

# De gemeenteraad van Wijchen

---

**14 RZ 028**

---

## **Beslisnota**

### **Bestemmingsplan Noord-Wijchen, herziening Beuningsesteeg**

Wijchen, 8 juli 2014

Geachte leden van de raad,

#### **Beslispunten**

1. De zienswijzen te beoordelen conform de bijlage Beoordeling zienswijzen Beuningsesteeg.
2. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### **Inleiding**

Voor het gebied Beuningsesteeg zijn in het verleden diverse plannen en initiatieven ingediend in de vorm van woningen, appartementen en een kinderdagverblijf. Geen van die initiatieven heeft toen echter geleid tot een haalbaar en wenselijk plan. Jansen Bouwontwikkeling heeft nu een plan ontwikkeld dat wij stedenbouwkundig aanvaardbaar vinden. Het betreft de realisatie van 25 grondgebonden woningen en een kinderdagverblijf. Het kinderdagverblijf is nu gehuisvest in een kantoorpand aan de oostzijde van de Beuningsesteeg en heeft indertijd van de gemeente de toezegging gekregen voor medewerking aan definitieve vestiging in een eigen gebouw aan de westzijde daarvan.

Het bouwplan is meerdere malen besproken met een klankbordgroep die gevormd is uit de omwonenden. Naar aanleiding daarvan zijn er gaandeweg diverse aanpassingen gedaan.

Omdat het hier om de entree van de wijk Saltshof gaat vinden wij het met name belangrijk dat er een ruime groenstrook langs de 10<sup>e</sup> straat blijft. En ook dat er ruimte blijft voor een behoorlijk speelveld, zij het dat de omvang terug gaat van ca. 1500m<sup>2</sup> naar ca. 1000m<sup>2</sup>.

Met de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, onder andere voor het verhaal van de ambtelijke kosten. Tevens zijn hierin afspraken opgenomen over het woningtype. In het plan zijn nu opgenomen 15 woningen voor een vrij op naamprijs van maximaal €172.000,- (waarvan 10 met een vrij op naamprijs van €159.000,-) en tien met een hogere prijs.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 april 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen. In die periode zijn elf zienswijzen ingediend. Op 21 mei heeft een inloopavond plaatsgehad, waarbij vragen over het bouwplan en het bestemmingsplan konden worden gesteld. Hiervan is ruimschoots gebruik gemaakt.

### **Beoogd effect**

Hiermee verschaft uw raad een planologische basis voor de realisering van 25 woningen en een kinderdagverblijf in het gebied Beuningsesteeg.

### **Argumenten**

*1.1 Verwezen wordt naar de Nota Beoordeling zienswijzen.*

De meeste zienswijzen stellen dat er teveel bebouwing komt in een relatief klein gebied. Wij vinden dit plan echter alleszins aanvaardbaar.

*2.1 Hiermee wordt de lange ontwikkelingsgeschiedenis van dit terrein op een goede wijze afgerond met daarbij een behoorlijk aantal betaalbare woningen.*

Diverse bouwplannen voor dit terrein hebben het licht gezien. Maar steeds bestond er grote weerstand in de buurt, met name vanwege de hoogbouw die er ook deel van uit maakte. Er ligt nu een stedenbouwkundig plan dat ook voor de buurt acceptabel is, ook al worden kanttekeningen geplaatst.

In het coalitieprogramma staat dat wij belang hechten aan de bouw van betaalbare woningen, omdat daar nu veel behoefte aan is. Hier betreft dit 15 van de 25 woningen.

*2.2 Hiermee vindt de wijk Saltshof haar afronding.*

Al heel lang ligt dit terrein waar vroeger café Strik en een schietbaan stonden, braak; enige tijd heeft er tijdelijke bebouwing gestaan. Nu wordt het op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingevuld, waardoor het een geheel gaat vormen met de wijk.

### **Kanttekeningen**

*2.1 De bebouwing die mogelijk wordt gemaakt in de nabijheid van het LPG-vulpunt van het tankstation aan de Schoenaker leidt tot een toename van het groepsrisico.*

Met het nemen van de door de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid geadviseerde maatregelen is het externe veiligheidsrisico te verantwoorden.

*2.2 De nabijheid van de Schoenaker leidt qua geluidsnormen tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.*

Ons college kent in verband hiermee hogere grenswaarde toe die een hogere geluidsbelasting toelaat. Met voldoende maatregelen aan de woningen blijven we hiermee binnen de beleidsnormen.

### **Financiën**

Voor dit plan is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar; hierin is ook een bijdrage voor de ambtelijke kosten opgenomen. Ook is met de ontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten, waarbij de gemeente 1459m<sup>2</sup> grond verkoopt. Alle openbare grond wordt nadat deze geheel is ingericht aan de gemeente overgedragen.

Van dit plan zal u voor de volgende vergadering een grex ter vaststelling worden aangeboden.

**Uitvoering**

Uw besluit zal worden gepubliceerd en tezamen met het bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie worden gelegd.

**Burgerparticipatie**

Het bouwplan is meerdere malen door de ontwikkelaar besproken met een door omwonenden gevormde klankbordgroep.

**Bijlagen**

De nota beoordeling zienswijzen en de elf zienswijzen, en het ontwerp bestemmingsplan.

**Gerelateerde stukken**

13 RZ 213 (werkkrediet).

Burgemeester en wethouders van Wijchen,  
De secretaris, De Burgemeester,



# De gemeenteraad van Wijchen

---

**14 RZ 028**

---

## **Raadsbesluit**

### **Bestemmingsplan Noord-Wijchen, herziening Beuningsesteeg**

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 8 juli 2014

besluit:

1. De zienswijzen te beoordelen conform de bijlage Beoordeling zienswijzen Beuningsesteeg.
2. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 4 september 2014.

De voorzitter,



De griffier,

Ruida Berendsen  


**Beoordeling zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan "Noord-Wijchen, herziening Beuningsesteeg", behorende bij raadsbesluit nr. RZ, d.d. 2014.**

Met ingang van donderdag 23 april 2014 heeft, gedurende een termijn van 6 weken, het ontwerpbestemmingsplan "Noord-Wijchen, herziening Beuningsesteeg" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn dertien zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en worden in deze beantwoording puntsgewijs behandeld.

1) Schriftelijke zienswijze van Leefbaarheidsgroep Woezik, Holenbergseweg 37 6604 AJ Wijchen, ontvangen 4 juni 2014.

- a. De breedte van de parkeerplaatsen van de vijf nieuwe woningen aan de 13<sup>e</sup> straat is krap bemeten. Kunnen de bewoners aan de overzijde nog wel uitrijden.  
*Vóórdat het bestemmingsplan werd opgesteld, hebben wij de ingediende inrichtingstekening beoordeeld. Volgens onze ervaringsgegevens is de maatvoering aan de 13<sup>e</sup> straat, zowel qua breedte van de parkeerplaatsen als wegmaat voldoende. De bewoners aan de overzijde kunnen dan ook zonder enig probleem uitrijden. De maten voldoen overigens ook aan de landelijke (CROW-)normen die wij daarvoor hanteren.*
- b. Zijn de opritten bij de woningen aan de 13<sup>e</sup> straat breed genoeg?  
*Hiervoor geldt hetzelfde als onder a; de norm is 2.5m, de opritten zijn 3m breed.*
- c. Verzocht wordt om toevoeging van een trottoir vóór de vijf woningen.  
*Voor een trottoir is aan die zijde van de 13<sup>e</sup> straat geen ruimte.*
- d. De rooilijnen van de 13<sup>e</sup> straat en de Beuningsesteeg verspringen teveel. Dit is in strijd met de toezegging om de woningen zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwing in te passen.  
*Stedenbouwkundig gezien is dit een aanvaardbare inrichting, dit stukje straat mag zijn eigen accent hebben. Daarnaast is de woning naast 1312 iets naar voren geschoven ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Dit komt de woning 1312 ten goede in verband met de aanwezigheid van zonnepanelen op die bestaande woning; dit in overleg met de klankbordgroep.*
- e. Verzocht wordt om de hoogte van de woningen aan de 23<sup>e</sup> (bedoeld wordt 13<sup>e</sup>) straat gelijk te houden, passend bij de bestaande bebouwing.  
*De woningen aan de 13<sup>e</sup> straat zijn daar ca. 9m hoog, de hoogte van de nieuwe woningen wordt gesteld op 10m in plaats van de 11m die in het ontwerpbestemmingsplan vermeld staat. Deze hoogte heeft te maken met de situering en het nieuwe bouwbesluit en achten wij stedenbouwkundig aanvaardbaar. De geplande tweekappers zullen ca. 9.6m hoog worden, de vrijstaande woning 10m. De hoogte voor de nieuwe woningen langs de 13<sup>e</sup> straat wordt op 10m gesteld om het plan voldoende flexibiliteit te geven: op deze manier kan een blok van twee woningen eventueel omgezet worden naar een vrijstaande woning.*
- f. Verzocht wordt om de kleurstelling van de huizen passend te houden bij de bestaande bebouwing.  
*De kleurstelling is een zaak van welstand die niet in het bestemmingsplan wordt geregeld.*

- g. In de plantoelichting staat dat de suboptimale bluswatervoorziening zal worden aangepast en de kopers zullen worden geïnformeerd over de risico's van het aanwezige LPG-vulpunt.  
Men vraagt zich af waarom niet een sprinklerinstallatie wordt geadviseerd zoals in het verleden is gebeurd.  
*De gemeente volgt het advies van de veiligheidsregio; er wordt een extra brandput aangelegd nabij de hoek van de Beuningsestraat en de 10<sup>e</sup> straat. Een sprinklerinstallatie werd vroeger vaak geadviseerd omdat toen de meeste LPG-tankauto's geen coating hadden.*
- h. Verzocht wordt om een oplossing voor de te verwachten verkeersproblemen bij de doodlopende straat bij het kinderdagverblijf.  
*Een eerder in de plannen opgenomen rijlus vonden wij niet acceptabel. De kinderen die er komen (0-4) kunnen niet zomaar worden afgezet. Daarom is deze lus vervangen door parkeerplaatsen. Overigens worden er geen problemen verwacht, omdat het om een beperkt aantal verkeersbewegingen gaat. En deze hebben niet tegelijk plaats zoals bij een school met één aanvangstijd. Verder heeft de Beuningsesteeg qua breedte voldoende capaciteit en is er met de aanwezigheid van het huidige kinderdagverblijf ook geen probleem.*
- i. Verzocht wordt om maatregelen om een hangplek daar te voorkomen.  
*Wij proberen steeds zoveel mogelijk om hangplekken in een woonwijk te voorkomen. Deze ontstaan op plaatsen waar weinig of geen zicht op is; daarom wordt een hangplek hier, direct naast een woning, niet verwacht.*
- j. Gevraagd wordt waarom het kinderdagverblijf groter is dan in eerdere plannen.  
*De ondernemers willen een kinderdagverblijf met voldoende capaciteit, namelijk drie groepen van 16 kinderen.*
- k. De suggestie wordt gedaan om het kinderdagverblijf om te ruilen met de woningen aan het speelveld, waardoor het speelveld ook door het kinderdagverblijf gebruikt kan worden en er geen hangplekmogelijkheid is.  
*De situering is zo gekozen dat het gebouw zelf een afschermende werking heeft voor het geluid van de buitenspeelplaats.*
- l. Gevraagd wordt of de huidige hondenuitlaatplaats gehandhaafd blijft.  
*Er is op deze locatie geen hondenuitlaatplaats; in de berm van de geluidswal is een dergelijke voorziening.*
- m. Gevraagd wordt waar de snelheidsbeperkende maatregelen zijn op de Beuningsesteeg (van en naar het kinderdagverblijf).  
*De Beuningsesteeg is tamelijk kort zodat hier geen hoge snelheid ontwikkeld zal worden; bovendien zijn er diverse uitwegen die erop uitkomen en is het een 30 km-zone. Overigens kunnen we snelheidsbeperkende maatregelen niet regelen in een bestemmingsplan.*
- n. Gevraagd wordt hoe de stankoverlast van de snackbar aan de Beuningsesteeg wordt voorkomen.  
*Voor de snackbar gelden de gebruikelijke milieuregels.*
- o. Gevraagd wordt waar het resterende deel van het speelveld wordt gerealiseerd nu dit met een derde wordt verkleind.  
*Dat het speelveld nu kleiner uitvalt is een gevolg van het feit, dat het bouwprogramma is aangepast, namelijk zonder hoogbouw, alleen eengezinswoningen. Een bouwplan zonder hoogbouw neemt nu eenmaal*

*meer ruimte in beslag. Met circa 1.000 m<sup>2</sup> blijft er een heel acceptabel speelveld over. Maar als het enigszins mogelijk is zal elders in de nabije omgeving nog een speelveld worden gerealiseerd.*

- p. Gevraagd wordt hoe gezorgd wordt voor een uniform beeld en een open karakter van de tussenpaden.  
*De tussenpaden worden uniform aangelegd conform gemeentelijke eisen. Ze worden eigendom van de gemeente.*
  - q. Gevraagd wordt de toegestane (uniforme) erfafscheidingen vast te leggen in de omgevingsvergunning.  
*In het bestemmingsplan zijn de maten vastgelegd. Meer is niet mogelijk, erfafscheidingen zijn (binnen bepaalde voorwaarden) verder vergunningsvrij.*
  - r. Gevraagd wordt om de groenstrook langs de eigen weg achter de garages van de 11<sup>e</sup> straat te respecteren.  
*Deze strook is tot het hek 1.15m breed. In een eerder bouwplan was deze tot 0.75m beperkt. Op verzoek van de klankbordgroep is de strook vervolgens weer verbreed, en wel tot 1.10m. Deze strook blijft dus nagenoeg geheel gehandhaafd.*
  - s. Gevraagd wordt waar de straatverlichting geplaatst gaat worden.  
*Bij het bestek hoort een verlichtingsplan dat dient te voldoen aan de eisen van de gemeente; daarbij hoort dat ook paden en parkeerterreinen worden verlicht.*
  - t. Opgemerkt wordt dat er geen doorgang is van de parkeerplaats naar het speelveld en dat kinderen dan over het hek zullen gaan klimmen.  
*Er zijn twee doorgangen tussen de parkeerplaats en het speelveld, te weten aan de oostzijde en middenin tegenover het tussenpad vanaf de 10<sup>e</sup> straat.*
- 2) Schriftelijke zienswijze van de familie Toonen, Saltshof 1015 6604 EA Wijchen, ontvangen 3 juni 2014.
- a. De familie Toonen stelt dat de elf woningen langs de 10<sup>e</sup> straat qua type woningen en ruimte rond de woningen niet aansluiten bij de bestaande woningen. De hoekwoningen krijgen geen zijtuinen en er ontstaat ondanks de verspringingen een gesloten geheel. Met minder woningen ontstaat meer ruimte en kwaliteit.  
*Er zijn in het verleden meerdere bouwplannen met de buurt besproken. Heel belangrijk bleek daarbij de bouwhoogte en het aantal woningen. Deze zijn beide verlaagd, het aantal vorig jaar nog van 27 naar 25 woningen. Wij vinden het belangrijk dat het plan een gemengde samenstelling heeft met veel starterswoningen. Daaraan is nu met name behoefte. Het is niet mogelijk om minder woningen te bouwen. Het plan moet een bepaalde capaciteit hebben om een redelijk rendement te hebben. Minder woningen zou betekenen dat de algemene lasten over een kleiner aantal woningen gespreid moeten worden, waardoor het realiseren van de gewenste starterswoningen niet meer haalbaar is. Daarnaast ligt er nu een stedenbouwkundig goed plan.*
  - b. Ook verwacht zij dat er geparkeerd gaat worden op het groen voor de woningen. Een haag tussen voetpad en weg lijkt haar gewenst.  
*In de groenbestemming mag niet geparkeerd worden. Vanuit het bestemmingsplan kunnen we dit verder niet voorkomen.*

*Het lijkt echter niet waarschijnlijk dat voor de woningen geparkeerd zal gaan worden. Mensen willen graag zo dicht mogelijk bij de woning parkeren.  
Een haag bemoeilijkt het maaien en geeft extra onderhoud. Om toch enigszins tegemoet te komen aan dit verzoek zal in het groen wat glooiing worden aangebracht.*

- 3) Schriftelijke zienswijze van de heer Toonen en mevrouw Van Haare, Saltshof 1102, 6604 EB Wijchen, ontvangen 5 juni 2014.  
Zij geven aan dat zij nu aan de achterzijde uitzicht hebben op openbaar groen en straks op een muur van 6 tot 9.5m hoog. Deze hoofdbouw komt op ca. 2 m van het huidige hek te staan, dus zonder zijtuin; een groenstrook is passender.  
*Zoals hierboven onder 2a aangegeven dient het bouwplan voldoende omvang te hebben qua aantal woningen. De woningen meer naar de oostzijde schuiven is niet mogelijk omdat aan de zijde van de Beuningsesteeg een zogeheten wadi (tijdelijke wateropvang voor overmatig (regen)water) is voorzien.  
Daarnaast is het zo dat in een stedelijke omgeving bewoners geen recht kunnen ontlenen aan een vrij uitzicht. Bovendien was in het plangebied op basis van het voorgaande bestemmingsplan 'Noord-Wijchen' al bebouwing toegestaan, zij het op grotere afstand van de perceelsgrens.  
Als de indieners van de zienswijze menen dat zij schade lijden die niet tot hun maatschappelijk risico behoort kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade doen.*
- 4) Schriftelijke zienswijze van de heer Suppers, Saltshof 1312 6604 EG Wijchen, ontvangen 5 juni 2014.
- a. Het kaartje op blz.8 van de toelichting is qua begrenzing aan de noordzijde onjuist.  
*Dit kaartje zal worden aangepast.*
  - b. De nokhoogten, voor de bestemming wonen 11m en voor het kinderdagverblijf 10m, zijn onnodig hoog. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze 9 resp. 5m. De tekeningen van het gebouw laten een gebouw met een laag en een kap zien.  
Verzocht wordt om de goot- en nokhoogte voor woningen aan de 13<sup>e</sup> straat op 6 resp. 9m te stellen, voor het kinderdagverblijf op 3 resp. 5m, en de hoogte van de bijgebouwen etc. aan te passen aan de hoogte van de hoofdgebouwen.  
*De hoogten zullen als volgt worden aangepast.  
De goothoogte van de woningen wordt gesteld op 6m.  
De nokhoogte van de rijwoningen wordt gesteld op 9.5m, die van de woningen langs de 13<sup>e</sup> straat op 10m (zie ook onder 1e).  
De goothoogte van het kinderdagverblijf wordt gesteld op 3.1m, de nokhoogte op 7m.*
  - c. Het bouwvlak, getekend aan de 13<sup>e</sup> straat is niet in overeenstemming met het bouwplan. Het risico is dat hier ook rijtjeswoningen komen.  
Verder dient een afstand van 3 m tot het perceel Saltshof 1312 in acht genomen te worden.  
*In dit bouwvlak zal een aanduiding 'maximaal 2 woningen aaneen' worden geplaatst. Ook zal het bouwvlak 3m van de perceelsgrens worden gelegd, zij het met uitzondering van het schuine hoekje aan de voorzijde.*
  - d. De ruimte tussen Saltshof 1312 en het huidige speelveld is te klein voor een vrijstaande woning en vier halfvrijstaande. Daardoor is een vreemde constructie nodig om de parkeerplaats van de naast het speelveld

voorzien woning bereikbaar te maken.

Daarnaast zal deze woning te maken krijgen met binnenschijnende koplampen. De vrijstaande woning past niet in het beeld van de bestaande bebouwing. De hoogte van 10 m neemt ook meer zon weg van de zonnepanelen op Saltshof 1312.

Ook is de rooilijn er niet in lijn met de bestaande bebouwing wat een verstoord beeld geeft.

Verzocht wordt om langs de 13<sup>e</sup> straat twee bouwvlakken te leggen voor vier halfvrijstaande woningen.

*De invulling met een vrijstaande woning en vier tweekappers vinden wij stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het geeft enige afwisseling, ook door de verspringende rooilijn. De iets schuinlopende inritconstructie achten wij een adequate oplossing.*

*Om het wegvallen van zon op de zonnepanelen te beperken is de woning in overleg met de klankbordgroep al iets naar de weg verschoven.*

*Het naar binnen schijnen van koplampen bij de woning naast het speelveld zal op een praktische wijze door de toekomstige bewoner moeten worden opgelost, bijvoorbeeld door beplanting.*

- e. Een deel van het bouwplan (de rijtjeswoningen en het kinderdagverblijf) is nog onduidelijk. De maten zijn ruimer dan in het vigerende bestemmingsplan.

Verzocht wordt om de uiteindelijke bouwplannen aan de klankbordgroep voor te leggen en eventueel opnieuw ter inzage te leggen.

*Het bouwplan wordt gerealiseerd zoals het is gepresenteerd op de inloopavond op 21 mei. De ontwikkelaar is verder steeds bereid om verdere informatie te verstrekken.*

- f. Het kinderdagverblijf had in de plannen van Talis een oppervlakte van 321 m<sup>2</sup>. Nu is dat 380 m<sup>2</sup>. Als de oppervlakte wordt teruggebracht kan het gebouw korter. Het kinderdagverblijf zou bij voorkeur ook richting Beuningsesteeg geschoven kunnen worden of 90 graden gedraaid en naar het zuiden geschoven langs de parkeerplaats. Dit ook met het oog op een mogelijk andere functie voor het gebouw in de toekomst.

*Wij achten de maatvoering op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar. Door de omvang en de situering heeft het gebouw zelf een afscherpende werking voor het geluid van de buitenspeelplaats van het kinderdagverblijf.*

- g. Verzocht wordt om geen rijlus vóór het kinderdagverblijf toe te staan, mede om een hangplek hier te voorkomen.

*Zie reactie onder 1h.*

5) Schriftelijke zienswijze van de heer en mevrouw Derks, Saltshof 1104 6604 EB Wijchen, ontvangen 5 juni 2014.

- a. Gesteld wordt dat er erg veel woningen op een relatief klein oppervlak worden gebouwd, wat de rust niet ten goede komt.

De nieuw te bouwen woningen komen erg dicht op de erfgrens van de woningen aan de 11<sup>e</sup> straat te staan. De (openbare) groenstrook langs de eigen weg achter de garages komt grotendeels te vervallen. Als hier auto's parkeren wordt het moeilijk om erlangs te rijden.

Gevraagd wordt om hetzij minder woningen te bouwen hetzij de hele bouw richting Beuningsesteeg te schuiven.

*Zie reactie onder 1r, 2a en 3.*

- b. De nokhoogte van de nieuw te bouwen woningen staat op 11m, terwijl deze ongeveer 9m wordt. Dit heeft duidelijk de voorkeur.  
*Zie reactie onder 4b.*
  - c. Het speelveld wordt vele malen kleiner dan het nu is. Dit komt o.a. doordat de parkeerplaats erg groot is ingetekend. Gezien de grote open ruimte wordt gevreesd voor hangjongeren.  
*Zie reactie onder 1i en o.*
  - d. Gevraagd wordt hoe de gemeente gaat voorkomen dat de nieuwe bewoners op de eigen weg achter de garages gaan parkeren.  
*Aan beide zijden van de eigen weg zal een bord 'eigen weg' worden geplaatst.*
  - e. Verbazing wordt geuit over het bouwen van het kinderdagverblijf in de buurt van de opslagtank.  
*Zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan heeft de regionale veiligheidsdienst hierover geadviseerd en is onderbouwd dat dit verantwoord wordt geacht. Het belangrijkste is niet zozeer de opslagtank zelf als wel het vulpunt en de vulactiviteit. Dit vullen gebeurt alleen buiten de tijden dat er kinderen aanwezig zijn in het kinderdagverblijf. Daarnaast wordt een extra brandput aan de Beuningsesteeg gerealiseerd die ertoe bijdraagt dat het ontplofingsgevaar voldoende wordt gereduceerd.*
- 6) Schriftelijke zienswijze van de heer Poos en mevrouw Kessler, Saltshof 1017 6604 EA Wijchen, ontvangen 5 juni 2014.
- a. Gevraagd wordt om minder woningen te bouwen langs de 10<sup>e</sup> straat, waardoor er meer ruimte ontstaat achter de woningen aan de 11e straat en meer openheid tussen de blokken, en aldus meer kwaliteit.  
*Zie reactie onder 2a.*
  - b. De goot- en nokhoogten van de woningen en bijgebouwen dienen te worden aangepast.  
*Zie reactie onder 4b.*
  - c. Gevreesd wordt dat er regelmatig auto's stil zullen staan op de 10<sup>e</sup> straat en op het groen voor de woningen. Dit zal ten koste van de veiligheid gaan. Een haag zou een gedeeltelijke oplossing kunnen zijn.  
*Zie reactie onder 2b.*
  - d. Tussen de rijwoningen zijn voetpaden getekend. Volgens de plankaart ligt daar de bestemming wonen, dit zou groen of verkeer moeten zijn.  
*Dit zal worden aangepast: de paden zullen de bestemming verkeer krijgen.*
- 7) Schriftelijke zienswijze van de heer Schrijver, Saltshof 1314 6604 EG Wijchen, ontvangen 5 juni 2014.
- a. Gesteld wordt dat de nieuwbouwplannen laten zien dat er teveel gebouwd wordt omwille van de rentabiliteit.  
*De planvorming hier kent een lange voorgeschiedenis. Gedurende deze periode is het aantal woningen meermalen gereduceerd. Dit in overleg met de omwonenden. Ons inziens is het nu voorliggende plan stedenbouwkundig aanvaardbaar. Zie verder de reactie onder 5a.*
  - b. Een kinderdagverblijf naast gezinswoningen is niet gebruikelijk. Daarnaast ontstaat hiermee een ideale hangplek.

*Een kinderdagverblijf nabij gezinswoningen komt vaker voor, ook in Wijchen. Het gaat erom dat de geluidsproductie die een bepaalde capaciteit geeft, milieutechnisch gezien aanvaardbaar is. Zie verder de reactie onder 1o.*

- c. Vanaf de Schoenaker wordt al vele jaren geluidsoverlast ervaren. Deze zou in de nieuwbouwplannen worden meegenomen. Hiervan is niets terug te vinden: de geluidsnormen worden omhoog geschroefd. Gevraagd wordt de geluidswal door te trekken tot aan de nieuwbouw aan de Beuningsesteeg. *Door de aanwezigheid van het tankstation en de snackbar is het niet mogelijk om hier een effectieve geluidswal aan te leggen. Het plan voldoet door de hogere waardentoekenning aan de wettelijke geluidsnormen. De hogere waarden hebben geen toename van het wegverkeerslawaai als gevolg maar staan een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde toe op de nieuw te bouwen woningen.*
- d. De bouwtekening geeft de indruk dat de woning Saltshof 1314 bij het inrijden van de 13<sup>e</sup> straat niet meer te zien is. Gevraagd wordt de nieuwbouwwoningen qua rooilijn in het verlengde te leggen van Saltshof 1312, 1314 en 1316. *Zie reactie onder 1d.*

8) Schriftelijke zienswijze van de klankbordgroep Beuningsesteeg, Saltshof 1312 6604 EG Wijchen, ontvangen 5 juni 2014.

- a. Gesteld wordt dat er teveel woningen op het beschikbare oppervlak worden gebouwd. Nadat werd vastgesteld dat een kleinere beukmaat voor de gemeente niet acceptabel was bleven er nog steeds 25 woningen over. Minder dan eerdere plannen maar wel samen met een groter kinderdagverblijf en een grote parkeerplaats op een klein stukje grond. Bij het vorige plan was ook aangegeven dat bovengronds parkeren niet acceptabel was.

Concreet vindt men:

- i. dat de drie blokken langs de 10<sup>e</sup> straat een te lange muur van bebouwing vormen met maar weinig doorkijk.
- ii. dat de woning aan de westzijde 10<sup>e</sup> straat te dicht op de erfgrans van de eigen weg bij de garages aan de 11<sup>e</sup> straat komen.
- iii. dat de ruimte aan de 13<sup>e</sup> straat te krap is voor vijf woningen. Deze woningen komen ook te dicht bij de tegenoverliggende woningen.

*Zie reactie onder 2a, 3 en 4d. Ondergronds parkeren werd geëist toen er nog sprake was van hoogbouwplannen met een ander kwantitatief programma (meer woningen) en dus met een hoger aantal noodzakelijke parkeerplaatsen.*

- b. Gesteld wordt dat de parkeerplaats te groot is. Er zijn 36 parkeerplaatsen waarvan een groot deel starterswoningen. Men vraagt zich af waarom daarvoor de maximale parkeernorm van 1.7 is aangehouden (overigens zou dat 34 parkeerplaatsen opleveren ipv 36). De parkeerbehoefte van de woningen aan de 13<sup>e</sup> straat wordt opgelost met parkeerplaatsen aan de Beuningsesteeg. Dit vinden wij gezien de bereikbaarheid geen goede oplossing.

*In Wijchen wordt standaard de maximale norm aangehouden die landelijk geldt. Dit beleid is gebaseerd op ervaringen uit het verleden, waarbij vaak een tekort bleek bij een lagere norm. Vandaar dat de toelichting van het bestemmingsplan uitgaat van 1.7 x 20 is 34 parkeerplaatsen voor deze woningen.*

*Slechts een van de tien benodigde parkeerplaatsen komt op de*

*achterliggende parkeerplaats.*

- c. Op de parkeerplaats is weinig zicht waardoor deze de potentie heeft om een hangplek te worden. Dit geldt tevens voor de parkeerplaats bij het kinderdagverblijf.  
*Zie reactie onder 1o.*
- d. Er ontbreekt een verlichtingsplan.  
*Dit hoort niet in het bestemmingsplan. Zie verder reactie onder 1s.*
- e. Indertijd is in overleg met de gemeente een laag hek geplaatst op 1.15m langs de eigen weg achter de garages van de 11<sup>e</sup> straat. Men vindt dat dit gehandhaafd moet blijven.  
*Dit lage hek blijft deels gehandhaafd, een ander deel wordt vervangen door een hoger hek op 1.10m langs de eigen weg.*
- f. Bezorgdheid wordt geuit over de toenemende verkeersdruk op de 10<sup>e</sup> straat. Nu al hinderen verkeer van de Beuningsesteeg en de 10<sup>e</sup> straat elkaar. Hoe gaan deze verkeersstromen geregeld worden.  
*De toename van verkeer vanuit dit bouwplan is beperkt en de capaciteit van de 10<sup>e</sup> straat voldoende. Zie reactie onder 1h.*
- g. Het belang wordt onderstreept van de groene entree van de wijk. Het is niet duidelijk hoe het aanzicht straks weer groen gaat worden aangekleed. Gevraagd wordt om duidelijke afspraken over de groene aankleding met behoud van de huidige groenstrook van 4m langs de eigen weg achter de garages van de 11<sup>e</sup> straat.  
*Langs de 10<sup>e</sup> straat komt een ruime groenstrook, die deels ook als wadi (tijdelijke wateropvang voor overtollig (regen)water) zal fungeren. De inrichting hiervan zal door de ontwikkelaar worden gedaan in overleg met de gemeente. Bij de inrichting staat het behoud van een groene entree centraal. Gezien de ruimte die voor de woningen aan de 10<sup>e</sup> straat aanwezig is, zijn er ruimschoots mogelijkheden om hier op een goede wijze invulling aan te geven.*  
*Handhaving van de huidige groenstrook van 4m achter de eigen weg is niet in z'n geheel mogelijk, enerzijds niet omdat de woningen niet oostwaarts geschoven kunnen worden, anderzijds omdat het aantal woningen niet nog verder kan worden verlaagd. De strook naast de parkeerplaatsen direct achter de eigen weg zou betegeld worden. De betegeling zal vervallen zodat hier meer groen gehandhaafd kan blijven. Er zal zoveel mogelijk bestaand groen gehandhaafd blijven. Zie ook de reactie onder 3.*
- h. Gevraagd wordt om aan de klankbordgroep de verdere uitvoering van de woningen (kleurstellingen etc.) voor te leggen.  
*De kleurstelling is al aangegeven in het gepresenteerde bouwplan. Zie verder de reactie onder 1f.*
- i. Gevraagd wordt om 500 m2 speelveld binnen het project of in de directe omgeving ter compensatie van de ca. 500 m2 die nu van het speelveld afgaat.  
*Zie reactie onder 1o.*

9) Schriftelijke zienswijze van de heer Oubrie en mevrouw Beelen, Saltshof 1106 6604 EB Wijchen, ontvangen 5 juni 2014.

- a. Gesteld wordt dat er teveel woningen worden gebouwd op een klein lapje grond met als gevolg een te kleine afstand tot woningen en erfgrenzen, verkleining van het speelveld en een te grote parkeerplaats met significant overlastrisico. Verkleining van het aantal woningen komt het dorps karakter van de wijkentree ten goede.

*Zie reactie onder 2a.*

- b. Het zuidwestelijke woonblok aan de 10<sup>e</sup> straat staat erg dicht op de erfgrs van de percelen aan de 11<sup>e</sup> straat. Er is een hoge muur nodig om enige afscheiding te realiseren. Bepleit wordt om deze afstand te vergroten door woningen te schrappen of te verschuiven richting Beuningsesteeg. Ook zou de gemeente ervoor kunnen kiezen om de achter de eigen weg gelegen groenstrook niet te verkopen.

*Zie reactie onder 8g.*

- c. De geplande woningen hebben een nokhoogte van 11 m. Verzocht wordt deze op 9m te stellen.

*Zie reactie onder 4b.*

- d. Om eventueel parkeren tegen te gaan wordt verzocht om een bordje 'eigen weg' te plaatsen voor de toegangsweg tot de garages; tevens twee paaltjes die alleen door de bewoners van de 11<sup>e</sup> straat verwijderd kunnen worden.

*Aan beide zijden van de eigen weg zal een bordje 'eigen weg' worden geplaatst.*

- e. Gesteld wordt dat steeds is beloofd om het speelveld intact te laten, terwijl dit nu met een derde wordt verkleind; de gemeente dient er daarom voor te zorgen dat er voldoende speelruimte voor deze hoek van Saltshof beschikbaar blijft.

*Zie reactie onder 1o.*

- f. Gesteld wordt dat het parkeerterrein te groot is door een te hoge parkeernorm voor de beoogde sociale starterswoningen. Ook is er het risico van een hangplek op dit binnenterrein met tevens het risico van ongewenste activiteiten.

*Zie reactie onder 8b en i.*

- g. Indieners vragen zich af waarom juist voor deze ondernemers van het kinderdagverblijf een dergelijke mogelijkheid wordt gecreëerd.

*Deze ondernemers hebben op hun verzoek medewerking gekregen van de gemeente voor tijdelijke vestiging in het kantoorpand Saltshof 1002 met de toezegging van medewerking aan blijvende vestiging aan de Beuningsesteeg.*

10) Schriftelijke zienswijze van de familie Van Swam, Saltshof 1019 6604 EA Wijchen, ontvangen 5 juni 2014.

- a. Gesteld wordt dat indieners vanuit hun woning aan de 10<sup>e</sup> straat op de rijwoningen zullen uitkijken in plaats van op het openbaar groen, wat bezwaarlijk wordt gevonden. De eerste woning komt dicht bij het huidige hekje dat de afscheiding vormt met de eigen weg achter de garages van de 11<sup>e</sup> straat. Dit wordt als lelijk ervaren en in tegenstelling met de ruime opzet van Saltshof. Met minder woningen ontstaat meer een meer open aanzicht langs de 10<sup>e</sup> straat.

*Zie reactie onder 2a en 3.*

- b. Gevraagd wordt om nieuwe parkeermogelijkheden vóór de woning omdat gevreesd wordt dat de toekomstige bewoners de parkeerplaatsen langs de 10<sup>e</sup> straat gaan gebruiken.

*Het lijkt niet waarschijnlijk dat aan de zuidzijde van de 10<sup>e</sup> straat geparkeerd zal gaan worden. Mensen willen graag zo dicht mogelijk bij de woning parkeren, en dat is voor hen op de parkeerplaats achter de woning.*

11) Schriftelijke zienswijze van de heer Hermens en mevrouw De Swart, Saltshof 1114 6604 EB Wijchen, ontvangen 5 juni 2014.

- a. Gesteld wordt dat teveel huizen worden gebouwd op een relatief klein stuk Saltshof met daardoor een grotere woningdichtheid.

*Zie reactie onder 2a.*

- b. In eerdere afspraken is gesteld dat het speelveld in omvang gelijk zou blijven, nu wordt het veel te klein om daar fatsoenlijk te kunnen spelen.

*Zie reactie onder 1o.*

- c. Door de gemeente is in het verleden in overleg op een afstand van 1.15m vanaf de eigen weg achter de garages van de 11<sup>e</sup> straat een laag hekwerk geplaatst. Deze weg wordt ook door anderen gebruikt. Auto's kunnen nu voor de garages parkeren zonder meteen de doorgang te versperren. Men vindt dat deze zo moet blijven.

*Zie reactie onder 1r.*

- d. Indieners zijn van mening dat de ruimte tussen de eerste nieuwbouwwoning aan de 10<sup>e</sup> straat en de woningen aan de 11<sup>e</sup> straat verruimd moet worden zodat een opener beeld wordt gecreëerd en zo een minder volgepakte entree van de wijk ontstaat. Zo kan ook meer groen gehandhaafd blijven. Tevens ook door twee parkeerplaatsen minder aan te leggen.

*Zie reactie onder 8g.*

- e. Verzocht wordt om ervoor te zorgen dat nieuwe bewoners of hun bezoek op geen enkele wijze gebruik maken van de eigen weg achter de garages.

*Zie reactie onder 5d.*