



Zienswijzennota

Bestemmingsplan "Oosterweg tussen 220 en 290 Wijchen

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure;
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') op 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 ons, 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 wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. 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 wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen NAW-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie de zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan "Oosterweg ong. Wijchen" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 juli 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van terinzagelegging, zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn daarom allen ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een reactie voorzien. Een samenvatting van de zienswijzen kan inhouden dat niet ieder specifiek aspect los en expliciet in deze samenvatting wordt benoemd. Er heeft echter een integrale beoordeling van alle ingediende zienswijzen plaatsgevonden. Tot slot is aangegeven, welke gevolgen de beantwoording van alle zienswijzen voor vaststelling van het bestemmingsplan heeft.

Als de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Een zienswijze kunnen wij gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, Natuur Wijchen

De zienswijze heeft betrekking op het mitigatieplan, daar het te ontwikkelen perceel een onderdeel vormt van het leefgebied van onder andere dassen.

1. Het stuk buiten de bebouwingskavels wordt bestemd tot "Agrarisch gebied 1" en niet tot "Natuur" (blz. 6 Mitigatie 2.2). Voor een goede borging van de te ontwikkelen natuur en ook voor de ontheffing Wet Natuurbescherming zullen deze gronden moeten worden bestemd tot "Natuur" i.p.v. als "Agrarisch gebied 1".
2. Er ontbreekt een passage over het beheer van deze compensatienatuur. Aanleggen van een kruidenrijk grasland heeft voor de das alleen zin als het beheer ook gericht is op een zo'n groot mogelijke populatie van regenwormen en insecten die hun voedsel vormen en op een zo'n laag mogelijke lengte van de vegetatie zodat de das de regenwormen en de in de bodem levende insecten ook kan benutten.
3. Een zorgpunt is dat, evenals aangekaart voor compensatiegebied Huurlingsedam fase 3, de grondwaterstand te laag wordt. Daarom zal alsnog gepoogd worden met een partieel peilbesluit de waterstand in de A-watgang te verhogen tot 6.50 m + N.A.P. Wij verzoeken u te bepalen dat bij de bouw en inrichting van deze percelen rekening wordt gehouden met dit mogelijk toekomstige waterpeil.

Reactie

1. Initiatiefnemer heeft kennisgenomen van de zienswijze en heeft overleg gezocht met de indiener van de zienswijze. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het overgrote deel de bestemming 'Agrarisch met waarden 1' omgezet naar de bestemming 'Natuur'. Hiermee wordt aangesloten bij de bestemming 'Natuur' van de ten zuiden gelegen gronden, onderdeel uitmakend van bestemmingsplan 'Huurlingsedam fase 3'. Hiermee is een goede borging gegarandeerd.
2. De gronden binnen de bestemming 'Natuur' worden zodanig ingericht, zie mitigatieplan en landschappelijke inrichting, dat er voldoende compensatienatuur ontstaat voor de das. Het uiteindelijk uitvoeringsplan en beheerplan zal door de Initiatiefnemer nader uitgewerkt worden. Indien gewenst zal hierover in overleg worden getreden met de indiener van deze zienswijze.
3. Initiatiefnemer zal de beide woonpercelen gedeeltelijk (noordzijde perceel) ophogen tot circa 30cm boven de kruin van de Oosterweg en richting het zuiden geleidelijk laten aflopen tot een minimale hoogte van 6.50+NAP. Een eventuele toekomstige peilverhoging (6.50+ NAP) leidt bij de huidige planontwikkeling niet tot belemmeringen, maar wordt niet bepaald door het bestemmingsplan. Hiervoor is een Peilbesluit van het Waterschap benodigd. Indiener zal dit dan ook moeten afstemmen met het Waterschap.

Conclusie:

De zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Oosterweg tussen 220 en 290 Wijchen", leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. De bestemming 'Agrarisch met waarden 1' wordt voor het overgrote deel omgezet naar de bestemming 'Natuur'.

Zienswijze 2

De zienswijze heeft betrekking op de zorg van waardedaling, uitzicht, schade aan de woning, verkeersbewegingen en zorg om bestaande archeologische waarde.

1. Indiener maakt zich zorgen over waardedaling van hun bestaande woning.
2. Door de nieuwbouw wordt het bestaande uitzicht beperkt. Het oorspronkelijke, weidse, landelijk karakter verandert.
3. Voor de nieuwbouw zal geheid moeten worden. Dit brengt het risico van beschadigingen aan bestaande woningen met zich mee.
4. Door de nieuwbouw zal het aantal verkeersbewegingen op de Oosterweg toenemen. Het toenemend op- en afrijden van de nieuwe uit/opritten zal verder bijdragen aan

- de verkeersonveiligheid van de Oosterweg, specifiek bij de woning van indiener waar hun kinderen over moeten steken. Daarnaast zorgt dit voor meer geluidsoverlast en een toename van fijnstof-uitstoot in onze directe omgeving.
5. Nieuwbouw op genoemde locaties zal leiden tot dusdanige grondverstoring wat ten koste zal gaan van de archeologische waarde (aldus Archeologisch Bureauonderzoek Plangebied Oosterweg tussen 220 en 290, Wijchen, gemeente Wijchen) van deze grond.

Reactie

1. Mocht reclamant het vermoeden hebben dat er sprake is van aantasting van zijn uitzicht en dientengevolge zijn perceel/pand in waarde zal dalen als gevolg van het bestemmingsplan, dan staat het indiener vrij om op basis van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen (na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan).
2. Op grond van jurisprudentie bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dat er in het plangebied woningbouw zou kunnen plaatsvinden, is sinds de vaststelling van de structuurvisie Wijchen op 29 mei 2009 bekend. In de structuurvisie Wijchen maakt het plangebied deel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'Ontwikkelen wonen'. Onderdeel van de ontwikkeling wonen is met name de ontwikkeling van de Huurlingsedam en in het verlengde daarvan heeft de gemeente reeds medewerking verleend aan diverse (her)ontwikkelingen van meerdere percelen aan de Oosterweg.
3. Het is nog onbekend of initiatiefnemer zal heien dan wel boorpalen zal gaan aanbrengen. Daar de afstand van de meest nabij gelegen woning tot de nieuw te bouwen woningen ruim 15m is, ligt deze ook buiten het invloedsgebied van het heien. Schade wordt dan ook niet voorzien ingeval van heien. Initiatiefnemer zal, zoals te doen gebruikelijk en verplicht, met de aannemer voor de start van de bouwwerkzaamheden afspraken maken over het verrichten van nulmetingen bij de aangrenzende percelen waar de bestaande bebouwing binnen het invloedsgebied is gelegen. Dit is een gebruikelijke werkwijze, mede in het kader van CAR-verzekeringen.
4. Uit het verkeersmodel van de gemeente Wijchen is de prognose terug te vinden dat voor het jaar 2030 er 7000 verkeersbewegingen per etmaal en in het maatgevend jaar 2035 7.777 verkeersbewegingen per etmaal zullen plaatsvinden en op de Oosterweg. Conform de CROW zal de verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning uitgaande van matig stedelijke omgeving maximaal 8.6 verkeersbewegingen per etmaal bedragen. De toename van 2 woningen zal dan leiden tot de toename van 17.2 verkeersbewegingen per etmaal. Deze toename is niet significant (+0.25%) en zal dan ook niet leiden tot een verkeersonveilige situatie. Deze extra verkeersbewegingen gaan op in het heersende verkeersbeeld. Daarbij komt dat het agrarische verkeer dat gepaard gaat met het huidige gebruik (landbouwvoertuigen) komt te vervallen.
De Oosterweg is dusdanig ingericht (Oosterweg, groenstrook, vrij liggend fietspad en wederom een groenstrook) dat er voldoende zicht is vanuit de inrit op het fietspad en de rijweg en vice versa en er is dus geen sprake is van een verkeersonveilige situatie. De inrichting van de Oosterweg is eveneens recentelijk aangepast en de maximale snelheid is teruggebracht naar 50km/u. Het realiseren van twee extra woningen met opritten zal dan ook niet leiden tot een verkeersonveilige situatie en de inritten geven mogelijkheid tot het creëren van een extra 'oversteekplaats'.
5. Er is sprake van een archeologische dubbelbestemming. Daarmee is voldoende gewaarborgd dat er op een goede manier met de archeologische waarden in de grond zal worden omgegaan.

Conclusie:

De zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Oosterweg ong. Wijchen", leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 3

De zienswijze heeft betrekking op het beleid, uitgangspunten KPI (kleinschalige particuliere initiatieven), verdichting, uitzicht, zorg om bestaande archeologische waarde en verkeer en ontsluiting van de percelen.

1. Dit plan is niet gestoeld op functieverandering beleid zoals bij ons nieuwbouwproject. Door de sanering van het kippenbedrijf van de Familie van Santvoort en het slopen van 5000m² VAB's werd het mogelijk om de bestemming te wijzigen. Vanwege dit functieveranderingsbeleid hebben wij significant meer betaald voor onze kavel. Andere lopende plannen, zoals het plan Oosterweg 150 + 154, voldoen ook aan dit functieveranderingsbeleid. Er is hier geen sprake van eenduidig beleid, maar sprake van een ongelijke behandeling vanuit de Gemeente;
2. De voorgenomen wijziging valt niet binnen de KPI-regels van de Gemeente en past niet binnen de structuurvisie. Het KPI-beleid van de Gemeente geeft aan niet meer te bouwen op de Valendriese Heuvels. Het plan tegenover ons valt binnen deze cirkel;
3. Door medewerking te verlenen aan dit plan en het plan Oosterweg tussen 188 en 220 ontstaat een ontoelaatbare verdichting van de straatwand en verdwijnt er te veel open landschap. Het betreft hier maisland waar dassen foerageren en verbinding zoeken met de Valendriese Heuvels. Graag verwijzen wij naar bladzijde 6 van het bestemmingsplan Huurlingsedam Fase 2 van 6 juni 2017 (zie bijlage). Paragraaf 2.3.1 beoogd een open recreatie landschap i.c.m. agrarisch gebruik en stepstones voor de natuur. De gemeente moet stoppen met bouwen aan de Oosterweg en op de Valendriese Heuvels teneinde een groene buffer te behouden en te voldoen aan de ruimtelijke en functionele structuur die in het plan Huurlingsedam-Noord worden omschreven;
4. Voorafgaand aan de aankoop van onze eigen kavel hebben wij uitgebreid onderzoek gedaan. Dit onderzoek verzekerde ons ervan dat er tegenover onze kavel om bovengenoemde redenen, en omdat er hoge archeologische verwachtingen waren volgens de Gemeente, niet zou worden gebouwd. Het vrije en landelijke uitzicht heeft ons doen besluiten juist op deze locatie ons nieuwbouwproject te realiseren.;
5. De extra uitritten die beoogd zijn in dit plan hebben een negatieve impact op de al zorgelijke verkeersveiligheid van de Oosterweg. De grote (en nog altijd) toenemende drukte maakt het in combinatie met de te hoge snelheid van het verkeer momenteel al een heel gevaarlijke weg. Wij ervaren dit dagelijks bij het verlaten en benaderen van onze eigen uitrit. Het aanleggen van nog twee extra uitritten zal het verkeersprobleem verder vergroten.

Reactie

1. De instemming van het college om mee te werken aan de realisatie van twee vrijstaande woningen binnen het plangebied is gegeven op 16 december 2021. Ieder plan tot maximaal 4 woningen (uitgangspunten tot en met eind 2021) valt in Wijchen onder de KPI-regeling. Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling meerwaarde biedt ten aanzien van de drie pijlers (ruimtelijke kwaliteit, behoefte en duurzaamheid). Het slopen van bestaande/ voormalige (agrarische) bebouwing in het kader van dit initiatief is dan ook geen voorwaarde. De locatie ligt aan de rand van de bebouwde kom, voorziet in twee levensloopbestendige woningen (dit sluit aan bij een kwalitatieve behoefte, het plan wordt duurzaam uitgevoerd en draagt bij aan de kwaliteit van het gebied door het leefgebied van de das te verbeteren en een goede landschappelijke inrichting.
2. Indiener verwijst naar het aangepaste beleid. Het nieuwe toetsingskader KPI is vanaf begin 2022 van toepassing. Het principeverzoek (d.d. 2019) en de goedkeuring dat aan het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ten grondslag ligt, is daar niet aan getoetst, maar aan het op dat moment geldende beleid. In de vastgestelde structuurvisie Wijchen d.d. 29 mei 2009 maakt het plangebied deel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'Ontwikkelen wonen'. Daarmee past het initiatief binnen de genoemde structuurvisie. Met betrekking tot de Valendriese Heuvels: de cirkel die hier omtrent het centrum van de Valendriese Heuvels is gelegd, moet als een uitgangspunt worden beschouwd, als een zone die aangeeft dat de natuurwaarden in dit gebied

- belangrijk zijn. Daar is ook rekening mee gehouden, gezien de landschappelijke inpassing van het initiatief. De huidige waarden die op het terrein worden gecreëerd, zijn ten opzichte van de agrarische functie een grote verbetering. Door middel van het instellen van de zone, ter bescherming van de Valendriese Heuvels, wordt niet beoogd alle ontwikkelingen op slot te zetten. Het initiatief doet geen afbreuk aan de beoogde beschermingsdoelen.
3. Het structuurplan d.d. 2006 is opgevolgd door diverse andere plannen, waaronder de structuurvisie d.d. 2009. Inmiddels is de ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijk voortgeschreden. De indiener van de zienswijze wijst op het bepaalde in paragraaf 2.3.1 van het bestemmingsplan Huurlingsedam 2017 fase 2. De structuurvisie Huurlingsedam geeft richting aan de ontwikkeling van de Huurlingsedam in relatie tot de omgeving en niet op het lint Oosterweg. In dezelfde nota staat: In het model wordt voorgesteld dat de open ruimte tussen de bebouwing aan de Oosterweg gevrijwaard wordt van de woningbouwontwikkeling 'Huurlingsedam'. Daarbij zou dan uitgegaan moeten worden van een voortzetting van de bestaande typologie in de vorm van grotere vrijstaande woningen met diepe achtertuinen. Deze zelfde tekst is terug te vinden in het Bestemmingsplan 'Huurlingsedam Fase 3' d.d. januari 2022. Onder punt 2 staat in subparagraaf 2.3.1 van dit bestemmingsplan staat: 'Hierbij kunnen de bestaande clusters met bebouwing aan de Oosterweg worden getransformeerd naar woonbebouwing en incidenteel worden uitgebreid. Het initiatief past binnen dit beleid (transformatie en incidentele uitbreiding). Aangaande de das zie antwoord zienswijze 1, onder 1.
4. Op grond van jurisprudentie bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. De archeologische verwachtingswaarde geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat hier geen woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Om deze waarde te beschermen is er in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 en 2' opgenomen. Dit geeft voldoende waarborg dat er op een goede manier met de archeologische waarden in de grond zal worden omgegaan. In het kader van de vergunningverlening ten behoeve van de nieuwe woningen zal nog nader onderzoek plaatsvinden. Mogelijk komt hieruit voort dat er aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden om de betreffende woningen te kunnen realiseren. Er zijn ons geen toezeggingen van de zijde van het gemeentebestuur bekend omtrent blijvend vrij uitzicht over het perceel van initiatiefnemer.
5. De Oosterweg is dusdanig ingericht (Oosterweg, groenstrook, vrij liggend fietspad en wederom een groenstrook) dat er voldoende zicht is vanuit de inritten op het fietspad en de rijweg en vice versa, en er dus geen sprake is van een verkeersonveilige situatie. Op de beide percelen wordt de mogelijkheid geboden om te kunnen keren waardoor men altijd voorwaarts de Oosterweg op rijdt. De inrichting van de Oosterweg is eveneens recentelijk aangepast en de maximale snelheid is teruggebracht naar 50km/u. Het realiseren van twee extra woningen met opritten zal dan ook niet leiden tot een verkeersonveilige situatie en de inritten geven mogelijkheid tot het creëren van een extra 'oversteekplaats'.

Conclusie:

De zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Oosterweg tussen 220 en 290 Wijchen", leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 4

De zienswijze heeft betrekking op het beleid, verdichting, uitzicht, zorg om bestaande archeologische en natuurwaarde en verkeer en ontsluiting van de percelen.

1. Wij mochten alleen maar bouwen wanneer we 5000 m2 bedrijfsgebouwen zouden saneren, ongeacht de staat van de gebouwen. De regels lijken nu eerst veel minder strak gehanteerd te worden (zie andere projecten aan de Oosterweg) nu kan het ineens zonder dat er wat gesloopt wordt. Dit wijst naar mijn idee op een ongelijke behandeling vanuit de vergunningverlener.
2. Er zouden geen extra verkeersbewegingen zijn toegestaan. Wij hebben dit ook moeten berekenen en aantonen dat het voor ons plan niet zo zou zijn. Voor dit

project kan het niet anders dan dat het drukker wordt. Weer zie ik dat er niet met dezelfde maten gemeten wordt.

3. Er zou geen sprake mogen zijn van lintbebouwing of verdichting van de bebouwing van de Oosterweg. Nu lijkt dit toch te gebeuren.
4. Het betrokken perceel zou nooit bebouwd mogen worden vanwege de verhoogde archeologische waarde in het bestemmingsplan. Waarom kan dit nu toch wel?
5. Het benoemde gebied moest groen blijven in verband met het project Huurlingsedam en de daarmee samenhangende compensatie voor de das en uil.
6. Het aantal opritten zou aan de max zitten ten tijde van ons plan (oosterweg 263). Zo moesten er zelfs opritten worden samengevoegd. Nu worden er weer extra opritten gepland. Dit terwijl de veiligheid van de oosterweg al zorgelijk is.
7. Ik heb de kopers van de percelen (project oosterweg 263) verteld dat de gemeente niet voornemens was om het perceel waar het nu om gaat om bovenstaande redenen te laten bebouwen. Ook de kopers hebben dit bij de gemeente laten bevestigen. Amper 3 jaar later is het toch anders. Hoe kan dit??
8. Dit plan heeft kansen gekregen doordat wij onze hindercirkel met bloed zweet en tranen en heel veel ellende opgeheven hebben. De makers van deze plannen zouden nu zomaar wegllopen zonder enige bijdrage te hebben geleverd. Dit is mogelijk wanneer er geen gelijke behandeling is vanuit de vergunningverlener.

Reactie

1. De gemeente heeft het initiatief positief beoordeeld. De instemming van het college om mee te werken aan de realisatie van twee vrijstaande woningen binnen het plangebied is gegeven op 16 december 2021. Het slopen van bestaande/voormalige (agrarische) bebouwingen in het kader van dit initiatief is niet aan de orde. Reclamant doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Er is echter geen sprake van vergelijkbare gevallen. Ten eerste bestond het kleinschalige particuliere initiatieven beleid voor woningbouw nog niet ten tijde van de realisatie van het plan van reclamant. Het plan van reclamant omvatte weliswaar een bedrijfsbeëindiging met sloop van agrarische opstallen maar heeft daarnaast ook een meer projectmatig karakter. Het plan omvatte veel meer woningen en daarnaast nog verschillende bedrijfsmatige activiteiten.
2. Zie beantwoording zienswijze 2 onder 4 en zienswijze 3 onder 5. Er is geen sprake van meten met twee maten. De onderhavige ontwikkeling is niet te vergelijken met het plan van reclamant (bezoekersverkeer van de bedrijfsfuncties). Aangezien het om een relatief beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen gaat en de Oosterweg als ontsluitingsweg van het oosten van Wijchen voldoende capaciteit heeft om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename.
3. In de structuurvisie Wijchen vastgesteld op 29 mei 2009 maakt het plangebied deel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'Ontwikkelen wonen'. Onderdeel van de ontwikkeling wonen is met name de ontwikkeling van de Huurlingsedam en in het verlengde daarvan heeft de gemeente reeds medewerking verleend aan diverse (her)ontwikkelingen van meerdere percelen, waaronder onderhavig initiatief, aan de Oosterweg. Zie ook reactie zienswijze 3 onder 3.
4. De archeologische verwachtingswaarde geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat hier geen woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Om deze waarde te beschermen is er in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 en 2' opgenomen. Dit geeft voldoende waarborg dat er op een goede manier met de archeologische waarden in de grond zal worden omgegaan. In het kader van de vergunningverlening ten behoeve van de nieuwe woningen zal nog nader onderzoek plaatsvinden. Mogelijk komt hieruit voort dat er aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden om de betreffende woningen te kunnen realiseren.
5. Met betrekking tot het groen blijven van deze gronden wordt verwezen naar reactie 3 van deze zienswijze. De gronden binnen het plangebied worden zodanig ingericht, zie mitigatieplan en landschappelijke inrichting, dat er voldoende compensatienatuur ontstaat voor de Das en de Uil. Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is de borging van

de compensatienatuur nog verder versterkt doordat een overgrote deel van de bestemming 'Agrarisch gebied 1' wordt bestemd als 'Natuur'.

6. Ten tijde van de ontwikkeling van indienen van deze zienswijze gold er een ander verkeersregime. De snelheid bedroeg toen 80 km/u. Ondertussen is de toegelaten maximumsnelheid op de Oosterweg teruggebracht naar 60km/u en vervolgens recentelijk naar 50 km/u. Dit, in combinatie met de opstelruimte die er is tussen de kavels en de weg (o.a. fietspad) en het feit dat er voldoende ruimte is op beide nieuwe woonpercelen om auto's te keren zodat er altijd vooruit van de kavels afgereden wordt, maakt dat het vanuit verkeerskundig oogpunt geen probleem is om twee extra uitritten op de Oosterweg te realiseren en heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid.
7. Er zijn ons geen toezeggingen van de zijde van het gemeentebestuur bekend omtrent blijvend vrij uitzicht over het perceel van initiatiefnemer. Dit geldt ook voor toezeggingen dat het gebied geen enkele verdere ontwikkeling zou ondergaan. De instemming van het college om mee te werken aan de realisatie van twee vrijstaande woningen binnen het plangebied is gegeven op 16 december 2021. De nu voorziene ontwikkeling op het perceel van initiatiefnemer is logisch en passend in de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling en de woonbehoefte van de gemeente. Zie ook de reactie op zienswijze 3 onder 1.
8. De plannen van reclamant zijn niet vergelijkbaar en het is inderdaad mogelijk dat het stopzetten van bedrijfsactiviteiten voordelen biedt voor toekomstige initiatieven of uitbreidingen van bestaande woningen/ functies. Zie ook de reactie op zienswijze 4 onder 1.

Conclusie:

De zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Oosterweg tussen 220 en 290 Wijchen", leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.

IV. WIJZIGINGEN

De ingediende zienswijzen, tegen het ontwerp bestemmingsplan "Oosterweg tussen 220 en 290", hebben geleid tot één aanpassing aan het ontwerp bestemmingsplan.

Zie zienswijze 1, reactie 1:

1 Initiatiefnemer heeft kennisgenomen van de zienswijze en heeft overleg gezocht met de indiener van de zienswijze. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het overgrote deel de bestemming 'Agrarisch met waarden 1' omgezet naar de bestemming 'Natuur'. Hiermee wordt aangesloten bij de bestemming 'Natuur' van de ten zuiden gelegen gronden, onderdeel uitmakend van bestemmingsplan 'Huurlingsedam fase 3'. Hiermee is een goede borging gegarandeerd.

De Verbeelding is hierop aangepast en in de Regels is de bestemming 'Natuur' toegevoegd naar analogie van het naastgelegen compensatiegebied voor de dreef voor de wijk Huurlingsedam fase 3.

Daarnaast hebben er twee ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden:

- Er zijn een aantal overbodige bepalingen van de bestemming 'agrarisch met waarden 1' geschrapt;
- De voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing van de woonpercelen en de omliggende gronden is om bestemmingsplan technische redenen verplaatst naar de algemene gebruiksregels.

CONCLUSIE:

Het advies is om dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.