

Bestemmingsplan ‘Wijk bij Duurstede, Locatie Wijkhuis’

Nota zienswijzen

Gemeente Wijk bij Duurstede

6 juli 2021

Inhoud

Inleiding.....	2
Zienswijzen en beantwoording	3
1. Steenstraat 91, 3961 VN Wijk bij Duurstede	3
2. Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn (Stichting Achmea Rechtsbijstand) namens: Steenstraat 95, 3961 VN Wijk bij Duurstede	5
3. Hordenweg 1-16, 3961 KA Wijk bij Duurstede.....	8
4. Hordenweg 1-10, 3961 KA Wijk bij Duurstede	8
5. Pippijn van Herstalstraat 20, 3962 CH Wijk bij Duurstede.....	9
6. Hordenweg 1-14, 3961 KA Wijk bij Duurstede	10
7. Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam (DAS) namens: Steenstraat 93, 3961 VN Wijk bij Duurstede	14
8. Postbus 230, 3830 AE Leusden (ARAG SE Nederland) namens: Steenstraat 89, 3961 VN Wijk bij Duurstede	17
9. Londiniumdreef 1, 3962 XW Wijk bij Duurstede.....	20
10. Londiniumdreef 5, 3962 XW Wijk bij Duurstede	22
11. Walplantsoen 12, 3961 CA Wijk bij Duurstede (VNMW).....	24
Thematische beantwoordingen	28
Ambtshalve aanpassing.....	37

Inleiding

Van 14 januari 2021 tot en met 24 februari 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Wijk bij Duurstede, Locatie Wijkhuis' van de gemeente Wijk bij Duurstede ter inzage gelegen.

Op woensdag 13 januari 2021 is de ter inzage legging bekend gemaakt in de Staatscourant en in 't Groentje. De vooroverlegpartners provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zijn reeds eerder benaderd om een reactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan te geven.

Tijdens de periode van ter inzage legging kon iedereen een zienswijze indienen. In totaal zijn 11 zienswijzen ontvangen. Deze zijn geregistreerd onder zaaknummer 99500.

In deze Nota zienswijzen is elke zienswijze samengevat en staat vervolgens de reactie van gemeente hierop. In de zienswijzen is sprake van vaker voorkomende thema's. Indien een zienswijze ingaat op een dergelijk thema is gekozen voor een thematische beantwoording. De 11 thematische beantwoordingen zijn in deze nota te vinden achter de laatste zienswijze.

Indien zienswijzen, of onderdelen daarvan, hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan zijn deze aanpassingen opgenomen in een kader, waarin de aanpassing is omschreven. De aangegeven aanpassingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Indien er geen kader is opgenomen heeft een zienswijze, of onderdeel daarvan, niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De motivering om het ontwerpbestemmingsplan niet aan te passen is in dat geval opgenomen in de beantwoording.

In de zienswijzen wordt met gebouw 'Nieuw Dorestad' in deze bedoeld: het cluster aan bebouwing aan Steenstraat 89 t/m 95 (oneven) en Hordenweg 1.01/1.02/1.05/1.06/1.09/1.10/1.13/1.14/1.17/1.18.

Zienswijzen en beantwoording

1. Steenstraat 91, 3961 VN Wijk bij Duurstede

Ontvangstdatum: 22 januari 2021

Inhoud van de zienswijze

1. Indiener van zienswijze geeft aan zich voorgelogen te voelen over het ontwerp van het beoogde gebouw. Indiener geeft aan dat uit telefoongesprekken met de gemeente en Viveste tegen meerdere bewoners uit de wijk gezegd is dat er nog geen enkel ontwerp bekend was. Nu blijkt uit de 'toelichting op het bestemmingsplan' echter dat het ontwerp exacte dezelfde is die indiener al sinds april 2019 in bezit heeft. Indiener spreekt van een één-tweetje tussen Viveste en de gemeente.
2. Het bestemmingsplan voor dit terrein is nu nog 'maatschappelijk' met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Het bestemmingsplan mag niet zomaar veranderen en we vragen u de huidige bestemmingsregels te gebruiken van het nu geldende bestemmingsplan uit 2016.
3. Indiener van zienswijze vindt zes bouwlagen vinden ongehoord hoog en vraagt zich af of dit überhaupt toegestaan is nabij het centrum van Wijk bij Duurstede met deze hoogte en stijl? Indiener vindt het geen visitekaartje op één van de toegangswegen naar het centrum.
4. Indiener vindt het opmerkelijk dat op de gemeentelijke website dit project niet eerder genoemd werd bij de nieuwbouwprojecten. Ook op de site van Viveste is er nog niets over terug te vinden.
5. Indiener geeft aan dat er door de bouw van 45 appartementen een schaarste aan parkeerplekken zal ontstaan.
6. Indiener vindt dat de inkijk vanaf dit nieuw te maken complex direct merkbaar zal zijn. Dit tast privacy van indiener in hoge mate aan.
7. Door het situeren van een groot pand aan de overzijde zal het geluid enorm weerkaatsen. Indiener wijst op het gegeven dat er minimaal 10 lijnbussen per uur door de straat en er een bushalte is tegenover de woning van indiener (tussen planlocatie en woning van indiener). Indiener wijst ook trillingen van het verkeer in de eigen woning.
8. De balkons van het nieuwe gebouw zullen voor een groot deel gesitueerd zijn aan de zijde van woning van indiener. Indiener vreest dat de balkons onbruikbaar zullen zijn voor nieuwe bewoners vanwege de hitte in de zomer en vreest dat het 's avonds druk zal zijn op de balkons en de nachtrust van indiener zal verstoren.
9. Indiener heeft zorgen over de bewoners die komen te wonen in de zorgwoningen in planlocatie. In het stuk 'prestatieafspraken' is te lezen dat er ook uitstroom GGZ komt te wonen in dit complex. In hoeverre moet indiener zich zorgen maken over de veiligheid.
10. Indiener vreest overlast van verlichting van de parkeerplaatsen en algemene ruimtes van het nieuwe gebouw.
11. Indiener vreest dat zijn rustige, groene uitzicht zal verdwijnen.
12. Indiener vraagt zich af het daglicht wegvalt aan de voorzijde van de eigen woning en of men in de zomer niet verblind zal worden door de felle zon die op het grote witte gebouw schijnt en de weerkaatsing in de ramen. Indiener wenst een schaduwslagberekening i.v.m. mogelijke waardevermindering van de eigen woning.
13. Indiener vreest overlast en schade aan de eigen woning door de werkzaamheden tijdens de nieuwbouw.
14. Indiener geeft ook aan dat groenvoorzieningen, waaronder een aantal prachtige gekapte bomen op planlocatie, onder druk staan in de wijk. Indiener geeft aan dat de eigen woning al in een groene omgeving

gebouwd is en stelt begrepen te hebben dat planlocatie niet zou worden vervangen door nieuwbouw, maar een groenbestemming zou krijgen. Een ander scenario wat de revue passeerde, is dat het mooie appartementencomplex wat in 'Nieuw Dorestad' gebouwd is, gespiegeld aan de overkant zou komen te staan en dat het rijtje van 4woningen ook gespiegeld zou worden.

Reactie van de gemeente

1. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling.
2. De gemeente kan een bestemmingsplan wijzigen. Een bestemmingsplanprocedure is echter een zware procedure waarvan het verloop wettelijk is vastgelegd. Bovendien moet de bestemmingsplanwijziging passen in het gevoerde ruimtelijk beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit geval volgt de gemeente de procedureregels voor de bestemmingsplanprocedure en is de basis van de procedure het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals dat al in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld is (zie onder de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling).
3. Voor beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#2): bouwhoogte en naar de thematische beantwoording (#5): welstand en architectuur.
4. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling.
5. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#8): parkeren.
6. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#9): privacy.
7. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#6): weerkaatsing wegverkeerslawaaï en de thematische beantwoording (#7): trillingen.
8. De onbruikbaarheid van balkons vanwege hitte is niet ter beoordeling van de gemeente. De beleving van een balkon op het zuiden is een subjectieve. Voor wat betreft de drukte op de balkons is het zo dat er in principe geen zonering, zoals bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', behoeft te worden aangehouden tussen woningen onderling. Er is sprake van een afstand van 28 meter tussen de gevel van woning van indiener en de balkons van de beoogde nieuwbouw waardoor overlast naar verwachting beperkt zal zijn, of in ieder geval binnen de grenzen van het aanvaardbare in een stedelijke omgeving. De nieuwbouw wordt op dit punt dan ook aanvaardbaar geacht.
Bij de beoordeling van dit alles mag volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen en moet uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet meegewogen worden in deze beoordeling.
Wat echter wel relevant is of de inpassing van het nieuwe gebouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Op dit onderwerp wordt verder ingegaan in de thematische beantwoording (#2): bouwhoogte.
9. Het gaat om kwetsbare bewoners die zelfstandig kunnen wonen en een aantal uur per week begeleiding krijgen van een professionele instelling. Hierbij moet gedacht worden aan ondersteuning bij het wonen, dagbesteding, werk, welzijn en sociale contacten, persoonlijke verzorging, financiën en administratie. Overall in Wijk, Cothen en Langbroek wonen mensen die regelmatig een steuntje in de rug nodig hebben. Dat is niet zo bijzonder. Het gaat niet om mensen met bijvoorbeeld een criminele achtergrond. Er is naar het oordeel van gemeente dan ook geen reden om zorgen te maken over veiligheid van indiener van zienswijze of diens kinderen.
10. Er zal gebruik gemaakt worden van normale straatverlichting, die gebruikelijk is in de bebouwde kom. Er zal geen sprake zijn van lichtmasten zoals bij een sportpark. Het hanteren van een richtafstand van 50 meter, zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is derhalve niet aan de orde.

11. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#4): vrije uitzicht.
12. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#3): schaduwwerking.
Voor wat betreft het witte gebouw: de uitwerking van het architectonisch ontwerp moet nog plaatsvinden.
13. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan de beoogde exploitant van het nieuwe gebouw, woningcorporatie Viveste, wil gaan bouwen is een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Bouwwerkzaamheden zijn immers vergunningplichtig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In artikel 2.1 lid 1 onder a. is aangegeven dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te (ver)bouwen.
Op grond van artikel 2.2, lid 6 van de Regeling omgevingsrecht verstrekt de aanvrager in of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen. Met deze gegevens beoordeelt de gemeente of het aannemelijk is dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften uit artikel 8.3 Bouwbesluit 2012. Als dit niet aannemelijk is, kan de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.10, lid 1 onder a Wabo worden geweigerd.
Een nulmeting kan onderdeel zijn van de toetsing maar alleen als de gemeente hier, gezien de aard van de bouwwerkzaamheden aanleiding toe ziet (bijvoorbeeld bij heien). Het is overigens ook mogelijk zelf een nulmeting aan de eigen woning te laten verrichten.
Alleen als tijdens de bouw (ernstige) schade ontstaat kan men de gemeente verzoeken om de bouw (tijdelijk) stil te leggen.
14. Het scenario dat de locatie zou worden getransformeerd naar een groenvoorziening is niet in het ruimtelijk beleid opgenomen. De locatie is al sinds 2010 in beeld als locatie voor de bouw van 75 appartementen. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verder verwezen naar de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling.

2. Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn (Stichting Achmea Rechtsbijstand) namens: Steenstraat 95, 3961 VN Wijk bij Duurstede

Ontvangstdatum: 28 januari 2021

Inhoud van de zienswijze

1. Indiener vreest het vrije uitzicht te verliezen als op deze locatie een bouwwerk van 20 meter toegestaan dreigt te worden. Volgens indiener zijn nergens in de omgeving dergelijke hoogtes toegestaan. Een uitschieter van 20 meter hoogte is daarmee dan ook geheel niet passend in deze omgeving.
2. Indiener stelt dat het bestaande hoge groen ter plaatse zal verdwijnen. De paragraaf over groen in de toelichting bij het bestemmingsplan maakt ook geheel niet duidelijk of ter plaatse groen behouden blijft en of er plaatse sprake is van beschermwaardig groen. Met de woonbestemming is in ieder geval geen aandacht besteed aan het behouden van of reguleren van groen ter plaatse om het zicht van omwonenden niet onevenredig aan te tasten. Een aanpassing van het plan is noodzakelijk om tegemoet te komen aan de belangen van de omwonenden.
3. Indiener vreest door het bouwplan onevenredige parkeerdruk op de nu al verzadigde openbare parkeerruimte in de omgeving zal leggen. Indiener stelt dat voor de 45 beoogde wooneenheden een parkeervraag van 72 parkeerplaatsen bestaat die niet allemaal op eigen terrein kunnen worden opgevangen. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat dat parkeren op het maaiveld wordt opgelost waarbij slechts ruimte is voor een gedeelte van de parkeervraag, namelijk 50 parkeerplaatsen op eigenterrein. De andere benodigde parkeerplaatsen worden benut in combinatie met bestaande parkeerplaatsen. Volgens indiener zijn deze bestaande parkeerplaatsen echter noodzakelijk voor de invulling van alle omliggende functies.

Op basis van de Nota Parkeernormen 2016 wordt aangegeven dat Wijk bij Duurstede matig stedelijk gekenmerkt wordt in de stedelijkheidsgraad. De parkeernorm ligt - zoals ook in de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven - op 1,6 parkeerplaats per wooneenheid, met inbegrip van 0,2 parkeerplaats voor wat betreft het bezoekersaandeel. Daaruit volgt inderdaad een parkeerbehoefte van 72 parkeerplaatsen. In de beoogde situatie is ruimte voor 50 parkeerplaatsen op eigen terrein, zo geeft u aan.

Met een berekening van het aantal mogelijke parkeerplaatsen op eigen terrein moet geconcludeerd worden dat met een parkeernorm van 1,6 per wooneenheid maximaal 31 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd ter plaatse. Zo ook zou deze conclusie ertoe moeten leiden dat in combinatie met de onnatuurlijke bouwhoogte in deze omgeving - en overigens heel Wijk bij Duurstede - het plan daarop allicht zou kunnen worden aangepast.

Indiener vraagt om met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigenterrein komen. In de regels bij het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat in eerste plaats een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend indien in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien (vgl. 8.1.1 onder a). Conform de toelichting van het bestemmingsplan is reeds duidelijk dat daaraan in onderliggende situatie niet kan worden voldaan. Vervolgens staat onder 8.1.2 de mogelijkheid om daarvan af te wijken opgenomen. Reeds is duidelijk met dit plan dat daarvan gebruik gaat worden gemaakt. Echter, een afwijking is slechts mogelijk op grond van de voorwaarden voor afwijking. De parkeernota 2016 kent daarvoor slechts de hardheidsclausule zoals opgenomen onder 2:

"Het college van burgemeester en wethouders kan, bijvoorbeeld bij een zwaarwegend economisch belang of volkshuisvestingsbelang, afwijken van de gemeentelijke parkeereis. Dit kan bijvoorbeeld wanneer het college de realisatie van het initiatief belangrijk en acht dan de (al dan niet tijdelijke)nadelige gevolgen op het gebied van bereikbaarheid en leefbaarheid als gevolg van het niet realiseren van parkeerplaatsen."

Al duidelijk is gemaakt dat de realisatie van het initiatief ook op andere wijze kan worden doorgezet, waarbij de nadelige gevolgen voor de directe omgeving in ieder geval minder te ervaren zijn. De afweging die in de toelichting van het bestemmingsplan is gemaakt, getuigt niet van een toetsing aan de hardheidsclausule.

4. De beoogde dove gevel wordt aan de zijde van bestaande woningen van de Steenstraat gerealiseerd. Dit is een aantasting van het woongenot van omwonenden vanwege het directe zicht op een 20 meter hoge dove gevel.
5. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de hoge dove gevel noodzakelijk is om aan de voorwaarden te kunnen voldoen. Indiener vraagt zich in deze af wat de gevolgen zijn van de plaatsing van deze gevel op de weerskaatsing van het geluid. Er dient in deze onderzocht te worden wat het effect is voor woningen in de omgeving, nu op deze locatie een dove gevel van deze afmeting wordt geplaatst direct aangrenzend aan de weg.
6. Niet duidelijk is hoe de toevoeging van hoogbouw van invloed zal zijn op de trillingen van de bestaande woningen waaronder woning van indiener (complex Nieuw Dorestad). Als het asfalt nu trilt, is het voelbaar op de hogere verdiepingen. Onduidelijk is of de toevoeging van hoogbouw daar invloed op zal hebben. Dit is ten onrechte niet onderzocht, in het kader van het voorkomen van schade bij omwonenden.
7. Indiener verzoekt bij heiwerkzaamheden rekening te houden met de omgeving. In dit stadium wijst indiener vast op het verplicht stellen van een nulmeting en gebruik te maken van een techniek waardoor geen schade (door heiwerkzaamheden) zal ontstaan aan de omliggende woningen.
8. Onduidelijk is wat er bedoeld wordt met "zorgsteunpunt". In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het in feite ook mogelijk is om 43 wooneenheden en een zorgsteunpunt ter plaatse te realiseren. Onder artikel 1.54 van het ontwerpbestemmingsplan wordt het begrip omschreven. In de toelichting bij het bestemmingsplan is ten onrechte geheel niet ingegaan op de behoefte vanuit Viveste en een omschrijving van dit verzoek.
Volgens de VGN kan een zorgsteunpunt worden gezien als zijnde een 'artsenpraktijk, kliniek of dagverblijf met in dit geval een mogelijke grootte van 80 m2. Dit zal ook parkeervraag met zich meebrengen, waar nu

al - met een parkeervraag voor sociale huur - niet aan wordt voldaan. Dit is ten onrechte niet meegewogen in de parkeervraag.

9. Indiener vreest waardedaling van zijn woning door het bouwplan. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, moet de gemeente zorg dragen dat het nadeel voor elke eigenaar van een onroerende zaak zo beperkt mogelijk blijft. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden waar mogelijk beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties of een andere uitvoering, waar geen of minder planschade te verwachten is.

Reactie van de gemeente

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#4): vrije uitzicht, voor wat betreft de stelling over het verlies van het vrije uitzicht. Voor de beantwoording van deze zienswijze voor wat betreft de stelling over de hoogte van het beoogde gebouw wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#2): bouwhoogte.
2. Het scenario dat de locatie zou worden getransformeerd naar een groenvoorziening is niet in het ruimtelijk beleid opgenomen. De locatie is al sinds 2010 in beeld als locatie voor de bouw van 75 appartementen. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verder verwezen naar de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling.
3. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#8): parkeren.
4. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#5): welstand en architectuur en de thematische beantwoording (#4): vrije uitzicht.
5. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#6): weerkaatsing wegverkeerslawaaï.
6. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#7): trillingen.
7. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan de beoogde exploitant van het nieuwe gebouw, woningcorporatie Viveste, wil gaan bouwen is een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Bouwwerkzaamheden zijn immers vergunningplichtig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In artikel 2.1 lid 1 onder a. is aangegeven dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te (ver)bouwen.
Op grond van artikel 2.2, lid 6 van de Regeling omgevingsrecht verstrekt de aanvrager in of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen. Met deze gegevens beoordeelt de gemeente of het aannemelijk is dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften uit artikel 8.3 Bouwbesluit 2012. Als dit niet aannemelijk is, kan de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.10, lid 1 onder a Wabo worden geweigerd.
Een nulmeting kan onderdeel zijn van de toetsing maar alleen als de gemeente hier, gezien de aard van de bouwwerkzaamheden aanleiding toe ziet (bijvoorbeeld bij heien, hetgeen hier nog niet zeker is). Het is overigens ook mogelijk zelf een nulmeting aan de eigen woning te laten verrichten.
Alleen als tijdens de bouw (ernstige) schade ontstaat kan men de gemeente verzoeken om de bouw (tijdelijk) stil te leggen.
8. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#11): zorgsteunpunt. Het zorgsteunpunt heeft een wijkgebonden karakter, zoals omschreven in de begripsbepaling, en de verkeersaantrekkende werking is daarom als aanvaardbaar beoordeeld.
9. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#10): planschade. Het planschaderisico is bekeken en de financiële uitvoerbaarheid van dit

bestemmingsplan is om de beschreven redenen voldoende zeker. Een zoektocht naar alternatieve locaties is om deze reden niet noodzakelijk.

3. Hordenweg 1-16, 3961 KA Wijk bij Duurstede

Ontvangstdatum: 2 februari 2021

Inhoud van de zienswijze

1. Indiener heeft bezwaar tegen de hoogte van het bouwplan. Volgens indiener wil Viveste 45 wooneenheden realiseren en moet de gemeente een oud besluit alsnog aanpassen zodat een extra woonlaag kan worden gerealiseerd om de 45 eenheden te halen. De hoogte van het bouwplan is niet prettig voor de bewoners in het gebouw 'Nieuw Dorestad', tegenover de locatie.
2. Indiener vreest parkeerproblemen in de omgeving. Er zullen minimaal 40 parkeerplaatsen nodig zullen zijn, bezoekers van de bewoners niet meegerekend. Ook de creche en het squashcenter hebben parkeerplaatsen nodig.

Reactie van de gemeente

1. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#2): bouwhoogte, en voor wat betreft de voorzienbaarheid van de ontwikkeling naar de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling.
2. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#8): parkeren.

4. Hordenweg 1-10, 3961 KA Wijk bij Duurstede

Ontvangstdatum: 5 februari 2021

Inhoud van de zienswijze

1. De presentatie door gemeente en Viveste was een aanfluiting omdat mensen de mond gesnoerd werd met de opmerking dat dit niet mogelijk was omdat de chat kapot was. Er was niemand die dat geloofde.
2. Indiener wijst op de strategie van de Gemeente Wijk bij Duurstede dat er nergens appartementen gebouwd zouden worden van hoger dan maximaal vijf woonlagen, incl. de begane grond. Nu wordt er opeens toestemming gegeven voor zes woonlagen. Het gebouw past qua kleur en qua grootte niet in het beeld van de Steenstraat.
3. De Steenstraat is een vrij drukke straat. Veel auto's, bussen en motoren. Hoe hoger het gebouw, hoe slechter het geluid weg kan.
4. Gezien het stukje grond waar op gebouwd gaat worden, denkt indiener dat het gebouw direct aan de weg komt te staan. Je krijgt dan het effect van een pijpenla en niet de beoogde "poort" naar Wijk bij Duurstede.
5. Indiener verzoekt de bovenste verdieping van vier appartementen weglaten. Hierdoor komt dus de zesde woonlaag te vervallen en is het appartement even hoog als het appartement daar recht tegenover.

Reactie van de gemeente

1. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen, waarbij zij aangetekend dat er geen sprake was van kwade opzet.
2. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#2): bouwhoogte.

3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen de thematische beantwoording (#6): weerskaatsing wegverkeerslawaaï.
4. De beoogde nieuwbouw komt dicht aan de Steenstraat te staan dan bebouwing die op basis van het nu al geldende bestemmingsplan mogelijk zou zijn . Bij het ontwerp van het gebouw is een aantal keuzes gemaakt waarom dit zo bedacht is (verwezen wordt naar de thematische beantwoording (#5): welstand en architectuur. Een overweging is geweest dat de locatie als een poort naar het centrum zal gaan fungeren. Het gebouw 'Nieuw Dorestad' is reeds zo gebouwd dat het direct aan de Steenstraat staat. Met voorliggend bouwplan wordt, binnen marges van bouwhoogte die de gemeente aanvaardbaar acht (zie de thematische beantwoording (#2): bouwhoogte), de beoogde entree aan weerszijden van de Steenstraat tot stand gebracht.
5. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#2): bouwhoogte. Om de redenen die in dat antwoord worden uiteengezet wordt niet op het verzoek van indiener ingegaan.

5. Pippijn van Herstalstraat 20, 3962 CH Wijk bij Duurstede

Ontvangstdatum: 13 februari 2021

Inhoud van de zienswijze

1. Indiener geeft aan verrast te zijn over het bouwplan. Er heeft niet eerder iets over in het Wijks Nieuws gestaan, alleen dat er bomen gekapt zouden gaan worden. Er is wel gesproken over de plek van het oude postkantoor/Rabobank/WBV/Bieb maar niet hierover.
2. Indiener vindt het 6 verdiepingen voor het gebouw te hoog omdat het nog hoger wordt dan gebouw 'Nieuw Dorestad' (5 verdiepingen) en pleit voor verlaging naar 4 verdiepingen zoals de appartementencomplexen langs de Steenstraat 14 e.v.. Dan blijft het een eenheid. Esthetisch gezien past het nieuwe gebouw ook niet bij het oude kerkhof.
3. Indiener vraagt zich af of er zo dicht tegen het kerkhof aangebouwd mag worden. Er wordt binnen 50 meter van het kerkhof gebouwd en staat er niet in de Wet op de lijkbezorging dat dat niet mag?
4. Indiener vreest nog meer parkeeroverlast. In de huidige situatie parkeren bewoners van Frankenweg, Karel de Grotestraat en Steenstraat al bij de woning van indiener, evenals medewerkers van de gemeente en van Stichting Binding. Met de stichting is informeel afgesproken dat medewerkers hun auto voortaan parkeren op het terrein van het Wijkhuis en de parkeerplaats aan de rand van het kerkhof maar als daar zo meteen gebouwd gaat worden komt het parkeerprobleem weer terug naar woning van indiener. Niet alleen de bouw op het terrein van het Wijkhuis maar ook de aankomende bouw aan de andere kant Bieb/ Oude Postkantoor / Rabobank gaat een grote extra druk op de parkeerruimte geven. Indiener pleit anders voor vergunningplichtig parkeren.
5. Indiener wil weten wat de toekomstplannen voor de strook De Kresj , Squash en het grasveldje Frankenplantsoen zijn.

Reactie van de gemeente

1. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling.
2. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#2): bouwhoogte. Voor de ruimtelijke interactie tussen bouwplan en begraafplaats wordt ingegaan in het antwoord hieronder (nummer 3).
3. Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder door elkaar 'bijtende' functies. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) v.v. voldoende afstand in acht genomen worden. Voor het bepalen van

deze afstand is getoetst aan de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. De hierin genoemde richtafstanden gelden in beginsel tussen de perceelsgrens van een bedrijf enerzijds en de gevel van een - in een rustige woonwijk gelegen - woning anderzijds.

De richtafstand tussen begraafplaats (grens van de bestemming) en de gevel van het nieuwe woongebouw moet minimaal 10 meter bedragen. Het maatgevende aspect is geluid. Op de begraafplaats is geen crematorium aanwezig waardoor het geuraspect niet relevant is.

De richtafstand wordt gehaald omdat de afstand tussen grens van het bestemmingsvlak van de begraafplaats en de gevel van het nieuwe woongebouw minimaal 12 meter zal bedragen. Er is dus in die zin sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In de Wet op de lijkbezorging is geen norm of piëteitszone opgenomen ten aanzien van de minimaal in acht te nemen afstand tussen een begraafplaats en woonbebouwing.

Naar het oordeel van gemeente is hoogbouw in de nabijheid van een kerkhof geen inbreuk op de rust en privacy op het kerkhof. De uitstraling van de hoogbouw bij het kerkhof zal niet verder reiken dan de hoogtemaat van het appartementencomplex. De maximale bouwhoogte van 14 meter aan de zijde van de begraafplaats acht de gemeente voldoende om de privacy en rust op de begraafplaats te waarborgen. Daarbij is overwogen dat het huidige bestemmingsplan al op 9,5 meter afstand een bouwhoogte van 12 meter toestaat.

4. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#8): parkeren.
5. Voor de locatie zijn op dit moment nog geen plannen. De locatie is in particulier eigendom.

6. Hordenweg 1-14, 3961 KA Wijk bij Duurstede

Ontvangstdatum: 18 februari 2021

Inhoud van de zienswijze

1. Indiener geeft aan begrip te hebben voor het proces van inbreiding (bouwen op nog open plekken, waaronder Nieuw Dorestad, Hortus, Residentie Stadszicht, Postkantoorlocatie, Winkelcentrum De Heul) maar door het vrijwel ontbreken van groen in deze projecten wordt Wijk een stenige stad. De ambities zoals die zijn verwoord in het gemeentelijk Groenstructuurplan worden met dit soortprojecten terzijde geschoven. Indiener pleit voor meer kinderspeelplaatsen en groen in plaats van elke postzegel vol te bouwen in het algemeen het eisen van een minimum aantal m² groen bij elk groot inbreidingsproject.
2. Indiener verzoekt dit plan van tafel te halen, het bouwperceel voorlopig een groene invulling te geven en proberen de achterliggende bedrijfsbebouwing (Kresj en squashcentrum) te verwerven, zodat een goede wooninvulling van dit gebied gerealiseerd kan worden.
3. Onduidelijk is in hoeverre bij de opstelling van het plan en in het akoestisch onderzoek rekening is gehouden met de aanwezigheid van het appartementencomplex Nieuw Dorestad en de vier aanliggende woningen langs de Steenstraat. De berekeningen m.b.t. geluidshinder hebben uitsluitend betrekking op het nieuw te bouwen gebouw. Het lijkt indiener wenselijk dat aan gevels van bestaande appartementen en woningen eerst geluidsmetingen gedaan worden voordat met dit plan verder wordt gegaan.
4. De gemeente accepteert hier bij een nieuwbouwproject hinderlijke geluidsoverlast. Dat is geheel in strijd met het gemeentelijk beleid t.a.v. geluidsoverlast zoals dat is vastgelegd in de Geluidsnota van de gemeente. Speelt hier een rol dat het 'maar' om sociale woningbouw gaat?
5. In het Bestemmingsplan De Engk d.d. 8 mei 2012 (waar gebouw 'Nieuw Dorestad' deel van uitmaakt) is een berekening opgenomen voor de geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer langs de Steenstraat. Bij de waarneempunten 01 en 02, die liggen ter hoogte van indiener's - toen nog niet gebouwde - complex ligt de geluidsbelasting op 56-58 dB. Dat is al hoger dan de geluidsbelasting die acceptabel werd geacht voor de

appartementen in complex van indiener die liggen langs de Hordenweg. Daarvoor is ontheffing verleend van de voorkeurswaarden tot 56 dB.

Omdat de Steenstraat een 30km weg is hoefde en kon hiervoor geen ontheffing van de voorkeurswaarden gegeven worden. Terzijde zij opgemerkt dat wij de indruk hebben dat weinig automobilisten zich aan de 30km houden. Het zou goed zijn als de gemeente hierop handhaaft. Gesteld wordt (blz. 30 van het akoestisch onderzoek) dat de geluidsbelasting vanwege de Steenstraatmax. 58 dB bedraagt en dat dat hoger is dan de gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Indiener ervaart nu al veel overlast van het wegverkeer. Slapen met een raam open is na 6 uur 's morgens niet meer mogelijk.

6. Door de bouw van het nieuwe appartementencomplex zal dat volgens indiener leiden tot veel meer geluidsbelasting voor Nieuw Dorestad. Het geluid dat nu nog naar het Wijkhuisterrein kan uitwaaien weerkaatst dan aan tweekanten tegen de bebouwing. Deze verwachting klemmt temeer daar het plan voorziet in een grote, 6verdiepingen hoge dove muur en balkons met een (deels) glazen afscherming.
7. Er is volgens indiener in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met het afremmen stoppen en optrekken van tientallen dieselbussen per dag op deze plek en het optrekken en afremmen van auto's vanwege de rotonde.
8. Bronmaatregelen (bijv, stil asfalt) worden te duur geacht, mede in relatie tot de kleinschaligheid van het project. Indiener stelt dat bestaande appartementen en woningen hierbij kennelijk niet meetellen.
9. Op diverse kaartjes in het bestemmingsplan en in het akoestisch onderzoek ontbreekt de al bestaande bebouwing van o.a. Nieuw Dorestad. Vaak staan op de gebruikte kaarten nog de contouren van de voormalige school De Driehoek. Zie bijv, in het akoestisch onderzoek fig. 2C vertaling akoestisch rekenmodel en de bijlagen A en E. Bij de beschrijving van het plangebied (blz. 6) staat: *'Aan de zuid- en westzijde van de bebouwing (= het voormalige Wijkhuis) is sprake van een groene inrichting met grasland, (hoog) opgaand groen en enkele bomen.'* Ook hierbij ontbreekt de aanwezigheid van de bebouwing aan de overkant van de Steenstraat. Bij de referentie naar de Visie Steenstraat op blz. 16 wordt Nieuw Dorestad wel genoemd.
10. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. In hoeverre is hierbij rekening gehouden met de aanwezigheid van appartementencomplex 'Nieuw Dorestad', de bushalte en de rotonde? De luchtkwaliteit zal volgens indiener door het 'opsluiten' van de Steenstraat door beide appartementencomplexen verslechteren.
11. Het nieuwe complex heeft gevolgen voor de privacy in de woning van indiener.
12. In de Visie Steenstraat 2009 wordt gesteld dat hoogte-accenten op de kop van de Steenstraat mogelijk zijn om de entree tot Wijk bij Duurstede te accentueren. Indiener vindt het gebouw geen subtiel hoogteaccent' zoals dat op blz. 8 van het bestemmingsplan wordt genoemd. Ook vindt indiener dat er geen sprake zal zijn van de beoogde een eenheid met de bebouwing aan de zuidzijde (met gebouw 'Nieuw Dorestad'). Ook heeft indiener bezwaar tegen de 6 verdiepingen hoge dove gevel die voortaan het uitzicht van indiener zal vormen.
13. Indiener vindt het verbazingwekkend dat het complex voorzien wordt van 3 dove gevels terwijl de Beleidsregel hogere waarden Wet geluidshinder Wijk bij Duurstede 2015 stelt dat 'de aanwezigheid van dove gevels zoveel mogelijk voorkomen dient te worden (inspanningsverplichting)'. Alleen om de bouw van dit complex op dit kleine terreintje mogelijk te maken zijn deze dove gevels in strijd met het gemeentelijk beleid nodig.
14. Indiener betwijfelt of de glazenwanden tot een hoogte van 1.20m wegverkeerslawaai zal weg nemen, ook al zijn de plafonds van de balkons voorzien van geluidsabsorptie. Bewoners van Nieuw Dorestad kunnen vanwege het verkeerslawaai ook niet altijd op het balkon zitten.

15. Indiener heeft kritiek op het ontwerp van het gebouw: door het aanbrengen van glazen schermen wordt de beoogde levendigheid (blz. 8, toelichting ontwerpbestemmingsplan) teniet gedaan, evenals de dove gevel en de onderpui waarin bergingen, parkeren en andere oninteressante functies komen.
16. Met de ontwikkeling van dit bouwplan verdwijnt het perspectief van een bomenlaan, zoals die beschreven is in het Groenstructuurplan van de gemeente. Daarin staat dat een 'belangrijke boomstructuur' zich over de volle lengte van de Steenstraat moet gaan uitstrekken. De Visie Steenstraat (2009) zegt hierover bij de uitgangspunten voor de herinrichting: het groene karakter van de Steenstraat moet benadrukt worden. Aan de zuidzijde kleine bomen, aan de noordzijde een dichte bomenrij.
In de huidige situatie is daarvan echter nauwelijks sprake: hier en daar is langs de zuidkant van de Steenstraat een bescheiden boompje (Liquidambar) aangeplant.
17. Het ware wenselijk de aansluiting van de Karel de Grotestraat op de Steenstraat nader te bezien in relatie tot de verkeersbewegingen die zijn ontstaan door de ontwikkeling van Nieuw Dorestad.
Al het verkeer daarheen moet via de Baron van Lijndenstraat- Gossaertstraat. Straatjes die niet erg geschikt zijn voor veel autoverkeer in twee richtingen.
Te overwegen zou zijn om de ingang naar Nieuw Dorestad te laten lopen via een nieuwe inrit van de Steenstraat bij het parkeerterrein achter de woningen van de Baron van Lijndenstraat. De uitrit zou dan via de Baron van Lijndenstraat moeten blijven. Voor de bewoners van deze straatjes zou dat een substantiële vermindering betekenen van het aantal auto's en dus van de verkeersoverlast.

Reactie van de gemeente

1. Het scenario dat de planlocatie zou worden getransformeerd naar een groenvoorziening is niet in het ruimtelijk beleid opgenomen. De locatie is al sinds 2010 in beeld als locatie voor de bouw van 75 appartementen. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verder verwezen naar de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling.
2. Voor de locatie achter de voorliggende bestemmingsplanlocatie, waarop Kresj en squashcentrum zijn gevestigd, zijn op dit moment geen plannen. De gemeente heeft de locatie niet in eigendom en acht het voorliggend bestemmingsplan voldoende haalbaar na aanpassingen als gevolg van zienswijzen.
3. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#6): weerkaatsing wegverkeerslawaaï.
4. Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op het Besluit Hogere waarde. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar bijlage 18 bij de toelichting van dit bestemmingsplan: *Reactie op zienswijze op besluit hogere waarden in het kader van het bestemmingsplan 'Wijk bij Duurstede, Locatie Wijkhuis' (ODRU)*.
De stelling dat het hier volgens indiener 'maar' om sociale woningbouw gaat speelt niet mee in de beoordeling. Voor alle typen woningbouw is wetgeving en geluidsbeleid hetzelfde.
5. Het Besluit Hogere waarden Bestemmingsplan 'De Engk' d.d. 3 april 2012, op basis waarvan in 2012 een hogere waarde is vastgesteld voor de woning van indiener, kan niet opnieuw worden herzien. Dit besluit is onherroepelijk.
Voor het deel van deze zienswijze inzake het 30 km/u regime wordt verwezen naar bijlage 18 bij de toelichting van dit bestemmingsplan: *Reactie op zienswijze op besluit hogere waarden in het kader van het bestemmingsplan 'Wijk bij Duurstede, Locatie Wijkhuis' (ODRU)*. De (verkeers)handhaving op de maximaal toegestane snelheid maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en kan niet via deze zienswijze worden afgedwongen.
6. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#6): weerkaatsing wegverkeerslawaaï.
7. Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op het Besluit Hogere waarde. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar bijlage 18 bij de toelichting van dit bestemmingsplan: *Reactie op*

zienswijze op besluit hogere waarden in het kader van het bestemmingsplan 'Wijk bij Duurstede, Locatie Wijkhuis' (ODRU).

8. Zie onder 7, waarbij aangetekend is dat stil asfalt niet geschikt is om in de buurt van kruisingen en rotondes toe te passen. Bovendien wordt met het toepassen van stil asfalt alsnog de voorkeurswaarde (binnen de maximaal toegestane waarden) overschreden.
9. De digitale verbeelding van dit bestemmingsplan is voorzien van een kadastrale ondergrond die onder de verbeelding is gelegd wordt vanuit de site ruimtelijkeplannen.nl, beheerd door het Kadaster. Indiener geeft aan dat het gebouw 'Nieuw Dorestad, waarin indiener woont, niet aangeduid is op deze ondergrond. De reden hiervan is dat het gebouw nog van recente bouwdatum is en daardoor kennelijk nog niet op de ondergronden, zoals gehanteerd door ruimtelijkeplannen.nl, zichtbaar is. Er treedt hierdoor echter geen onzekerheid op over de bestemming en de daarbij behorende planregels, die ter plaatse van zowel woning van indiener als ter plaatse van de locatie van voorliggend bestemmingsplan gelden dan wel zullen gaan gelden. De ondergrond maakt geen onderdeel uit van bestemmingsplannen en is niet juridisch bindend.
10. Voor de onderbouwing van het aspect Luchtkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan. De ontwikkeling van de planlocatie valt onder een NIBM-project maar eveneens is bezien of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is dus bezien of de ontwikkeling in samenhang met omliggende bebouwing, waaronder woning van indiener, aanvaardbaar blijft op het gebied van luchtkwaliteit. De gemeente is om deze reden van mening dat er geen onaanvaardbare aantasting van de luchtkwaliteit zal plaatsvinden. De luchtkwaliteit in de omgeving voldoet ook na de nieuwbouw op planlocatie aan de hiertoe gestelde normen.
11. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#9): privacy.
12. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#5): welstand en architectuur alsmede naar de thematische beantwoording (#2): bouwhoogte
13. Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op het Besluit Hogere waarde. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar bijlage 18 bij de toelichting van dit bestemmingsplan: *Reactie op zienswijze op besluit hogere waarden in het kader van het bestemmingsplan 'Wijk bij Duurstede, Locatie Wijkhuis' (ODRU).*
14. De twijfel die indiener heeft over het geluidsniveau in de beoogde nieuwbouw kan de gemeente niet wegnemen. De gemeente kan hier enkel verwijzen naar het akoestisch onderzoek dat uitgevoerd is en op basis waarvan, binnen de maximaal toegestane waarden, een Besluit Hogere waarde voor de nieuwbouw is genomen.
15. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#5): welstand en architectuur.
16. De realisatie van de nieuwbouw op planlocatie is niet strijdig met de ambitie om de rest van de Steenstraat als laan te vergroenen. Dit bestemmingsplan heeft enkel betrekking op één hoek van de Steenstraat en betreft niet de gehele Steenstraat.
17. De gemeente acht de gekozen ontsluiting via de Karel de Grotestraat op de Steenstraat voldoende aanvaardbaar gelet op de omvang van het bouwplan (45 woningen) en het wijkgebonden karakter van het zorgsteunpunt. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot maximaal 239 verkeersbewegingen per etmaal. De feitelijke toename van het aantal verkeersbewegingen ligt vermoedelijk lager, omdat de bestaande maatschappelijke functie komt te vervallen (zie tevens de thematische beantwoording, nummer 8: parkeren) waarin de planologische mogelijkheden van de huidige, te vervallen, maatschappelijke bestemming zijn afgewogen tegen de nieuwe woonbestemming.

In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan) zijn verkeersgegevens voor de relevante wegen in de omgeving opgenomen. Zie tabel:

Weg(vak)	Etmaalintensiteit 2015	Autonome groei	Etmaalintensiteit 2030
Frankenweg	2.674	1,5 %	3.343
Hordenweg	6.488	1,5 %	8.112
Boterslootweg	2.334	1,5 %	2.918
Steenstraat	5.274	1,5 %	6.594
Karel de Grotestraat	nvt	nvt	300

Tabel 4 Verkeersintensiteiten

Het plangebied wordt via de Karel de Grotestraat ontsloten op de Steenstraat en verder. Gezien de toename van 239 verkeersbewegingen per etmaal acht de gemeente verhoudingsgewijs een relatief beperkte toename. De wegen in de omgeving kunnen deze relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig verwerken. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook niet tot een onacceptabele verkeersaanname.

7. Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam (DAS) namens: Steenstraat 93, 3961 VN Wijk bij Duurstede

Ontvangstdatum: 22 februari 2021

Inhoud van de zienswijze

1. Indiener zal rechtstreeks zicht hebben op het appartementencomplex en zal geconfronteerd worden met een wolkenkrabber van 17-20 meter hoog op een nog kortere afstand van zijn woning af, namelijk ca. 25 m.
2. Door een hoogte van 20 meter toe te staan en de afstand tussen het bouwvlak en de woning van Indiener nog kleiner te maken (dan het huidige bestemmingsplan 'Woongebieden 2016' toelaat) wordt verwacht dat het appartementencomplex een behoorlijke mate van vrije zicht en daglichttoetreding zal ontnemen aan de woning van indiener. Uit de toelichting op het plan blijkt niet dat dit aspect is onderzocht ter voorkoming van onaanvaardbare schaduwwerking voor omwonenden.
3. Indiener vreest onevenredige aantasting van zijn privacy. Ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling staat het huidige bestemmingsplan een maximale goothoogte van 9 m toe. Ter plaatse van de woning van indiener wordt een maximale bouwhoogte van 9,5 m genoemd, zonder een maximale goothoogte. Dat komt erop neer dat - zou de huidige bestemming maximaal worden benut - de bouwlagen aan weerszijde van de Steenstraat ongeveer even hoog zouden zijn, zodat eventuele ramen en openingen op dezelfde hoogte komen en het zicht aan weerszijden gelijk is. De voorgenomen ontwikkeling brengt hier echter een onacceptabele verandering in. De woning van indiener wordt namelijk aan de overkant met meerdere bouwlagen/woningen overstegen waardoor er veel meer inkijk komt in zijn woning.
4. De toelichting bij het plan vermeldt dat er 45 woningen gerealiseerd kunnen worden. Ook vermeldt de toelichting dat het gaat om 43 woningen en een zorgsteunpunt. Onduidelijk is of het zorgsteunpunt 2 woningen vervangt of dit mogelijk wordt gemaakt naast de 45 woningen die maximaal zijn toegestaan. In dat laatste geval moge het duidelijk zijn dat de hinder die de omgeving van het plan zal ondervinden, onevenredig zal zijn.
5. Indiener verwacht een grote verkeersdruk op de Steenstraat - als zijnde een 30 km weg die van en naar het centrum leidt - waar hij hinder van zal ondervinden. Bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen op basis van de CROW-publicatie vindt indiener dat ten onrechte geen rekening is gehouden met het zorgsteunpunt, maar alleen met de 45 wooneenheden. Wat dit zorgsteunpunt voor de toename van het aantal parkeerbewegingen zal betekenen, is dus niet duidelijk.

6. In de toelichting op het plan wordt vermeld dat in totaal 50 parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. Maar liefst 17 parkeerplaatsen worden 'in de openbare ruimte aan het plangebied' toegekend, waarbij 6 parkeerplaatsen nog moeten worden aangelegd. Voor het resterende tekort aan 5 parkeerplaatsen heeft Viveste de opdracht gekregen om deelauto's te plaatsen. Het plan maakt niet duidelijk welke locatie in de openbare ruimte exact zal worden aangewend ten behoeve van de 17 parkeerplaatsen. Ook is niet helder hoe deelauto's kunnen bijdragen aan een oplossing voor het tekort aan parkeerplaatsen. Bovendien vindt indiener dat hiervoor op zijn minst een voorwaardelijke verplichting in het plan moet worden opgenomen.
7. Worden nog meer functies in de woningen toegestaan, zoals een *aan huis verbonden beroep/bedrijf* waarin het plan voorziet, dan is de verwachting dat de parkeerdruk alleen maar zal verergeren. Indiener heeft bezwaar tegen artikel 3.4 van het ontwerpbestemmingsplan omdat dit artikel het mogelijk maakt om onder voorwaarden bij omgevingsvergunning af te wijken van het verbod tot het hebben van een *bed & breakfast* in of bij een woning. Zo'n *bed & breakfast* kan immers een toename betekenen in de parkeerbehoefte. Op zijn minst had aan deze afwijkingsbevoegdheid de voorwaarde moeten worden verbonden zoals in artikel 3.3, namelijk dat 'het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en dat in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein dient te worden voorzien'.
8. Indiener maakt zich zorgen over zware bouwwerkzaamheden gelet op het massale nieuwbouwplan. Uit de toelichting blijkt niet dat er een nulmeting heeft plaatsgevonden van de panden in de omgeving om de situatie vast te leggen voordat er werkzaamheden plaatsvinden. Hieruit maakt indiener op dat er onvoldoende rekening is gehouden met eventuele schade aan zijn woning en die van omwonenden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Het plan maakt niet duidelijk of en welke maatregelen genomen zullen worden om eventuele schade zoveel mogelijk te beperken.
9. Het plan dient in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening waarbij ook de gevolgen voor omwonenden niet onevenredig moeten zijn. Dit vraagt ook om beperking van de schade waar mogelijk. Indiener vreest voor waardevermindering van zijn woning en denkt dat er voldoende alternatieve locaties zijn voor een appartementencomplex waar de schade beperkter zal blijven. Deze lijken echter onvoldoende te zijn onderzocht.

Reactie van de gemeente

1. De typering 'wolkenkrabber' is een subjectieve en wordt ter kennisgeving aangenomen. Hierbij wordt gewezen op het gegeven dat de bestaande bebouwing in de omgeving ook al bouwhoogtes tot 18,5 meter kent.
2. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#4): vrije uitzicht, alsmede naar de thematische beantwoording (#3): schaduwwerking voor wat betreft het onderzoek dat de gemeente hiernaar heeft laten uitvoeren.
3. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#9): privacy.
4. De onduidelijkheid kan worden weggenomen: bedoeld is: 45 woningen of 44 woningen en een zorgsteunpunt.
5. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#11): zorgsteunpunt. Het zorgsteunpunt heeft een wijkgebonden karakter, zoals omschreven in de begripsbepaling, en de verkeersaantrekkende werking is daarom als aanvaardbaar beoordeeld.
De gemeente acht de gekozen ontsluiting via de Karel de Grotestraat op de Steenstraat voldoende aanvaardbaar gelet op de omvang van het bouwplan (45 woningen) en het wijkgebonden karakter van het zorgsteunpunt. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot maximaal 239 verkeersbewegingen per etmaal. De feitelijke toename van het aantal verkeersbewegingen ligt vermoedelijk lager, omdat de bestaande

maatschappelijke functie komt te vervallen (zie tevens de thematische beantwoording, nummer 8: parkeren) waarin de planologische mogelijkheden van de huidige, te vervallen, maatschappelijke bestemming zijn afgewogen tegen de nieuwe woonbestemming.

In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan) zijn verkeersgegevens voor de relevante wegen in de omgeving opgenomen. Zie tabel:

Weg(vak)	Etmaalintensiteit 2015	Autonome groei	Etmaalintensiteit 2030
Frankenweg	2.674	1,5 %	3.343
Hordenweg	6.488	1,5 %	8.112
Boterslootweg	2.334	1,5 %	2.918
Steenstraat	5.274	1,5 %	6.594
Karel de Grotestraat	nvt	nvt	300

Tabel 4 Verkeersintensiteiten

Het plangebied wordt via de Karel de Grotestraat ontsloten op de Steenstraat en verder. Gezien de toename van 239 verkeersbewegingen per etmaal acht de gemeente verhoudingsgewijs een relatief beperkte toename. De wegen in de omgeving kunnen deze relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig verwerken. De voorgenomen ontwikkeling, inclusief het zorgsteunpunt, leidt dan ook niet tot een onacceptabele verkeerstoeiname.

6. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#8): parkeren.
7. Een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf is aan regels gebonden. Deze staan omschreven in artikel 3.3.1 van de regels van dit bestemmingsplan. Het beroep of bedrijf aan huis mag (onder andere) enkel uitgeoefend worden door de bewoner, mag niet leiden tot onevenredige belemmeringen voor de omliggende functies en mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Gelet op de omvang van de beoogde appartementen (60 tot 80 m²) in combinatie met het maximale oppervlaktepercentage dat binnen een woning gebruikt mag worden is de verwachting dat er geen hinder zal ontstaan.
De mogelijkheid om via omgevingsvergunning een bed & breakfast te realiseren zal worden geschrapt om nadelige effecten op de omgeving te voorkomen.

Artikel 3.4. in het ontwerpbestemmingsplan wordt geschrapt:

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3 onder e ten behoeve van het toestaan van een bed & breakfast als activiteit in of bij een woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *de activiteit vindt plaats in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;*
- b. *de activiteit veroorzaakt geen ernstige hinder voor het woonmilieu;*
- c. *er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;*
- d. *de gebruiksoppervlakte mag maximaal 50 m² bedragen;*
- e. *ten behoeve van de bed & breakfast zijn maximaal 6 slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers toegestaan.*

8. Op dit moment, in de fase van de bestemmingsplanprocedure, acht de gemeente het uitvoeren van nulmetingen niet noodzakelijk omdat dit in de bouwvergunningfase aan de orde komt. Dit wordt als volgt nader toegelicht:
Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan de beoogde exploitant van het nieuwe gebouw, woningcorporatie Viveste, wil gaan bouwen is een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Bouwwerkzaamheden zijn immers vergunningplichtig op grond van de Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht (Wabo). In artikel 2.1 lid 1 onder a. is aangegeven dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te (ver)bouwen.

Op grond van artikel 2.2, lid 6 van de Regeling omgevingsrecht verstrekt de aanvrager in of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen. Met deze gegevens beoordeelt de gemeente of het aannemelijk is dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften uit artikel 8.3 Bouwbesluit 2012. Als dit niet aannemelijk is, kan de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.10, lid 1 onder a Wabo worden geweigerd.

Een nulmeting kan onderdeel zijn van de toetsing maar alleen als de gemeente hier, gezien de aard van de bouwwerkzaamheden aanleiding toe ziet (bijvoorbeeld bij heien). Het is overigens ook mogelijk zelf een nulmeting aan de eigen woning te laten verrichten.

Alleen als tijdens de bouw (ernstige) schade ontstaat kan men de gemeente verzoeken om de bouw (tijdelijk) stil te leggen.

9. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#10): planschade.

8. Postbus 230, 3830 AE Leusden (ARAG SE Nederland) namens: Steenstraat 89, 3961 VN Wijk bij Duurstede

Ontvangstdatum: 23 februari 2021

Inhoud van de zienswijze

1. Indiener is van mening dat de gemeente niet tijdig en voldoende informatie heeft verstrekt aan omwonenden en in het bijzonder de nieuwe bewoners aan de Steenstraat. Indiener zou deze woning niet hebben gekocht indien tijdig de plannen voor het appartementencomplex bekend waren gemaakt.
2. Met het appartementencomplex zal al het groen verdwijnen en komen er hoge gesloten opgaande gevels tot 20 meter hoog over een lengte van 50 meter waar indiener dan tegenaan moet kijken. Het huidige bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk tot 12 meter maar een stuk minder massaal en juist omdat in het nieuwe bestemmingsplan de bebouwing meer naar de weg komt (in de bestemming Verkeer), is er helemaal geen ruimte meer voor een groene afscherming zoals dat nu wel het geval is. Indiener ziet graag dat gelet op de omvang van het voorgestane appartementencomplex, dat de bebouwing naar achteren komt te liggen zodat er nog een groenstrook kan worden gerealiseerd van 5 meter. Bij de andere appartementencomplexen aan de Steenstraat zijn wel groenstroken gerealiseerd hetgeen het straatbeeld en daarmee het nu nog prettige woon- en leefklimaat, ten goede komt.
3. Indiener vindt het bouwplan te massaal en niet passend in de omgeving. Van een subtiel hoogteverschil waarover in de toelichting wordt gesproken, is gelet op de maximale bouwhoogte van de directe omgeving (9,5 meter) geen sprake. Het appartementencomplex steekt schril af tegen de bestaande bebouwing omgeving. Een goede stedenbouwkundige onderbouwing van dit voor de omgeving van dit massale en te hoge complex ontbreekt.
4. Indiener wil betrokken worden als een stedenbouwkundig oordeel gevraagd wordt, zodat met omwonenden een goede invulling kan worden gegeven.
5. De privacy van indiener wordt onaanvaardbaar geschonden door de ramen en balkons in de gevel tegenover de woning van indiener. Indiener heeft namelijk vensters van vloer tot plafond. Indiener verzoekt daarom dan ook om geen balkons aan de voorzijde van het complex te realiseren maar om dat uitsluitend aan de achterzijde te doen en dit zo in het bestemmingsplan vast te leggen.
6. Het complex zal naar verwachting ruim 240 extra verkeersbewegingen met zich meebrengen. Dat betekent een extra hoeveelheid verkeer over de Steenstraat en daarmee langs de woning van indiener. Dat brengt niet alleen veel meer drukte met zich mee, ook neemt het geluid als gevolg van extra verkeer toe en het bijbehorende gebruik van auto's zoals dichtslaan de portieren. Dit betekent een ernstige inbreuk op het woon- en leefgenot van indiener. Dit naast een behoorlijke verzwaring van het bestaande gebruik. De

kringloopwinkel was niet 24 uur per dag in gebruik. De bestemming Wonen brengt met zich mee dat 24 uur per dag bewegingen, mensen en daarmee geluid en inkijk aanwezig is.

7. Ten onrechte is alleen gekeken naar de geluidsbelasting op de te bouwen appartementen. Ook omgekeerd zal gekeken moeten worden welke ruimtelijke effecten het plan op de omgeving heeft. Alleen dan kunnen belangen goed worden afgewogen en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het aantal verkeersbewegingen neemt fors toe en er zijn geluidseffecten van het parkeerterrein te verwachten. Er is geen onderzoek gedaan naar wat dit tot gevolg heeft op toename van geluid voor indiener. Dat is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
8. Het plan brengt zich mee dat op eigen terrein moet worden voorzien in 72 parkeerplaatsen. Het terrein zou ruimte bieden aan 50 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte zouden dan 17 parkeerplaatsen worden toegekend aan het plan. Welke die 17 parkeerplaatsen zijn, is niet duidelijk en is niet duidelijk ten koste waarvan die openbare parkeerplaatsen worden toegewezen. Er dienen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening nog altijd voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Naast het feit dat het plan er voor zorgt dat een onaanvaardbare hoeveelheid van 17 openbare parkeerplaatsen "verdwijnt" ten behoeve van dit complex, is er een tekort aan parkeerplaatsen is van 5 stuks. Te snel en eenvoudig wordt in de toelichting bedacht dat dit is op te lossen door voor te schrijven aan Viveste om deelauto's in te zetten. Dit is geen bestuursrechtelijke waarborg om het tekort aan parkeerplaatsen op te lossen. Indiener heeft niet in zijn macht om Viveste daarop aan te spreken en u als gemeente ook niet vanwege de privaatrechtelijke overeenkomst tussen u en Viveste.
9. Indiener vreest dat het tekort aan parkeerplaatsen directe negatieve gevolgen heeft voor zijn woon- en leefklimaat. Auto's zullen op de niet daarvoor bedoelde plekken worden neergezet maar in de straat van indiener hetgeen voor de nodige overlast en hinder zal zorgen. Door het realiseren van een ondergrondse parkeergarage wordt aan het probleem van het tekort aan parkeerplaatsen volledig tegemoet gekomen. Daarnaast is er dan geen openbare ruimte meer nodig voor parkeerplaatsen zodat het gehele complex anders kan worden gesitueerd en beter kan worden ingepast met groen. Het complex zou dan ook kunnen worden verlaagd.
10. Indiener vreest dat als gevolg van deze massale bebouwing, die dichterbij hem komt te staan, het verdwijnen van groen dat niet terugkomt en de schending van de privacy, dat zijn woning in waarde zal dalen. Indiener zal dan ook zeker een verzoek om planschade indienen. Daarmee rijst de vraag in hoeverre rekening is gehouden met planschade en de kosten van de planschadeprocedures bij het beoordelen van de economische uitvoerbaarheid. Om een juiste inschatting te maken, en dat geldt ook voor de raad die het plan zal moeten vaststellen, zal een planschaderisico-analyse moeten komen om zo een goed oordeel te geven over de economische uitvoerbaarheid.
11. "Viveste heeft de grond aan de Steenstraat verkregen na een grondruil met de gemeente, het voorgaand stuk grond is gelegen op enkele honderden meters van de Steenstraat. Op het stuk grond van Viveste (voor de grondruil) stond een appartementencomplex waarin de betreffende doelgroep woonachtig was. Na deze grondruil heeft de gemeente ervoor gekozen om "normale" woningen te realiseren. Dit heeft ertoe geleid dat er minder woningen terug zijn gekomen en het woningtekort nog niet is opgelost. Dit geeft de aanleiding voor Viveste om op het stuk grond aan de Steenstraat een appartementencomplex te realiseren, om zo te voorzien in de woningbehoefte van de doelgroep. Derhalve zou gesteld kunnen worden dat er een verplaatsing heeft plaats gevonden van de huisvesting van de doelgroep. Deze verplaatsing ten gevolge van de grondruil leidt ertoe dat de nadelige gevolgen van de realisatie van woningen komen ten laste de bewoners aan de Steenstraat. Immers, als de grondruil niet plaats had gevonden zouden de bewoners niet belast zijn met het appartementencomplex tegenover de woning.
12. Bij veel van dit soort plannen is het argument om mee te werken en om het plan niet aan te passen, dat het anders niet uit kan. Dat is slechts een economisch argument en komt geheel voor rekening en risico van aanvrager. Uw opdracht is om te oordelen of het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is en er nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat is in onderhavig plan absoluut niet het geval. Het plan misstaat in de omgeving, het is te massaal, er is geen mogelijkheid meer aanwezig om het bestaande groen terug te laten komen waardoor de woon- een leefomgeving te veel versteent met daarbij overlast van geluid voor zowel de toekomstige als huidige bewoners en een te kort aan parkeerplaatsen dat niet

goed wordt opgelost. In alle redelijkheid kan aan dit plan, gelet op de negatieve ruimtelijke gevolgen, de onaanvaardbare inbreuk op de privacy en het woongenot van indiener, geen medewerking worden verleend.

Reactie van de gemeente

1. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling. De stelling dat de gemeente niet tijdig heeft geïnformeerd wordt ontkracht omdat de ontwikkeling al sinds 2010 voorzienbaar was.
2. Gelet op de thematische beantwoording, nummer 2: bouwhoogte, en de daarin genoemde (o.a. stedenbouwkundige argumentatie, met verwijzing naar de Visie Steenstraat 2009) acht de gemeente het bouwplan, zoals voorgestaan met dit bestemmingsplan, aanvaardbaar en wordt geen noodzaak gezien het gehele bouwplan naar achteren te schuiven.
3. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#2): bouwhoogte.
4. De beoordeling van de aanvaardbaarheid van het uiteindelijke bouwplan, binnen het volume zoals voorliggend bestemmingsplan zal toestaan, wordt gelaten aan de welstandscommissie.
5. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#9): privacy.
6. De nu op planlocatie geldende maatschappelijke bestemming, die een bouwhoogte van maximaal 12 meter toestaat, laat reeds een veelheid aan functies toe, die, mede vanwege de verkeersaantrekkende werking, een behoorlijke druk op de (woon)omgeving leggen. Het verdwijnen daarvan is voor de woningen in de omgeving dan ook voordelig. Hoewel 45 woningen en een zorgsteunpunt in de nieuwe situatie ook een zekere druk op de omgeving zullen leggen, zal deze niet groter zijn dan nu al planologisch denkbaar is. Voor omliggende woningen, waaronder die van indiener, is de huidige overwegend maatschappelijke bestemming van het plangebied als zodanig minder passend in de woonomgeving dan de voorziene woonbestemming inclusief zorgsteunpunt. Aan dat voordeel wordt echter weer afbreuk gedaan doordat de nieuwbouw een duidelijk grotere bouwhoogte krijgt en zo de omgeving visueel meer zal domineren. Gelet echter op de voorzienbaarheid van de ontwikkeling, reeds genoemd in de Structuurvisie 2010 (beschreven in de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling), acht de gemeente de nadelen en voordelen in samenhang aanvaardbaar. Bij de beoordeling van dit alles mag volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen en moet uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast (vanaf de balkons), hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet meegewogen worden in deze beoordeling. Wat echter wel relevant is of de inpassing van het nieuwe gebouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Op dit onderwerp wordt verder ingegaan in de thematische beantwoording (#2): bouwhoogte.

Voor wat betreft de toename van het aantal verkeersbewegingen het volgende: de gemeente acht de gekozen ontsluiting via de Karel de Grotestraat op de Steenstraat voldoende aanvaardbaar gelet op de omvang van het bouwplan (45 woningen) en het wijkgebonden karakter van het zorgsteunpunt. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot maximaal 239 verkeersbewegingen per etmaal. De feitelijk toename van het aantal verkeersbewegingen ligt vermoedelijk lager, omdat de bestaande maatschappelijke functie komt te vervallen.

In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan) zijn verkeersgegevens voor de relevante wegen in de omgeving opgenomen. Zie tabel:

Weg(vak)	Etmaalintensiteit 2015	Autonome groei	Etmaalintensiteit 2030
Frankenweg	2.674	1,5 %	3.343
Hordenweg	6.488	1,5 %	8.112
Boterslootweg	2.334	1,5 %	2.918
Steenstraat	5.274	1,5 %	6.594
Karel de Grotestraat	nvt	nvt	300

Tabel 4 Verkeersintensiteiten

Het plangebied wordt via de Karel de Grotestraat ontsloten op de Steenstraat en verder. Gezien de toename van 239 verkeersbewegingen per etmaal acht de gemeente verhoudingsgewijs een relatief beperkte toename. De wegen in de omgeving kunnen deze relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig verwerken. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook niet tot een onacceptabele verkeerstoeiname.

7. Verwezen wordt naar het antwoord onder 6 waarin beschreven dat de huidige maatschappelijke bestemming ook reeds een veelheid van functies toestaat.
De VNG kent in haar publicatie publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' de categorie 'autoparkeerterreinen, parkeergarages', waarbij zij zich niet uitspreekt over de omvang van het parkeerterrein. Voor een parkeerterrein gelden richtafstanden van 10 meter voor geur en van 30 meter voor geluid, indien nog niet uitgegaan wordt van het gegeven dat de voorliggende locatie als 'gemengd gebied' zou kunnen worden getypeerd. De afstand tussen de dichtstbij gelegen woningen aan de overzijde van de Steenstraat en het parkeerterrein is meer dan 30 meter.
Voor wat betreft het onderzoek naar de werking van geluid op de woning van indiener wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#6): weerskaatsing wegverkeerslawaaï.
8. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#8): parkeren.
9. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#8): parkeren', waarbij zij aangetekend dat de gemeente het oplossen van de parkeerbehoefte op de voorgestane wijze, in combinatie met de verantwoording van de bouwhoogte (zie onder thematische beantwoording (#2): bouwhoogte, aanvaardbaar acht.
10. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#10): planschade.
11. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt ten eerste verwezen naar de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling. De grondruil is gebaseerd op het geldende ruimtelijk beleid zoals dat reeds in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld is.
12. Gelet op het gegeven dat de voorgestane ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid (Structuurvisie 2010), de uitvoerbaarheidsaspecten afdoende zijn onderzocht, het planschaderisico (thematische beantwoording #10) alsmede de stedenbouwkundige inpassing (thematische beantwoording #2) afdoende zijn onderzocht, acht de gemeente het niet noodzakelijk om de planvorming op locatie stil te leggen en op zoek te gaan naar een nieuwe locatie.

9. Londiniumdreef 1, 3962 XW Wijk bij Duurstede

Ontvangstdatum: 22 februari 2021

Inhoud van de zienswijze

1. Indiener geeft aan verrast te zijn door het bouwplan. In 2017 waren er nog geen plannen bekend voor deze locatie. De bestaande situatie in 2017 met het Wijkhuis, de Kinderopvang en het Squashgebouw tegenoverliggend, was al sinds de bouw van de bungalows in de jaren '70 ongewijzigd. In het bestemmingsplan Woongebieden 2016 (vastgesteld 28 juni 2016) wordt nog gesproken van een maatschappelijke functie (met maximale bouwhoogte van 12 meter) en géén woningbouw.
2. Indiener geeft aan dat diens privacy verloren gaat door nu ook hoogbouw met 27 balkons aan de andere kant van de woning van indiener (aan de Londiniumdreef staan aan de andere zijde van woning van indiener splitlevel woningen die ook al hoog zijn waardoor er aan die zijde al geen privacy is. Indiener vreest ook mogelijke geluidsoverlast door gebruik balkons die aan de Frankenweg zijn gelegen.
3. Indiener vreest waardevermindering van de eigen bungalow omdat er sociale hoge woningbouw zal plaatsvinden die een andere uitstraling geeft dan laagbouw. Indiener spreekt ook van horizonvervuiling. Indiener overweegt planschadeclaim.
4. Indiener vindt het bouwplan te hoog omdat het met de top op 20 meter nog hoger is dan Nieuw Dorestad
5. Indiener heeft het gevoel dat het project al een vaststaand feit is en de verwachting bij woningzoekenden zo reeds is gewekt omdat Viveste de woningen al aanbiedt via Woningnet terwijl de bestemmingsplanwijziging er nog niet is. Indiener heeft gevoel dat het plan doorgedrukt wordt.
6. Indiener betreurt het dat er veel groen en ruimte verloren gaat voor woningbouw. Eerst was er een flinke groenstrook met begroeiing en bomen. Nu is alles gerooid, zelfs voor het Squashgebouw. Elke centimeter wordt bebouwd en er is weinig leefruimte in en om de gebouwen. Op lange termijn komt verloedering en spanning om de hoek kijken omdat mensen te dicht op elkaar wonen.

Reactie van de gemeente

1. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling. Daarbij wordt tevens gewezen op het gegeven dat er in Nederland geen absoluut recht bestaat op een onveranderende omgeving als het de bebouwde kom betreft. In een bestaand stedelijk gebied, zoals de Steenstraat en omgeving, 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 van mening dat bouwprojecten binnen de bebouwde kom mogelijk moeten blijven, mits deze passen binnen het gevoerde ruimtelijk beleid. Dat is hier het geval. De locatie is reeds in 2010 aangewezen als transformatielocatie.
De gemeente kan, als de ontwikkeling wenselijk is conform het gevoerde ruimtelijk beleid en uitvoerbaar is op grond van alle andere relevante wetgeving, een bestemmingsplan wijzigen. Een bestemmingsplanprocedure is echter een zware procedure waarvan het verloop wettelijk is vastgelegd. In dit geval volgt de gemeente de procedureregels voor de bestemmingsplanprocedure en is de basis van de procedure het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals dat al in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld is.
2. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#9): privacy.
3. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#10): planschade.
4. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#2): bouwhoogte.
5. Deze stelling van indiener is niet juist. Onder 1 is reeds aangegeven dat de bestemmingsplanprocedure een zware en openbare procedure is waarbinnen eenieder zijn mening kan geven via een zienswijze, het benaderen van de gemeenteraad en het instellen van beroep bij de Raad van State. Zo bezien kan er geen sprake zijn van 'doordrukken'. Immers, een bestemmingsplan moet op alle punten voldoende verantwoord en onderbouwd worden. De gemeente is van mening dat dit het geval is.

6. Voor wat betreft deze stelling is het zo dat in de huidige situatie ook reeds aanzienlijke bebouwing gerealiseerd zou kunnen worden binnen de geldende maatschappelijke bestemming. Dat deze niet ten volle benut is wil niet zeggen dat dat niet alsnog kan gebeuren. Ook een dergelijke ontwikkeling zal ten koste gaan van groen.
Het eventuele verband tussen dicht op elkaar wonen en verloedering is niet aangetoond.

10. Londiniumdreef 5, 3962 XW Wijk bij Duurstede

Ontvangstdatum: 22 februari 2021

Inhoud van de zienswijze

1. Indiener stelt dat het bouwplan nadelig zal uitpakken voor de leefomgeving en buurtbewoners. Er is slechts gekeken naar een optimale benutting van de beschikbare grond en maximale bebouwing om zoveel mogelijk wooneenheden te kunnen creëren maar er is geen of onvoldoende achtgeslagen op de gevolgen voor de (directe) omgeving en zelfs voor het aanzien van Wijk bij Duurstede. In het ontwerpbestemmingsplan is ook reeds een schets van het te realiseren appartementengebouw opgenomen en staan de omvang en maten aangegeven.
Het begin van de Steenstraat is aangemerkt als "de Poort van Wijk" en vormt de toegangsweg naar het historische centrum vanaf één van de drukste verkeersknooppunten binnen de bebouwde kom (rotonde Steenstraat/Frankenweg/Hordenweg/Boterslootweg). Realisering van de beoogde bebouwing zal volgens indiener een historische vergissing zijn omdat het gebouw een eenvoudige hoofdvorm krijgt, een "prefabruiterlijk" zonder enige uitstraling, dat in alle opzichten detoneert met de omgeving. Voor sociale woningbouw hoeven niet alle andere relevante uitgangspunten te wijken die de directe woon- en leefomgeving van buurtbewoners en in feite de beleving voor alle bewoners en bezoekers van Wijk bij Duurstede betreffen.
In de directe omgeving is sprake van laagbouw - o.a. een viertal bungalows- met één uitzondering het appartementencomplex "Nieuw Dorestad". Met de "Poort van Wijk" wordt een entree naar de historische binnenstad beoogd die een zekere allure heeft en niet een gebouw naast "Nieuw Dorestad" dat rechthoekig van vorm is en een eenvoudig uiterlijk heeft. Als dit de trend is, had ook niet destijds het flatgebouw aan het begin van de Hordenweg (zuidoostzijde) hoeven te worden afgebroken.
2. Indiener heeft bezwaar tegen de hoogte die voor Wijkse begrippen uitzonderlijk is en hoger dan het naastgelegen "Nieuw Dorestad". Voorts kan de bebouwing zo plaats vinden dat gezien vanaf de Frankenweg en Steenstraat, tot de trottoirs zal worden gebouwd. In ieder geval zal tussen het beoogde gebouw enerzijds en de Frankenweg en Steenstraat anderzijds, in het bestemmingsplan een ruime strook moeten worden gereserveerd voor groenvoorziening.
Het ontwerp en de omvang van de beoogde bebouwing zal moeten worden aangepast naar een vorm en afmeting die meer in overeenstemming is met de omgeving. Meer op zijn plaats en esthetisch meer verantwoord zou bebouwing zijn in lijn met de appartementengebouwen aan de westzijde van de Steenstraat. Ook kan worden gedacht aan een gebouw dat te vergelijken valt met "Nieuw Dorestad", zij het iets kleiner van omvang. Dan wordt het meest recht gedaan aan de "poortgedachte". In ieder geval mag de beoogde bebouwing nooit hoger zijn dan 4 bouwlagen.
3. De beoogde bebouwing zal voor omwonenden geluidshinder veroorzaken. In de directe nabijheid ligt immers de rotonde waar het verkeer (waaronder busdiensten) intensief gebruik van maakt. Het is bekend dat de bewoners van "Nieuw Dorestad" nu reeds klagen over te veel geluidshinder. Indien in de directe omgeving een groot rechthoekig gebouw zal verrijzen zal de geluidshinder, onder andere door weerskaatsing, alleen maar toenemen. Wat zijn de gevolgen voor de bewoners van "Nieuw Dorestad" en de bewoners van de laagbouw aan de Londiniumdreef?
4. Op blz 36 e.v. van de toelichting wordt aandacht besteed aan de verkeersgevolgen van het bouwplan. Hoe kan de conclusie worden getrokken dat er niet sprake zal zijn van een onacceptabele verkeerstoename? In de toelichting wordt uitgegaan van circa 239 verkeersbewegingen per etmaal, indien de beoogde bebouwing zal zijn gerealiseerd. Per etmaal zal dit feitelijk neerkomen op een tijdsduur van circa twaalf uur. Als hiervan zal worden uitgegaan, betekent dit een (extra) zware belasting van één de drukste wegen van Wijk bij Duurstede omdat de ontsluiting grotendeels via de Steenstraat zal plaatsvinden. Gezien de

aanwezigheid van vele voetgangers en fietsers die nu al grootrisico lopen vanwege het intensieve bus-, vrachtauto- en autoverkeer in de Steenstraat is de extra belasting door toekomstige bewoners van de beoogde bebouwing onaanvaardbaar. In ieder geval zal naar een andere verkeerscirculatie moeten worden gezocht.

5. Het ontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met één partij: Viveste. Slechts de belangen van deze ene partij, hoe waardevol ook (sociale woningbouw), worden gediend. De gemeente is echter gehouden de belangen van al haar inwoners te dienen, waarvan volgens indiener geen sprake is.
Op circa 50 meter van een rij bungalows aan de Londiniumdreef zal een blok verrijzen van 17 meter hoog. Concreet zal dit betekenen dat vanaf tientallen balkons bewoners van de beoogde bebouwing een vrij en rechtstreeks uitzicht zal worden geboden op (de tuinen van) deze bungalows. Dit zal een grote inbreuk opleveren op hun privacy en van grote invloed zijn op hun woongenot.
6. Bij de realisatie van de bungalows aan de Londiniumdreef destijds, is de bouw van een enorm appartementencomplex op circa 50 meter, derhalve in de directe omgeving, nooit beoogd.

Reactie van de gemeente

1. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verder verwezen naar de thematische beantwoording (#2): bouwhoogte, alsmede naar de thematische beantwoording (#5): welstand en architectuur. In deze antwoorden worden de keuzes ten aanzien van het ontwerp en de bouwhoogte toegelicht en wordt onderbouwd waarom, naar het oordeel van gemeente, de beoogde nieuwbouw toch aanvaardbaar is.
2. Zie het antwoord onder 1.
3. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verder verwezen naar de thematische beantwoording (#6): weerkaatsing wegverkeerslawaaï. Voor de Londiniumdreef zullen de nadelige effecten dus ook binnen de normen blijven.
4. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot maximaal 239 verkeersbewegingen per etmaal. De feitelijk toename van het aantal verkeersbewegingen ligt vermoedelijk lager, omdat de bestaande maatschappelijke functie komt te vervallen (zie tevens de thematische beantwoording, nummer 8: parkeren) waarin de planologische mogelijkheden van de huidige, te vervallen, maatschappelijke bestemming zijn afgewogen tegen de nieuwe woonbestemming.
In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan) zijn verkeersgegevens voor de relevante wegen in de omgeving opgenomen. Zie tabel:

Weg(vak)	Etmaalintensiteit 2015	Autonome groei	Etmaalintensiteit 2030
Frankenweg	2.674	1,5 %	3.343
Hordenweg	6.488	1,5 %	8.112
Boterslootweg	2.334	1,5 %	2.918
Steenstraat	5.274	1,5 %	6.594
Karel de Grotestraat	nvt	nvt	300

Tabel 4 Verkeersintensiteiten

Het plangebied wordt via de Karel de Grotestraat ontsloten op de Steenstraat en verder. Gezien de toename van 239 verkeersbewegingen per etmaal acht de gemeente verhoudingsgewijs een relatief beperkte toename. De wegen in de omgeving kunnen deze relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig verwerken. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook niet tot een onacceptabele verkeerstoeiname.

5. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verder verwezen naar de thematische beantwoording (#9): privacy. Voor wat betreft het dienen van alle belangen van de inwoners is de gemeente van mening dat bouwprojecten binnen de bebouwde kom, mits gebaseerd op het gevoerde ruimtelijk beleid en wettelijk uitvoerbaar op alle aspecten, mogelijk moet blijven. Ook inwoners die aangewezen zijn op sociale huurwoningen moet een woonplek geboden kunnen worden.
6. Het is juist dat in de tijd dat de Londiniumdreef gebouwd is, de nu voorliggende ontwikkeling niet beoogd was. Echter, de gemeente kan, als de ontwikkeling wenselijk is conform het gevoerde ruimtelijk beleid en uitvoerbaar is op grond van alle andere relevante wetgeving, een bestemmingsplan wijzigen. Een bestemmingsplanprocedure is echter een zware procedure waarvan het verloop wettelijk is vastgelegd. In dit geval volgt de gemeente de procedureregels voor de bestemmingsplanprocedure en is de basis van de procedure het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals dat al in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld is. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verder verwezen naar de thematische beantwoording, nummer 1: voorzienbare ontwikkeling. Daarbij wordt tevens gewezen op het gegeven dat er in Nederland geen absoluut recht bestaat op een onveranderende omgeving als het de bebouwde kom betreft. In een bestaand stedelijk gebied, zoals de Steenstraat en omgeving, 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 van mening dat bouwprojecten binnen de bebouwde kom mogelijk moeten blijven, mits deze passen binnen het gevoerde ruimtelijk beleid. Dat is hier het geval. De locatie is reeds in 2010 aangewezen als transformatielocatie

11. Walplantsoen 12, 3961 CA Wijk bij Duurstede (VNMW)

Ontvangstdatum: 22 februari 2021

Inhoud van de zienswijze

1. Indiener geeft aan niet uit te zijn op het frustreren of vertragen van de doorgang van dit project maar wil primair een signaal naar het bestuur en de gemeenteraad geven over de te ver gaande verstening op inbreidingslocaties in de stad.
Indiener (als natuurvereniging) onderschrijft de noodzaak en prioriteit van het bouwen van veel woningen, maar niet tegen elke prijs. Indiener wijst op de grote gevolgen van teveel steen, zoals bij de Hortus, aan de Gansfortstraat, het Walplantsoen, de Lidl in de Heul en nu weer het Wijkhuis. Indiener houdt hart vast voor de postkantoorlocatie, reconstructie Walplantsoen, gemeentewerf, schoollocaties en verder. Vooral de dodelijke parkeernorm moet op de helling om de leefbaarheid, een verantwoordelijkheid van de gemeente, op peil te houden. Meerdere keren en op verschillende manieren hebben we al aandacht gevraagd voor natuurinclusief bouwen, maar de ontgroening gaat door. Frappant dat juist afgelopen week de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied unaniem werd aangenomen, met mooie en noodzakelijke ambities, die in de praktijk dus nog weinig ingang hebben gevonden.
2. Indiener vindt dat een te groot gebouw op een te kleine postzegel neergezet. De verharding van het plangebied neemt fors toe: was eerst 30% verhard, nu wordt dit compleet omgedraaid tot 70%verharding. En dat in een wijk die al zeer weinig groen heeft, namelijk procentueel de op een na kleinste hoeveelheid van de hele gemeente. Dit heeft grote gevolgen voor mogelijkheden om ook nog iets te kunnen doen aan klimaatadaptatie, het maken van een prettige buitenruimte, de biodiversiteit, het beperken van geluidsoverlast en het tegengaan van luchtvervuiling door bijvoorbeeld fijnstof.
3. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesteld dat er 6 extra parkeerplaatsen in de buitenruimte worden aangelegd. Bij nader inzien moeten dat er 2 zijn, die overigens pas worden aangelegd als dat nodig mocht blijken. Indiener neemt aan dat dit wordt gewijzigd in de toelichting. De vraag blijft waar die eventuele extra parkeerplaatsen dan moeten komen.
4. De verbeelding bevat een onjuistheid. In de oksel van het gebouw staat aangegeven dat hier een maximum bouwhoogte is van 4 meter. Het is toch niet de bedoeling om ongeveer de helft van de binnenplaats te overkappen?
5. Indiener heeft ernstige zorgen over het aspect geluid, waarvoor zelfs een hogere waardebesluit nodig is. De beoogde 'hoge entree' uit de Visie Steenstraat van meer dan 10 jaar geleden eist hier zijn tol. Er wordt

gesteld dat meerdere oplossingen zijn bekeken en afgewezen om bouwtechnische en of financiële redenen. Indiener is benieuwd wat er dan allemaal is bekeken en wat de meerkosten (totaal en procentueel) hiervoor waren. Indiener roept op om nogmaals een uiterste poging te doen het geluidsniveau op de gevels te verlagen, bijvoorbeeld door voldoende groen toe te passen naast het gebouw (bomen) en in de stenen strook aan de overkant van de Steenstraat. Ook kan er wellicht iets meer met verbetering van de geluidsisolatie bij de ramen. Zou een verticale tuin hier niet kunnen helpen?

6. Water: Een belangrijk principe bij deze bouw is dat een deel van het afstromend hemelwater binnen het plangebied moet worden vastgehouden en / of geborgen, terwijl er ook sprake is van forse toename van de verharding. Gesteld wordt dat dit wordt gecompenseerd door de toepassing van groene daken, die ervoor zorgen van het hemelwater langer wordt vastgehouden en vertraagd wordt afgevoerd. Wij betwijfelen of dit groene dak voldoende hemelwater kan vasthouden en bergen. Kan een wadi worden aangelegd en zoja, waar? Daarnaast vindt indiener het belangrijk dat het dak ook een bijdrage levert aan het vergroten van de biodiversiteit, dus de keus van het toe te passen product is belangrijk.
7. Indiener stelt voor om de groeninpassing niet over te laten aan de projectontwikkelaar, maar met een lokale hovenier samen mogelijkheden onderzoeken. Daarbij kunnen we meteen de compensatie voor de 7 (6 + 1 onterecht) gekapte bomen meenemen, alsmede de herinrichting van de strook openbaar groen naast het squashcentrum, die nu kaal is gemaakt voor de bouwketen en de opslag van bouw materiaal. Indiener is benieuwd welke voorzorgsmaatregelen genomen worden bij de bouw.

Reactie van de gemeente

1. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling. In de nieuwe Omgevingsvisie is de locatie tevens, andermaal, aangewezen als locatie voor appartementenbouw.
2. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#1): voorzienbare ontwikkeling. Voor wat betreft klimaatadaptie zal het gebouw voorzien worden van een groen (sedum)dak, en zal daarnaast een wadi worden aangelegd (zie tevens antwoord onder punt 6). Het thema fijnstof is een uitvoerbaarheidsaspect dat omschreven is in paragraaf 4.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Het gebouw zelf zal geen fijnstof uitstoten, evenmin zal er sprake zijn van een significante verslechtering van de luchtkwaliteit na realisatie. De toename van het aantal verkeersbewegingen is meegenomen in de toetsing aan het aspect luchtkwaliteit (paragraaf 4.4 van de toelichting bij dit bestemmingsplan).
3. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de thematische beantwoording (#8): parkeren.
4. Voor deze bouwmogelijkheid, aangegeven binnen het rood omlijnde in de impressie van het bouwplan (zie afbeelding), is gekozen om de bergingen aan de noordzijde in ieder geval mogelijk te maken en uitvoeringsvrijheid te creëren bij het realiseren van de entree van het gebouw.



5. Binnen de daartoe wettelijk gestelde normen is een hogere waarde voor de nieuwbouw vastgesteld. Een groene aankleding is niet strikt noodzakelijk om de geluidsbelasting binnen het gebouw verder naar beneden te brengen maar een groene aankleding van de zijden Steenstraat-Frankenweg van het plangebied zal in de bouwfase nadere aandacht krijgen (zie tevens punt 7).

De stelling dat meerdere oplossingen zijn bekeken en afgewezen om bouwtechnische en of financiële redenen staat niet als zodanig in het ontwerpbestemmingsplan en kan niet beoordeeld worden. Er zijn keuzes gemaakt in 2010 (Structuurvisie 2010) om het gebied te transformeren naar woningbouw (beschreven onder thematische beantwoording, nummer 1: voorzienbare ontwikkeling) en keuzes op het gebied van stedenbouw (beschreven onder thematische beantwoording, nummer 2: bouwhoogte).

6. In de fase van de omgevingsvergunning voor bouwen zal nader uitwerking plaatsvinden voor de aanleg van een wadi. De twijfel dat de beoogde waterberging niet afdoende zou zijn is terecht. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen (verplicht gestelde) bergingscapaciteit van $15 \text{ l/m}^2 * 1100$ (= totaal 16.5 m^3) is niet voldoende om water bij extreme buien op te vangen. Dit is alleen een oplossing voor het dak niet voor het regenwater wat op de straten/ parkeerplaatsen valt. Gerekend in millimeter regenwater omgerekend naar m^3 : 45 mm water bij een dak van 1.100 m^2 geeft een minimale capaciteit van $45/1000 * 1100 = 49,5 \text{ m}^3$. Aanvullend wordt binnen het plangebied daarom gezocht naar extra bergingscapaciteit van $49,5 - 16,5 = 33 \text{ m}^3$. Dit wordt verplicht gesteld via een extra regel in de bestemming 'Wonen' zodat de aanleg van extra waterbergingsvoorziening juridisch geborgd is. De voorwaardelijke verplichting ten aanzien van waterberging wordt verbeterd: zie kader.

In de bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd (in geel):

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep en/of -bedrijf;
- b. een zorgsteunpunt;
met de daarbij behorende:
- c. voorzieningen voor infiltratie en waterberging;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

Ten aanzien van de voorwaardelijke verplichtingen wordt het volgende gewijzigd:

- koppeling met bouwen, in plaats van met alleen het gebruik
- de waterberging wordt breder verplicht gesteld dan alleen op het dak. Hierdoor worden andere waterbergende maatregelen zoals een wadi ook verplicht gesteld.

Als volgt:

3.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van de lid 3.1 onder a genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan, indien:

- a. alle woningen worden voorzien van ten minste één geluidluwe gevel;
- b. de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is in de realisatie en instandhouding van waterberging met voldoende capaciteit.

3.3.3 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van gebouwen voor wonen als bedoeld in lid 3.1 onder a is uitsluitend toegestaan, indien alle woningen zijn voorzien van ten minste één geluidluwe gevel.
- b. Het gebruik van gebouwen voor wonen als bedoeld in lid 3.1 onder a is uitsluitend toegestaan, indien het hoofdgebouw is voorzien van een groendak en dit groendak in stand wordt gehouden, met dien verstande dat:
 - 1. ten minste 1.100 m² van het totale dakoppervlak uitgevoerd moet worden als groendak.

7. Voor de groene aankleding van het gebouw zullen nadere afspraken worden gemaakt in aanloop naar de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. Langs het gebouw, zijden Steenstraat en Frankenweg, worden, buiten dit bestemmingsplan om, afspraken gemaakt met een hovenier om tot een zo groen mogelijke invulling rond het gebouw te komen.
De huidige woonbestemming (buiten het bouwvlak) maakt deze groene invulling mogelijk en naar oordeel van de gemeente voldoet dit om de buitenzijden van het nieuwe gebouw te kunnen vergroenen.

Thematische beantwoordingen

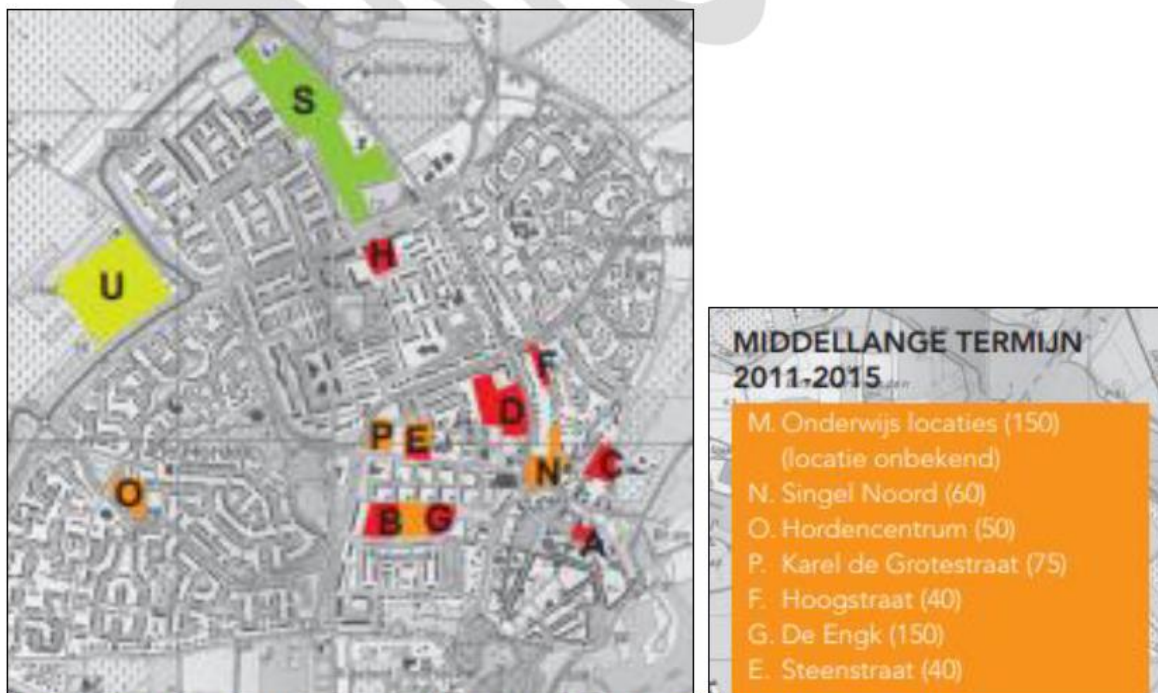
1. Thematische beantwoording: voorzienbare ontwikkeling

De aard van de ontwikkeling – te weten herontwikkeling van een locatie binnen de bebouwde kom voor woningbouw – is in zijn algemeenheid als een vorm van inbreiding aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee indienen van zienswijze theoretisch rekening had kunnen houden. Gezien de omvang van de ontwikkeling is het echter van groter belang dat de voorliggende ontwikkeling van de Wijkhuislocatie als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid moet worden beschouwd. De ontwikkeling past binnen het langjarig, door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Zo wijst de in februari 2010 vastgestelde “Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2010” het gebied in kwestie al aan als potentiële locatie voor circa 75 woningen. Daarbij werd ook al vermeld dat de plek geschikt was voor appartementen voor starters en ouderen.

Nadere toelichting

Op 2 februari 2010 heeft de gemeenteraad de “Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020” vastgesteld. In deze visie worden afwegingen gemaakt voor het toekomstig ruimtelijk beleid op lokaal niveau. De ontwerpvisie is vooraf in het kader van inspraak bekendgemaakt en lag na publicatie van 22 oktober 2009 tot en met 2 december 2009, voor een ieder ter inzage. De vastgestelde visie is op www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en de vaststelling is ook als zodanig gepubliceerd.

Het plangebied in kwestie is in de visie opgenomen als locatie voor inbreiding/herstructurering ten behoeve van wonen en zorg voor de middellange termijn. In het (potentiële) woningbouwprogramma wordt daarbij wordt aangegeven dat de locatie geschikt is voor appartementen voor starters en ouderen en wordt als eerste schatting een aantal van circa 75 woningen genoemd.



Kaartfragment van de structuurvisie; het plangebied is aangeduid met de letter 'P'.

Mogelijke bouw- en zoeklocaties voor woningbouwplannen na 2010						
Kern:	Locatie:	Mogelijke oplevering:	Eerste schatting aantal woningen	Koop:	Huur:	Bijzonderheden:
Wijk bij Duurstede	Karel de Grotesstraat	2012-2014	75	45	30	Eerste schatting aantal woningen (geschikt voor appartementen voor starters en ouderen)

Het huidige bestemmingsplan “Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016”, dat na de genoemde structuurvisie van 2010 tot stand is gekomen, is volgens de toelichting conserverend van aard, behoudens enkele kleine aanpassingen wat betreft verkocht openbaar (snipper)groen en een uitwerking van een bestaand woningbouwplan in het gebied ‘de Driehoek’ (waar tegenwoordig de bebouwing van ‘Nieuw Dorestad’ is gelegen). Dit betekent (ook gezien de jurisprudentie, zoals ABRvS 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:274, Tilburg) dat met de vaststelling van dit bestemmingsplan de voorzienbaarheid van de al langer bestaande herontwikkeling niet doorbroken, maar intact gebleven is.

Op basis van deze informatie en het uitgangspunt van publicatie is de gemeente van mening dat indieners van zienswijzen op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds de bekendmaking van de vastgestelde structuurvisie op 2 februari 2010.

2. Thematische beantwoording: bouwhoogte

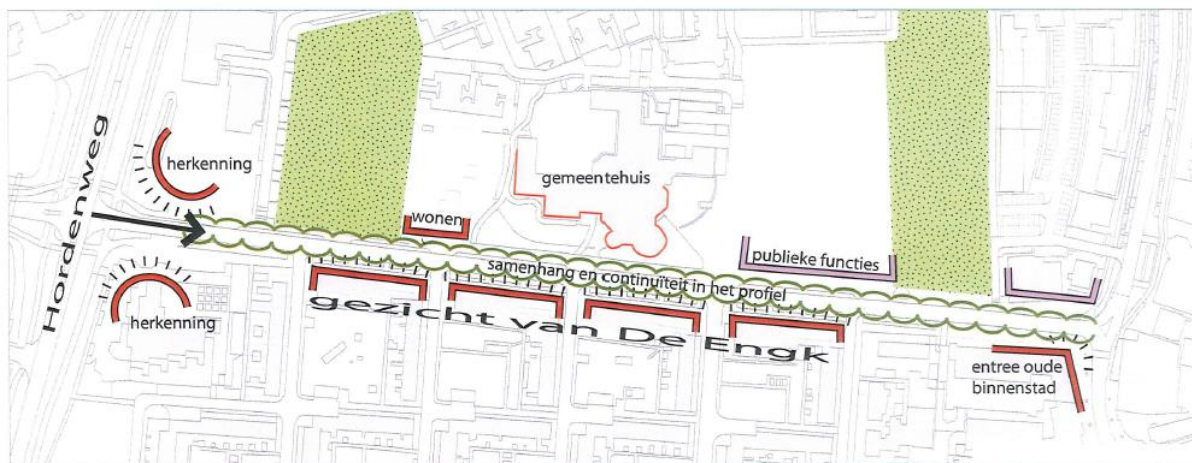
Ten eerste moet geconstateerd worden dat de huidige maatschappelijke bestemming en de daarbij mogelijke bebouwing van ten minste 3 volwaardige lagen en een laag in de kap, hoewel niet ten volste benut, reeds een aanzienlijke bouwhoogte toestaat. De beoogde nieuwbouw zal echter door de deels afwijkende situering en vooral de grotere hoogte van de bebouwing gaan leiden tot een nog hogere bebouwing.

De beoogde nieuwbouw krijgt met bouwhoogten van 14, 17 en 20 meter (en daarmee van 4 tot 6 bouwlagen) een forse bouwmassa. Op meerdere plekken langs de Steenstraat staan echter reeds appartementen van 13 meter bouwhoogte (4 bouwlagen), terwijl op de hoek van de Steenstraat en de Hordenweg (gebouw ‘Nieuw Dorestad’) al bebouwing staat van deels 15,5 en 16 meter (5 bouwlagen) en deels tot 18,5 meter.

Gelet daarop is de gemeente van mening dat de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid als passend kunnen worden aangemerkt. De ontwikkeling is stedenbouwkundig samenhangend met de omliggende bebouwing in de Steenstraat.

De planologische ontwikkeling is bovendien passend in het ruimtelijk beleid, zoals vastgesteld door de gemeenteraad en uitgevoerd door middel van voorliggend bestemmingsplan. Zo wijst de in februari 2010 vastgestelde “Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2016” de planlocatie al aan als zijnde geschikt voor appartementen voor starters en ouderen.

In aanloop naar de genoemde structuurvisie is bovendien een stedenbouwkundige verkenning, de Visie Steenstraat (2009), uitgevoerd. In dit document is gezocht naar een eenduidig eindbeeld van alle ontwikkelingen in de Steenstraat. Hierbij is stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht dat op de koppen van de Steenstraat (hoeken Hordenweg en Frankenweg) hoogte-accenten mogelijk zullen zijn om de entree tot Wijk bij Duurstede te accentueren. Dit document is bijgesloten als bijlage 17 bij de toelichting.



Vanuit deze visie is aan architect meegegeven dat er op planlocatie een punt van herkenning moet komen, evenals dat het geval geweest is bij de nieuwbouw van 'Nieuw Dorestad' (bj. 2017) aan de overzijde. Op de kop is er daarom een hoogte-accent bedacht wat richting de Steenstraat afloopt naar 3+1 woonlaag. Op deze manier wordt er begeleidend bebouwing gerealiseerd richting de bebouwing aan de noordzijde van de Steenstraat. Samen met het appartementencomplex Nieuw Dorestad zal dit pand zo het gezicht worden van de entree vanaf de Steenstraat.

De hoogte van de bebouwing per woonlaag is overigens iets hoger dan standaard. Dat heeft te maken met de ambitie om met houtbouw / systeembouw het gebouw te realiseren. Desalniettemin acht de gemeente de bouwhoogte van voorliggend bouwplan als voldoende aanvaardbaar: de ontwikkeling van de hoogbouw past in het gevoerde ruimtelijk beleid en is ook stedenbouwkundig te verantwoorden omdat de nieuwbouw past in de omgeving waar al veel hoogbouw is, alsmede past in de verkenning van 2009 (Visie Steenstraat) waarin al een hoogte-accent op de planlocatie als passend werd gezien.

De Visie Steenstraat (2009) is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, als extra bijlage (nummer 17) bij de toelichting toegevoegd, om de keuze voor het hoogte-accent op de planlocatie verder te onderbouwen.

3. Thematische beantwoording: schaduwwerking

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de gemeente onderzoek laten uitvoeren naar de invloed van het bouwplan op de daglichttoetreding in de, tegenover het bouwplan gelegen, woning van indiener. Strikt genomen betreft de normering voor daglichttoetreding (lichtinval) vanuit het Bouwbesluit alleen de nieuw te bouwen woningen zelf en zeggen de normen niets over verandering van invallend daglicht in bestaande woningen. Rekening houdend met de ligging, maatvoering en afstanden van de thans al toegestane en straks toe te laten bebouwing, ligt het volgens de gemeente niet in de rede dat sprake zal van een wezenlijke vermindering van daglichttoetreding.

Het instrument dat de gemeente echter wel in handen heeft genomen om de invloed van het bouwplan op omliggende bebouwing, en de woning van indiener, objectief zichtbaar te maken is een bezonningsonderzoek, waarbij gekozen is voor een zo compleet mogelijke variant: een bezonningsdiagram zodat de invloed in verschillende seizoenen en op meerdere tijdstippen zichtbaar wordt. Het onderzoek is als bijlage bij deze beantwoording bijgevoegd (Bezonningsstudie 2021-2405 d.d. 4 mei 2021, HBA b.v., bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

De studie laat zien dat het nieuwe gebouw ten noorden van de woningen aan de Steenstraat op geen enkel moment schaduwhinder zal opleveren. Door de draaiing van de zon zal de schaduw nooit richting het zuiden vallen. In deze studie is de maximale omvang van het gebouw getoetst. De grootte van het gebouw maakt echter geen verschil uit door de noordelijke ligging ten opzichte van de woningen aan de Steenstraat.

Uit het onderzoek blijkt dat in tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesteld, de woning van indiener geen extra nadelige schaduwhinder door de nieuwbouw zal ondervinden. De schaduwval op deze gevel door

de nieuwbouw is gelijk aan de bestaande situatie. De nieuwe situatie zal dus geen verschil brengen ten opzichte van de bestaande situatie. Gezien de resultaten van het onderzoek acht de gemeente het bouwplan voldoende aanvaardbaar en ziet geen noodzaak aanpassingen aan het bouwplan af te dwingen.

Een bezonningsstudie is, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, als extra bijlage (nummer 15) bij de toelichting toegevoegd.

4. Thematische beantwoording: vrije uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object. Van belang is daarbij echter hoe het nieuwe, voorliggende bestemmingsplan zich verhoudt tot wat het huidige bestemmingsplan ('Woongebieden 2016') al toestaat.

Het huidige bestemmingsplan laat ter plekke binnen het voor 75% te bebouwen bouwvlak al een gebouw toe van 9 m goothoogte en 12 m bouwhoogte. Bij toepassing van lessenaarsdaken kunnen de hoge gevelzijden bijvoorbeeld ook al aan de buitenranden van dat bouwvlak komen en daarmee bepalend zijn voor het zicht vanuit omliggende objecten.

Het nieuwe plan laat binnen het qua oppervlakte kleinere, maar voor 100% te bebouwen bouwvlak een haakvormig gebouw toe met bouwhoogten variërend van 14 meter aan de zijkanten oplopend via 17 meter tot 20 meter aan de (zuidwestelijke) buitenhoek. Met name aan de zuidzijde en de zuidwestzijde komt het nieuwe bouwvlak ook enkele meters dicht bij de weg te liggen dan het huidige bouwvlak.

Gelet op zowel deze laatste overschrijding als de grotere bouwhoogten leidt het nieuwe plan voor omliggende (woon)objecten tot een potentieel grotere beperking van het uitzicht dan thans planologisch het geval is. Van belang is daarbij echter wel dat de ontwikkeling, zoals mogelijk wordt gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, voorzienbaar is geweest sinds 2010 (beschreven onder Thematische beantwoording, nummer 1: voorzienbare ontwikkeling).

In zijn algemeenheid geldt daarbij ook dat er geen recht bestaat op een ongewijzigd of zelfs vrij uitzicht, ook al laat een geldend bestemmingsplan bijvoorbeeld geen enkele bebouwing toe (hetgeen hier dus al niet het geval is). In een bestaand stedelijk gebied, zoals de Steenstraat en omgeving, 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 bovendien van mening dat bouwprojecten binnen de bebouwde kom mogelijk moeten blijven.

Het verlies, of in ieder geval de verandering, van uitzicht is echter wél bij de afweging meegenomen. Uit het bezonningsonderzoek (beschreven in de thematische beantwoording, nummer 3: schaduwwerking) blijkt dat het nieuwe gebouw ten noorden van de woning van indiener van zienswijze op geen enkel moment schaduwhinder zal opleveren. Hiernaast is het zo dat de ontwikkeling voorzienbaar was.

De gemeente acht het bouwplan daarom voldoende aanvaardbaar en ziet geen noodzaak aanpassingen aan het bouwplan af te dwingen.

5. Thematische beantwoording: welstand en architectuur

Bij het ontwerp van het gebouw is een aantal keuzes gemaakt ten aanzien van de vormgeving. Uitgangspunt voor de Wijkhuislocatie is een appartementencomplex te realiseren van ca. 45 huurappartementen met een oppervlak van 60 tot 80 m² bruto vloeroppervlakte per woning. In de oksel van het gebouw worden de appartementen met een lift en centraal trappenhuis ontsloten. Zo leidt de ontsluiting tot de kortste routes naar de appartementen.

Parkeren vindt plaats op het maaiveld op eigen terrein en zal in zeer beperkt mate in de directe omgeving plaats vinden. Een groot deel van het terrein is daarvoor nodig en het parkeerterrein wordt afgeschermd van de Steenstraat. Daarom is het logisch dit in de "oksel van het gebouw" te plaatsen.

De hoek van de Frankenweg en de Steenstraat wordt door de bebouwing begeleid. Het onderscheid in hiërarchie tussen de twee straten wordt benadrukt door de bebouwing aan de kop hoger te bouwen en aan de Steenstraat steeds 1 laag minder hoog te bouwen.

Voor de Steenstraat geldt overigens het plus-niveau van welstand als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied. Daarom zal het bouwplan in de fase van de omgevingsvergunning voor bouwen nog worden voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit om te horen of het bouwplan zal voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Benadrukt wordt dat het bestemmingsplan een bouwvolume toestaat waarbinnen de impressies, zoals opgenomen in de toelichting bij dit bestemmingsplan, mogelijk kunnen zijn. Het definitieve architectonische ontwerp moet nog uitgewerkt worden in aanloop naar de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen.

6. Thematische beantwoording: weerkaatsing wegverkeerslawaai

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de gemeente onderzoek laten uitvoeren naar de weerkaatsing van het wegverkeerslawaai op de tegenover gelegen bebouwing 'Nieuw Dorestad'. Het onderzoek is als bijlage bij deze beantwoording bijgevoegd (Memo Wijkhuis te Wijk bij Duurstede, Reflectie tegenover liggende bebouwing, kenmerk 200108, d.d. 11 mei 2021, bijlage 16 bij de toelichting van dit bestemmingsplan). Hierbij zijn de wettelijke kaders uit de Wet geluidhinder (Afdeling 4 Reconstructies, art. 98 tot 101) in acht genomen, waarbij bij een fysieke wijziging van de weg onderzocht worden of de geluidbelasting van geluidgevoelige functies niet meer dan 2 dB toeneemt als gevolg van een fysieke wijziging. De nieuwbouw, zoals mogelijk zal worden gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, wordt hieronder begrepen.

Concluderend: door de realisatie van het appartementencomplex op de locatie Wijkhuis zal op het bestaande appartementencomplex 'Nieuwe Dorestad' en naastliggende grondgebonden woningen, reflectie van het geluid optreden. De toename van het geluid is echter minder dan 2 dB, zodat er geen sprake is van een significante toename van het geluid conform de Wet geluidhinder.

Een nader onderzoek naar weerkaatsing is, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, als extra bijlage (nummer 16) bij de toelichting toegevoegd.

7. Thematische beantwoording: trillingen

Trillingen ten gevolge van overgangen van wegdekverhardingen kunnen als hinderlijk worden ervaren, zowel in de woning van indiener als in het nieuw te bouwen gebouw dat mogelijk zal worden gemaakt met voorliggend bestemmingsplan. Het feit dat het nieuw gebouw tegenover woning van indiener zal verrijzen zal de al bestaande trillingen in de woning van indiener niet veranderen. Trillingen zijn een civieltechnisch probleem en dergelijke hinder dient buiten de zienswijzen tegen dit bestemmingsplan te worden onderzocht.

Trillingen als gevolg van wegverkeer worden veroorzaakt door de interactie van een voertuig en onvlakheid van de weg. Een verkeersdrempel is een extreme vorm van onvlakheid, die aanleiding kan geven tot het ontstaan van sterke trillingen. Bij het ontwerp en ook bij de aanleg van onvlakheden in de weg (meestal verkeersdrempels) moet met de trillinggevolgen rekening worden gehouden.

Trillingsoverlast treedt vrijwel uitsluitend op als gevolg van het passeren van zware voertuigen. Bouwwerken binnen een straal van ongeveer 30 meter van de drempellocatie lopen potentieel risico op trillingsoverlast, indien er sprake is van het passeren van zware voertuigen. Om trillingsoverlast voor omwonenden van een drempellocatie zoveel mogelijk te beperken, moet als uitgangspunt worden gehanteerd dat de teweegebrachte trillingssterkten in de omliggende gebouwen niet de grenswaarden voor het aspect schade volgens SBR-A en niet de streefwaarden voor het aspect hinder volgens SBR-B mogen overschrijden.

Bewijsvoering kan worden verzameld door middel van een versnellingsmeting, conform SBR-richtlijn kan worden bepaald of er sprake is van hinder of zelfs schade. Eventueel moet de overgang van het wegdektype verplaatst worden.

8. Thematische beantwoording: parkeren

Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen hanteert de gemeente de Nota Parkeernormen. Op basis van de Nota parkeernormen voor 45 appartementen zijn $45 \times 1,6 = 72$ parkeerplaatsen nodig. Bij het berekenen van de parkeerbalans mogen reeds bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte meegenomen worden mits duidelijk is dat er een overschot is. Na een telling is gebleken dat er tegenover de locatie in de avonduren 17 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

In de beoogde situatie is ruimte voor 50 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee is er voor elke woning ten minste één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig. Daarnaast kunnen er 11 bestaande +2 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan het voorliggende plangebied worden toegekend (er worden 2 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd indien dit achteraf nodig blijkt). Dat brengt het totaal op 63 parkeerplaatsen.

Aangezien er 63 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, zijn er 9 parkeerplaatsen tekort. Er wordt vanuit gegaan dat er 4 parkeerplaatsen gecompenseerd kunnen worden door het plaatsen van een deelauto. Dat betekent dat er bij het plaatsen van één deelauto bij de norm van 1,6 parkeerplaatsen per woning nog een tekort is van 5 parkeerplaatsen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in 2019 op grond van het belang voor de volkshuisvesting besloten af te wijken van de Nota parkeernormen voor het tekort van 9 parkeerplaatsen, waarvan er 4 gecompenseerd worden door de plaatsing van een deelauto door Viveste. Dit is vervolgens nog contractueel vastgelegd met Viveste.

Naast het belang voor de volkshuisvesting, op grond waarvan het college gemotiveerd afwijkt van de Nota Parkeernormen, is de afweging echter breder genomen dan alleen deze motivering.

De nu geldende maatschappelijke bestemming laat namelijk reeds een veelheid aan functies toe, die, mede vanwege de verkeersaantrekkende werking, een behoorlijke druk op de (woon)omgeving leggen. Het verdwijnen daarvan is voor de woningen in de omgeving dan ook voordelig. Hoewel 45 woningen en een eventueel zorgsteunpunt in de nieuwe situatie ook een zekere druk op de omgeving zullen leggen, zal deze zeker niet groter zijn dan onder het geldende bestemmingsplanregime planologisch denkbaar is. Uit de plantoelichting volgt dat op 5 parkeerplaatsen na in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en dat dit tekort mede door het creëren van plaatsen voor deelauto's kan worden opgevangen. In het licht hiervan, alsmede gezien de ligging van het plangebied in groter verband zal naar het oordeel van gemeente geen sprake zijn van een wezenlijke toename van de parkeerdruk in het omliggende openbaar gebied.

Om het aantal parkeerplaatsen dat op grond van de hierboven beschreven afweging daadwerkelijk af te dwingen zal in de regels een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen worden aangepast zodat deze in lijn gebracht wordt met de toelichting.

De voorwaardelijke verplichting, zoals in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, wordt als volgt aangepast (aanpassing geel gearceerd):

8.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

8.1.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies kan alleen worden verleend **indien binnen het plangebied 50 parkeerplaatsen worden aangelegd, waarvan 4 voor gebruik door deelauto's.**
- b. De onder a gerealiseerde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

8.1.2 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **8.1.1**, indien invulling wordt gegeven aan de voorwaarden voor afwijking, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede.

9. Thematische beantwoording: privacy

Ten aanzien van de zienswijzen over het aspect privacy heeft de gemeente het volgende overwogen:

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acht de gemeente het bouwplan aanvaardbaar. Voor wat betreft zonering tussen het nieuwe gebouw en bestaande woonbebouwing, zoals bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', behoeft geen rekening te worden gehouden met een onderlinge zoneringsafstand. Er is sprake van een afstand van 28 meter tussen de gevel van woning van dichtstbijzijnde indiener en de gevel van de beoogde nieuwbouw waardoor overlast naar verwachting beperkt zal zijn, of in ieder geval binnen de grenzen van het aanvaardbare in een stedelijke omgeving. Ook stedenbouwkundig (zie thematische beantwoording, nummer 2: bouwhoogte) acht de gemeente het bouwplan aanvaardbaar. Voor de beoordeling van zienswijzen met betrekking tot het privacyverlies is daarom nu met name gekeken naar het verschil dat optreedt in planologische mogelijkheden tussen geldend bestemmingsplan (Woongebieden 2016) en voorliggend bestemmingsplan. Het privacyverlies is immers een aspect dat meegewogen wordt in het al dan niet toekennen van een planschadevergoeding.

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren.

De huidige maatschappelijke bestemming en de daarbij mogelijke bebouwing van ten minste 3 volwaardige lagen en een laag in de kap, zorgt echter reeds voor een behoorlijke druk op de privacy van omliggende woningen. Hier mag immers bijvoorbeeld (mede) een zorgcentrum komen met een permanent verblijf van mensen. De nieuwe woonfunctie die is voorzien zal echter door de deels afwijkende situering en vooral de grotere hoogte van de bebouwing toch gaan leiden tot een verdere toename van de druk op de privacy van omwonenden.

De grotere bouwmassa zorgt ervoor dat vanaf grotere hoogten en daarmee mede vanaf wat andere invalshoeken inkijk mogelijk wordt, hetgeen nadelig is voor de privacy.

Het verdwijnen van de maatschappelijke functies (behoudens een klein zorgsteunpunt) is op zich weliswaar gunstig maar het voordeel daarvan blijft door de afstanden en brede en drukke tussenliggende weg vrij beperkt. De afstanden zijn weliswaar zeker niet klein, maar de grote hoogte zorgt wel voor een verder reikend nadelig effect van de inkijk ('stadion-effect').

Geconstateerd moet worden dat er dus wel degelijk sprake is van een planologisch nadeel voor wat betreft het aspect privacy.

Echter, indieners van zienswijzen konden op de hoogte worden gebracht van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds in elk geval de publicatie begin 2010 van de "Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020".

Onder de thematische beantwoording, nummer 1: voorzienbare ontwikkeling is hierover uitgeweid. Onder thematische beantwoording, nummer 10: planschade, wordt beargumenteerd dat het privacyverlies voor de meeste omwonenden voorzienbaar was. Er is in die zin (ten dele, behoudens enkele woningen aan de Londiniumdreef) sprake van actieve risicoaanvaarding.

Bestreden wordt dus niet dat er sprake is van privacyverlies maar het is, naar het oordeel van gemeente, geen reden om het bouwplan aan te passen.

10. Thematische beantwoording: planschade

Ten behoeve van de ontwikkeling is door de beoogde exploitant van het gebouw, woningcorporatie Viveste, een planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

Het is vaste jurisprudentie dat voor de vergoedbaarheid van geleden planschade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin geldt dat als vóór de vaststelling van een planologische wijziging sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens waarin de ontwikkeling is verwoord (zoals een structuurvisie of een voorontwerpbestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen als die informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een geldend bestemmingsplan ten tijde van de aankoop kan voor voorzienbaarheid van belang zijn.

Er is in dit project sprake van deze voorzienbaarheid. Hiervoor wordt verwezen naar de thematische beantwoording, nummer 1: voorzienbare ontwikkeling.

De planschaderisicoanalyse wijst het volgende uit:

Voor wat betreft:

Cluster Baron van Lyndenstraat 2, Steenstraat 77, 70-04, 81-02, 85 en 89 t/m 95 (oneven), Hordenweg 1.01/1.02/1.05/1.06/1.09/1.10/1.13/1.14/1.17/1.18

Voorliggend bestemmingsplan maakt op enkele meters kortere afstand van de Steenstraat een hoger wooncomplex mogelijk dan de hier thans toegestane bebouwing voor maatschappelijke doeleinden. Hoewel het uitzicht op en over het plangebied thans planologisch geenszins 'vrij en ruim' is, is wat dat aspect betreft sprake van een nadeel. Gelet op de ligging van het plangebied ten noorden, levert de wijziging voor de hier beoordeelde objecten geen vermindering van zonlicht op, maar wel kan deels sprake zijn van een verminderde daglichttoetreding. Het verdwijnen van de maatschappelijke functies (behoudens een klein zorgsteunpunt) is als zodanig gunstig, doch de grotere bouwmassa is visueel dominant aanwezig en daarmee juist weer nadelig. Tot slot zorgt de grotere bouwmassa ervoor dat vanaf grotere hoogten en daarmee mede vanaf wat andere invalshoeken inkijk mogelijk wordt, hetgeen nadelig is voor de privacy.

Daarbij is het nadeel voor de direct tegenover het plangebied gelegen woningen en appartementen uiteraard groter dan voor de op grotere afstand en meer zijdelings ervan gelegen objecten, terwijl de hoger gelegen appartementen relatief weer meer nadeel ondervinden dan de lager gelegen appartementen. Rekening houdend met het voorgaande is de conclusie dat voornoemde onroerende zaken dus (in onderling deels verschillende mate) planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Actieve risicoaanvaarding

Voor het bepalen van de aanleiding tot vergoeding van mogelijke planschade is nagegaan of het onderwerp actieve risicoaanvaarding tot gevolg kan hebben dat daar niet of slechts ten dele aan behoefte te worden toegekomen.

Geconcludeerd is (zie tevens thematische beantwoording, nummer 1: voorzienbare ontwikkeling) dat kopers van genoemde objecten in dit cluster op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds in elk geval de publicatie begin 2010 van de vastgestelde "Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020".

Aan hand van de kadastrale gegevens is vastgesteld dat alle woningen in het hier beoordeelde cluster pas ruim na die datum verworven en in eigendom verkregen zijn. De beide appartementencomplexen en de vier grondgebonden woningen aan de Steenstraat zijn ook pas ruim na die datum opgericht.

Voor al deze woningen geldt dus dat de eigenaren ten tijde van de aankoop dus al rekening hadden kunnen en moeten houden met een herontwikkeling van het hier aan de orde zijnde plangebied ten behoeve van wonen en zorg en meer in het bijzonder ook met appartementen.

Om die reden kan de planschade, wat er van de hoogte daarvan ook zij, wegens voorzienbaarheid voor rekening en risico van de betrokken eigenaren worden gelaten.

Beantwoording van de vraag naar de hoogte van de schade, alsmede van de vraag of deze gelet op het in acht te nemen normaal maatschappelijk risico wel voor tegemoetkoming vatbaar is, is daarom niet meer relevant.

Voor wat betreft:

Cluster Londiniumdreef 1 t/m 9 (oneven)

Deze vrijstaande (1 t/m 7) en geschakelde (9) woningen liggen verder ten noordwesten en westen van het plangebied en zijn daar met de achterzijde (deels zijdelings, deels meer frontaal) op georiënteerd. Deze percelen worden van het plangebied gescheiden door de Frankenweg met bermen, groen en fiets/voetpad en deels ook door openbaar groen en een waterpartij.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt, binnen overwegend gelijke afstanden, aan de overzijde van de Frankenweg een veel hoger wooncomplex mogelijk dan de hier thans toegestane bebouwing voor maatschappelijke doeleinden. De effecten hiervan op het uitzicht van de hier beoordeelde woonobjecten varieert echter afhankelijk van de ligging en situering. Zo blijft de afstand tot het perceel Londiniumdreef 9 met ruim 80 meter nog altijd vrij groot en is ook relevant dat het ongewijzigd blijvende maatschappelijke bestemming ten noorden van het plangebied nog steeds soortgelijke bebouwing als voorheen toelaat, hetgeen het effect van de hogere nieuwbouw voor Londiniumdreef 1 beperkt.

Qua schaduwwerking wordt vastgesteld dat, mede aan de hand van de bezonningsstudie (zie thematische beantwoording, nummer 3: schaduwwerking) en afhankelijk van de ligging en afstanden, enkele van de woonpercelen hier in perioden met lagere zonnestand vroeg of juist laat in de ochtend van doen kunnen krijgen met een grote schaduwwerking dan op basis van de thans toegelaten bouw mogelijkheden aan de orde kan zijn.

Het verdwijnen van de maatschappelijke functies (behoudens een klein zorgsteunpunt) is op zich gunstig, doch het voordeel daarvan blijft door de afstanden en brede en drukke tussenliggende weg vrij beperkt. De uitstraling van de forse bouwmasse is voor de situeringswaarde van vooral de woonobjecten 3, 5 en 7 ongunstig. Tot slot zorgt de grotere bouwmasse ervoor dat vanaf grotere hoogten en daarmee mede vanaf wat andere invalshoeken inkijk mogelijk wordt, hetgeen nadelig is voor de privacy. De afstanden zijn weliswaar zeker niet klein, doch de grote hoogte zorgt wel voor een verder reikend nadelig effect van de inkijk ('stadion-effect').

Rekening houdend met het voorgaande is de conclusie dat voornoemde onroerende zaken dus (in onderling deels verschillende mate) planologisch nadeel zullen ondervinden van de betreffende verandering van het bestemmingsplan.

Actieve risicoaanvaarding

Voor het bepalen van de aanleiding tot vergoeding van mogelijke planschade is nagegaan of het onderwerp actieve risicoaanvaarding tot gevolg kan hebben dat daar niet of slechts ten dele aan behoefte te worden toegekomen.

Eerder, bij het cluster Baron van Lyndenstraat 2 t/m/ Hordenweg 1.18, is geconcludeerd dat kopers op de hoogte konden zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen sinds in elk geval de publicatie begin 2010 van de "Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020". Aan de hand van de kadastrale gegevens van voorliggend cluster wordt dat de woningen Londiniumdreef 1 en 7 pas ruim na die datum verworven en in eigendom verkregen zijn. Dat betekent dat de eigenaren van deze woningen ten tijde van de aankoop dus al rekening hadden kunnen en moeten houden met de herontwikkeling van het hier aan de orde zijnde plangebied voor wonen en zorg en meer in het bijzonder voor appartementen. Daarom kan de planschade, wat er van de hoogte daarvan ook zij, wegens voorzienbaarheid voor rekening en risico van die eigenaren worden gelaten.

Voor de overige drie woonobjecten, Londiniumdreef 3, 5 en 9, is niet van voorzienbaarheid gebleken, zodat hier planschaderisico bestaat. Gelet op dit gegeven wordt de partij die het gebouw zal realiseren en exploiteren, woningcorporatie Viveste, in staat geacht om eventuele planschadeclaims te kunnen dragen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan veilig gesteld.

Voor wat betreft:

Cluster Karel de Grotestraat 1A en 1B (kinderdagverblijf en squashcentrum)

Direct ten noorden en aangrenzend aan het plangebied liggen een kinderdagverblijf en een squashcentrum. Van belang is dat het hierbij niet gaat om woningen, maar om een bedrijf c.q. instelling met een maatschappelijke functie. Van een wezenlijke vermindering van uitzicht of van een merkbare toename qua schaduwwerking zal hier gelet op de nu al tot praktisch tegen de perceelsgrens mogelijke tot 12 meter hoge bebouwing – ondanks de grotere bouwhoogten van het nieuwe plan – geen sprake zijn. Een grotere mate van hinder vanwege de functie van het plangebied is evenmin aan de orde, terwijl ook qua privacy geen nadeel van betekenis gaat spelen. Nu het plangebied al 'gevoelige functies' toelaat welke al in minimaal gelijke mate als de beoogde nieuwe woonfunctie een beperkende invloed kunnen hebben op de exploitatiemogelijkheden (met name qua geluid), is ook wat dat aspect betreft geen nadeel aan de orde.

Juist vanwege dit laatste is het oordeel dat het 'van kleur verschieten' van het plangebied voor de hier beoordeelde objecten niet geacht kan worden een nadelige invloed te hebben op de situeringswaarde ervan. Dat zou anders zijn geweest als de huidige bestemming geen milieugevoelige functies toe zou laten, maar deze zijn in het vigerende bestemmingsplan nu juist wel toegelaten.

11. Thematische beantwoording: zorgsteunpunt

Het zorgsteunpunt moet nader gedefinieerd worden als een ontmoetingsruimte voor de bewoners en de omwonenden van het gebouw waarin zorgpartijen spreekuur kunnen houden en van waaruit zorgpartijen zorg kunnen leveren bij bewoners in de omgeving. Dit zal aangepast worden in de begripsbepaling.

Het steunpunt is maximaal 80 m² groot en betreft de grootte van 1 appartement. De mogelijkheid bestaat dus om in het nieuwe gebouw 45 wooneenheden of 44 wooneenheden en 1 steunpunt te realiseren.

De begripsbepaling van zorgsteunpunt (begrip 1.54) wordt voortaan als volgt omschreven: *een ontmoetingsruimte, ter grootte van maximaal 80 m², voor de bewoners en de omwonenden van het gebouw waarin zorgpartijen spreekuur kunnen houden en van waaruit zorgpartijen zorg kunnen leveren bij bewoners in de omgeving.*

Ambtshalve aanpassing

Bij het ontwerpbesluit Hogere waarde t.b.v. het bestemmingsplan Wijkhuis, apart ter inzage gelegd door de Omgevingsdienst Regio Utrecht, wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek 200108, versie 1.4 van 28 december 2020. Bij de stukken van het ontwerpbestemmingsplan was echter per abuis het akoestisch onderzoek versie 1.3 van 8 december 2020 gevoegd.

Dit is gecorrigeerd: versie 1.4 is nu toegevoegd als bijlage bij de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan.