

De gemeenteraad van Wijchen

15 RZ 094

Beslisnota

Realisatie van een woonhuis met garage op het perceel aan de Distelweg ongenummerd te Wijchen

Wijchen, 10 november 2015

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingplan "Bestemmingsplan Distelweg Gemeente Wijchen" gewijzigd vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijzen te weerleggen.

Inleiding

Medio 2011 is een verzoek namens de heer Megens door de heer M. Schoenmakers ingediend voor de realisatie van een woning met bijgebouw aan de Distelweg ongenummerd te Wijchen (kadastraal bekend gemeente Wijchen, sectie K, nummer 1056).

De afspraak over de bouw van een woning aan de Distelweg ongenummerd te Wijchen heeft zijn grondslag in een grondaankoop die een vertegenwoordiger van Bijsterhuizen namens gemeente Wijchen medio 2009 heeft gedaan in het kader van het project De "Ontbrekende Schakel". Dit gesubsidieerde infrastructurele project had een tunnel onder het spoor ten doel om de verkeerkundige doorstroming tussen noord en zuid te verbeteren. De gronden die zijn aangekocht van de heer Megens waren noodzakelijk om de tunnel te kunnen realiseren. In de aankoop is contractueel afgesproken dat de heer Megens een nieuwe woning ter compensatie mocht bouwen aan de Distelweg ongenummerd te Wijchen. Hiertoe is een inspanningsverplichting aangegaan door de gemeente.

Het perceel aan de Distelweg valt binnen het Landschapspark Woezik. De status Landschapspark is al een tijdje voor Woeziksestraat en omgeving van kracht. Gezien het aantal agrarische bedrijven is in dit gebied in sommige gevallen sprake van transformatieopgaven; slopen van schuren met als compensatie een woontitel en tegelijkertijd verder inrichten van de landschappelijke en ecologische infrastructuur. Momenteel is de gemeente bezig met een herziening van het bestemmingsplan Woezik en wordt onderzoek gedaan naar de status en het regime voor de komende periode. De afspraken over woninbouwaantallen in de subregio spelen hierin uiteraard een rol. Het toestaan van een enkele nieuwe woning doet in principe geen afbreuk aan de uitgangspunten van de instandhoudingsdoelstellingen van het landschapspark (groene buffer tussen Bijsterhuizen en Wijchen Noord).

Portefeuillehouder	: G.W.R. Gerrits
Informatie	: Edina Crljenkovic
Telefoon	: 0247517 111
E-mailadres	: e.crljenkovic@wijchen.nl
In kennis stellen	: -

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan "Woeziksestraat e.o." en heeft de bestemming "Agrarisch gebied". De als dusdanig bestemde gronden zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik. De realisatie van een nieuwe woning op dit perceel is in strijd met het bestemmingsplan.

Middels de procedure van een bestemmingsplanherziening is een bestemmingswijziging mogelijk. Bij besluit van 7 oktober 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het voorliggende plan. Het ontwerpplan is in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Wegwijs en Staatscourant van 29 juli 2015 gepubliceerd. Op het plan zijn zeven zienswijzen ingediend, deze zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen richten zich voornamelijk op het toevoegen van bebouwing binnen het Landschapspark Woezik. Onze overlegpartners, de provincie Gelderland en het waterschap, zijn tevens in kennis gesteld van de terinzagelegging. Zij hebben geen zienswijze ingediend. Overeenkomstig artikel 3.8 lid e Wro kan uw raad beslissen om het plan vast te stellen.

Beoogd effect

Het beoogd effect is de realisatie van een woning met bijgebouw op het perceel Distelweg ongenummerd te Wijchen.

Argumenten

1.1 Op 7 oktober 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking aan het voorliggende plan te verlenen.

2.1 Er zijn zeven zienswijzen op het plan ingediend. Deze bieden echter geen aanleiding om de besluitvorming te herzien.

Na de besluitvorming van 13 januari 2015 is het besluit gepubliceerd in de Wegwijs en heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen binnen gekomen. Deze zienswijzen bieden geen aanleiding om de besluitvorming te herzien. Echter wordt het bestemmingsplan wel op de volgende punten gewijzigd. De plankaart wordt aangepast omdat de gasleiding niet correct is weergegeven. Daarnaast wordt artikel 3.1.1 onder c en d geschrapt omdat deze voorschriften ruimer zijn dan strikt noodzakelijk. Deze artikelen bieden mogelijkheden voor recreatieve voorzieningen (bed & breakfast of minicamping) en statische opslag. Tevens wordt een artikel toegevoegd dat waarborgt dat minimaal drie parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Een analyse en beoordeling van de zienswijze is als bijlage II bijgevoegd. In bijlage III zijn de zienswijzen zelf bijgevoegd.

2.2 De relevante overlegpartners hebben geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Kanttekeningen

1.1 Tegen het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld.

Financiën

De gemeente Wijchen heeft een koopovereenkomst afgesloten met de aanvrager waaruit de inspanningsverplichting voor de realisering van een woning aan de Distelweg ongenummerd te Wijchen voortvloeit. Indien de procedure niet resulteert in een bouwtitel dan is de gemeente een aanvullend aankoopbedrag aan de aanvrager verschuldigd. De planologische procedure wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te vrijwaren van planschadeaanspraken is er voor de definitieve vaststelling een planschaderisico-overeenkomst afgesloten.

Uitvoering

Na publicatie van het vaststellingsbesluit in de Wegwijs en Staatscourant staat het besluit nog voor zes weken beroep open en eventueel een voorlopige voorziening, indien aangetoond kan worden dat de beroepsindiener niet in staat is geweest eerder een zienswijze in te dienen (verschoonbaar is). Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking en kan de onderliggende bouwaanvraag worden aangevraagd.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- Bijlage I: "Bestemmingsplan Distelweg Gemeente Wijchen"
- Bijlage II: Zienswijzennota;
- Bijlage III: Zienswijzen

Gerelateerde stukken

Niet van toepassing

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



De gemeenteraad van Wijchen

15 RZ 094

Raadsbesluit

Realisatie van een woonhuis met garage op het perceel aan de Distelweg ongenummerd te Wijchen

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
10 november 2015

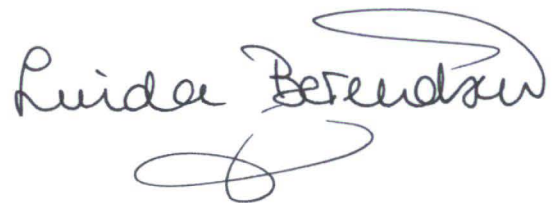
besluit:

1. Het bestemmingplan "Bestemmingsplan Distelweg Gemeente Wijchen" gewijzigd vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijzen te weerleggen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
10 december 2015

De voorzitter,

De griffier,



Beantwoording zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan in ontwerp
"Bestemmingsplan Distelweg gemeente Wijchen"
(NL.IMRO.0296.WOEZDISTELWEG-OW01)

- 1) Schriftelijke zienswijze van de familie [REDACTED]
[REDACTED], ingekomen 7 september 2015.

De zienswijze is schriftelijk binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

1. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat met de komst van tuincentrum Erica zij aan een zijde van het perceel al een deel van het beoogde vrij- en buiten-en wonen is ingeleverd. Gezien de nieuwe ontwikkelingen voor de bouw van twee woningen aan de overige perceelgrenzen wordt het perceel van de indiener van zienswijze omsloten en blijft er weinig over van het vrij- en buiten wonen.*

Het mogelijke bouwplan aan de Gagelvenseweg maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. De woningbouwplannen zijn ruimtelijk niet verbonden met elkaar. Het zijn twee losse initiatieven.

Het is niet juist door te stellen dat het vrije uitzicht compleet verloren gaat. Gezien de grote onderlinge afstand van 50 meter is er naar onze mening geen sprake van een onaanvaardbare vermindering van het uitzicht. Het perceel van indiener is aan de noordzijde (richting het plangebied) beplant met een hoge wintergroene coniferen haag. Gezien deze beplanting is er in de huidige situatie al geen sprake van (vrij) uitzicht richting het plangebied.

2. *De indiener vraagt wat de financiële gevolgen zijn en voor zijn woonhuis en wie daarvoor opdraait.*

Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat zijn woning in waarde daalt door de onderhavige bestemmingsplanherziening én deze vermeende waardedaling het normaal maatschappelijk risico overstijgt, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Distelweg een verzoek om tegemoetkoming in planschade doen bij ons college.

3. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat de Distelweg nu een deels verhard zandpad is en hoe dat in de toekomst er uit komt te zien. Wordt de Distelweg verhard en verbreed vraagt de indiener van de zienswijze zich af. Wat betekent dat voor het groen?.*

In de onderhavige situatie gaat het om het toevoegen van één woning. Dit brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. De Distelweg is een onverharde, smalle weg. Gezien het beperkt aantal verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers wordt dit acceptabel geacht. Het smalle profiel en staat van verharding van de Distelweg voorkomt dat hier te hard gereden wordt, zodat doorgaand fietsverkeer en wandelaars minder gevaar lopen. De bestaande groenstructuur blijft gehandhaafd.

Beantwoording zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan in ontwerp
"Bestemmingsplan Distelweg gemeente Wijchen"
(NL.IMRO.0296.WOEZDISTELWEG-OW01)

Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 8 september 2015.

De zienswijze is schriftelijk binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

1. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat indien de gemeente een woning met een hoogte van 11 m toelaat er geen sprake meer is van een landschapspark en dat door de realisatie van een woning met een inhoud van 1000 m³ er tevens geen sprake meer is van 'vrij wonen'.*

Anders dan indiener stelt staat het bestemmingsplan een inhoudsmaat van maximaal 800m³ toe zonder afwijkmogelijkheid. Dit sluit goed aan bij hetgeen nu binnen het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o. mogelijk is. Het vigerende bestemmingsplan schrijft voor woningen een maximale inhoudsmaat van 750m³ toe met een afwijkmogelijkheid van 10%. Pas na omgevingsvergunning is een verruiming naar 1000m³ mogelijk. Dit heeft te maken met het uniformiseren van bestemmingsplanvoorschriften. De voorschriften zijn ingegeven door de standaardvoorschriften die zijn opgesteld voor de herziening van het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o. Het bestemmingsplan doet geen afbreuk aan de instandhouding van het landschapspark.

2. *De indiener van de zienswijze is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de structuurvisie Wijchen. Deze structuurvisie gaat ervan uit dat er in het buitengebied geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd. Slechts als er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. De indiener van de zienswijze stelt dat uit het ontwerpbestemmingsplan geenszins blijkt dat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt bewerkstelligd. De regels voorzien hier niet in.*

De Structuurvisie staat niet in de weg aan kleinschalige projecten in het Buitengebied. Daargelaten of het gebied moet worden gekenmerkt als buitengebied (het betreft een buffergebied), beschrijft de structuurvisie het volgende:

"Ook rond de kleine kernen in het buitengebied worden op beperkte schaal woon- en werkmilieus in of aan het landschap toegevoegd. Ook hiervoor geldt dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de bestaande waardes en kwaliteiten."

en;

"In het kleinschalige riverduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie."

De structuurvisie staat derhalve niet aan de realisering van het initiatief in de weg.

3. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat in het onderhavige geval geen sprake is van functieverandering.*

Er is geen sprake van functieverandering omdat de initiatiefnemer in het verleden is uitgekocht door de gemeente, waarbij is overeengekomen dat de initiatiefnemer aan de Distelweg een woning mag realiseren. De voorgestelde bestemmingsplanherziening vloeit voort uit een inspanningsverplichting welke de gemeente is aangegaan. Deze inspanningsverplichting van de gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en haar organen onverlet. Dit wil zeggen dat indien uit het planologische traject was gebleken dat de bestemmingsplanherziening planologisch niet inpasbaar was dan was het project gestaakt. De gemaakte afspraken hebben de status van inspanningsverplichting en niet de status van een realisatieverplichting. Uit het planologische traject is gebleken dat het project een ruimtelijk aanvaardbaar plan betreft.

4. *Volgens de indiener van zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan niet te verenigen met het beleidsdocument Landschapspark Woezik. De landschappelijke inpassing is in dit ontwerpbestemmingsplan niet geborgd. Tevens geeft de indiener van de zienswijze aan dat het landschapsontwikkelingsplan (LOP) niet toegepast is.*

Doelstelling voor het landschapspark is het behouden van de open structuur, grootschalige nieuwe bebouwing is inderdaad niet wenselijk. Een ander speerpunt is dat erven en bouwblokken worden voorzien van een passende erfbeplanting en dat kavelgrensbeplanting wordt aangebracht. De woning zal qua bouwmasa en positionering op de kavel aansluiten bij de landelijke bouwstijl. Ook de erfinrichting met erfbeplanting zal aansluiting zoeken bij de in de omgeving van oorsprong aanwezige verschijningsvorm van boerenerven. Omdat een goede landschappelijke inpassing in dit gebied belangrijk is, is in een realisatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin de landschappelijke inpassing is gewaarborgd. Het plan doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het landschapspark Woeziksestraat e.o.

5. *De indiener van de zienswijze vraagt zich af of het groenstructuurplan van gemeente Wijchen blijft gewaarborgd.*

In het groenstructuurplan valt het plangebied min of meer tussen de deelgebieden 'bedrijventerrein Wijchen-Oost', 'bedrijventerrein Bijsterhuizen' en 'Wijchen-Noord'. De Gagelvenseweg heeft in het groenstructuurplan de functie van primair hoofdbomenstructuur. Het initiatief staat deze functie niet in de weg, de bestaande groenstructuur langs de Gagelvenseweg blijft gehandhaafd. Verder zijn er geen consequenties voor de deelgebieden uit dit bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing is privaatrechtelijk via een realisatieovereenkomst gewaarborgd.

Beantwoording zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan in ontwerp
"Bestemmingsplan Distelweg gemeente Wijchen"
(NL.IMRO.0296.WOEZDISTELWEG-OW01)

- 1) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED] ingekomen 14 augustus 2015.

De zienswijze is schriftelijk binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

1. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat het wijzigen van de bestemming naar "wonen" betekent dat het volgende mogelijk wordt:*
- *beroep of bedrijf aan huis;*
 - *recreatieve voorzieningen in de vorm van een Bed&Breakfast of kleinschalig kamperen (minicamping):*
 - *Statische opslag;*
 - *Opwekken duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie.*
- Bebouwing voor wonen, maar zeker de genoemde mogelijkheden geven overlast door wegnemen van het huidige vrije uitzicht en door geluids- en andere overlast. Bebouwing in enige vorm is een aantasting van het woonplezier en tast de waarde van de woning aan geeft de indiener van de zienswijze aan.*

De door reclamant aangehaalde voorbeelden zijn deels rechtstreeks mogelijk en deels na omgevingsvergunningen. De voorschriften zijn ingegeven door de standaardvoorschriften die zijn opgesteld voor de herziening van het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o. Vandaar dat de voorschriften iets ruimer zijn dan strikt noodzakelijk voor het plan. Aangezien de voorschriften ruimer zijn dan strikt noodzakelijk en het plan uiteindelijk wordt opgenomen in de aanstaande herziening komen wij deels aan de zienswijze tegemoet door het schrappen van voorschrift 3.1.1 onder c en d. Deze artikelen bieden mogelijkheden voor recreatieve voorzieningen (bed & breakfast of minicamping) en statische opslag.

Indiener stelt dat de te bouwen woning het uitzicht vanuit zijn woning belemmert en zorgt voor een waardedaling van zijn woning. De ontwikkeling is op behoorlijke afstand van de woning van reclamant gelegen. De afstand bedraagt ca. 150 meter. Indien de indiener van de zienswijze niettemin van mening is dat zijn woning in waarde daalt door het onderhavige plan, én deze vermeende waardedaling het normaal maatschappelijk risico overstijgt, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade doen bij ons college.

2. *De Notitie Functieverandering Buitengebied van de Gemeente Wijchen geeft aan: "Vrijstaande woning realiseren bij sloop van minimaal 750 m2 voormalige agrarische bedrijfsbebouwing." De indiener van de zienswijze vraagt zich af waarom de inhoud van deze notitie niet is toegepast bij het verzoek voor het plan aan de Distelweg.*

De inhoud van deze notitie is niet toegepast omdat de initiatiefnemer in het verleden is uitgekocht door de gemeente, waarbij is overeengekomen dat de initiatiefnemer aan de Distelweg een woning mag realiseren. De voorgestelde bestemmingsplanherziening vloeit voort uit een inspanningsverplichting welke de gemeente is aangegaan. Deze inspanningsverplichting van de gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en haar organen onverlet. Dit wil zeggen dat indien uit het planologische traject was gebleken dat de bestemmingsplanherziening planologisch niet inpasbaar was dan was het

project gestaakt. De gemaakte afspraken hebben de status van inspanningsverplichting en niet de status van een realisatieverplichting. Uit het planologische traject is gebleken dat het project een ruimtelijk aanvaardbaar plan betreft.

3. *De Structuurvisie van de Gemeente Wijchen (2009) bevat de volgende tekst: "Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied." Volgens de indiener van de zienswijze wordt in het geheel niet aan deze eisen voldaan.*

De Structuurvisie staat niet in de weg aan kleinschalige projecten in het Buitengebied. Daargelaten of het gebied moet worden gekenmerkt als buitengebied (het betreft een buffergebied), beschrijft de structuurvisie het volgende:

"Ook rond de kleine kernen in het buitengebied worden op beperkte schaal woon- en werkmilieus in of aan het landschap toegevoegd. Ook hiervoor geldt dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de bestaande waarden en kwaliteiten."

en;

"In het kleinschalige riverduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie."

De structuurvisie staat derhalve niet aan de realisering van het initiatief in de weg.

4. *De beslisnota geeft aan wat de maatvoering mag zijn voor de locatie Gagelvansweg maar de maatvoering voor de locatie Distelweg wordt niet vermeld in de beslisnota. Uit de tekst van het ontwerp bestemmingsplan Distelweg valt op te maken dat (artikel 3.3.2) het bouwvolume 1000 kubieke meters mag bedragen en dat (artikel 3.2.3) de nokhoogte 10 meters mag zijn en het oppervlak van het bijgebouw 120 m2 met een nokhoogte van 6 meter. Volgens de indiener van de zienswijze is bij deze afmetingen niet meer sprake van een 'zorgvuldige inpassing in het landschapspark', zeker niet omdat het gebruikelijk is dat de werkelijke maten nog 10% naar boven mogen afwijken. De genoemde maatvoering past meer bij een villawijk dan bij een landschapspark.*

Anders dan indiener stelt staat het bestemmingsplan een inhoudsmaat van maximaal 800m3 toe zonder afwijkmogelijkheid. Dit sluit goed aan bij hetgeen nu binnen het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o. mogelijk is. Het vigerende bestemmingsplan schrijft voor woningen een maximale inhoudsmaat van 750m3 toe met een afwijkmogelijkheid van 10%. Pas na omgevingsvergunning is een verruiming naar 1000m3 mogelijk. Dit heeft te maken met het uniformiseren van bestemmingsplanvoorschriften. De voorschriften zijn ingegeven door de standaardvoorschriften die zijn opgesteld voor de herziening van het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o.

5. *Uit de situatieschets in de beslisnota valt op te maken dat de zone van 10 meter uit de zijkant van de afwateringssloot niet (meer) geldt voor het beoogde bouwperceel. Een aangrenzend perceel heeft wel deze zone van 10 meter en deze zone is volgens de indiener van de zienswijze eigendom van de gemeente Wijchen. Ook dit wijst erop dat het landschapspark bijzaak is geworden, stelt de indiener van de zienswijze.*

De zone langs de afwateringssloot is wel degelijk gehandhaafd. De zone heeft de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie". Deze dubbelbestemming brengt met zich mee dat de zone niet mag worden bebouwd ten behoeve van de woonfunctie.

6. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat het bouwvlak op www.ruimtelijkeplannen.nl niet overeenkomt met het bouwvlak opgenomen in paragraaf 2.2 van het ontwerp bestemmingsplan Distelweg. De indiener van de zienswijze constateert dat een deel van de ingetekende bebouwing buiten het bouwvlak valt. Daarnaast geeft hij aan dat de keuze van het bouwvlak en de positionering van de gebouwen zeer relevant is voor de vermindering van het woonplezier. De indiener van de zienswijze acht het noodzakelijk om bij het ontwerp bestemmingsplan aanvullende eisen te stellen die helder maken waar het bouwvlak moet liggen en de positionering van gebouwen of het bestemmingsplan pas te accepteren als duidelijk wat er precies gaat worden gebouwd.*

Het bijgebouw van de schets uit de toelichting lijkt inderdaad buiten het bouwvlak te vallen. Het bestemmingsplan schrijft echter voor dat alleen het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gesitueerd hoeft te worden. Bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming, worden opgericht. Met het opnemen van een bouwvlak is de ruimtelijke inpasbaarheid voldoende ingevuld.

7. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat de beslisnota zich beperkt tot het ontwerpbestemmingsplan en dat er geen informatie beschikbaar is over wat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Voor het maken van een goed gefundeerde zienswijze is informatie over het bouwplan en het inrichtingsplan zeker ook belangrijk. Zoals het terrein er nu bij ligt is er sprake van verwaarlozing.*

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het opnemen van een bouwvlak op de plankaart en het opnemen van regels juridisch verplicht. In de latere fase bij het indienen van een formele aanvraag om een omgevingsvergunning is het aanleveren van een bouwplan en inrichtingsplan verplicht. In dit stadium van de planologische procedure geldt deze verplichting niet. De oppervlakte, inhoud, goot-en nokhoogte van de woning en bijgebouw worden in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast mag de woning overal binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak, zoals deze reeds op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen, achten wij ruimtelijk aanvaardbaar. De belanghebbenden hebben in een later stadium van de planprocedure de mogelijkheid om bezwaar tegen de omgevingsvergunning in te dienen. Overigens is bewoning het beste middel om verwaarlozing tegen te gaan. Doorgaans worden terreinen rondom een woning beter onderhouden dan vrij liggende terreinen.

8. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat in de beschrijving van de beslisnota van de te bouwen woning aan de Gagelvenseweg is vermeld dat alle bebouwing op de locaties Gagelvenseweg 11 en 13 worden gesloopt. Hierbij is niet vermeld dat er op deze locaties verder geen bebouwing meer zal komen.*

De locatie aan de Gagelvenseweg maakt geen onderdeel uit van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Distelweg. Beide plannen hebben geen ruimtelijke

samenhang en lenen zich er dus voor om separaat te worden beoordeeld. De locatie aan de Gagelvenseweg wordt opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o.'.

Momenteel is het ook niet mogelijk om een zienswijze tegen het plan aan de Gagelvenseweg in te dienen omdat het bestemmingsplan nog niet ter inzage ligt. Na besluitvorming van het college inzake het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o.' wordt het plan gepubliceerd in de Wegwijs en gaat het plan in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Na afloop van deze periode worden de eventueel ingekomen zienswijzen ambtelijk geanalyseerd. Vervolgens bieden wij het ontwerpbestemmingsplan met de eventuele nota van zienswijze ter vaststelling aan de Raad voor. Het raadsbesluit en het vastgesteld bestemmingsplan worden voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage gelegd.

9. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de schets in de beslisnota een rood kruis laat zien in het deel dat gelegen is aan de Gagelvenseweg. Tussen dit rode kruis en de ingetekende nieuwe bebouwing staat een geelgekleurd vlak met daarin de gestippelde contouren van de huidige bebouwing. Wellicht is het gebruikelijk omdat het geelgekleurde vlak aan moet geven dat daar vervolgens niets meer gebouwd mag/zal worden. De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij het rode kruis verwacht ter plekke van het geelgekleurde vlak.

De locatie aan de Gagelvenseweg maakt geen onderdeel uit van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Distelweg. De locatie aan de Gagelvenseweg wordt opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Woeziksestraat eo'. Momenteel is het ook niet mogelijk om een zienswijze tegen het plan aan de Gagelvenseweg in te dienen omdat het bestemmingsplan nog niet ter inzage ligt. Na besluitvorming van het college inzake het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Woeziksestraat eo' wordt het plan gepubliceerd in de Wegwijs en gaat het plan in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze periode heeft eenieder de gelegenheid zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Na afloop van deze periode worden de ingekomen zienswijzen ambtelijk geanalyseerd. Vervolgens bieden wij het ontwerpbestemmingsplan met de eventuele nota van zienswijze ter vaststelling aan de Raad voor. Het raadsbesluit en het vastgesteld bestemmingsplan worden voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage gelegd.

Beantwoording zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan in ontwerp
"Bestemmingsplan Distelweg gemeente Wijchen"
(NL.IMRO.0296.WOEZDISTELWEG-OW01)

- 1) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 9 september 2015.

De zienswijze is schriftelijk binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen

1. *De indiener van zienswijze geeft aan dat zij niet geïnformeerd is over de afspraak (inspanningsverplichting) die de gemeente Wijchen met de initiatiefnemer (de heer Megens) heeft gemaakt.*

Het betreft hier een afspraak die is gemaakt in het kader van de aankoop van grond door de gemeente voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Bijsterhuizen fase 7. Dit zijn private afspraken waarbij leefbaarheidsgroepen niet worden betrokken.

2. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat het niet duidelijk is hoe woningbouw in het Groenstructuurplan en met name het Landschapspark Woezik een gewenste ontwikkeling is.*

In het kader van het opstellen van het vigerend bestemmingsplan Woeziksestraat e.o. is de wens uitgesproken om te komen tot een landschapspark tussen de bestaande woonkern van Wijchen en het bedrijventerrein Bijsterhuizen. In dit park kunnen zowel de groene geleding als het aantrekkelijk recreatief uitloopgebied gestalte krijgen. Het gebied dient als bufferzone tussen de kern Wijchen en het bedrijventerrein Bijsterhuizen. Doelstelling voor het landschapspark is het behouden van de open structuur, grootschalige nieuwe bebouwing is inderdaad niet wenselijk. Een ander speerpunt is dat erven en bouwblokken worden voorzien van een passende erfbeplanting en dat kavelgrensbeplanting wordt aangebracht. De woning zal qua bouwmassa en positionering op de kavel aansluiten bij de landelijke bouwstijl. Ook de erfinrichting met erfbeplanting zal aansluiting zoeken bij de in de omgeving van oorsprong aanwezige verschijningsvorm van boerenerven. Omdat een goede landschappelijke inpassing in dit gebied belangrijk is, is in een realisatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin de landschappelijke inpassing is gewaarborgd. Het plan doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het landschapspark Woeziksestraat e.o.

3. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat de betrokken ambtenaren niet op de hoogte zijn van de werkprocedures waarin de afspraak is opgenomen om Leefbaarheidsgroepen te informeren.*

Wij hebben de reguliere procedure gevolgd voor de herziening van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders over het plan aan de Distelweg ongenummerd te Wijchen het plan is gepubliceerd in de Wegwijs en de Staatscourant. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen zijn of

haar zienswijze kenbaar te maken. Na afloop van deze periode worden de ingekomen zienswijzen ambtelijk geanalyseerd. Vervolgens bieden wij het ontwerpbestemmingsplan met de eventuele nota van zienswijze ter vaststelling aan de Raad voor. Het raadsbesluit en het vastgesteld bestemmingsplan worden dan vervolgens voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage gelegd. De leefbaarheidsgroep heeft dus op de voorgeschreven wijze kennis kunnen nemen van het ontwerp bestemmingsplan en heeft, gezien de ingediende zienswijze, ook daadwerkelijk kennis genomen van dit bestemmingsplan. Er zijn geen bindende afspraken over het betrekken van leefbaarheidsgroepen bij bestemmingsplanprocedures.

4. Het advies "steenuil vriendelijk" inrichten is te vaag.

Ten aanzien van steenuilen is nader onderzoek uitgevoerd. Uit dit vervolgonderzoek blijkt dat de bouwplannen geen aantasting vormen van het essentieel foerageergebied van de steenuilen. Er is geen sprake van een (indirect) negatief effect op een vaste rust- of verblijfplaats van een steenuil, en daarmee is overtreding van de Flora- en faunawet niet aan de orde. Wel wordt (geheel vrijblijvend!) aanbevolen om het plangebied na oplevering steenuilvriendelijk in te richten. Hierop zal, bij het aanleveren van de landschappelijke inrichtingstekening bouwen worden getoetst.

5. De indiener van de zienswijze geeft aan dat het wijzigen van de bestemming naar "wonen" betekent dat het volgende mogelijk wordt:

- beroep of bedrijf aan huis;*
- recreatieve voorzieningen in de vorm van een Bed&Breakfast of kleinschalig kamperen (minicamping):*
- Statische opslag;*
- Opwekken duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie.*

Gezien de ervaringen met ongewenste ontwikkelingen van bedrijven en ongewenst gebruik van opslag op percelen in het Landschapspark Woezik is de indiener van de zienswijze van mening dat zulke situaties op voorhand verboden moeten worden.

De door reclamant aangehaalde voorbeelden zijn deels rechtstreeks mogelijk en deels na omgevingsvergunningen. De voorschriften zijn ingegeven door de standaardvoorschriften die zijn opgesteld voor de herziening van het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o. Vandaar dat de voorschriften iets ruimer zijn dan strikt noodzakelijk voor het plan. Aangezien de voorschriften ruimer zijn dan strikt noodzakelijk en het plan uiteindelijk wordt opgenomen in de aanstaande herziening komen wij deels aan de zienswijze tegemoet door het schrappen van voorschrift 3.1.1 onder c en d. Deze artikelen bieden mogelijkheden voor recreatieve voorzieningen (bed & breakfast of minicamping) en statische opslag.

6. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de schets zoals opgenomen op pagina 11 van de toelichting niet overeenkomt met het bouwvlak. De indiener van de zienswijze constateert dat een deel van de ingetekende bebouwing buiten het bouwvlak valt.

Het bijgebouw van de schets uit de toelichting lijkt inderdaad buiten het bouwvlak te vallen. Het bestemmingsplan schrijft echter voor dat alleen het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gesitueerd hoeft te worden. Bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming, worden opgericht.

7. *De indiener van de zienswijze stelt dat er ook sprake is van andere te ontwikkelen bouwprojecten in de directe omgeving die in het voorliggende plan niet genoemd is. Volgens de indiener van de zienswijze druist dit in tegen alle afspraken en doelstellingen met betrekking tot het Landschapspark Woezik en het huidige bestemmingsplan.*

Bouwprojecten die in de directe omgeving gerealiseerd gaan worden zijn niet in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan opgenomen omdat het voorliggende bestemmingsplan zich alleen toespitst op één enkele locatie en dat is de locatie aan de Distelweg ongenummerd te Wijchen.

8. *De indiener van de zienswijze vraagt zich af waarom er geen overleg met direct omwonenden heeft plaatsgevonden. In het huidige plan wordt het bouwvlak recht tegenover bestaande bebouwing geplaatst, terwijl er voldoende ruimte voor alternatieven lijkt te zijn.*

Wij hebben de reguliere procedure gevolgd voor de herziening van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders over het plan aan de Distelweg ongenummerd te Wijchen het plan is gepubliceerd in de Wegwijs en de Staatscourant. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Na afloop van deze periode worden de ingekomen zienswijzen ambtelijk geanalyseerd. Vervolgens bieden wij het ontwerpbestemmingsplan met de eventuele nota van zienswijze ter vaststelling aan de Raad voor. Het raadsbesluit en het vastgesteld bestemmingsplan worden dan vervolgens voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage gelegd.

9. *De indiener van de zienswijze heeft voornamelijk bezwaar tegen het voorliggende plan omdat de gewenste ontwikkeling van Landschapspark Woezik daar onvoldoende in is meegenomen en omdat "De Notitie Functieverandering Buitengebied van de Gemeente Wijchen" is gepasseerd. Met het plan wordt onvoldoende rekening gehouden met de openheid van het gebied met zijn ruime zichtlijnen. Er volgt een verdere versterking en verstedelijking hetgeen volgens de indiener van de zienswijze ongewenst is.*

De inhoud van deze notitie is niet toegepast omdat de initiatiefnemer in het verleden is uitgekocht door de gemeente, waarbij is overeengekomen dat de initiatiefnemer aan de Distelweg een woning mag realiseren. De voorgestelde bestemmingsplanherziening vloeit voort uit een inspanningsverplichting welke de gemeente is aangegaan. Deze inspanningsverplichting van de gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en haar organen onverlet. Dit wil zeggen dat indien uit het planologische traject was gebleken dat de bestemmingsplanherziening planologisch niet inpasbaar was dan was het project gestaakt. De gemaakte afspraken hebben de status van inspanningsverplichting en niet de status van een realisatieverplichting. Uit het planologische traject is gebleken dat het project een ruimtelijk aanvaardbaar plan betreft.

Beantwoording zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan in ontwerp
"Bestemmingsplan Distelweg gemeente Wijchen"
(NL.IMRO.0296.WOEZDISTELWEG-OW01)

Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 9 september 2015.

De zienswijze is schriftelijk binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

1. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat zij graag een toelichting ontvangen om welke redenen er mee gewerkt wordt aan het bouwen van een woning van meer dan 750 m3 op een agrarisch perceel.*

De initiatiefnemer is in het verleden uitgekocht door de gemeente, waarbij is overeengekomen dat de initiatiefnemer aan de Distelweg een woning mag realiseren. De voorgestelde bestemmingsplanherziening vloeit voort uit een inspanningsverplichting welke de gemeente is aangegaan. Deze inspanningsverplichting van de gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en haar organen onverlet. Dit wil zeggen dat indien uit het planologische traject was gebleken dat de bestemmingsplanherziening planologisch niet inpasbaar was dan was het project gestaakt.

Het bestemmingsplan staat een inhoudsmaat van maximaal 800m3 toe zonder afwijkmogelijkheid. Dit sluit goed aan bij hetgeen nu binnen het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o. mogelijk is. Het vigerende bestemmingsplan schrift voor woningen een maximale inhoudsmaat van 750m3 toe met een afwijkmogelijkheid van 10%. Pas na omgevingsvergunning is een verruiming naar 1000m3 mogelijk. Dit heeft te maken met het uniformiseren van bestemmingsplanvoorschriften. De voorschriften zijn ingegeven door de standaardvoorschriften die zijn opgesteld voor de herziening van het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o.

2. *De indiener van zienswijze schept verbazing dat de woning en bijgebouw niet aansluit aan het naastliggende bouwperceel en dat er op basis van de huidige tekening het woonhuis volledig los komt te staan en hierdoor een beeldbepalend object wordt in een beoogd open groene ruimte.*

De woning zal qua bouwmassa en positionering op de kavel aansluiten bij de landelijke bouwstijl. Met het opnemen van een bouwvlak is de situering van de woning voldoende ingepast. Ook de erfinrichting met erfbeplanting zal aansluiting zoeken bij de in de omgeving van oorsprong aanwezige verschijningsvorm van boerenerven. Omdat een goede landschappelijke inpassing in dit gebied belangrijk is, is in een realisatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin de landschappelijke inpassing is gewaarborgd. Het plan doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het landschapspark Woeziksestraat e.o.

3. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat het verlenen van medewerking tot het bebouwen van het perceel aan de Distelweg de kans vergroot dat meerdere eigenaren van soortgelijke percelen en direct grenzend aan de Distelweg een zelfde verzoek gaan indienen.*

De initiatiefnemer is in het verleden uitgekocht door de gemeente, waarbij is overeengekomen dat de initiatiefnemer aan de Distelweg een woning mag

realiseren. Onze gemeenteraad heeft recent ingestemd met het woningbouwprogramma 2025. Dat programma houdt concreet in dat we tot 2025 nog zo'n 750 woningen mogen bouwen in Wijchen. Die woningen zitten deels in bestaande plannen, deels in lopende projecten (zoals Oostflank en Huurlingsedam), plus nog een aantal binnenstedelijke herontwikkelingen. Er blijven nog ca. 14 woningen over voor losse plannen en particuliere initiatieven voor de komende 10 jaar in de gehele gemeente Wijchen. Feit is dat we nu en in de toekomst zeer terughoudend omgaan met het toekennen van nieuwe woningbouwtitels. Het mogelijk maken van een nieuwe woning blijft maatwerk.

Beantwoording zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan in ontwerp
"Bestemmingsplan Distelweg gemeente Wijchen"
(NL.IMRO.0296.WOEZDISTELWEG-OW01)

- 1) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 7 augustus 2015.

De zienswijze is schriftelijk binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

1. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat de in het plangebied aanwezige leiding niet correct is weergegeven. De indiener van de zienswijze verzoekt om deze leiding correct weer te geven. Daarnaast is de belemmeringenstrook volgens de indiener van de zienswijze niet op alle plekken breed genoeg. Voor de leiding geldt dat belemmeringenstrook 4 meter ter weerszijde van de leiding dient te zijn.*

De plankaart van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Distelweg Gemeente Wijchen" wordt op de bovenstaande punten gewijzigd.

Beantwoording zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan in ontwerp
"Bestemmingsplan Distelweg gemeente Wijchen"
(NL.IMRO.0296.WOEZDISTELWEG-OW01)

- 1) Schriftelijke zienswijze van [REDACTED]
[REDACTED] ingekomen 9 september 2015.

De zienswijze is schriftelijk binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

1. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat het onacceptabel is dat er een woning van 1000 m³ met een hoogte van 10 m wordt gebouwd. Uit de toelichting blijkt niet dat de belangen en die van andere omwonenden op een zorgvuldige wijze zijn geïnventariseerd en betrokken zijn bij de besluitvorming. Het plan zal het woon-en leefklimaat op een nadelige wijze beïnvloeden. Tevens vraagt de indiener van de zienswijze zich af wat er gaat gebeuren met de waarde van zijn huis.*

Omtrent het verzoek voor de bouw van de woning met bijgebouw aan de Distelweg zijn alle ruimtelijke belangen waaronder een goed woon- en leefklimaat en milieutechnische aspecten afgewogen. Het verzoek betreft een ruimtelijk aanvaardbaar plan. Daarnaast heeft het plan vanaf 30 juli 2015 tot en met 9 september 2015 ter inzage gelegen. Hierbij worden de belanghebbenden in gelegenheid gesteld om hun zienswijze kenbaar te maken en worden daarmee de belangen van de omwonenden geïnventariseerd.

Indiener stelt dat de te bouwen woning het uitzicht vanuit zijn woning belemmert en zorgt voor een waardedaling van zijn woning. De ontwikkeling is op behoorlijke afstand van de woning van reclamant gelegen. De afstand bedraagt ca. 130 meter. Indien de indiener van de zienswijze niettemin van mening is dat zijn woning in waarde daalt door het onderhavige plan, én deze vermeende waardedaling het normaal maatschappelijk risico overstijgt, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade doen bij ons college.

Anders dan indiener stelt staat het bestemmingsplan een inhoudsmaat van maximaal 800m³ toe zonder afwijkingsmogelijkheid. Dit sluit goed aan bij hetgeen nu binnen het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o. mogelijk is. Het vigerende bestemmingsplan schrijft voor woningen een maximale inhoudsmaat van 750m³ toe met een afwijkingsmogelijkheid van 10%. Pas na omgevingsvergunning is een verruiming naar 1000m³ mogelijk. Dit heeft te maken met het uniformiseren van bestemmingsplanvoorschriften. De voorschriften zijn ingegeven door de standaardvoorschriften die zijn opgesteld voor de herziening van het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o.

2. *De indiener van de zienswijze vermeldt dat er toezeggingen door de gemeente Wijchen zijn gedaan dat de gemeente zou handhaven op het perceel van de Firma Jan Oosterhout aan de Ploegweg en dat het volledig geruimd zou zijn. Volgens de indiener van de zienswijze is er geen sprake van handhaving. Op ten duur zal deze situatie niet alleen effect hebben op het woongenot van de indiener van zienswijze maar ook op de waardebepaling van het huis.*

De opslag op het perceel aan de Ploegweg ongenummerd valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Dit betekent dat het gebruik legaal is en dat handhaving niet mogelijk is.

Indien de indiener van de zienswijze niettemin van mening is dat er handhavend opgetreden moet worden dan is het mogelijk om een verzoek om handhaving in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijchen. Daarnaast is er de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade doen bij ons college.

3. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij ervoor vreest beperkt te worden in de mogelijkheden voor mantelzorg en voor waardevermindering van zijn grond. Daarnaast geeft hij aan dat precedentwerking wordt geschept door het voorliggende plan en dat het hele gebied volgebouwd wordt. Hij wenst geïnformeerd te worden over verdere plannen en initiatieven.*

Onze gemeenteraad heeft recent ingestemd met het woningbouwprogramma 2025. Dat programma houdt concreet in dat we tot 2025 nog zo'n 750 woningen mogen bouwen in Wijchen. Die woningen zitten deels in bestaande plannen, deels in lopende projecten (zoals Oostflank en Huurlingsedam), plus nog een aantal binnenstedelijke herontwikkelingen. Er blijven nog ca. 14 woningen over voor losse plannen en particuliere initiatieven voor de komende 10 jaar in de gehele gemeente Wijchen. Feit is dat we nu en in de toekomst zeer terughoudend omgaan met het toekennen van nieuwe woningbouwtitels. Indiener wordt via de reguliere weg (gemeentepagina, Wegwijs) geïnformeerd over eventuele nieuwe plannen.

4. *De indiener van de zienswijze is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de structuurvisie Wijchen. Deze structuurvisie gaat ervan uit dat er in het buitengebied geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd. Slechts als er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. De indiener van de zienswijze stelt dat uit het ontwerpbestemmingsplan geenszins blijkt dat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt bewerkstelligd. De regels voorzien hier niet in.*

De Structuurvisie staat niet in de weg aan kleinschalige projecten in het Buitengebied. Daargelaten of het gebied moet worden gekenmerkt als buitengebied (het betreft een buffergebied), beschrijft de structuurvisie het volgende:

"Ook rond de kleine kernen in het buitengebied worden op beperkte schaal woon- en werkmilieus in of aan het landschap toegevoegd. Ook hiervoor geldt dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de bestaande waardes en kwaliteiten."

en;

"In het kleinschalige riverduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie."

De structuurvisie staat derhalve niet aan de realisering van het initiatief in de weg.

5. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat in het onderhavige geval geen sprake is van functieverandering. Van een functiewijziging in de zin van de structuurvisie is geen sprake. Daarnaast vraagt de indiener van de zienswijze zich af hoe het ontwerp zich verhoudt tot de beleidsnota "wonen en werken in het buitengebied". Van behoud en versterking van (landschappelijke) kwaliteiten is geen sprake.*

De inhoud van de notitie "Wonen en werken in het buitengebied" is niet toegepast omdat de initiatiefnemer in het verleden is uitgekocht door de gemeente, waarbij is overeengekomen dat de initiatiefnemer aan de Distelweg een woning mag realiseren. De voorgestelde bestemmingsplanherziening vloeit voort uit een inspanningsverplichting welke de gemeente is aangegaan. Deze inspanningsverplichting van de gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en haar organen onverlet. Dit wil zeggen dat indien uit het planologische traject was gebleken dat de bestemmingsplanherziening planologisch niet inpasbaar was dan was het project gestaakt. De gemaakte afspraken hebben de status van inspanningsverplichting en niet de status van een realisatieverplichting. Uit het planologische traject is gebleken dat het project een ruimtelijk aanvaardbaar plan betreft.

6. *Volgens de indiener van zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan niet te verenigen met het beleidsdocument Landschapspark Woezik. De landschappelijke inpassing is in dit ontwerpbestemmingsplan niet geborgd. Tevens geeft de indiener van de zienswijze aan dat het landschapsontwikkelingsplan (LOP) niet toegepast is.*

Op het moment dat de aanvrager de formele aanvraag indient voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel aan de Distelweg ongenummerd te Wijchen, wordt tevens het landschappelijke inpassingsplan aangeleverd. Op basis van dit plan kan de situering van de woning en bijgebouw binnen het bouwvlak aangepast worden en het perceel eventueel groener aangekleed worden.

7. *De indiener van de zienswijze plaatst zijn vraagtekens bij de situering van de gebouwen op het perceel. Het bevreemd de indiener van de zienswijze dat het gebied op basis van het beleidsstuk "Landschapspark Woezik" open dient te blijven terwijl achter op het perceel de gebouwen zijn gesitueerd midden in het open gebied en daarmee het vrije zicht en karakter blokkeren. Daarbij stelt de indiener van de zienswijze de vraag waarom beide woningen niet aan de Gagelvenseweg gerealiseerd worden?*

Doelstelling voor het landschapspark is het behouden van de open structuur, grootschalige nieuwe bebouwing is inderdaad niet wenselijk. Een ander speerpunt is dat erven en bouwblokken worden voorzien van een passende erfbeplanting en dat kavelgrensbeplanting wordt aangebracht. De woning zal qua bouwmassa en positionering op de kavel aansluiten bij de landelijke bouwstijl. Ook de erfinrichting met erfbeplanting zal aansluiting zoeken bij de in de omgeving van oorsprong aanwezige verschijningsvorm van boerenerven. Omdat een goede landschappelijke inpassing in dit gebied belangrijk is, is in een realisatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin de landschappelijke inpassing is gewaarborgd. Het plan doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het landschapspark Woeziksestraat e.o. De woningbouwplannen zijn ruimtelijk niet verbonden met elkaar. Het zijn twee losse initiatieven. Het perceel aan de Distelweg is altijd beoogd als nieuwe locatie voor de woning.

8. *De indiener van de zienswijze vraagt zich af of met de inrichting van het perceel de groenstructuur zoals vastgelegd in het groenstructuurplan van Wijchen wordt gewaarborgd.*

In het groenstructuurplan valt het plangebied min of meer tussen de deelgebieden 'bedrijventerrein Wijchen-Oost', 'bedrijventerrein Bijsterhuizen' en 'Wijchen-Noord'. De Gagelvenseweg heeft in het groenstructuurplan de functie van primair hoofdbomenstructuur. Het initiatief staat deze functie niet in de weg, de bestaande groenstructuur langs de Gagelvenseweg blijft gehandhaafd. Verder zijn er geen consequenties voor de deelgebieden uit dit bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing is privaatrechtelijk via een realisatieovereenkomst gewaarborgd.