

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Oosterweg 172 Gemeente Wijchen'

NL.IMRO.0296.BGBOosterweg172-OW01

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan en ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan de gemeente raad, en bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is mogen naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aangeboden worden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen persoonsgegevens wel digitaal aangeboden worden. Deze nota wordt digitaal aangeboden. Daarom worden er geen naw-gegevens genoemd, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterweg 172 Gemeente Wijchen' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 juni 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is er 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvangen binnen de gestelde termijn en daarom ontvankelijk. De zienswijze wordt in deze nota samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven welke gevolgen de beantwoording van de zienswijze voor het bestemmingsplan heeft. De samenvatting van de zienswijze kan inhouden dat niet alle aspecten expliciet in die samenvatting zijn genoemd. Er heeft echter wel een integrale beoordeling van de zienswijze plaatsgevonden.

Wanneer de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, wordt de zienswijze gegrond verklaart. Wanneer de indiener geen gelijk heeft, wordt de zienswijze ongegrond verklaard. Een zienswijze kan ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond worden verklaard.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, ingekomen op 22 juli 2021

Samenvatting zienswijze

Zienswijze namens bewoner aan de Houtzager te Wijchen. Reclamant heeft een aantal opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.

1. Reclamant vindt dat de Oosterweg een van de mooiste toegangswegen tot Wijchen is. Met deze voorgenomen ontwikkeling verdwijnen de typische 'doorkijk'-punten van de Oosterweg voorgoed.
2. Reclamant geeft aan dat het landelijke karakter van de Oosterweg langzamerhand een rijke villa straat karakter krijgt. Er is al genoeg gebouwd langs de Oosterweg en daarom zou de gemeenteraad niet per definitie in moeten stemmen met dit ontwerp bestemmingsplan.
3. Reclamant geeft aan dat er niet alleen moet worden gekeken naar de kwantiteit maar ook naar de kwaliteit van het gebied. Er wordt volgens de reclamant met dit plan niet aangesloten bij de woonvisie van de gemeente Wijchen. Het citaat van wethouder Gerrits wordt aangehaald uit de Gelderlander van vrijdag 9 juli 2021: "We zien dat projectontwikkelaars gebruikmaken van de regeling door kleine projecten van vier woningen te maken". "Daar was de regeling niet voor bedoeld. Bovendien zijn het bijna allemaal duurdere koopwoningen in de vrije sector. Daarmee ondergraven deze plannen onze woonvisie. Wij willen vooral bouwen voor starters en senioren."
4. Reclamant geeft aan dat de doorkijkjes naar het open gebied erachter worden behouden. Dit is volgens reclamant op 28 januari 2021 in de Gelderlander door wethouder Gerrits bevestigd. De gemeente zou daarom daad bij het woord moeten voegen en deze doorkijkjes behouden.
5. Reclamant geeft aan dat het uitzicht vanaf de Houtzager richting de Oosterweg wordt weggenomen door dit voorgenomen plan.
6. Reclamant vraagt zich af of de gemeente zich heeft afgevraagd of dit ontwerp bestemmingsplan een bijdrage levert aan het oplossen van het woning tekort, reclamant vindt zelf van niet.
7. Reclamant geeft aan dat de stikstof uitstoot die met deze bouw gepaard gaat beter gebruikt kan worden voor de bouw van woningen voor senioren en starters in fase 3 van de Huurlingsedam of Wijchen-West.
8. Reclamant roept op om een hart te hebben voor U erfgoed, met een hart voor de natuur en kom op voor de leefomgeving.

Op basis van de bovenstaande argumenten heeft reclamant bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Oosterweg 172 gemeente Wijchen'

Naar aanleiding van het voorgaande verzoekt reclamant u met inachtneming van de zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen, namelijk door deze alternatieven.

Alternatief 1: Bestaande bedrijfswoning splitsen in twee wooneenheden. De percelen WCNOO-P-2743 en WCNOO-P-2744 als agrarische bestemming ongemoeid laten of hierop natuur ontwikkelen die bijdraagt aan de biodiversiteit. En huidige doorkijk blijft gehandhaafd.

Alternatief 2: Bestaande bedrijfswoning splitsen in twee wooneenheden. Het perceel WCNOO-P-2743 gedeeltelijk realiseren van één woning. In het ontwerp bestemmingsplan aangeduid als 'Bouwplan nieuwe woning (bouwvlak midden)'. De doorkijk blijft grotendeels gehandhaafd. De overige percelen WCNOO-P-2744 en een grootdeel van WCNOO-P-2743 ontwikkelen van natuur die bijdraagt aan de biodiversiteit. Denk hierbij aan het inzaaien van insecten- en vogelvriendelijke zaaimengsels.

Reactie op zienswijze 1

1. De gemeente deelt uw mening dat de Oosterweg tot een van de mooiste toegangswegen van Wijchen behoort. Met deze voorgenomen ontwikkeling is de gemeente van mening dat door de sloop van de oude agrarische bebouwing en verharding aan de Oosterweg 172 de Oosterweg van nog meer kwaliteit wordt voorzien. In het voorliggend plan is ervoor gezorgd dat een deel van de doorkijk behouden blijft.
2. De Gemeente denkt met deze ontwikkeling (sanering van oude agrarische opstallen en verharding) meer kwaliteit aan het gebied toe te voegen. De keuze van de twee nieuw te bouwen woningen is getoetst aan de stedenbouwkundige supervisor van de Huurlingsedam, deze heeft de keuze voor deze woningen goedgekeurd.
3. Dit plan sluit inderdaad niet aan op alle punten van de woonvisie van de gemeente Wijchen. Echter heeft dit plan op andere punten tijdens de KPI rondes voldoende kwaliteit behaald om in principe medewerking te verlenen. De huidige KPI systematiek wordt na de ronde van september 2021 aangepast van maximaal 4 naar maximaal 2 woningen. Dit sluit aan bij het citaat van wethouder Gerrits van 9 juli 2021. Voor dit plan was dit echter op dat moment nog niet van toepassing.
4. In het plan is rekening gehouden met het behoud van de doorkijkjes. Er wordt verwezen naar de bijlage bij de toelichting (bijlage 1 Landschapsplan). Hierin blijven twee doorkijken vanaf de Houtzager richting de Oosterweg behouden.
5. Elk nieuwbouwplan brengt inbreuk op uitzicht voor direct omwonenden met zich mee. De gemeente is van mening dat er bij dit plan geen sprake is van een onevenredige inbreuk op het wegnemen van uitzicht van de reclamant.
6. Dit plan voegt enkele (drie) woningen toe aan de voorraad. De gemeente is echter van mening dat deze keuze (toevoeging van drie woningen) passend is op deze locatie aan de lintbebouwing van de Oosterweg.
7. Voor de voorliggende ontwikkeling is er een stikstof onderzoek uitgevoerd (Bijlage 5). Uit het stikstofonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd: Het planvoornemen (tijdelijke realisatiefase en de gebruiksfase) leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.
8. De gemeente denkt met deze ontwikkeling (sanering van oude agrarische opstallen en verharding) meer kwaliteit aan deze locatie toe te voegen en daarmee de natuur en omgevingswaarde voor de samenleving te kunnen versterken.

Conclusie

Zienswijze 1 geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterweg 172 gemeente Wijchen' alle aangedragen bezwaren worden ongegrond verklaard.

Gevolgen voor Bestemmingsplan

N.v.t.

IV. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het bestemmingsplan bevat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen ambtshalve wijzigingen.