

Verslag omgevingsdialoog Ploegweg 3, Wijchen

Datum: 12 juli 2021

Aanwezigen: [REDACTED] (gemeente Wijchen), [REDACTED] (namens de initiatiefnemer), [REDACTED] (architect), [REDACTED] (planoloog), eigena(a)r(en) van Ploegweg 4, Ploegweg 10, Ploegweg 5, Ploegweg 2, Woeziksestraat 456.

Bijgevoegd bij dit verslag is de tijdens de bijeenkomst getoonde presentatie inclusief agenda (in presentatie). In verslag is in aansluiting op de agenda opgesteld.

1. Beantwoording brief door gemeente Wijchen

De gemeente geeft aan dat zij de brief die de omwonenden hebben gestuurd hebben ontvangen en licht een en ander toe:

- een jaar geleden heeft de gemeente een principebesluit genomen over het perceel aan Ploegweg 3 in Wijchen. Het college van B&W wil op deze plek instemmen met de bouw van 2 vrijstaande woningen;
- het besluit is genomen naar aanleiding van het verzoek dat door de eigenaar tevens initiatiefnemer is gedaan voor het perceel. Die wil graag twee vrijstaande woningen hier bouwen. Het verzoek is getoetst aan de regels voor Kleine Particuliere Initiatieven (KPI-regels), waaraan het in principe aan voldoet.

Vragen van de genodigden:

Als hier zo mee wordt ingestemd, dan kan er dus veel meer in dit gebied? Dit lijkt dan een begin te zijn voor veel meer van dit soort ontwikkelingen. Bij een eerder rondje door de buurt met de gemeente is gezegd dat hier nooit gebouwd zou worden. Hoe werkt dit?
De gemeente geeft aan dat iedereen een principeverzoek kan indienen. Het verzoek tot medewerking aan het plan zoals het is ingediend door de initiatiefnemer is getoetst aan de KPI-regels. Vaker vinden KPI-rondes plaats waar initiatieven van particulieren aan een set hiervoor opgestelde regels worden getoetst. Aan plannen die aan de regels voldoen wordt in principe medewerking verleend. De initiatiefnemer wordt vervolgens verzocht zijn plannen verder uit te werken in een bestemmingsplan inclusief benodigde onderzoeken en het voeren van een omgevingsdialoog.

Kan er dan overal aan de Ploegweg/ in het landschapspark gebouwd worden?
Iedereen kan een principeverzoek indienen. Aan de hand daarvan wordt beoordeeld of een plek geschikt is om bebouwd te worden. Uitgangspunt is dat voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid, zoals de KPI-regels.

Wat zijn de regels op basis waarvan een verzoek wordt goed of afgekeurd?
De gemeente zegt toe de buurt te informeren hierover.

Is de voorwaarde niet altijd geweest dat dit perceel leeg zou zijn? Dus dat de opslag die er plaatsvindt al weggehaald zou moeten zijn?
Nee, in 1995 is dit onder het overgangsrecht gevallen, dat betekent dat het gebruik als opslagterrein mag worden voortgezet. Omdat de buurt dit erg vreemd zegt de gemeente toe dit nog nader te zullen duiden.

2. Presentatie plannen

Door [REDACTED] is een presentatie voorbereid, die is bijgevoegd bij dit verslag. De presentatie spreekt voor zich. Voorafgaand, tijdens en na de presentatie zijn vragen gesteld over het plan. Op de vragen en de beantwoording hiervan wordt hieronder ingegaan.

Vragen van de genodigden:

Wat houdt het plan precies in?

De realisatie van 2 vrijstaande woningen. We maken geen standaardplan. Het gaat om maatwerkwoningen, passend in het gebied. De beeldkwaliteit is dan ook landelijk traditioneel en/ of landelijk eigentijds. Verder moet rekening worden gehouden met de eisen conform de landelijke wet- en regelgeving en de eisen van de gemeente (duurzaamheid, water, parkeren, et cetera).

Wat is de grootte van het perceel?

Het perceel is in totaal circa 3500 m2 groot.

Waarom wordt de kavel niet precies in tweeën gedeeld?

Gezien de diepte van het perceel en de windrichting.

Hoe doe je de verkoop? Wat kan wel/ niet? Wat leg je vast en wat is flexibel?

Hetgeen in het bestemmingsplan wordt vastgelegd zijn de randvoorwaarden waarbinnen ook de verkoop plaatsvindt. Dat betekent dat de goot- en bouwhoogte vastligt, het maximum aantal m3's voor het hoofgebouw, het bouwvlak (de plek waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd moet worden), de beeldkwaliteitseisen alsook de wijze van landschappelijke inpassing.

Kan het ook één huis worden?

Nee, we hebben twee huizen aan de gemeente gevraagd. De gemeente heeft daarmee via een principeverzoek ingestemd, dat hebben we verder uitgewerkt in een bestemmingsplan en dat willen we dan ook realiseren. Financieel gezien is dit voor ons het meest positief. Uiteindelijk is het echter aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen en dus definitief hierover te beslissen.

Hoe groot zijn de bedachte woningen?

800m3. Dit geldt voor alle woningen in het buitengebied van Wijchen als maximale grootte voor het hoofdgebouw, dus ook hier. Geconstateerd wordt door de buurt: dus dat dit groter is dan eventuele andere woningen in de omgeving is dan niet anders?!

Waarom zitten we nu nog bij elkaar als alles al bedacht is, het bij wijze van spreken al rond is?

[REDACTED] heeft een principeverzoek ingediend, de gemeente (college van B&W) heeft daarop positief besloten. Dat betekent dat de gemeente in principe medewerking wil verlenen aan het plan. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad in een later stadium van de procedure over het plan. Het plan is dan nog niet bestemd of vergund. Die stappen komen na het principeakkoord. De initiatiefnemer wordt bij het principeakkoord verzocht een omgevingsdialog te voeren en de plannen verder uit te werken in een bestemmingsplan. Onderdeel van het bestemmingsplan is ook het uitvoeren van onderzoeken zoals

bodemonderzoek, flora en faunaonderzoek et cetera. De initiatiefnemer heeft eerst het onderzoek uitgevoerd om te bezien of het plan juridisch gezien wel mogelijk was, daarna is hij begonnen de plannen verder uit te werken in een conceptbestemmingsplan en heeft hij een omgevingsdialoog gepland. De dialoog is bedoeld om samen met de buurt te bekijken wat de buurt van de plannen vindt en in hoeverre men elkaar voor wat betreft de planopzet - indien nodig - tegemoet kan komen (informeel overleg). Als de gemeente alle opgestelde stukken (bestemmingsplan inclusief onderzoeken en verslag van de omgevingsdialoog) heeft ontvangen gaan ze dit toetsen en bij akkoord als ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen. De buurt is dan in de gelegenheid om formeel op de plannen te reageren (zienswijze bij de gemeenteraad indienen). De zienswijzen worden vervolgens door de gemeenteraad beantwoord, de plannen worden op basis hiervan al dan niet aangepast en het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad al dan niet vastgesteld. Daarna is het mogelijk om een beroepsprocedure bij de raad van state te starten.

De buurt geeft aan geen problemen te hebben met , maar met de beslissing van de gemeente om hier woningen toe te voegen. Dit is toch geen landschapspark zo! Gevraagd wordt wat de bedoeling is van het landschapspark. Wat betekent dit dan? Wat zijn de plannen en vereisten voor de ontwikkeling van deze omgeving? Ook wordt gevraagd in hoeverre je hier o.b.v. de KPI-regels een plan kan beoordelen als het in een landschapspark ligt?

Hoe zit het met rood-voor-rood? Welke huizen zijn gesloopt? In het buitengebied kunnen toch alleen woningen toegevoegd worden als rood-voor-rood onderdeel is van de plannen? Dit wat hier gebeurt kan toch alleen als je alles onder druk zet/ een vinger in de pap hebt bij de gemeente?

Onderdeel van de ontwikkeling is de sloop van één woning elders in de gemeente en het verdwijnen van het opslagterrein.

Hoe werkt het als je je agrarische grond wilt omzetten naar woningen. Moet je daar dan geld voor betalen aan de gemeente?

De gemeente geeft aan dat de gemeente niet het principe van bovenwijkse voorzieningen kent waarvoor een afdracht geldt. In diverse andere gemeenten is dit wel van toepassing, maar niet in deze gemeente. Er worden uiteraard volgens de vastgestelde legesnota wel leges in rekening gebracht voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Een huis kan misschien nog, maar twee? Het wordt zo een woonwijk hier, terwijl het een landschapspark/ buitengebied is. De buurt geeft mee dat als er van twee woningen afgeschaald wordt naar één woning 80% van de bezwaren vallen.

3. Afsluiting

Nu de buurt vooral geïnteresseerd is in de grondslag van de principe-uitspraak wordt besproken of het nu wel het moment is om het over de invulling van de kavels te hebben, waar het overleg eigenlijk voor gepland was. Afsproken wordt dat de grondslag eerst helder wordt gemaakt door de gemeente en daarna door  opnieuw een overleg gepland wordt. Hiermee wordt door de genodigden ingestemd. Verzocht wordt om het vervolgoverleg te plannen na werktijd, dus vanaf 19:00u of op zaterdag. Het volgende overleg zal op zijn vroegst in de tweede week van september zijn.

Aanvulling op verslag n.a.v. opvolgende bijeenkomst op 20 oktober 2021: de omwonenden hebben aangegeven dat in het verslag moet worden opgenomen dat ze het niet eens zijn met de plannen. Dat ze er bezwaar tegen hebben. Hiermee is dit toegevoegd aan het verslag.