

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Akkerweg 37, Wijchen'

Deze nota hoort bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 november 2023 tot en met 27 december 2023 ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen reageren. We hebben 3 zienswijzen ontvangen.

De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen.

Hieronder staat iedere zienswijze kort samengevat, met daaronder de reactie.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

Zienswijze A

Ingediend door een omwonende van het plangebied

1. Indiener stelt dat het initiatief op oneigenlijke wijze voldoende punten heeft gekregen op basis van het kpi-beleid. De locatie ligt niet in een bebouwingscluster. De Buitenplaats aan de Akkerweg is een niet gewenste belasting voor het gebied, en die wordt nu gebruikt als element voor het extra punt.

Reactie gemeente:

We hebben een toetsingskader voor het beoordelen van kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven, voor 1 of 2 nieuwe woningen. Dit wordt ook wel het kpi-beleid genoemd. Dit initiatief is hier aan getoetst. We hebben geconcludeerd dat deze locatie in het buurtschap Hoogbroek ligt, op basis van historische kaarten van het buurtschap, omsloten door 3 percelen met woon- en verblijffunctie en 3 agrarische percelen. Dat is een bebouwingscluster in een woongebied. Daarvoor heeft dit initiatief 1 punt gekregen, van de minimaal 6 punten.

Of sprake is van een bebouwingscluster wordt beoordeeld op basis van de huidige situatie, het maakt hierbij niet uit of omliggende bebouwing al lange tijd aanwezig is of niet. De mening van indiener dat de Buitenplaats (het woongebouw ten westen van de locatie) een ongewenste belasting is, is voor deze beoordeling niet relevant.

2. De provincie schrijft ten onrechte dat het slechts gaat om een enkele woning. Na 2012 is dit de 15^e woning die in dit gebied gebouwd zal worden. Zo ontstaat een woonkern en het cultuurhistorisch waardevol gebied met archeologische waarde gaat naar de knoppen, volgens indiener.

Reactie gemeente:

We denken dat indiener het heeft over paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, over het provinciaal beleid. In dit bestemmingsplan beoordelen we slechts of het realiseren van deze woning voldoet aan het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'.

De locatie ligt in een cultuurhistorisch waardevol gebied. In paragraaf 4.5 van de toelichting staat uitgelegd waarom deze ontwikkeling passend is hier.

De locatie ligt in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom zal bij de aanvraag omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Zie paragraaf 4.5 van de toelichting en artikel 4 van de regels.

3. Indiener stelt dat de woning plompverloren in het weiland komt, waarbij geen enkele correlatie is met de omgeving. De rooilijn moet worden bepaald door de bestaande Buitenplaats en de woning op nummer 33. Deze loopt achter het betreffende weiland zodat hier geen woning kan komen. Indiener vreest dat er nog een tweede woning gaat komen op het perceel.

Reactie gemeente:

De bebouwing aan de Akkerweg ligt niet in één rooilijn, de afstand tot de weg varieert. Voor de situering van de nieuwe woning hebben we vooral gekeken naar de zijgevel van de naastgelegen woning op de hoek van de Panhuisweg. De rooilijn van de nieuwe woning ligt ongeveer gelijk aan deze zijgevel.

Wij hebben geen reden om aan te nemen dat de initiatiefnemer in de toekomst nog een woning hier zou willen bouwen. Mocht er in de toekomst een verzoek hiervoor komen, dan gaan we dat beoordelen.

4. Een seniorenwoning is op deze locatie onwenselijk, omdat er geen voorzieningen in de omgeving zijn. Er komt een mogelijkheid voor een B&B-bestemming, indiener vreest hiervoor.

Reactie gemeente:

De locatie ligt inderdaad niet op loopafstand van voorzieningen. Maar dat betekent niet dat deze ongeschikt is voor senioren. Er is ook een doelgroep senioren die graag in een meer landelijke omgeving woont, en ook nog voldoende zelfredzaam is hiervoor.

In de regels zit een regeling voor bed & breakfast, artikel 3.5.1. Maar dit kan uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woning. Dat betekent dus dat nooit de hele woning hiervoor gebruikt kan worden. En er geldt een omgevingsvergunningplicht met voorwaarden. Dit is een standaardregeling die we in alle bestemmingsplannen in het buitengebied van Wijchen opnemen.

5. Indiener stelt dat hier nooit een huis heeft gestaan, zoals de ontwikkelaar beweert.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan staat niet dat op deze locatie in het verleden al een woning heeft gestaan. Of hier in het verleden wel of niet een woning heeft gestaan, is voor de gemeente geen reden om mee te werken aan deze ontwikkeling.

6. De ontwikkelaar heeft volgens indiener alle aanwezige bomen en begroeiing gekapt en een oude schaapskooi gesloopt.

Reactie gemeente:

Voor het kappen van bomen en verwijderen van begroeiing is vaak geen vergunning nodig. De initiatiefnemer moet wel voldoen aan de regels voor bescherming van flora & fauna. Wij kunnen dit achteraf niet controleren, nog los van het feit dat de provincie meestal bevoegd gezag is hierin. Voor het slopen van kleine bouwwerken is vaak geen vergunning of melding nodig. Ook dat kunnen we achteraf niet controleren.

7. Indiener stelt dat de ontwikkeling niet mogelijk is vanwege de rijbak van de manege.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de rijbak van de manege aan de Akkerweg 8. Zie paragraaf 4.1.5 van de toelichting. In het noordoostelijk deel van het manegeperceel ligt een paardenbak. Hiervoor geldt een richtlijn van minimaal 30 meter afstand tot woningen. Hier is rekening mee gehouden. De nieuwe woning wordt gerealiseerd buiten deze contour. Deze contour is ook weergegeven in het schetsontwerp.

Conclusie zienswijze A
De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze B

Ingediend door een omwonende van het plangebied

1. Indiener vreest dat de initiatiefnemer de landschappelijke inpassing niet gaat realiseren. Het college vindt het niet belangrijk om toe te zien op de uitvoering en handhaaft niet. Indiener verwijst naar een ander project van de initiatiefnemer, waar de landschappelijke inpassing slechts gedeeltelijk gerealiseerd is.

Reactie gemeente:

De landschappelijke inpassing is voor de gemeente een voorwaarde om mee te werken aan dit initiatief. Om te garanderen dat deze wordt gerealiseerd en in stand gehouden hebben we een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. En we nemen een voorwaardelijke verplichting op in de regels van het bestemmingsplan. Zie het nieuwe artikel 3.4.2:

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van het bestemmingsvlak volgens de bestemming Wonen is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd volgens het schetsontwerp en aldus in stand wordt gehouden. Onder schetsontwerp wordt in deze planregels verstaan het schetsontwerp zoals opgenomen in Bijlage 4.

We gaan er van uit dat de initiatiefnemer dit gewoon gaat uitvoeren. Mocht dat niet het geval zijn dan kan het college handhavend optreden.

2. Indiener stelt dat de initiatiefnemer op zijn eigen perceel overtredingen begaat. Hij wenst dat deze initiatiefnemer geen kans meer krijgt om iets te ontwikkelen in de gemeente.

Reactie gemeente:

Eventuele overtredingen van de initiatiefnemer op zijn eigen perceel zijn niet relevant voor de beoordeling van deze ontwikkeling.

Conclusie zienswijze B

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

We nemen een voorwaardelijke verplichting op in de regels van het bestemmingsplan. Zie het nieuwe artikel 3.4.2:

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van het bestemmingsvlak volgens de bestemming Wonen is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd volgens het schetsontwerp en aldus in stand wordt gehouden. Onder schetsontwerp wordt in deze planregels verstaan het schetsontwerp zoals opgenomen in Bijlage 4.

Zienswijze C

Ingediend door meerdere omwonenden van het plangebied

1. Het verzoek van initiatiefnemer voldoet niet aan de voorwaarden van het kpi-beleid. Het college heeft ten onrechte principegoedkeuring gegeven.

Reactie gemeente:

We hebben een toetsingskader voor het beoordelen van kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven, voor 1 of 2 nieuwe woningen. Dit wordt ook wel het kpi-beleid genoemd. Dit initiatief is hier aan getoetst. We hebben geconcludeerd dat het plan 6 punten scoort, dat is voldoende voor principemedewerking.

2. Het initiatief is in strijd met de Strategische visie Wijchen. Nieuwe woningen in het buitengebied kunnen alleen gebouwd worden in geval van functieverandering. Hiervan is bij Akkerweg 37 geen sprake. Aan de Akkerweg zijn sinds 2012 al 11 woningen bij gekomen. Dit begint op verstedelijking te lijken, dat is volgens indieners in strijd met de Strategische visie.

Reactie gemeente:

We gaan er van uit dat indiener de Structuurvisie Wijchen bedoelt. Het plan past binnen de Structuurvisie. Het plangebied is in de Structuurvisie aangewezen als onderdeel van de zone 'Gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw'. Zie afbeelding hieronder.



Het plangebied valt op de woonkaart uit de Structuurvisie buiten de huidige concessiecontour van de woonkernen. De gemeente is terughoudend voor stedelijke ontwikkelingen in dit gebied, maar merkt ook kansen voor woningen aan. Het gaat hierbij om onder meer 'een aanpak van het tekort aan huisvesting voor ouderen op korte termijn'. Omdat voorliggend plan voorziet in een seniorenwoning, levert het hieraan een bijdrage. Daarnaast blijft de kwaliteit van het gebied behouden door het toevoegen van een seniorenwoning in de stijl van de bestaande bebouwing en door natuurinclusieve elementen toe te voegen, die passen bij de groene omgeving. Dit staat ook in paragraaf 3.4.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

3. Woningbouw in dit gebied ondermijnt de kans op ontwikkeling en versterking van het landschap.

Reactie gemeente:

Door de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning zijn wij van mening dat het landschap wel wordt versterkt.

4. In dit gebied heeft iedere ingreep op deze percelen een negatief effect op beschermde flora en fauna. Er waren ook beschermde planten aanwezig op de locatie. Maar de initiatiefnemer heeft kaalslag gepleegd, direct na aankoop. Er was een schaapskooi met nestlocaties voor vleermuizen en beschermlocaties voor o.a. de bosuil. Initiatiefnemer heeft de schaapskooi verwijderd en daarmee de nestlocaties vernietigd. De beschermde planten en diersoorten kunnen weer terugkeren als de planlocatie in oude staat wordt teruggebracht.

Reactie gemeente:

Voor het kappen van bomen, en het slopen van kleine bouwwerken is vaak geen vergunning of melding nodig. We gaan er van uit dat de initiatiefnemer de regels voor bescherming van flora & fauna uit de toenmalige Wet natuurbescherming (inmiddels staat dit in de Omgevingswet) heeft gevolgd.

Door de landschappelijke inpassing en de natuurinclusieve maatregelen zullen de natuurwaarden verbeteren.

Conclusie zienswijze C

De zienswijze is ongegrond.