

Beantwoording zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan in ontwerp "Akkerweg 3a, Wijchen" (NL.IMRO.0296.BGBAkkerweg3a-OW01)

- 1) Schriftelijke zienswijze van de familie [REDACTED], ingekomen 22 maart 2022.

De zienswijze is schriftelijk binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

1. *De indiener van de zienswijze geeft aan verwonderd te zijn over de grootte van het bouwvlak. Ten opzichte van het huidige bouwvlak lijkt het verdubbeld. Hoe verhoudt dit zich tot andere bouwvlakken in de straat? Ook zijn er vraagtekens bij de plek van het bouwvlak binnen het perceel en de situering van de woning binnen het bouwvlak.*

De systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is dat er geen bouwvlakken zijn opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen worden deze opgenomen zodat binnen de woonbestemming sturing kan worden gegeven aan de locatie waarbinnen de woning mag worden gerealiseerd. Het verschil met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is dat bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) ook in het bouwvlak dienen te worden gerealiseerd, daar waar deze in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' overal in de bestemming 'Wonen' mogen worden gerealiseerd. Hierdoor verkrijgt het perceel al een compacte bebouwingsopzet.. Dit bouwvlak mag niet volledig vol worden gebouwd. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn daarvoor maximale bebouwingsmogelijkheden opgenomen. De regels borgen dat die bebouwingsmogelijkheden passend zijn binnen de omgeving. Voor de goede orde, de plek van de woning wordt met de landschappelijke inpassing niet bepaald, deze kan dus nog binnen het bouwvlak schuiven. Zoals in het bestemmingsplan ook benoemd is in dit gebied geen sprake van een strikte ordening. De Akkerweg wordt ook niet als lintstructuur herkend. De bebouwing ligt verspreid, zowel aan de straat als daar verder vanaf. Deze structuur biedt dus ook de mogelijkheid om de woning verder van de Akkerweg te plaatsen en niet per definitie met een voorgevel gericht op de openbare weg. Hierdoor ontstaat ook betere ruimte voor de landschappelijke inpassing.

2. *De indiener van de zienswijze stelt dat in de regels van het voorliggende bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter is opgenomen. Tevens is er een afwijkingsmogelijkheid van 10% hiervoor opgenomen. Op de tekening van de landschappelijke inpassing zou de achtergevel van de nieuwe woning ongeveer 5-6 meter van de perceelgrens komen te staan en hier evenwijdig aan lopen. De indiener van de zienswijze stelt als op deze plek binnen het bouwvlak gebouwd wordt dan is het overgrote deel van de achtertuin zichtbaar vanuit de tweede en derde bouwlaag van de nieuwe woning omdat over de bestaande beplanting wordt gekeken. De combinatie van de beoogde plek en de bouwhoogte van de nieuwe woning vindt de indiener van de zienswijze een grote inbreuk van de privacy en daling van het woongenot. De gebruiksmogelijkheden van het perceel worden dan onevenredig beperkt en het woon-en leefmilieu wordt eveneens onevenredig aangetast.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is een goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk maximaal 6 en 10 meter en tevens de afwijkmogelijkheid van 10%. Dit zijn de vigerende regels van bestemmingsplan 'Buitengebied' en gelden ook voor de omliggende percelen. Ten aanzien van privacy het volgende. Met dit plan wordt de aanleg en instandhouding van het aanwezige groen en de aanleg van extra groen voorwaardelijk verplicht. Deze voorwaardelijke verplichting zit niet in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit groen biedt derhalve meer bescherming dan de huidige (planologische) situatie doet. In die zin zal een vergelijkbare zichtlijn (zonder dit groen) vanuit de bestaande woning niet beter zijn. Sterker, de bestaande woning staat dicht op de erfgrans. Bovendien zal mogelijke inkijk theoretisch vooral vanaf de begane grond zijn, omdat daar de woonvertrekken (intensiever gebruik dan de slaapvertrekken) gesitueerd zijn. Door de groenaanleg en erfscheidingen is vanuit de begane grond geen direct zicht mogelijk. De gebruiksmogelijkheden van het perceel worden niet onevenredig beperkt. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan alle ruimtelijke en milieutechnische aspecten beschreven die verband houden met het plan. Deze zijn vervolgens uitgewerkt in de planregels en op de verbeelding. De conclusie van de afweging van alle betrokken belangen is dat het project op een verantwoorde manier kan worden doorgezet en daarmee geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

3. De indiener van de zienswijze geeft aan dat er een beter alternatief is voor de inrichting van het perceel aan de Akkerweg 3a te Wijchen. Deze is het volgende: Het perceel is met 3000 m² voldoende ruim om niet verticaal maar meer horizontaal te bouwen om dezelfde inhoud van de woning te verkrijgen. Geen enkele woning in de straat heeft een goothoogte van 6 meter of nokhoogte van 10 meter. Met een maximale goothoogte van 3 meter en maximale nokhoogte van 8 meter, dus met 2 bouwlagen in plaats van 3 zal de nieuwe woning beter in het landelijk karakter van het straatbeeld passen en het woongenot niet onnodig bederven. De omgeving en het straatbeeld heeft de cultuurhistorische waarde zeer hoog en dient dus in stand te worden gehouden. Onderstaand een suggestie voor een andere plaats van het bouwvlak en een andere indeling van het bouwvlak.



In het bestemmingsplan zijn alle ruimtelijke, cultuurhistorische en milieutechnische aspecten beschreven die verband houden met het plan. Deze zijn vervolgens uitgewerkt in de planregels en op de verbeelding. De conclusie van de afweging van alle betrokken belangen is dat het project op een verantwoorde manier kan worden doorgezet. De beoogde inpassing van het voorliggende plan past in de ruimtelijke structuur van de omgeving. Daarnaast wordt de landschappelijke inpassing geborgd en wordt daarbij rekening gehouden met het woongenot van de omliggende woningen.

4. De indiener van de zienswijze stelt dat de inhoud van de nieuwe woning 800m³ mag bedragen. Op de inrichtingstekening van de landschappelijke inpassing staat een inhoudsmaat van 1000 m³. Daarnaast wordt in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' vermeldt dat bestaande woningen tussen 350 m³ en 450 m³ die worden teruggebouwd niet meer inhoud mogen hebben dan 600 m³. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat woningen kleiner dan 350 m³ mogen uitbreiden tot 450 m³. Aangezien de inhoud van huidige woning naar schatting rond de 350 m³ bedraagt zitten hier tegenstrijdigheden in volgens de indiener van de zienswijze.

In het voorliggende plan is geen sprake van een feitelijk bestaande woning aangezien de bestaande woning medio 2018 is afgebrand en in een vervallen toestand verkeert. De inhoudsmaat van 800 m³ wijkt niet af van de standaard inhoudsmaat die opgenomen wordt voor woningen in het buitengebied. Een dergelijke omvang is zowel binnen de planlocatie als in de omgeving passend. De inhoudsmaat van de landschappelijke inpassing wordt aangepast, deze is namelijk geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

5. De indiener van de zienswijze stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan onder de 'Toekomstige situatie' vermeldt staat dat de 'bestaande bomen en het struweel aan de westzijde van het plangebied 'behouden moeten blijven'. De indiener van de zienswijze is van mening dat dit de beplanting betreft welke aan de kant van indiener van erfafscheiding staat. De vraag is of het de bedoeling is dat zij op deze manier onderdeel worden gemaakt van de wijziging van de bestemming.

Deze zinsnede is per abuis opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en wordt in paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan gecorrigeerd.

6. De indiener van de zienswijze stelt dat het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd is in mei 2021. Dit was midden in de Corona periode waarin de meeste mensen thuis werkten en er dus veel minder verkeer was dan normaal. De context wordt gemist. Intussen is het verkeer op de Graafseweg misschien wel weer verdubbeld.

De verkeersgegevens die gebruikt zijn voor het akoestisch onderzoek zijn afkomstig uit het verkeersmodel van de gemeente Wijchen. Als basis voor de berekeningen wordt uitgegaan van de hoeveelheid verkeer voor corona en daarop is prognose voor 2030 gebaseerd. De verkeersintensiteit voor het maatgevende jaar 2035 is berekend met een autonome groei van 1,5 % per jaar. Er zijn geen tellingen in mei 2021 uitgevoerd voor dit onderzoek.

7. De indiener van de zienswijze stelt dat in het hoofdstuk 'Ecologie' in de toelichting van het bestemmingsplan staat: dat 'de planlocatie geen essentiële

betekenis heeft voor beschermde soorten'. Met enige regelmaat ziet de indiener van de zienswijze koppels dassen, boommarters en een vos door de tuin lopen. Het lijkt erop dat dit niet is opgemerkt volgens de indiener van de zienswijze.

Het is mogelijk dat de das, marter en/of vos sporadisch gezien worden op de planlocatie. Er is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd op 9 juni 2021. Deze is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hieronder meer over deze soorten.

Das

Bescherming van de das bestaat uit de bescherming van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Deze mogen niet beschadigd of vernield worden. Ook mogen dassen niet opzettelijk gedood of gevangen worden. Het verstoren van de das mag wel, mits het niet zorgt voor een verminderd voortplantingssucces. Volgens de quickscan is er geen vaste rust- of verblijfplaats aanwezig.

In de quickscan is het volgende over de das opgenomen:

Op de planlocatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een dassenburcht. De planlocatie zal eveneens geen essentiële functie vervullen als foerageergebied of migratieroute, mede gezien er vrij veel infrastructuur en verstoring door menselijke activiteiten aanwezig is in de omgeving. De meeste waarnemingen zijn gedaan ten zuiden van de Wijchense Vennen op meer dan 1,1 km afstand (NDFF, 2011-2021), waar zich geschikt(er) habitat bevindt voor de soort. De gebieden ten oosten rondom de golfbaan en het recreatieterrein de Berendonck zijn eveneens geschikt voor de das. Het is niet volledig uitgesloten dat de soort sporadisch voorkomt op de planlocatie, maar er is geen sprake van essentieel functioneel leefgebied. Negatieve effecten op de das zijn niet aan de orde.

Boommarters

Volgens de NDFF gegevens (nationale databank flora & fauna) zijn er geen waarnemingen van boommarters in deze omgeving. Andere marters zijn mogelijk wel aanwezig en daarover is het volgende opgenomen in de quickscan:

Op de planlocatie zijn weinig structuren aanwezig waar bunzing of wezel een verblijfplaats in zouden kunnen vinden. Er zijn geen sporen als uitwerpselen, prooiresten, wissels, krabsporen of prenten aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van marterachtigen. Er is enkel aan de erfgrenzen bedekking aanwezig, in de vorm van groenstructuren. Het is niet volledig uitgesloten dat er sporadisch een marterachtige zich verplaatst via deze groenstructuren, maar deze blijven behouden en worden uitgebreid. Van aantasting van verblijfplaatsen of essentieel functioneel leefgebied van bunzing, wezel of steenmarter is geen sprake. Negatieve effecten op deze soorten zijn niet aan de orde.

Vos

De vos is een vrijgestelde soort in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Gelderland. Deze is dus vrijgesteld van een aantal verboden van de Wet natuurbescherming, maar de algemene zorgplicht geldt nog wel. De vrijstelling is verleend voor het opzettelijk doden of vangen van individuen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de vos. Daarom heeft dit plan geen wettelijke gevolgen ten aanzien van de vos.

8. De indiener van de zienswijze vraagt zich af wat de betekenis is van de alineas die in toelichting van het bestemmingsplan staan onder Beleidsnota cultuurhistorie. Tevens wordt opgemerkt dat 'de noodwoning' dienst heeft gedaan als woning tussen 1973 en 2018 ofwel 45 jaar lang. Verder wordt de vraag gesteld of de "kippenschuur" geen agrarische oorsprong zou hebben?

Het plangebied is deels aangewezen als Waarde-Cultuurhistorisch waardevol gebied. De als cultuurhistorisch waardevolle aangewezen gebieden betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in de bijlage bij het parapluplan Cultuurhistorie, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de beleidsnota 'Samen in verscheidenheid' en in hoofdstuk 4.5 Waardering van het Wijchens cultuurlandschap en de Wijchens stedenbouw nader beschreven.

In het parapluplan Cultuurhistorie is de onderstaande regel opgenomen ter bescherming van cultuurlandschappelijke waarde van het gebied.

2.1.2. a Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen

Onder de als cultuurhistorisch waardevolle aangewezen gebieden bevinden zich ook de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen.

De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:

- de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);*
- de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;*
- de maat en schaal van de bebouwing;*
- de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;*
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;*
- hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;*
- een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.*

2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in 2.1 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

Het plangebied heeft deels een hoge –en deels een lage cultuurlandschappelijke waardering. In de toelichting van het bestemmingsplan is voor het aspect cultuurhistorie puntsgewijs (artikel 2.1.2a) gemotiveerd dat er vanwege de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake is van een onevenredige aantasting van de hoge cultuurlandschappelijke waarden van het gebied en daarmee voldoet aan de gestelde (beleid)regels. Gelet op de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling en impact op het gebied is hiermee voldoende onderbouwd dat er geen gevolgen zijn van het project voor de cultuurhistorische waarde van het gebied en er wordt geen aanleiding gezien om hieraan nadere eisen te stellen.

