 1b en het voormalig notariskantoor op 3.</p> <p>Met de voorgestelde rooilijn (pagina 14 van de visie) is een samenhangend geheel van gebouwen in de zone 1a tot en met 3 mogelijk geacht.</p> <p>Een rooilijn zo ver naar voren als de voorgevel van de bestaande woonboerderij (1a) is niet wenselijk: deze woning heeft namelijk een veel lagere goot- en bouwhoogte dan de nieuwbouw. Een rooilijn in de voorgevel van de woning op 1b is niet nodig geacht omdat naar de huidige inzichten er een rooilijn mag ontstaan, mits het spuitzonevraagstuk aan de overzijde van de weg wordt opgelost.</p> <p>Met de voorgestelde rooilijn kan nog steeds veel op beide percelen: alle 5 modellen zijn in principe mogelijk. Eén model springt er echter uit: model 5 (zie ook: afbeelding 3 in bijlage 2). In dat model heeft het perceel 1c de beste mogelijkheden qua buitenruimte. Door de oriëntatie van de voorgevels zo te maken als in dat model heeft de ene kavel op perceel 1c dan een bredere tuin en de andere op dit perceel een wat diepere tuin. Op beide kavels (binnen perceel 1c) hoeft dan niet bezuinigd te worden op zij- of achtertuin. Op grond van de visie heeft het college van burgemeester en wethouders op 4 februari 2020 een reeks voorwaarden voor een nieuw bestemmingsplan voor beide percelen van toepassing verklaard:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 2 hoofdgebouwen per perceel (totaal 4 voor percelen 1c en 1d samen);</li> <li>• bouwwijze twee-aaneen of vrijstaand;</li> <li>• maximale goothoogte 7m, maximale bouwhoogte 10m;</li> <li>• met een bouwvlak de rooilijn vastleggen zoals aangegeven op pagina 14 van de visie;</li> <li>• per perceel maximaal 220 m<sup>2</sup> aan hoofdgebouwen toe te staan;</li> <li>• voor hoofdgebouwen een afstand tot zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter;</li> <li>• enkel een gebruik als wonen toe te staan;</li> <li>• de voorgeveloriëntatie bij de welstandsbeoordeling mede te baseren op deze visie.</li> </ul> <p>Door de eigenaar van het perceel aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c is vervolgens eind</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2020, aanvullend op een eerder principeverzoek en collegebesluit van 3 juni 2019 (nr. 45502), een herzien principeverzoek ingediend voor het splitsen van de bestaande woning op dit perceel (in 4 appartementen) alsmede het realiseren van een vrijstaande woning ten westen van de bestaande woning (aan de Vitruvius) en drie woningen in plaats van een blokje van twee aan de wegzijde, waarbij het volume zich verder wel voegt naar de maximale maatvoering in het stedenbouwkundig kader.</p> <p>Op 14 december 2021 oordeelde het college dat ten opzichte van die uitgangspunten de gevraagde beperkte afwijking aanvaardbaar is. De belendende bebouwing is vergelijkbaar met de gevraagde vier nieuwe woningen. Dit geldt zowel voor de drie aaneen gebouwde woningen aan de voorzijde van het perceel als voor de te splitsen en nieuw te realiseren vrijstaande woning aan de achterzijde van het perceel, gelegen aan de Vitruvius.</p> <p>Het nu voorliggende TAM-omgevingsplan past binnen deze kaders en is daarmee voor de gemeente aanvaardbaar en naar het oordeel van de gemeente voldoende onderzocht.</p> <p>Ten aanzien van hetgeen indiener aanvoert over aantasting van het woongenot, verlies van lichtinval, privacy en uitzicht geldt dat in een stedelijke omgeving, binnen de bebouwde kom, een zekere mate van verandering in bebouwing en onderlinge situering van woningen gebruikelijk en aanvaardbaar is. Het feit dat de huidige situatie afwijkt van het huidige project betekent niet dat deze situatie blijvend maatgevend is voor toekomstige plannen.</p> <p>Gezien het stedenbouwkundig onderzoek dat het college heeft verricht naar de inpassing van het project is het oordeel dat het project voldoende goed kan worden ingepast. Ondanks dat gegeven staat vast dat desondanks het uitzicht vanuit het pand van indiener zal veranderen. Indiener claimt in feite het recht op een blijvend ongewijzigd uitzicht vanuit het eigen pand. Er bestaat echter geen recht op een ongewijzigd of zelfs vrij uitzicht, ook al laat een geldend bestemmingsplan bijvoorbeeld geen enkele bebouwing toe (wat hier niet het geval is op perceel 1d). In een bestaand stedelijk gebied moet men er rekening mee houden dat er in de toekomst gebouwd zou kunnen worden, waardoor een bepaald uitzicht (deels) verloren kan gaan. De gemeente is echter van mening dat bouwprojecten binnen de bebouwde kom mogelijk moeten blijven.</p> <p>Het verlies, of in ieder geval de verandering, van uitzicht is wél bij de afweging meegenomen: bij het ontwikkelen van het bouwplan is rekening gehouden met een stedenbouwkundig zo goed mogelijke</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>positionering. Op deze wijze worden volgens de gemeente de belangen van indiener zo min mogelijk geschaad maar het behoud van hetzelfde uitzicht is in Nederland geen recht.</p> <p>Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat is daarom geen sprake. De gemeente acht het bouwplan voldoende aanvaardbaar.</p> <p>Gelet op het voorgaande geeft deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><i>b. Fundering en bouwtechnische aspecten</i></p> <p>In een eerder stadium heb ik vragen gesteld aan de projectontwikkelaar over de wijze van fundering van de nieuw te realiseren woningen. Tot op heden heb ik geen afdoende antwoord ontvangen. Gezien de bodemgesteldheid in dit gebied en mogelijke gevolgen voor mijn woning (scheurvorming, verzakking), verzoek ik om een onderbouwd funderingsplan en een risicoanalyse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>De door indiener genoemde aspecten hebben betrekking op de constructieve uitwerking en uitvoering van de bouw en vallen buiten de reikwijdte van het TAM-omgevingsplan, dat uitsluitend het toegestane gebruik van gronden en de bouw mogelijkheden regelt. De constructieve veiligheid en fundering worden beoordeeld in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL).</p> <p>Voor zover indiener vreest voor mogelijke schade aan zijn woning als gevolg van bouwwerkzaamheden, wordt opgemerkt dat mogelijke schade tijdens de uitvoering van werkzaamheden een civielrechtelijke aangelegenheid betreft tussen betrokken partijen. Dit aspect kan daarom niet bepalend zijn voor de planologische beoordeling van het voorliggende plan. Gelet op het voorgaande vormt deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.</p>                                                                                                                               |
| <p><i>c. Natuuronderzoek en ecologische waarden</i></p> <p>In het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt verwezen naar de uitgevoerde Quicksan natuur. De conclusies uit deze quickscan zijn echter niet herkenbaar en komen niet overeen met de feitelijke situatie op en rond perceel 1B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In paragraaf 4.2.4.2 van de quickscan wordt geconcludeerd dat er geen eekhoorns aanwezig zijn. Dit is onjuist. In de afgelopen jaren zijn op perceel 1B meerdere keren eekhoorns waargenomen. Desgewenst kan ik beeldmateriaal overleggen ter onderbouwing.</li> <li>• In paragraaf 4.2.5 van de quickscan wordt geconcludeerd dat er geen vleermuizen aanwezig zijn. Ook dit is niet correct. Jaarlijks worden op perceel 1B vleermuizen waargenomen, zowel in de voor- als achtertuin, met name rond schemertijd.</li> </ul> | <p>Indiener stelt dat de conclusies van de uitgevoerde quickscan natuur niet overeenkomen met de feitelijke situatie op het perceel. De door indiener gedane waarnemingen betreffen individuele meldingen en observaties.</p> <p>De quickscan natuur is uitgevoerd door een deskundig bureau op basis van gangbare methodieken en de geldende richtlijnen voor soortenbescherming en ecologische beoordeling. Deze quickscan vormt de basis voor de planologische afwegingen en eventuele aanvullende onderzoeken, zoals een nader ecologisch onderzoek, mochten er concrete aanwijzingen zijn voor beschermde soorten die door de planontwikkeling worden geraakt.</p> <p>Naar het oordeel van de gemeente is, gezien de deskundigheid waarmee de quickscan is uitgevoerd, geen reden om aan te nemen dat losse waarnemingen van indiener alsnog tot een ander oordeel hadden moeten leiden.</p> <p>Het aspect natuur is voldoende zorgvuldig bekeken. De zienswijze geeft daarom geen aanleiding om het plan aan te passen.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>d. Gevelaanzicht en privacy</i></p> <p>Ik verzoek om een gedetailleerde tekening van de zijgevel van de nieuw te bouwen woning aan perceel 1d, specifiek de zijde die grenst aan mijn perceel (1B). Het is van belang te weten of en waar zich ramen bevinden, gezien de privacy-impact. Het belang van dit gevelaanzicht is groot, omdat de huidige bouwvergunning voorziet in een woonoppervlak dat verder van de erfgrens aflight. Daarmee is de wederzijdse privacy gewaarborgd. Devoorgestelde wijziging, waarbij de bebouwing dichter naar de erfgrens wordt geplaatst, kan leiden toteen aanzienlijke inbreuk op deze privacy.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Het voorliggende TAM-omgevingsplan regelt het toegestane gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden, nog zonder detaillering die zal volgen bij het traject voor de omgevingsvergunning voor bouwen. Dit TAM-omgevingsplan bevat nog geen gedetailleerde voorschriften over de exacte situering van ramen of gevelaanzichten.</p> <p>Zoals beschreven in het antwoord onder punt a) is wel beoordeeld of de voorgestelde bouwhoogte, bouwmassa en situering binnen de stedenbouwkundige context passend zijn en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken. Gelet hierop zijn de belangen van indiener zorgvuldig betrokken bij de besluitvorming, van dit TAM-omgevingsplan maar geeft deze zienswijze geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><i>e. Ontsluiting, verkeersveiligheid en bouwoverlast</i></p> <p>Met de ontwikkeling van aanzienlijk meer woningen dan oorspronkelijk in het bestemmingsplan voorzien, ontstaat een extra verzware van de verkeerssituatie op de parallelbaan en de toegangsweg naar de stad. De huidige ontsluiting van de woningen op de weg is onoverzichtelijk en gevaarlijk.</p> <p>Ik heb hierover in een eerder stadium vragen gesteld aan de projectontwikkelaar, maar tot op heden onvoldoende antwoord ontvangen. Daarom verzoek ik om duidelijkheid over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welke maatregelen worden genomen om de toegang van de parallelweg naar de hoofdrijbaan te verbeteren, zodat de veiligheid voor alle weggebruikers gewaarborgd is?</li> <li>• Hoe wordt rekening gehouden met de toename van verkeersdruk en mogelijke risico's voor fietsers en voetgangers?</li> </ul> <p>Daarnaast wil ik aandacht vragen voor bouwverkeer en bouwoverlast tijdens de realisatie van het project. Hoe wordt voorkomen dat zwaar bouwverkeer de parallelweg en omliggende straten onveilig maakt, en welke maatregelen worden getroffen om bouwoverlast voor omwonenden tot een minimum te beperken?</p> | <p>In het kader van de onderbouwing van het TAM-omgevingsplan is in paragraaf 4.15.2 becijferd hoe groot de verkeersgeneratie door het nieuwbouwplan zal zijn. Ervan uitgaande dat de woning aan Vitruvius aan die zijde wordt ontsloten en niet aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg komt het totaal aan de wegzijde op <math>(70,4 \text{ minus } 8,6 = ) 62</math> verkeersbewegingen per etmaal.</p> <p>Beoordeeld is dat de Graaf van Lynden van Sandenburgweg deze toename in de huidige situatie kan dragen. Ook is ter plaatse van het perceel 1c reeds een brede uitrit vanaf de ventweg op de hoofdrijbaan aanwezig, als gevolg van het voormalige bussenparkeerterrein, waardoor het extra verkeer eenvoudig de hoofdrijbaan kan bereiken.</p> <p>Naar het oordeel van de gemeente zal er geen onevenredige aantasting van de veiligheid voor andere weggebruikers kunnen worden veroorzaakt bij normaal rijgedrag. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het omgevingsplan aan te passen.</p> <p>Indiener vraagt voorts aandacht voor bouwverkeer en bouwoverlast tijdens de realisatie van het project. De door indiener genoemde aspecten betreffen de uitvoering van het bouwproces en tijdelijke hinder. Deze aspecten vallen buiten de reikwijdte van dit TAM-omgevingsplan, dat uitsluitend het toegestane gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden regelt. Voor de uitvoering van het bouwplan zullen maatregelen moeten worden getroffen door de initiatiefnemer om de veiligheid van het verkeer en de overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken, conform geldende wet- en regelgeving en eventuele afspraken met de gemeente. Gelet hierop</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | geeft dit deel van de zienswijze ook geen aanleiding om het omgevingsplan aan te passen.                                                                                                                                         |
| <b>Resumerend</b><br>De uitgevoerde onderzoeken, waaronder de quickscan natuur, bevatten aantoonbare onjuistheden en geven geen volledig beeld van de feitelijke situatie. Daarnaast zijn door mij in een eerder stadium gestelde vragen over fundering, gevelaanzicht, verkeersveiligheid en bouwoverlast niet of onvoldoende beantwoord. | Naar het oordeel van de gemeente is het omgevingsplan op de genoemde aspecten niet aantoonbaar onjuist en zijn de genoemde aspecten voldoende onderbouwd om te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. |
| <b>Conclusie</b><br>De zienswijze geeft op de punten a) tot en met e) geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit.                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Indiener 2</b><br>Datum ontvangst: 28 januari 2026, onder zaaknummer 1233001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Zienswijze</b><br><p>Indiener geeft aan het tegenover het bouwproject gelegen perceel met kadastraal nummer WIJ01 F 684 in eigendom te hebben. Op dit perceel staan perenbomen die met gewasbeschermingsmiddelen worden bespoten. Via een brief van de gemeente (d.d. 18 december 2025, over de ter inzage legging van het ontwerp-TAM-omgevingsplan) is indiener erop gewezen dat (een deel van) zijn perceel binnen de spuitvrije zone van het plan valt.</p> <p>De spuitvrije zone belemmert de bedrijfsvoering van indiener. Indiener is niet akkoord met het zonder tegenprestatie uitproductie nemen van een 50-tal bomen. De spuitvrije zone beperkt zijn teeltareaal, omdat de bomen die niet bespoten worden makkelijk ziektes kunnen overbrengen op de bomen die voor de productie zijn. Indiener geeft aan dat hij de ca. 50 bomen zal moeten rooien en een haag moet zetten ter vervanging van de perenbomen die nu als afscheiding dienen.</p> <p>Indiener heeft op dit moment een mondelinge overeenkomst met de projectontwikkelaar over het uit productie halen van de bomen binnen de spuitvrije zone en het plaatsen van een heg tegen een vergoeding. Indiener geeft aan inmiddels contact te hebben met de projectontwikkelaar maar op het moment van schrijven geen schriftelijke overeenkomst te hebben. Zolang er geen schriftelijke compensatieovereenkomst is, haalt indiener deze bomen niet uit productie, en verleent hij in die zin geen medewerking aan het plan.</p> <p>Indiener verzoekt gemeente om pas medewerking aan het plan te verlenen als er een schriftelijke overeenkomst is, ondertekend door beide partijen, over het vergoeden van de schade voor het realiseren van een spuitvrije zone over een deel van zijn perceel.</p> | <b>Reactie gemeente</b><br><p>De door indiener aangevoerde aspecten betreffen afspraken over schadevergoeding, bedrijfsvoering en uit productie nemen van fruitbomen. Deze onderwerpen zijn civielrechtelijke aangelegenheden tussen partijen terwijl het TAM-omgevingsplan in principe uitsluitend het toegestane gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden regelt. Ruimtelijk en functioneel is het woningbouwplan, met spuitvrije zone, inpasbaar, maar het plan staat of valt wel bij het werkelijk creëren van de spuitvrije zone.</p> <p>In het TAM-omgevingsplan is de spuitvrije zone als planologisch instrument geregeld maar het bevat geen bepalingen over compensatie of overeenkomsten tussen grondeigenaren en projectontwikkelaars. Voor de vaststelling van het TAM-omgevingsplan is het echter wel van belang dat het plan uitvoerbaar is. Als er een spuitvrije zone in het plan is opgenomen terwijl de eigenaar van het betrokken perceel, tevens indiener, hier geen medewerking aan verleent komt de uitvoerbaarheid in het geding. Het is daarom alsnog van belang dat er een schriftelijk akkoord van de indiener van zienswijze komt waarin indiener verklaart akkoord te zijn met de spuitvrije zone op diens perceel.</p> <p>Op 3 april 2026 heeft indiener van zienswijze schriftelijk aan gemeente meegedeeld dat indiener en de projectontwikkelaar c.q. initiatiefnemer van dit TAM-omgevingsplan middels een vaststellingsovereenkomst afspraken over compensatie hebben gemaakt. Indiener geeft hierbij aan geen bezwaren meer te hebben tegen het TAM-omgevingsplan.</p> <p>Omwille van de volledigheid is de zienswijze alsnog in behandeling genomen en hier beantwoord.</p> |
| <b>Conclusie</b><br>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**Indiener 3**

Datum ontvangst: 28 januari 2026, onder zaaknummer 1233003

| Zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Reactie gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>a. perceel 1c</i></p> <p>Op het moment dat indiener bij de makelaar zat om de mogelijkheden voor een nieuwbouwwoning aan de Vitruvius te bespreken kwam ook het huidige pand van indiener ter sprake. Dit pand lag direct naast Triomf Tours (nr. 1c). Ten tijde van het tekenen van het koopcontract zou Triomf Tours moeten stoppen op deze locatie, zoals verteld door de makelaar en de gemeente. Het bedrijf zat er immers illegaal.</p> <p>In de loop van de bouw werd het bestemmingsplan (<i>Woongebieden 2011, red. gemeente</i>) aangepast van woonbestemming naar parkeerplaats voor bussen. Afgesproken was dat er alleen bussen geparkeerd mochten worden en geen andere bedrijfsactiviteiten zouden plaatsvinden. Hierbij zou ook een geluidswal gebouwd worden van meer dan 5 meter hoog. In overleg is dit gereduceerd tot wat het nu is. Het groen op de geluidsmuur zou onderhouden worden door de Triomf Tours.</p> <p>De jaren erna vonden activiteiten plaats die niet volgens het bestemmingplan waren. De bedrijfsvoering ging door als voor de wijziging van het bestemmingsplan. Bevoorrading, reparaties, in- en uitstappen groepen, bedrijfsfeesten, bussen wassen met constant draaiende motor etc. met als gevolg stank en geluidsoverlast. Dit heeft indiener meerdere malen aangekaart bij het bedrijf en de gemeente maar hier is geen actie op ondernomen. Dit is nog jaren doorgedaan totdat het bedrijf stopte op deze locatie. Dit heeft woonplezier van indiener behoorlijk verpest en heeft gezorgd voor een ernstig verstoorde relatie met de burens op 1c. Indiener geeft aan ook geïntimideerd te zijn.</p> | <p>De gemeente begrijpt dat de ervaren situatie als belastend is ervaren. Hieronder wordt inhoudelijk ingegaan op de door indiener aangevoerde punten.</p> <p>Ten aanzien van de mededeling over de aankoop van de woning merkt de gemeente op dat zij geen partij is bij privaatrechtelijke transacties tussen koper en verkoper of makelaar. Met betrekking tot de wijziging van het bestemmingsplan 'Woongebieden 2011' stelt de gemeente vast dat deze wijziging volgens de daarvoor geldende procedure (met inspraakmogelijkheden) tot stand is gekomen. Daarbij zijn betrokken belangen afgewogen en heeft besluitvorming plaatsgevonden door de gemeenteraad. Binnen het destijds gewijzigde bestemmingsplan, en tot aan de voorliggende TAM-omgevingsplanprocedure, is het gebruik van het perceel met huisnummer 1c ten behoeve van het parkeren van bussen toegestaan. Eventuele afspraken over inrichting, zoals de realisatie van een geluidswerende voorziening en de groenvoorziening, maken onderdeel uit van de ruimtelijke afweging zoals die destijds is gemaakt.</p> <p>Indien er sprake is geweest van activiteiten die mogelijk niet in overeenstemming waren met het geldende bestemmingsplan of andere regelgeving, dan geldt dat de gemeente signalen hierover serieus neemt. Handhaving vindt echter plaats op basis van prioritering, beschikbare capaciteit en de concrete vaststelling van overtredingen. Toezicht en handhaving vindt plaats binnen de kaders van wet- en regelgeving en niet iedere ervaren overlast leidt automatisch tot handhavend optreden.</p> <p>De door indiener beschreven overlast, zoals stank en geluid, en de impact daarvan op het woonplezier worden door de gemeente echter erkend als vervelend. Tegelijkertijd moet worden opgemerkt dat in een stedelijke omgeving een zekere mate van hinder als gevolg van (toegestane) activiteiten niet altijd helemaal kan worden voorkomen.</p> <p>Voor wat betreft de melding van intimidatie merkt de gemeente op dat dit een ernstige aangelegenheid is die hoort te worden gemeld bij de politie, en niet via een zienswijze op een TAM-omgevingsplan.</p> <p>Tot slot: het bedrijf heeft inmiddels de activiteiten op locatie beëindigd. Daarmee is de door indiener</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>beschreven situatie feitelijk al gewijzigd. Het perceel zal nu worden getransformeerd naar woningbouw zodat de ervaren overlast niet kan terugkeren. De gemeente concludeert dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het TAM-omgevingsplan aan te passen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><i>b. perceel 1d</i><br/> Indiener geeft aan de geschiedenis van het perceel met huisnummer 1d ook opmerkelijk te vinden. Het staat sinds 2011 leeg en zijn er verschillende eigenaren geweest. Er zijn bouwplannen ingediend en afgekeurd. Hierdoor zit indiener al 14 jaar in onzekerheid wat er gebouwd gaat worden. Met daarbij al die tijd ook overlast van overmatige begroeiing, vuil en ongedierte. Dit terwijl het volgens de gemeente een beoogde mooie entree zou moeten worden van Wijk bij Duurstede. Er is meermaals gevraagd aan de eigenaar of dit onderhouden kon worden zonder bevredigend vervolg.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>De door indiener genoemde aspecten hebben betrekking op het verleden, het onderhoud van het perceel en overlast van begroeiing en dieren. Deze aspecten vallen buiten de reikwijdte van het TAM-omgevingsplan, dat uitsluitend het toegestane gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden regelt. Historische leegstand, eerdere afwijzingen van bouwplannen en geleden overlast door onderhoudstekort vormen geen planologisch relevant argument om het huidige TAM-omgevingsplan aan te passen.</p> <p>Het perceel zal nu worden getransformeerd naar woningbouw en de situatie van overmatige begroeiing en ongedierte zal daarmee verdwijnen.</p> <p>Voor zover sprake is van planologisch relevante belangen, zoals stedenbouwkundige inpassing, verkeersveiligheid en het woon- en leefklimaat, wordt het plan aanvaardbaar geacht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><i>c. hoek en voetpad tussen 1c en 1d</i><br/> Het ontwerp van de hoek bij pand van indiener verdient volgens indiener geen schoonheidsprijs. De parkeervakken zijn niet gelijk verdeeld en de plaats op de hoek loopt schuin weg. Hier is duidelijk geen aandacht voor geweest. Het pad is smal en niet geschikt voor ontsluiting voor fietsers. De wijk inrijden via een fietspad is best een eind omrijden waar fietsers duidelijk geen zin in hebben. Omdat hier toch regelmatig (elektrische) fietsen en ander snelverkeer doorheen gaat heb ik de gemeente gevraagd om een sluishek te plaatsen zonder resultaat. Bij de oplevering van het huis van indiener stond er nog een vaste dodehoekspiegel voor de veiligheid welke is verdwenen tijdens de bouw van de geluidswal. Het onderhoud van de geluidswal is lange tijd gedaan door de verantwoordelijke maar sinds enkele jaren gebeurt dit niet meer. Na lang aandringen bij de gemeente en handhaving is uiteindelijk een halfslachtig onderhoud verricht. Ook het pad zelf is sinds kort een keer aangepakt door de gemeente, ook weer na lang aandringen. Diverse meldingen en gesprekken waren nodig om de doorgang weer begaanbaar en toonbaar te maken. Verder is op het pad geen sociale controle en is er overlast van inwaaiende bladeren, vuil, vuurwerk en hondenstront.</p> | <p>De door indiener aangevoerde punten hebben grotendeels betrekking op de inrichting, het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte, zoals deze nu aanwezig is met het bussenparkeerterrein op perceel met huisnummer 1c. De geluidswal die indiener aanhaalt is om reden van het bestaan van het bussenparkeerterrein noodzakelijk geweest. Deze zal echter (mogen) verdwijnen nu geluidsdemping vanaf dat terrein niet meer noodzakelijk zal zijn.</p> <p>Het TAM-omgevingsplan regelt voorts het toegestane gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden, maar bevat in het algemeen geen gedetailleerde bepalingen over de exacte inrichting van de openbare ruimte of het onderhoud van groenvoorzieningen en paden. Klachten over onderhoud van groen, de staat van het pad en overlast door zwerfvuil of hondenuitwerpselen betreffen beheerkwesties. Deze kunnen (ten overvloede) via de gemeentelijke website of het gemeentelijk telefoonnummer worden gemeld maar vormen geen planologisch relevante argumenten bij de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.</p> <p>Voor zover indiener aandacht vraagt voor het gebruik van het pad door fietsers wordt opgemerkt dat dit TAM-omgevingsplan geen wijzigingen mogelijk maakt die leiden tot een zodanige toename van verkeersbewegingen dat sprake zou zijn van een verkeersonveilige situatie.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>d. visie op de bouwplannen</i></p> <p>De bouwplannen zijn een flinke verstoring van hetgeen de gemeente heeft afgesproken en vastgesteld in de huidige bestemmingsplannen, zowel bij nummer 1c als 1d. De omgeving wordt volgepropt met huizen en dit getuigt van weinig respect voor de omgeving en sluit niet aan bij de ruime opzet van De Geer II. Het hoogtepunt is een doorbraak voor een uitrit naar de Vitruvius recht voor onze oprit. Het bouwverkeer en parkeren voor de deur zal voor veel overlast zorgen. Laat staan de veiligheid van onze kinderen tijdens en na de bouw. Alle afwijkingen van de huidige bestemmingsplannen zijn dan ook voor ons niet acceptabel. Ironisch is ook dat mij destijds verteld is dat met het aanpassen van het bestemmingsplan t.b.v. Triomf Tours er niks meer zou veranderen aan het bestemmingsplan en dat we nu weer in een zelfde situatie komen te zitten.</p> | <p>Het bestemmingsplan (c.q. tijdelijk omgevingsplan) is een zwaar instrument waar niet zeer eenvoudig van kan worden afgeweken, echter: het vormt geen statisch kader voor de eeuwigheid. Op basis van een zorgvuldige belangenafweging en via een zware procedure kan het planologisch regime toch wijzigen. Dat indiener verteld is dat er niks meer zou veranderen aan het bestemmingsplan, en in welke context dat gebeurd is, is niet te herleiden. De gemeenteraad behoudt te allen tijde de bevoegdheid om, na een belangenafweging, planologische besluiten te nemen indien daarvoor aanleiding bestaat. Vast staat nu dat het college ten behoeve van dit TAM-omgevingsplan twee principebesluiten genomen heeft en in 2021 een stedenbouwkundig kader heeft vastgesteld waarbinnen een wijziging van het bestemmingsplan (c.q. omgevingsplan) mag plaatsvinden. Daarbij is gekeken naar onder meer de situering van de woningen, de bouwmassa en de relatie met de omliggende bebouwing. Voor de achtergrond hiervan wordt verwezen naar verwezen naar zienswijze nummer 1, antwoord onder a). Naar het oordeel van de gemeente is de wijziging van het bestemmingsplan (c.q. tijdelijk omgevingsplan) hiermee haalbaar geacht binnen de grenzen van het aanvaardbare. De gemeente acht de ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Gelet op het voorgaande geeft dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.</p> <p>Ten aanzien van de beoogde situering van de uitrit aan de Vitruvius wordt opgemerkt dat deze (voorlopig) is beoordeeld vanuit verkeerskundig oogpunt. Het feit dat een uitrit nabij een bestaande oprit ligt, betekent niet zonder meer dat sprake is van een onaanvaardbare of verkeersonveilige situatie. Bij de beoordeling is betrokken of sprake is van voldoende zicht, manoeuvreerruimte en een veilige aansluiting op de openbare weg. Daarbij is, op het moment van opstellen van dit TAM-omgevingsplan, geen aanleiding gezien om de uitrit vanuit verkeersveiligheid onaanvaardbaar te achten. Overigens is te zijner tijd nog een vergunning nodig voor de activiteit 'uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen' maar deze maakt geen onderdeel uit van de voorliggende TAM-omgevingsplanprocedure. Gelet op het voorgaande geeft dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.</p> <p>Indiener vraagt voorts aandacht voor bouwverkeer en bouwoverlast tijdens de realisatie van het project. De door indiener genoemde aspecten betreffen de uitvoering van het bouwproces en tijdelijke hinder.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Deze aspecten vallen buiten de reikwijdte van dit TAM-omgevingsplan, dat uitsluitend het toegestane gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden regelt. Voor de uitvoering van het bouwplan zullen maatregelen moeten worden getroffen door de initiatiefnemer om de veiligheid van het verkeer en de overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken, conform geldende wet- en regelgeving en eventuele afspraken met de gemeente. Gelet hierop geeft dit deel van de zienswijze ook geen aanleiding om het omgevingsplan aan te passen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><i>e. resumerend en verbetervoorstel pad</i></p> <p>De druk op de woonomgeving van indiener zal door de beoogde bouwplannen toenemen. Het komt bovenop de situatie, zoals hierboven omschreven, die door laksheid van de gemeente is ontstaan. Slecht ontwerp, niet handhaven van afspraken en slechte reacties op meldingen en verzoeken. Indiener geeft aan vol tegen de plannen ingaan tenzij er vervolg kan worden gegeven aan verbeteringen aan beschreven situaties. Er is hiervoor al een verbetervoorstel gedaan en besproken met de ambtenaar. Als dit tot uitvoer kan worden gebracht dan zal de woonsituatie niet achteruitgaan met het beoogde bouwproject.</p> | <p>Alles afwegende is de gemeente van oordeel dat het plan, mede gelet op de stedenbouwkundig/ruimtelijke inpassing, de beperkte verkeersaantrekkende werking en de beoordeling van andere aspecten, niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener.</p> <p>Het verbetervoorstel betreft een verlegging van het pad van de woning van indiener af naar binnen het plangebied (specifiek naar op het perceel met huisnummer 1c), waardoor indiener verder van het pad af komt te wonen. De gemeente ziet echter geen aanleiding om de initiatiefnemers van de woningbouw/dit TAM-omgevingsplan hiertoe te verplichten omdat zij zich houden aan de door het college vastgestelde stedenbouwkundig kader (zie onder zienswijze 1, antwoord a beschreven). Verlegging van het pad maakt geen betere stedenbouwkundige inpassing van het plan mogelijk. De overlast</p> <p>Klachten over onderhoud van groen langs het pad, de staat van het pad en overlast door zwerfvuil of hondenuitwerpselen betreffen beheerkwesties, zoals al beschreven in antwoord op deze zienswijze onder antwoord c).</p> |
| <p><b>Conclusie</b></p> <p>De zienswijze geeft op de punten a) tot en met e) geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |