

Zienswijzennota TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Rijksweg 19 te Molenhoek'

Inleiding

Het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Rijksweg 19 te Molenhoek' is gepubliceerd op 29 mei 2025 en heeft van 29 mei 2025 tot 10 juli 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend.

Zienswijze	Indiener	Ontvangen op
Nummer 1	Reclamant 1	04-07-2025
Nummer 2	Reclamant 2	06-07-2025
Nummer 3	Reclamant 3	06-07-2025

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hieronder geven wij onze reactie op de zienswijzen. Dat doen wij door in de eerste kolom een samenvatting te geven van de door reclamant ingediende op- en aanmerkingen en in de tweede kolom geven wij per op- of aanmerking een reactie. Aan het einde van de zienswijzennota vatten wij kort samen of en op welke manier de zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het plan.

Beantwoording zienswijze nummer 1

1.1 Reclamant 1 stelt dat de ecologische onderbouwing onvoldoende is. De quickscan natuurbescherming is niet overtuigend, omdat cumulatief verlies van leefruimte voor de das, de vos, de marters, de rode eekhoorn en de egel niet onderzocht is. Met name de aangetoonde aanwezigheid van dassen wordt makkelijk weggewuifd door te verwijzen naar persoonlijk contact met de provincie Limburg: hiervan dient schriftelijk bewijs te worden geleverd. Er wordt verzocht de afwegingen op basis waarvan de conclusie 'geen negatieve effecten op de das' is gebaseerd transparant, schriftelijk en onderbouwd vast te leggen. Daarnaast verzoekt reclamant 1 om een aanvullend ecologisch/soortenonderzoek inclusief kaartvorming van verblijfs- en trekgebieden, conform Wet natuurbescherming, waarbij rekening gehouden wordt met cumulatief verlies van leefgebied. In bijlage 1 gaat reclamant dieper in op de aanwezigheid van de das. Op slechts 120 meter afstand bevindt zich een dassenburcht, er zijn aangetoonde foerageersporen op de planlocatie en er zijn beperkte alternatieven voor het foerageergebied gezien andere nieuwbouwprojecten in de nabijgelegen	Naar aanleiding van deze zienswijze is een aanvullend ecologisch onderzoek naar de das uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd door Das&Boom. Op 13 oktober 2025 is een veldbezoek gebracht en zijn sporen van de das in kaart gebracht. Meer specifiek gaat het dan om de verblijfs- en trekgebieden van de dassen uit de dassenburcht aan de Rijksweg 23. De resultaten laten zien dat het plangebied, net als andere tuinen en kleine graslandjes in de woonwijk, deel uitmaakt van het territorium van de das. In de conclusie van het rapport wordt aangegeven dat de gemiddelde territoriumgrootte van dassen circa 100 ha. is. Het potentiële leefgebied van de dassen uit de dassenburcht aan de Rijksweg 23 is behoorlijk groot ten opzichte van dit gemiddelde, aangezien er binnen een straal van 1 kilometer geen andere dassenburchten ten noorden van de Maas aanwezig zijn. Door dit TAM-omgevingsplan gaat er 225 m² aan territoriumoppervlakte verloren (de rest van het plangebied blijft groen). Dat is 0,02 ha van 100 ha: een verlies dat volgens Das&Boom te verwaarlozen valt. De conclusie uit de quickscan van Blom Ecologie wordt daarmee door het
---	---

Maastuin en op het terrein van Van Mil. Ook worden er een aantal vergelijkbare casussen genoemd zoals het AZC Teersdijk in regio Nijmegen, woningbouw aan de Zilverbergweg-Kruisbergsestraat in Overasselt en de verbreding van de A2. In deze casussen heeft realisatie vertraging opgelopen omdat er aanvullende maatregelen nodig zijn vanwege de aanwezigheid van (foerageergebieden van) dassen en/of vleermuizen. Reclamant meent dat wanneer het echt zo is dat er geen aanvullende maatregelen getroffen hoeven te worden, dat deze zaak als landelijke jurisprudentie kan dienen op basis waarvan andere projecten ook makkelijker doorgang kunnen vinden (of andersom).	rapport van Das&Boom onderschreven: er zal geen overtreding plaatsvinden van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming. In aansluiting op de conclusie uit het onderzoek van Das en Boom wordt er een zone van 1,0 meter aan de zuidzijde van het plangebied vrijgehouden. De verbeelding wordt hierop aangepast door de aanduiding 'bijgebouwen' aan de zuidzijde met 1,0 m in te korten. Daarnaast staat de initiatiefnemer open voor het realiseren van de geadviseerde onderdoorgang aan de noordoostzijde van het plangebied. Hier is echter ook medewerking voor nodig van de eigenaar van het perceel aan de andere zijde van de perceelsafscheiding. Reclamant 1 gaat tevens in op het cumulatief verlies van de leefruimte voor de das in verband met andere nieuwbouwprojecten in de omgeving. Ten aanzien van het nieuwbouwproject Maastuin, is geconstateerd dat de ecologische functionaliteit van de dassenburcht aan de Rijksweg 23 niet wezenlijk aangetast wordt. Daarnaast wordt er een kunstburcht wordt aangelegd om een alternatief te bieden voor het verlies aan functionaliteit van de aanwezige bijburcht in dat gebied. De overige aangehaalde casussen zijn totaal niet vergelijkbaar. In het geval van de Zilverbergweg in Overasselt gaat het om een verlies van 4 ha aan foerageergebied en bij het AZC Teersdijk om een verlies van 2,5 ha aan foerageergebied: dit staat in schril contrast met het verlies van 0,02 ha door dit TAM-omgevingsplan. Bij de verbreding van de A2 moeten een aantal burchten volledig vernietigd worden: daar is bij deze ruimtelijke ontwikkeling geen sprake van.
1.2 Reclamant 1 stelt dat er door dit plan diverse beeldbepalende naaldbomen aan de zuidwestzijde van het plangebied verdwijnen. Er is geen rekening gehouden met zichtlijnen van De Sterreschans. Tevens vormen de bomen een belangrijke habitat voor de rode eekhoorn. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van huishoudens, wonende aan De Sterreschans, die verzoeken om de naaldbomen te behouden.	De term 'beeldbepalend' betekent voor de één iets anders dan voor een ander. Als alle bomen die door ook maar één of een paar personen als beeldbepalend worden gezien, behouden zouden moeten blijven, zou er helemaal niets meer gebouwd kunnen worden. Om discussie over de definitie van 'beeldbepalend' te voorkomen, heeft de gemeente Mook en Middelaar een 'Register waardevolle bomen' (laatst vastgesteld op 1 september 2020) waarin alle waardevolle en beeldbepalende bomen binnen onze gemeente zijn opgenomen. Deze bomen mogen niet zomaar gekapt worden. Vaak zijn dit bomen die op grond van de gemeente staan, maar het kan ook om particuliere bomen gaan. De naaldbomen waarop door reclamant 1 gedoeld wordt, zijn

	niet beeldbepalend. Dat wil zeggen: ze staan niet op de waardevolle bomenlijst. Ook op basis van het omgevingsplan (en de woonbestemming die op het plangebied rust) is er geen verbod op het kappen van deze bomen. Ook zonder dat dit nieuwe plan vastgesteld wordt, kan initiatiefnemer deze bomen zonder vergunning kappen. In de quickscan natuur is onderzoek gedaan naar het voorkomen van de rode eekhoorn in het plangebied: <i>“De rode eekhoorn leeft in bossen, parken, tuinen en houtwallen. Verblijfplaatsen worden aangetroffen in bomen op een hoogte van minstens 5 meter. Dit betreffen zelfgebouwde slaapnesten of boomholten. In de bomen op de planlocatie zijn geen slaapnesten of boomholtes aangetroffen. Derhalve kan de aanwezigheid van rode eekhoorn worden uitgesloten”</i>
1.3 Reclamant 1 maakt zich – met het oog op klimaatverandering - zorgen dat er gezien het sterke verval van het maaiveld-niveau tussen Hoeveveld en de Rijksweg niet genoeg rekening gehouden is met het waterbelang en dan met name de aspecten stuwing en overlast. Er is niet voldoende inzicht in hoe bebouwing en verharding van het plangebied de waterafvoer gaat veranderen of belemmeren. Zodoende verzoekt reclamant 1 om een hydrologisch onderzoek (inclusief scenarioanalyse voor piekbuien) en om het inzichtelijk maken van mogelijke maatregelen voor waterbeheer.	De 'Watertoets-procedure' zoals we die kenden onder de Wet ruimtelijke ordening bestaat niet meer. De gemeente moet wel nog steeds rekening houden met de waterbelangen en kan hierover naar eigen inzicht overleg voeren met de waterbeheerder. Bij de meeste ontwikkelingen worden de standaard normen van het Waterschap aangehouden. De norm wordt echter pas definitief bepaald als duidelijk is dat en wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt (bij de vergunningaanvraag). Afhankelijk van het aantal m² aan bebouwd en verhard oppervlakte, kan dan de benodigde bergingscapaciteit bepaald worden. Dit plan maakt de ontwikkeling van één nieuwe woning mogelijk, maar de precieze situering van de woning binnen het bouwvlak, de locatie van bijgebouwen en plek van eventuele (half)verhardingen, staan nog open. Het is daarom niet mogelijk om nu al voldoende inzicht te hebben in of en hoe de waterafvoer zal veranderen. Om te verzekeren dat er bij de realisatie van een nieuwe woning op deze plek genoeg rekening gehouden wordt met het waterbelang, is er naar aanleiding van deze zienswijze een extra regel opgenomen in het plan (artikel 10.3). Deze regel stelt dat er bij aanleg- of bouwactiviteiten voldaan moet worden aan de waterbergingseis die op die locatie van toepassing is en dat de waterberging op eigen terrein moet worden opgelost. Als er conform dit nieuwe plan gebouwd gaat worden, zal de initiatiefnemer bij de vergunningsaanvraag moeten aangeven welke norm en (afhankelijk van de bebouwde en verharde oppervlakte) welke bergingseis van toepassing is op zijn/haar

	bouwplan. Dergelijke stukken zetten wij ter advies uit naar het Waterschap, waar dan beoordeeld wordt of de norm realistisch is voor de locatie. Initiatiefnemer zal in de vergunningsaanvraag moeten laten zien welke maatregelen (infiltratie, berging, drainage) er genomen gaan worden om aan de bergingseis te voldoen, of dient te beargumenteren waarom er een uitzondering gemaakt dient te worden. Wij zijn van mening dat met toevoeging van deze regel een aanvullend hydrologisch onderzoek op dit moment niet nodig is. Er is voldoende fysieke ruimte in het plangebied om een passende oplossing (bijvoorbeeld in de vorm van kratten onder de inrit) te realiseren.
1.4 Reclamant 1 verzoekt om de maximale goothoogte van de woning te beperken tot 4 meter en de maximale bouwhoogte tot 7 meter, omdat een hogere woning niet binnen de omgeving past (geen visuele samenhang, een slechte esthetische verhouding en een ontsierd dorpsgezicht) en omdat een hogere woning zorgt voor directe inkijk via de slaapkamerramen.	De maximum goot- en bouwhoogte van resp. 7 en 11 meter die is opgenomen in dit plan, is gebaseerd op de regels uit het onderliggende omgevingsplan. Dat wil zeggen dat voor alle woningen uit het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' (dat nu is opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Mook en Middelaar) een maximum goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter met een afwijkingsmogelijkheid van 10% geldt, waardoor ook hier de maximale goot- en bouwhoogte uitkomt op ongeveer 7 meter en 11 meter. Deze regels gelden ook voor alle adressen op de lijst met bewoners die verzoeken om een beperking van de bouwhoogte. Er is geen enkele reden om op deze plek de rechten van een toekomstige bewoner ten opzichte van die van de burens te beperken. Bovendien stelt het plan hier een maximale goot- en bouwhoogte (er zit geen regeling om 10 % af te wijken qua hoogte in onderhavig TAM-omgevingsplan) en betekent dit niet per definitie dat hier ook gebruik van gemaakt moet worden. Als er in de omgeving woningen zijn met een lagere goot- en bouwhoogte dan toegestaan, dan hebben zij simpelweg geen gebruik gemaakt van de maximale mogelijkheden. Of de nieuwe woning esthetisch en qua visuele samenhang binnen de omgeving past, wordt daarnaast niet alleen bepaald door de goot- en bouwhoogte van de woning, maar ook door zaken zoals het precieze ontwerp, de kleur en het materiaal van de nieuwe woning. Deze aspecten staan op dit moment nog volledig open, aangezien het plan verder geen regels over het uiterlijk van de woning (of bijgebouwen) voorschrijft. Het is aan de initiatiefnemer om dit naar zijn/haar voorkeur in te laten tekenen en op te laten stellen. Deze stukken moet hij/zij uiteindelijk bij de

	vergunningaanvraag indienen. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag, wordt het uiterlijk van de woning en de samenhang van het plan met de omgeving, beoordeeld door de Welstandscommissie. Bij een negatief advies, zal initiatiefnemer de plannen moeten aanpassen. Bij een positief advies, kunnen we ervanuit gaan dat de nieuwe woning past binnen de omgeving. Het perceel is inderdaad vrij smal, maar er gelden precies dezelfde bouwregels die gelden voor alle vrijstaande woningen binnen de gemeente. Volgens die bouwregels moet er bij vrijstaande woningen altijd een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden worden. Het perceel is groot genoeg om hieraan te kunnen voldoen. Wij begrijpen dat het beeld ten gevolge van dit TAM-omgevingsplan een andere zal zijn dan door reclamanten wenselijk wordt geacht en er zodoende zicht zal zijn vanuit de slaapkamers op de verdieping in de tuin van omwonenden. Het neemt echter niet weg dat de gemeente van mening is dat deze invulling met 1 vrijstaande woning bestaande uit 2 bouwlagen met kap stedenbouwkundig op deze locatie acceptabel is en past bij de omgevingskenmerken. Alle woningen aan de Sterreschans (ter hoogte van het plangebied) bestaan bijvoorbeeld ook uit 2 bouwlagen met kap. Daarnaast is er in de bestaande situatie al sprake van inkijk bij reclamanten vanaf de bovenverdieping van bestaande aangrenzende woningen. In zoverre treedt er nauwelijks een verslechtering op. Het is bovendien inherent aan wonen in de bebouwde kom dat er vanaf de bovenverdieping in de tuinen van omliggende woonpercelen gekeken kan worden.
1.5 Reclamant 1 stelt dat de buurtgesprekken eenzijdig zijn weergegeven: de positieve aspecten ten aanzien van het plan zijn wel benoemd, maar de bedenkingen niet. Daarnaast zijn de reacties gekleurd, zo stelt reclamant 1, omdat de gesprekken niet gepland en/of aangekondigd waren en buurtbewoners hierdoor overvallen werden.	De initiatiefnemers is gevraagd om een reactie op deze zienswijze. Zij hebben hierop het gespreksverslag aangevuld, waarbij zij wel hebben aangegeven dat in hun ogen het gespreksverloop zo is gegaan als eerder aangegeven. Het gespreksverslag is mede aangevuld omdat er met de bewoners van Middelweg 39 nog een aanvullend gesprek heeft plaatsgevonden. De aangepaste geanonimiseerde versie is bij het TAM-omgevingsplan gevoegd.

Beantwoording zienswijze nummer 2

2.1 Reclamant 2 stelt dat het plan het vrije uitzicht, de rust en de privacy (kortom: het woongenot) van het adres Sterrenschans 47 aantast.	Er is gezien de bestaande hagen rondom het plangebied in onze ogen geen sprake van vrij uitzicht vanuit de begane grond (=de bouwlaag die overwegend in de dagperiode wordt gebruikt) van de woning van reclamant. Het is overigens inherent aan wonen in de bebouwde kom dat er een kans bestaat dat er vanaf de bovenverdieping van woningen in de tuinen van omliggende woonpercelen gekeken kan worden. In het geval van reclamant, woonachtig in een rijwoning, is er sowieso al inkijk vanaf de bovenverdieping van nr. 45. Er bestaat ook niet zoiets als een recht op vrij uitzicht, rust en privacy. Daarnaast is het van alle tijden dat in de loop van tientallen jaren bij woningen met grotere tuinen kavels worden afgesplitst waarop nieuwe bebouwing wordt opgericht. Door in het nieuwe plan zoveel mogelijk vast te houden aan de bouwregels (minimumafstand hoofdgebouw tot rand perceel en maximum goot- en bouwhoogte) uit het nu nog geldende plan, is geprobeerd om de impact voor omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken. Helemaal wegnemen gaat echter niet in een relatief dichtbevolkt land als Nederland.
2.2 Reclamant 2 stelt dat het plan zorgt voor inkijk en een ernstig verlies van zoninval in de tuin en voor- en zijkant van de woning aan de Sterrenschans 47 en heeft bijlage 1 'Zonnestudie' bijgevoegd om dit te ondersteunen.	Enige inkijk in de tuin is evident aan de ontwikkeling. Echter is deze situatie niet ongewoon binnen stedelijk gebied (bebouwde kom) en is de ontwikkeling op basis van onderliggende onderbouwing als passend beoordeeld door het college. In het geval van reclamant is er sowieso al inkijk vanaf de bovenverdieping van de woning, die direct aan de woning van reclamant is vast gebouwd (De Sterrenschans 45). Zoals uit de door reclamant zelf meegestuurde zonnestudie al blijkt wordt ruimschoots voldaan aan de TNO-norm. Los hiervan zijn in onze ogen ook niet alle gehanteerde uitgangspunten conform het voorliggende TAM-omgevingsplan (situatie 2 is bijvoorbeeld niet mogelijk vanwege de ligging van het bouwvlak en er kan geen woning gerealiseerd worden met een plat dak van 3 bouwlagen; maximaal 2 bouwlagen met kap of 2 bouwlagen met plat dak).
2.3 Reclamant 2 stelt dat er sprake is van een waardevermindering van omliggende woningen	Reclamant 2 heeft het recht om een beroep te doen op nadeelcompensatie. Dit verzoek zal volgens de 'Verordening nadeelcompensatie

door het verdwijnen van het vrije uitzicht en het veranderen van het straatbeeld.	gemeente Mook en Middelaar 2022' in behandeling genomen worden. Als blijkt dat er inderdaad sprake is van een schadeveroorzakend besluit, wordt er een schadevergoeding uitbetaald. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer, zodat deze schadevergoeding niet voor rekening van de gemeente, maar van initiatiefnemer komt.
2.4 Reclamant 2 stelt dat het beleid van de gemeente ('groen wonen') wordt ondermijnd door het verwijderen van volwassen bomen en delen van de tuin. Ook zou dit invloed hebben op daar aanwezige flora en fauna. Reclamant maakt zich vooral zorgen om negatieve effecten op (het leefgebied van) de das, het behouden van de op locatie aanwezige wilg, het verdwijnen van de mammoetbomen en het verdwijnen van (een gedeelte van) de jarenoude heg. Deze zaken zorgen voor een aantasting van het karakter en de beleving van de woonomgeving. Reclamant wijst verder op het hitte-eiland effect: stenen oppervlakten houden meer warmte vast en reflecteren minder dan groene gebieden. Tenslotte maakt reclamant zich vanwege de grote hoogteverschillen zorgen om problemen met afwatering.	De gemeente hecht waarde aan de groene identiteit van de gemeente, maar maakt daarbij een duidelijk onderscheid tussen het buitengebied en de kernen. Het plangebied ligt in de kern van Molenhoek. In de kernen wordt waar mogelijk ingezet op inbreiding om zo woningbouw te bevorderen. Dit plan is een goed voorbeeld van inbreiding. Reclamant 2 heeft verder jurisprudentie (ECLI:NL:RBNHO:2024:11105) aangeleverd over het bestemmingsplan en de tuinbestemming. Deze jurisprudentie is niet van toepassing op deze situatie, aangezien het plangebied de woonbestemming heeft en niet de tuinbestemming. Binnen de woonbestemming zijn geen beperkingen opgenomen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (waaronder ook het aanleggen van verhardingen en het kappen of aanpassen van bestaand groen vallen). Ook zonder het nieuwe plan kan initiatiefnemer deze activiteiten uitvoeren zonder dat dit in strijd is met het omgevingsplan. In meer landelijke kernen zoals Molenhoek is eigenlijk nooit sprake van hitte-eilanden. Dit blijkt ook uit de kaart 'Stedelijk hitte-eiland effect (UHI)' zoals terug te vinden in de 'Atlas Leefomgeving' van de Rijksoverheid.  Voor wat betreft de zorgen over de negatieve effecten op (het leefgebied van) de das en problemen met afwatering, verwijzen wij naar de reactie op punt 1 en punt 3 uit zienswijze nummer 1.
2.5 Reclamant 2 stelt dat de toename van verkeer en de parkeerdruk de leefbaarheid, geluidsoverlast en verkeersveiligheid voor omwonenden beïnvloedt. Meer specifiek gaat reclamant 2 nog in op geluidsoverlast tijdens de	Voor reactie op de toename van verkeer en parkeren: zie de reactie hieronder (op punt 2.6). Het akoestische onderzoek is uitgevoerd om de invloed van geluid vanuit de omgeving op de

bouwfase en eventuele schade of obstakels aan en op de bestaande infrastructuur.	nieuwe woning te bepalen. Dat is gebeurd omdat een woning een geluidgevoelige functie is. Deze invloed van omgevingsgeluid op de nieuwe woning blijft binnen de normen. Geluid vanuit de nieuwe woning op de omgeving is een andere kwestie. Een woning wordt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) niet gezien als geluidbronssoort die van invloed is op andere geluidgevoelige gebouwen (omliggende woningen). In dit geval wordt van normale 'leefgeluiden' vanuit de nieuwe woning geen overlast verwacht: immers bevindt de nieuwe woning zich in de kern van Molenhoek, omringd door andere woningen met eenzelfde invloed op de omgeving. Voor geluidsoverlast door burelen zijn er in het kader van openbare orde en veiligheid andere regels. Deze staan in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Bij geluidsoverlast kan op basis daarvan een melding bij de gemeente of politie gedaan worden. Voor zaken als airco's of warmtepompen bestaan ook (landelijke) regels en normen. De nieuwe woning zal hieraan moeten voldoen. In de omgevingsvergunning voor bouwen die volgt op dit omgevingsplan, zullen voorwaarden opgenomen worden over overlast tijdens de bouwfase. Initiatiefnemer mag alleen bouwen als er voldoende maatregelen om (geluids)overlast te voorkomen genomen zijn. Overlast kan verder nooit helemaal voorkomen worden. Dat geldt voor alle (bouw)werkzaamheden en dit kan zodoende geen reden zijn om daarom niets te bouwen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties weegt deze eventuele incidentele overlast niet op tegen het toevoegen van een nieuwe woning aan de woningvoorraad van onze gemeente. Over schade aan bestaande infrastructuur zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de initiatiefnemer: deze dient de schade op eigen kosten te verhelpen.
2.6 Reclamant 2 stelt dat De Sterreschans op dit moment doodloopt richting het plangebied, waardoor het een rustige plek is waar vaak kinderen spelen. Deze rust en veiligheid kunnen verstoord worden. Daarnaast stelt reclamant 2 dat er geen afdoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt getroffen, waardoor de parkeerdruk en verkeersbewegingen significant toenemen.	De gemeente ontkent niet dat het plan zorgt voor een kleine toename van verkeer en parkeerdruk. Ten aanzien van de toename van verkeer is berekend dat één extra woning zorgt voor een toename van voertuigbewegingen van 8,2 per weekdag. Dit is natuurlijk merkbaar voor omwonenden, maar in de afweging of het plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gaat het om of er nadelige effecten ontstaan op de fysieke leefomgeving. Daarbij moet gekeken worden naar of de weg in kwestie de nieuwe verkeersbewegingen aan

	kan. De capaciteit van De Sterreschans is ruimschoots voldoende om deze toename op te vangen. Er is verder ook geen enkele reden om aan te nemen dat circa 8 extra voertuigbewegingen per etmaal (gemiddeld 1 per 3 uur) voor problemen gaat zorgen voor spelende kinderen of in het kader van de verkeersveiligheid binnen een 30 km/u gebied. Op de inpassingstekening in paragraaf 3.2 van de motivering van het ontwerp-TAM-omgevingsplan is te zien dat er sowieso ruimte is voor minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is ook inzichtelijk gemaakt in de landschappelijke inpassingstekening. De gemeente heeft geconstateerd dat als bezoekers parkeren meegerekend wordt, dit wellicht niet voldoende is. Om verdere discussie over het feit of er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te voorkomen is de inpassingstekening aangepast en is ook een 3^e parkeerplaats ingetekend. Er is hiervoor voldoende ruimte aanwezig op het perceel.
2.7 Reclamant 2 stelt dat het plan eenzijdig en in opdracht van initiatiefnemer is uitgevoerd, waarbij bezwaren van omwonenden onvoldoende zijn meegenomen. Het plan zou gebaseerd zijn op puur persoonlijk financieel gewin en eigenbelang, zonder compassie voor de aangrenzende bewoners en natuur. De nieuwe woning met bijgebouw komt bijvoorbeeld dicht bij de woningen van omwonenden dan bij de woning van initiatiefnemer zelf. Daarbij is ook het verslag van het buurtgesprek eenzijdig (er is slechts oppervlakkig ingegaan op bezwaren van reclamant 2) en waren de gesprekken onaangekondigd. Het verslag onderschrijft niet wat er besproken is.	De gemeente maakt zelf geen plannen, maar beoordeelt, faciliteert en begeleidt alleen plannen van initiatiefnemers. De opzet van het plan is zodoende altijd vanuit de wens van een initiatiefnemer gemaakt. De gemeente beoordeelt vervolgens of dit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit geval lijkt de realisatie van een nieuwe woning op deze plek daaraan te voldoen. Dit is ook onderschreven door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die in de fase van het principeverzoek al meegekeken heeft met dit plan. Zij gaven aan dat het gedeelte van de tuin dat dicht bij de woning aan de Rijksweg 19 ligt, van grotere waarde is voor de monumentale villa dan het gedeelte waar nu de nieuwe woning op is voorzien. Voor wat betreft het gedeelte van de zienswijze over het verslag van het buurtverslag verwijzen wij naar de reactie op punt 5 van zienswijze 1.
2.8 Reclamant 2 geeft aan dat hij/zij vanwege medische noodzaak aan huis gebonden is en gebaat is bij rust. Onrust door de bouw, het verlies van natuur en het verlies van privacy kunnen leiden tot stress en stress kan leiden tot verergering van de situatie.	Hoewel de gemeente begrip heeft voor de persoonlijke situatie van reclamant, gaat het bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) onder de Omgevingswet om de invloed van de beoogde ontwikkeling op de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat (hoe vervelend ook voor reclamant) objectief naar de beoogde plannen gekeken moet worden in het grotere geheel.

	Alles afwegende betreft de beoogde ontwikkeling qua invloed op de fysieke leefomgeving een relatief beperkte verdichting binnen bestaand bebouwd gebied en weegt het belang van een extra woning zwaarder dan het belang van reclamant. Het gaat om het creëren van een structureel wenselijke situatie voor alle toekomstige bewoners, inclusief de bewoners van de nieuwe woning. Iemands persoonlijke situatie kan nooit de enige reden zijn om iets maar niet te doen, want voor hetzelfde geld verhuist iedereen binnen een half jaar. Bouwwerkzaamheden zijn van tijdelijke aard, er is ook in de bestaande situatie al geen sprake van natuur, maar van een relatief groen ingerichte achtertuin en de aantasting van de privacy is er in de praktijk ook al door de burens op nr. 45.
2.9 Reclamant 2 stelt dat het realiseren van één extra woning niet opweegt tegen het wegvallen van bestaand groen en andere genoemde bezwaren, omdat er al zoveel andere nieuwe plannen in de omgeving gerealiseerd worden. Als de woning er dan toch moet komen, stelt reclamant 2 voor om dit dichterbij de achterzijde van de woning van initiatiefnemer te doen en/of om het formaat van de woning aan te passen (kleiner qua oppervlakte en verder van de erfgronden van aanwonenden).	Er is gezien de bestaande hagen rondom het plangebied in onze ogen geen sprake van vrij uitzicht vanuit de begane grond (=de bouwlaag die overwegend in de dagperiode wordt gebruikt) van de woning van reclamant op het bestaande groen. Er zal alleen een opening in de haag gerealiseerd worden ten behoeve van de oprit van het perceel. Vanaf de bovenverdieping van de woning van reclamant (de verdieping die overwegend in de avond- en nachtperiode wordt gebruikt) is het aanzicht waarschijnlijk wat groener, maar reclamant gaat voorbij aan het feit dat het een privé-tuin betreft die elk moment bijvoorbeeld compleet verhard kan worden. Onder het huidige planologisch regime is niet verzekerd dat het een mooie groene tuin blijft. Wat betreft de positie van de woning op het perceel het volgende: het plan is in de voorfase besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en zij hebben specifiek geadviseerd om het bouwvlak (en daarmee het hoofdgebouw van de woning) op deze plek neer te leggen (zie ook de reactie op punt 7 van zienswijze 2). Verder verwijzen wij naar reactie op punt 4 van zienswijze 1.

Beantwoording zienswijze nummer 3

3.1: Reclamant 3 verzoekt de gemeente om in het plan op te nemen dat de boom ten oosten gelegen op het perceel (een wilg) een beschermde status krijgt op basis van een beeldbepalende status, ecologische bescherming, landschapsbescherming of op basis van gemeentelijke verordening. Reclamant 3 erkent dat het behouden van de bestaande boom opgenomen is in het landschappelijke inpassingsplan, maar is bang dat als het perceel verkocht wordt, de nieuwe eigenaar met de boom kan doen wat hij/zij wil en deze dus direct kan kappen. Dat het behouden van de boom is opgenomen is volgens reclamant 3 niet voldoende: daarmee wordt het kappen van de boom niet voorkomen. Reclamant 3 is ervan overtuigd dat de wilg om meerdere redenen een grote ecologische waarde heeft: de boom wordt gebruikt als nestgelegenheid en voedselbron voor bepaalde diersoorten en de open kroonstructuur in de zomer is aantrekkelijk voor vogels en insecten. Met name voor vleermuizen heeft de boom grote waarde: niet alleen als voedselbron, maar ook als ruimtelijke oriëntatie in de vliegroutes. Kort samengevat draagt behoud van de wilg bij aan landschappelijke waarden, de biodiversiteit in de wijk, klimaatadaptatie (schaduw en koeling) en sociale en esthetische beleving.

Om ervoor te zorgen dat nieuwbouw op inbreidingslocaties niet onbeperkt ten koste gaat van groen, is er bij dit plan voor gezorgd dat zowel de bestaande boom (wilg) als een groot deel van de bestaande hagen rondom het perceel behouden zullen blijven. De aanname van reclamant 3 dat het opnemen hiervan in het plan niets waard is, is onterecht. Het landschappelijke inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels. In hoofdstuk 3 (algemene regels over functies) en onder artikel 10.2 wordt hiernaar verwezen. Conform dit artikel is het gebruik van de gronden en gebouwen in het plangebied met de functie wonen alleen toegestaan indien binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het plan de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen als bijlage 1 in de regels. Nog belangrijker: het gebruik van de gronden en gebouwen is alleen toegestaan zolang de landschappelijke inpassing uit het landschappelijke inpassingsplan duurzaam in stand wordt gehouden. Het is dus verboden om de wilg, die ingetekend is in het landschappelijke inpassingsplan, te kappen, want dat is in strijd met de regels van het plan. Deze regels gelden ook voor een eventuele nieuwe koper van het perceel en bij een aanvraag omgevingsvergunning zal deze boom op de situatie- en inrichtingstekeningen terug moeten komen. Zowel de boom als de heg moeten volgens dit nieuwe plan duurzaam in stand gehouden worden. Dat was onder het oude omgevingsplan nog niet zo. De gemeente is daarom van mening dat de situatie in het nieuwe omgevingsplan verbetert ten opzichte van het oude plan. Daar bovenop is het landschappelijke inpassingsplan ook opgenomen als bijlage bij de anterieure overeenkomst, waardoor de instandhouding van de boom en heg niet alleen binnen het bestuursrechtelijke, maar ook binnen het privaatrechtelijke spoor verzekerd zijn.

De gemeente is voornemens de Bomenverordening te actualiseren en daarmee ook de daarbij behorende lijst van waardevolle bomen. Reclamant 3 kan een verzoek bij de gemeente indienen om de wilg toe te voegen aan deze lijst bij een volgende actualisatieronde. Dit betreft een ander traject dan de vaststelling van dit omgevingsplan.

3.2 Reclamant 3 verzoekt om in het plan meer rekening te houden met de directe omgeving. Het voorstel is om dit te doen door de maximale goothoogte te wijzigen naar 3 meter en de maximale bouwhoogte te wijzigen naar 6 meter. Reclamant 3 is van mening dat er dan nog steeds een zeer grote, ruime villa gecreëerd kan worden van twee verdiepingen (één verdieping met kap), met een kelder als eventuele derde verdieping. De semi-bungalow bouwstijl past binnen de omgeving en schaduwvorming op aangrenzende huizen wordt hierdoor aanzienlijk minder. Reclamant 3 wijst verder op een voorbeeld in de gemeente Wijchen waarbij het aantal woningen en de goothoogte zijn aangepast.	Voor een reactie over dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de reactie op punt 4 van zienswijze 1.
3.3 Reclamant 3 verzoekt de gemeente om het bouwvlak op het perceel te verkleinen. Dit staat meer in verhouding tot de grootte van het perceel, de afstand tot de naastgelegen huizen en er tot het gemiddelde woonoppervlak van een vrijstaande woning in Nederland. Het voorstel is om de afmetingen van de bestaande situatieschets te hanteren. Die situatieschets geeft nu een vertekend beeld, want de ingetekende woning is 11m bij 7m, terwijl het bouwvlak een afmeting heeft van 15,6m bij 9m. Reclamant 3 verzoekt daarom tevens om de footprint van de situatieschets aan te passen en daarbij uit te gaan van het volledige bouwvlak, zodat de impact van de woning op de naastgelegen huizen dan duidelijker zichtbaar zal zijn en zodat duidelijk wordt dat behoud van de boom niet mogelijk is.	Het bouwvlak is juist zo neergelegd dat de oostelijke boom kan blijven bestaan. Een bouwvlak is overigens altijd groter dan de woning op de situatieschets, zodat er nog schuifruimte is voor aanpassingen in het ontwerp. Dit is ook om te voorkomen dat er een plan wordt vastgesteld, wat uiteindelijk niet uitvoerbaar blijkt. De initiatiefnemers hebben daarnaast aangegeven, dat de kroon van de treurwilg inmiddels een stuk kleiner is geworden dan is ingetekend (zo'n 60 % van de eerdere kroonprojectie) omdat deze boom mede op verzoek van de eigenaresse van de naastgelegen hoekwoning (De Sterrenschans 47) is gesnoeid ter voorkoming van het vallen van takken in haar tuin.

Aanpassingen aan het plan

Aanpassingen aan de regels

1. Toevoeging van artikel 10.3 – Waterberging. Hierdoor is het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen met de functie 'Wonen' slechts toegestaan indien op eigen terrein voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Waterschapsverordening en het Gemeentelijke riool- en waterplan.
2. Aanpassing van bijlage 1 bij de regels (het landschappelijk inpassingsplan) door het intekenen van drie parkeerplaatsen op eigen terrein.

Aanpassingen aan de verbeelding

- Inkorting van de aanduiding 'bijgebouwen' aan de zuidzijde van het plangebied zodat een doorgang voor de das naar het perceel mogelijk blijft

Aanpassingen aan de motivering

1. Het vervangen van de inrichtingstekening in paragraaf 3.2 voor het aangepaste landschappelijk inpassingsplan, waarbij er drie in plaats van twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn ingetekend.
2. Het toevoegen van paragraaf 4.2 'Zienswijzen', waarin verwezen wordt naar deze zienswijzennota
3. Het aanvullen van paragraaf 6.4 met de resultaten van het dassenonderzoek
4. Het herschrijven van paragraaf 6.9.2, waarbij inhoudelijk alleen het aandeel bezoekersparkeren is aangepast van 0,3 naar 0,2
5. Het toevoegen van bijlage 3 'Dassenonderzoek' waardoor de bijlagen 4 t/m 6 van nummer gewisseld zijn
6. Het aanvullen van bijlage 6 bij de motivering (verslag buurtgesprekken), mede naar aanleiding van de extra gesprekken die hebben plaatsgevonden
7. Het toevoegen van de zienswijzennota als bijlage 7 bij de motivering