

## Zienswijzenota

### Bestemmingsplan CPO Wonsick.



Het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Wonsick' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 oktober 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen tot 12 november 2020. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvangen binnen voornoemde termijn en daarom ontvankelijk. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een reactie voorzien. Aangegeven is welke gevolgen de beantwoording van de zienswijzen voor de vaststelling van het bestemmingsplan heeft.

#### Vooraf

Gedurende de zienswijzentermijn heeft 1 indiener van een zienswijze gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een informatief gesprek te hebben met de gemeente, waarbij de bewoner te woord is gestaan door een gemeentelijk medewerker. Dit gesprek had als aangegeven een informatief karakter en betreft geen formele zienswijze. Ook zijn door deze bewoner vragen op mail gesteld en door de gemeente van een antwoord voorzien.

#### 1. Zienswijze bewoners Kelvinstraat , brief 2 november 2020.

De indieners van de zienswijze hebben de volgende punten aangedragen:

- a) Destijds is in een gesprek(d.d. woensdag 12 augustus 2015) en via mail (d.d. vrijdag 14 augustus 2015) door een juridisch medewerker van de gemeente bevestigd dat de afstand tussen ons gebouw en eventueel toekomstige bebouwing tegenover ons huis op een afstand van 27meter (rooilijn) gesitueerd zou zijn;
- b) Tevens is in die mail bevestigd dat de bouwhoogte (inclusief daknok) 6 meter zou zijn;
- c) Daarom heeft het ons ook zeer verbaasd dat wij pas op 10 september 2020 te horen kregen dat de beloofde 27 meter niet gestand zou worden gedaan. Dit terwijl er verschillende veldwerkzaamheden hebben plaatsgevonden, waarbij ook piketpaaltjes geplaatst zijn en grondonderzoeken hebben plaatsgevonden op de vermoedelijke nieuwe rooilijnen. Mij rest wat dat betreft de conclusie dat er nooit serieus gedacht is over het respecteren van de beloftes die de gemeente mij in een eerder stadium heeft gedaan, hetgeen ons natuurlijk teleurstelt;
- d) Op dezelfde datum is het ontwerp bestemmingsplan gedeeld, waarbij duidelijk werd dat de bouwhoogte maximaal 8 meter mocht worden. Inmiddels schijnt dit naar 7 meter bijgesteld te zijn (mail gemeente), echter kan het bevoegd gezag (artikel 10.11) nog eens 10% afwijking toestaan waarbij alsnog tot 7,7 meter hoogte gekomen kan worden. Nog altijd meer dan de 6 meter als toegezegd. Mede gezien de verkleinde afstand tot aan de tegenoverliggende bewoning wordt de verhoging van de bouwhoogte derhalve gezien als een onevenredig, niet juiste belangenafweging tussen de toekomstige overburen en ondergetekenden;
- e) In dezelfde mail wordt bevestigd dat de afstand van de rooilijnen in het nieuwe plan is teruggebracht naar 19,7meter. Daar kan eventueel nog 1,5meter extra vanaf indien gekozen wordt voor een uitbouw. Deze afstand is wat ons betreft veel te klein en wij dringen er sterk op aan om deze terug te vergroten naar de afgesproken 27 meter. Redenen hiervan zijn 1) gemaakte afspraken en 2) privacy, waarop we zeer gesteld zijn.
- f) Wat dat betreft hebben we zelfs liever een bedrijfspand tegenover ons (zonder ramen), dan een esthetisch veel mooier kubistisch huis.

- g) We zien ook geen reden om de rooilijnen in het nieuwe plan überhaupt aan te passen. Feit dat wonen mogelijk gemaakt wordt, betekent niet dat de rooilijnen ook maar moeten veranderen.
- h) Indiener stelt 2 alternatieven voor, voor aanpassing van de verkaveling, die als bijlagen bij de zienswijze zijn gevoegd.

*Reactie gemeente:*

In algemene zin is van belang dat reclamant op zijn eigen locatie woont binnen een bedrijfsbestemming. Zowel de mogelijk gemaakte bedrijvigheid als het benutten van de bijbehorende bedrijfswoning (in relatie tot de bestemde bedrijvigheid) worden door onderhavig bestemmingsplan niet belemmerd. Primair doel van de bedrijfswoning van reclamant is dat deze benut kan worden gelieerd aan en verbonden aan de bestemde bedrijvigheid en dat daarmee de bewoner ook accepteert dat hij niet in een open en ruim opgezette woonwijk woont, maar op een bedrijventerrein, waarin voor reclamant het primaat ligt bij het kunnen uitoefenen van de bedrijfsvoering en waarbij een omgeving van een bedrijventerrein met alle bijbehorende ruimtelijke en milieukundige effecten in beginsel aanvaardbaar zijn. Het is dan ook niet zo dat de zienswijze van reclamant dient te worden beoordeeld vanuit zijn belang als bewoner van een burgerwoning in een woonstraat (dat zou zelfs strijdig zijn met de vigerende bestemming), maar als eigenaar van een bedrijf met bedrijfswoning en het kunnen uitoefenen van die bestemming.

Hierna zullen voornoemde reacties a t/m h per onderdeel worden toegelicht.

- a) Deze uitspraak, die overigens niet als een bestuurlijk besluit mag worden gezien of als enige toezegging voor onbepaalde tijd, is gedaan als een feitelijke beoordeling van het op dat moment geldende bestemmingsplan, waarin inderdaad genoemde maten en afstanden zijn vastgelegd. Aldus is een juiste weergave gegeven van wat het op dat moment geldende bestemmingsplan aan bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt/bodt.  
Volgens het bestaande bestemmingsplan 'Wijchen-noord', t.h.v. locatie Kelvinstraat is de afstand tussen de voorgevel woning van reclamant en het tegenoverliggende bouwvlak met de bestemming BT (bedrijventerrein) 26,8 meter. De toegestane goothoogte is 6 meter en bouwhoogte is ook 6 meter (op het tegenoverliggende bouwvlak). Daarover is aldus ook geen discussie.  
De aanleiding om nu een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen, is dat het niet langer wenselijk is om de bestemde bedrijvigheid met bedrijfswoningen te ontwikkelen, maar een woongebied. In een bestaande stedelijke omgeving als deze is het niet ongebruikelijk om een binnenstedelijk gelegen locatie, die langdurig niet wordt ingevuld met de geldende bestemming, te herbestemmen naar een passend gebruik. Daarbij geldt dat de gemeente er van uit gaat dat er een voor allen aanvaardbaar plan bestemd wordt, waarin een goede gebiedsontwikkeling mogelijk wordt, met een aanvaardbare inpassing voor de omgeving. Het zondermeer ongewijzigd laten van bouwmaten en afstanden is daarbij geen uitgangspunt, wel is een goede inpassing in de omgeving vereist van de gewenste nieuwe ontwikkeling. De gemeente heeft het CPO-plan aldus ook beoordeeld en geconstateerd dat de nieuwe invulling, met afwijkende maten, ook voor de bestaande omgeving aanvaardbaar wordt geacht (zie hierna). Daarmee wordt reclamant ook niet onevenredig aangetast in zijn belang als bewoner;
- b) Zie voorgaande beantwoording onder 'a'. Overigens is de weergave van reclamant m.b.t. de hoogten niet juist. Als aangegeven onder 'a' is de toegestane goothoogte in het vigerende bestemmingsplan 6 meter en bouwhoogte is ook 6 meter (op het tegenoverliggende bouwvlak). In het ontwerp bestemmingsplan CPO Wonsinck is een juiste en bij het bouwplan voor woningen van 2 bouwlagen passende maatvoering opgenomen van maximaal 7 meter goot-en bouwhoogte;
- c) Zoals in de beantwoording onder 'a' is aangegeven, zijn er in het verleden geen beloftes of toezeggingen gedaan. Het enige bindende kader destijds was het vigerende bestemmingsplan. Momenteel is een afweging aan de orde van de belangen van reclamant als zijnde bewoner in een bestaand binnenstedelijk

gebied, in relatie tot de ontwikkelwensen op het terrein aan de overzijde van de straat waaraan reclamant woont. Aanvaardbaarheid en een goed woon- en leefklimaat zijn daarbij uitgangspunt. Deze worden naar de mening van de gemeente niet onaanvaardbaar aangetast. Van beloftes en toezeggingen uit het verleden is geen sprake.

- d) In de aangehaalde toelichting door de gemeente is inderdaad aangegeven dat de bouwhoogte beperkt wordt, zodat het bestemmingsplan de realisatie van woningen in 2 bouwlagen mogelijk maakt (en ook niet meer dan dat). Aanvullend kan worden aangegeven dat de nu bestemde bouwhoogte, gericht op de realisatie van 2 bouwlagen en rekening houdend met de vereisten die volgen uit het bouwbesluit m.b.t. o.a. verdiepingshoogten en isolatie, in deze omgeving met woon- en bedrijfsfuncties, een algemeen aanvaardbare bouwhoogte is. Dit gegeven de minimale afstand waarop de nieuwe woningen t.o.v. de woning van reclamant gerealiseerd kunnen worden. Er resteert immers een normale en gangbare onbebouwde ruimte rond de bestaande straat, die inclusief voortuinen bij bestaande en nieuwe woningen tot een voldoende open en gangbare woonwijkenrichting zal leiden. Aan de groenstrook voor reclamants woning en aan de bestaande inrichting van de Kelvinstraat aan die zijde van de straat gaat er niets veranderen. Daarmee wordt reclamant niet onevenredig aangetast in zijn belang als bewoner;
- e) Ook bij maximale invulling van de mogelijkheid om aan de voorzijde van de nieuwe woningen erkers etc. te realiseren, zal de nieuwbouw nog altijd op voldoende afstand van de straat worden gerealiseerd en van de woning van reclamant. De maatvoeringen van de onbebouwde ruimte, afstanden van nieuwbouw tot de woning van reclamant etc. zijn, zoals ook onder 'd' aangegeven normaal en aanvaardbaar in een binnendorps woongebied.  
Aangaande het aspect privacy is het een gegeven dat de woning van reclamant met de voorzijde straatgericht gebouwd is en dat dat een gangbare en normale situatie is in een binnendorps gebied. Dit bepaald reeds voor bewoners het (gevoel van) privacy. Onderhavige ontwikkeling zal daar geen wezenlijke verandering in brengen. Ook in het vigerende bestemmingsplan kunnen bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen met open gevels worden gerealiseerd aan de overzijde van de straat, daar waar nu woningen worden voorzien. De gemeente heeft dan ook geconstateerd dat dit in het kader van de privacy van reclamant geen omvangrijke wijziging is. Daarnaast is het in een woongebied ook zeer normaal en gangbaar dat burgerwoningen aan beide zijden van een straat staan en met voorzijden naar elkaar gericht zijn, zonder dat dit dient te leiden tot een privacy-knelpunt. De gemeente ziet daar in deze situatie ook geen aanleiding voor, gegeven dat de woningen op onderling voldoende afstand van elkaar worden gerealiseerd (zie voorgaande beantwoording);
- f) Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan reclamant niet op voorhand aannemen dat bij invulling van dat plan aan de naar hem gerichte straatzijde er bedrijfspanden zouden komen zonder gevelopeningen. Dit is zelfs niet aannemelijk omdat bij een gangbare invulling met bedrijfswoningen en bedrijfspanden ook straatgerichte oplossingen worden gekozen, waarbij deuren, ramen (van woningen, kantoorruimten, vergaderruimten of ontvangstruimten) ook straatgericht worden gerealiseerd. Voor de planologische vergelijking dient daarom niet uitgegaan te worden van de door reclamant geschetste voorkeur, maar van een gangbare invulling van de bestemmingen. Los daarvan heeft de gemeente geconstateerd (zie beantwoording hiervoor) dat met het nieuwe bestemmingsplan een goede afstemming plaats heeft gevonden op het bewonersbelang van reclamant;
- g) De verandering van de rooilijn is geen doel op zich maar het gevolg van het voorziene stedenbouwkundige plan waarin een evenwichtige uitwerking is gemaakt voor een nieuw woongebied, waarin ook de openbare ruimte en ruimtelijke samenhang met de bestaande stedelijke woonomgeving op een goede en aanvaardbare wijze wordt ingevuld. Dit geldt ook voor de nieuwe rooilijn zoals

die in het bestemmingsplan is opgenomen voor de woningen tegenover de woning van reclamant;

- h) Het CPO-plan is door initiatiefnemers aangedragen en na afstemming met de gemeente verder uitgewerkt tot een samenhangend en evenwichtig stedenbouwkundig plan. De gemeente ziet in de zienswijze van reclamant geen aanleiding om een ander plan te realiseren dan het plan dat door initiatiefnemers van Vereniging CPO Wonsick is aangedragen. Vanuit de rol die de gemeente heeft, is o.a. het omgevingsbelang getoetst, waarin het belang van reclamant afdoende is meegewogen. Het plan leidt tot een goede stedenbouwkundige afronding aan de straatzijde waar ook reclamant woonachtig is. Het substantieel terugleggen van de rooilijn aan die zijde, zoals voorgesteld door reclamant, leidt niet tot een verbeterd straatbeeld of betere stedenbouwkundige inpassing en zou ertoe leiden dat de centrale groenzone in het plan, die nu een mooie maat heeft, wordt verkleind en in kwaliteit inboet. Omdat als aangegeven de belangen van reclamant met voorliggend plan niet onevenredig worden geschaad en het voorliggende plan op alle aspecten aanvaardbaar is, is er geen aanleiding om een variant hierop, zoals door reclamant aangedragen, te gaan bestemmen.

*Gevolgen voor vaststelling bestemmingsplan:*

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze niet worden gewijzigd bij de vaststelling.

## **2. Zienswijze ProRail, brief LJV/PLA/ZW/#6287, 30 oktober 2020.**

In paragraaf 4.13 Trillingshinder is aangegeven dat er nog een vervolgonderzoek loopt, zodra het trillingshinderonderzoek is afgerond ontvangt ProRail graag een exemplaar ter beoordeling.

ProRail adviseert om de conclusies uit het trillingshinderonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van paragraaf 4.13 Trillingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.

*Reactie gemeente:*

De rapportage is inmiddels definitief gemaakt door het onderzoeksbureau. De rapportage wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen als bijlage bij de toelichting. Deze definitieve rapportage zal ter kennisgeving worden toegestuurd aan ProRail.

Een gedeelte van de nieuwbouwlocatie is gelegen binnen 100 meter van de spoorlijn Nijmegen-Wijchen. Er zijn voor trillingen geen wettelijke normen maar er dient wel te worden aangetoond dat het bouwplan realiseerbaar is. Om dit te kunnen beoordelen wordt er getoetst aan de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, mei 2019).

Met een afstand tot het spoor van minder dan 100 meter liggen twee geprojecteerde woningen binnen het standaard aandachtsgebied waar conform de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen nader onderzoek wenselijk is.

Tauw heeft daarom een quickscan uitgevoerd. Uit de quickscan bleek dat er een verhoogde kans op trillingshinder is in het plangebied en dat vervolgonderzoek nodig is. Dit vervolgonderzoek is door Peutz uitgevoerd.

Dit onderzoek geeft een eerste beoordeling van de verwachte trillingen in de woningen (vooronderzoek). Door Peutz zijn in de periode 6 t/m 14 augustus 2020 metingen in de bodem van het plangebied verricht ter hoogte van de woningen die het dichtst bij de spoorlijn zijn geprojecteerd.

Voor de beoordeling van de in de woning te verwachten trillingen is, uitgegaan van de streefwaarden voor de maximaal optredende trillingssnelheden zoals opgenomen in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport CPO Duurzaam Wonsick Wijchen (Peutz, 2 oktober 2020, rapportnummer H 7525-3-RA).

Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat de, in het kader van trillingshinder, in woningen na te streven waarden voor nieuwe situaties (herhaald voorkomende trillingen) kunnen worden overschreden.

De nieuwbouwlocatie is gelegen in de kern van Wijchen en sluit aan op de bebouwing op aan de Kelvinstraat en vult een open ruimte op. De spoorlijn gaat dwars door de kern van Wijchen en dat betekent dat er veel bestaande woningen zijn die veel dicht bij de spoorlijn zijn gelegen dan deze nieuwbouwlocatie. Volgens het onderzoek van Peutz wordt op de nieuwbouwlocatie voldaan aan de normen die gelden in bestaande situaties.

Door bij het ontwerp van de woningen rekening te houden met de mogelijkheid dat er trillingen optreden, kan trillingshinder door treffen van technische maatregelen worden voorkomen.

Er is, gezien de conclusie dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en met technische maatregelen bij de uitvoering van de bouw een goed woon- en leefklimaat geborgd kunnen worden, geen aanleiding om hiervoor aanvullende bepalingen op te nemen in de bestemmingsplanregels.

*Gevolgen voor vaststelling bestemmingsplan:*

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze niet worden gewijzigd bij de vaststelling. Wel zal paragraaf 4.13 van de toelichting worden geactualiseerd en aangevuld en zal als bijlage het definitieve trillingsonderzoek worden opgenomen.

### **3. Zienswijze Gasunie, brief OOI 20.1836, 6 oktober 2020.**

In het plangebied ligt een gastransportleiding die bij Gasunie in beheer is.

i) Verbeelding

De weergegeven belemmeringenstrook (dubbelbestemming Leiding-Gas) is te breed. De belemmeringenstrook voor regionale aardgastransportleidingen dient wettelijk\* 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen en dat is nu 5 meter. Wij verzoeken u daarom om de belemmeringenstrook te versmallen tot de hierboven genoemde afstand.

j) Regels

Gasunie stelt (gemotiveerd) een aantal aanpassingen voor in de dubbelbestemming voor de gasleiding. Het is – zo stelt Gasunie voor - misschien eenvoudiger om het hele artikel 6 Leiding-Gas, te vervangen door het standaard artikel Leiding-Gas wat Gasunie zelf hanteert. Dat heeft ook de voorkeur van Gasunie. Het tekstvoorstel is bij deze zienswijze meegestuurd.

*Reactie gemeente:*

- i) De verbeelding zal conform het verzoek van Gasunie worden aangepast.
- j) De planregel (artikel 6) zal geheel worden vervangen door het door Gasunie aangeleverde standaardvoorstel.

*Gevolgen voor vaststelling bestemmingsplan:*

Het bestemmingsplan wordt op basis van deze zienswijze gewijzigd vastgesteld. De verbeelding wordt aangepast waarbij de breedte van de zone dubbelbestemming wordt

gewijzigd van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn naar 4 meter. Artikel 6 in de regels wordt vervangen door het door Gasunie geleverde standaardartikel.

### **Conclusie**

De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

1. De verbeelding wordt aangepast waarbij de breedte van de zone dubbelbestemming wordt gewijzigd van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn naar 4 meter.
2. Artikel 6 in de regels wordt vervangen door het door Gasunie geleverde standaardartikel.

Ambtshalve wijzigingen:

3. De tekst in paragraaf 4.4 Externe veiligheid van de Toelichting wordt aangepast m.b.t. het advies van de Gasunie over de belemmeringenstrook voor regionale aardgastransportleidingen.
4. De tekst in paragraaf 4.13 Trillingshinder van de Toelichting wordt aangepast en het definitieve Trillingsonderzoek wordt als bijlage toegevoegd.
5. In hoofdstuk 6 van de Toelichting dient nog vermelding te worden gemaakt dat er in het kader van vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijk ordening, het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname toegezonden is aan provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland. De reacties zijn verwerkt in het bestemmingplan.
6. Bij artikel 9 van de Regels wordt het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', d.d. 16 juni 2016 als bijlage toegevoegd.