

Verslag 2e omgevingsdialoog Ploegweg 3, Wijchen

Datum: 20 oktober 2021

Aanwezigen: eigena(a)r(en) van Ploegweg 1, Ploegweg 5, Ploegweg 7, Ploegweg 9, Ploegweg 10, Distelweg 8, Klaverpad 11, Woeziksestraat 462; 2 ambtenaren van de gemeente Wijchen:

3 aanwezigen namens de initiatiefnemer: (architect), (planoloog).

Reactie op verslag vorige bijeenkomst:

In het verslag staat niet dat de omgeving bezwaar heeft op de plannen. Dit wordt toegevoegd.

Nog niet alle beloofde stukken zijn toegestuurd. Het gaat om stukken vanuit de gemeente. De gemeente gaat na of alle stukken aan de omwonenden zijn verstuurd.

De gemeente heeft dit gecontroleerd en alle stukken zijn via aan één van de omwonenden verzonden ter verspreiding in de buurt.

Vragen op voorhand:

De genodigden hebben naar aanleiding van de vorige bijeenkomst en de bij de bewoners bekende plannen op voorhand enkele vragen gesteld. Deze zijn in de bijeenkomst eerst behandeld. Hieronder zijn de vragen opgesomd. Daaronder zijn de gegeven antwoorden (cursief) weergegeven.

- Waarom zitten we bij elkaar als het plan al in kannen en kruiken is? Het college van B&W heeft toch al haar medewerking toegezegd?

Er is sprake van een PRINCIPE-medewerking, omdat het plan voldoet aan het KPI-beleid (zie verderop in het verslag). Dat is geen 100% garantie is voor het laten slagen van een plan.

- Wat zijn de regels in het landschapspark?;
- Er is gezegd dat er niet gebouwd zou worden, tenzij er ook gesloopt zou worden?;
- Door doorgang van dit initiatief wordt de deur voor andere bouwplannen in het landschapspark opengezet: precedentwerking;
- Wij hebben zelf ook nog grond over, kunnen we daar dan ook bouwen?
- Bij mij weten is de reden van de komst van het landschapspark dat het ter compensatie was van de 'uitstoot' van bedrijventerrein Bijsterhuizen. Het landschapspark is gekomen als bufferfunctie van Bijsterhuizen. Er zou een groene singel aangeplant worden in het noorden.

In eerste instantie zou er meer aan het landschapspark vast zitten. Er is van alles gerealiseerd, maar het geld is op en de actieve realisatie van het landschapspark is daarom niet verder tot uitvoering gekomen. Hebben wij de intentie om het landschapspark nu vol te bouwen? Nee. Wordt het een woonwijk? Nee. Incidenteel kan er wel gebouwd worden. We hebben een Kleinschalig Particuliere Initiatieven beleid. Op basis hiervan beoordelen we initiatieven. Initiatieven in het buitengebied worden slechter gewaardeerd dan binnenstedelijk. Dit is een tussengebied. De plannen assen binnen die vastgestelde kaders van het KPI-beleid. Dit beleid gaat worden herzien. Onderdeel hiervan is

dat we nog restrictiever omgaan met bouwen in het buitengebied en de Woeziksestraat en De Dries. Betekent dit dan dat anderen in het landschapspark geen kansen meer hebben? Nee, dat niet. Er kan gebouwd worden, maar er moet wel aan bepaalde eisen worden voldaan. In het KPI-beleid gaan we terug naar het aantal woningen per initiatief. Het gaat nog om maximaal 2 woningen per initiatief.

De gemeente weet niet of het zo is dat het landschapspark groen moest blijven, omdat anders Bijsterhuizen niet gebouwd kon worden. Het is in ieder geval bedoeld als groene long/buffer tussen Bijsterhuizen en het 'wonen'.

- De buurt vraagt of de gemeente kan nagaan hoe het zit met Bijsterhuizen i.r.t. het landschapspark.
- Bij wie moet ik zijn voor degene die het landschapspark behartigt? Want de gemeente die hier aan tafel zit behartigt alleen het bouwbeleid.
- Door de bewoners wordt aangegeven dat de afweging die de gemeente maakt niet wordt begrepen. Er wordt iets van buiten het landschapspark ingebracht en iets van binnen het landschapspark. De gemeente kijkt binnen de gehele gemeente naar de totaalkwaliteit die een plan vertegenwoordigt.
- De bezwaren zijn vooral de kwantiteit. Één woning kan nog, maar twee? In een landschapspark is dit aantal woningen niet passend. We willen geen tweede Kasteellaan worden. Er moet ruimte zijn voor beestjes en dergelijke.
- Wat ook een probleem is dat het beleid steeds lijkt te wijzigen. Ik heb met moeite voor elkaar gekregen dat ik met 2000 m2 sloop 2 woningen kon toevoegen. Is dat vergelijkbaar met wat er nu kan?
- Er is behoefte aan regels voor het landschapspark. We willen niet meer versterking, daarvoor willen we regels gesteld hebben.
- Welke status heeft het landschapspark? Is het een intentie of kunnen we er waarde aan hechten zoals aan een bestemmingsplan?
- De buurt heeft het gevoel dat er met twee maten wordt gemeten. Het is onduidelijk, wat wel en wat niet mag.

Voor het landschapspark gelden geen extra regels ten opzichte van andere gebieden in Wijchen. Er zijn veel verzoeken geweest in het landschapspark. De meeste zijn afgewezen.

- Wat is het algemeen belang voor het toevoegen van woningen hier? Zulke villa's is daar behoefte aan?
- Aan [REDACTED] wordt gevraagd wat zijn beweegredenen zijn. Gaat hij hier zelf wonen?

[REDACTED] *geeft aan dat het nu een opslagterrein is en dat het in de toekomstige situatie beter wordt. Er komen woningen en groen voor in de plaats.*

- [REDACTED] *gebruikt de gronden niet zoals het moet. Hij zocht steeds de randjes op. Dit is ook iets wat steekt. Hij maakt er een rommeltje van en dan mogen er ineens woningen gebouwd worden. De initiatiefnemer wordt beloond door twee woningen.*

[REDACTED] *geeft aan (bijna) altijd de helft van het terrein te hebben gebruikt. Dit is in overeenstemming met de afspraken met de gemeente.*

- Wat ga je doen met de aanwezige vervuiling?

De aanwezige vervuiling moet worden gesaneerd.

- Wat doet de aanvrager met de bezwaren van de buurt?

De aanvrager wil graag twee woningen op deze plek bouwen in verband met o.a. de financiële haalbaarheid.

Planbespreking

Tijdens het overleg is overgeschakeld naar de inhoudelijke planbespreking van de plannen  Hieronder is e.e.a. dat is gevraagd/ geconstateerd weergegeven. Gegeven antwoorden zijn eronder (cursief) opgenomen.

- Kijken jullie ook naar de grootte van de woningen? Er staan nu woningen van 400 tot 600 m³. Wat er gebouwd gaat worden is 800 m³ zonder aan- en bijgebouwen. Dat is behoorlijk groot in relatie tot wat er staat. De rest van de woningen vallen hierbij in het niet.
- Hoe zit het met bijgebouwen?

800 m³ zonder aan- en bijgebouwen is de reguliere maat voor nieuwe hoofdgebouwen in het buitengebied op dit moment. Voor bijgebouwen geldt dat 150 m² bij 2000m² met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter vergunningsvrij is. Dat kan buiten het bouwvlak. Binnen het bouwvlak gelden de bijgebouwen conform het bestemmingsplan.

- Nr. 5 maakt zich zorgen over het feit dat dicht bij zijn erfgrans wordt gebouwd.

Dit kan hij kenbaar maken, als hij dit anders wil zien.

- Waarom is er een kleinere en een grotere kavel bedacht?

Dit geeft een wisselend beeld. Verder kan nu (bouwvlakken liggen nog niet vast) nog in de kavelgrenzen geschoven worden op verzoek van de kopers/ gemeente of omwonenden.

- Worden het langskappen of kopgevels?

We zitten te denken aan langskappen.

- Is het mogelijk om het bouwplan uit te werken om het wat concreter te maken?
- Plaatje bij landschapsplan aanpassen op daadwerkelijke m²'s vloeroppervlak woning.
- Hoeveel ruimte heeft een koper nog?

Er wordt pas ontworpen als er een koper is. Het ontwerp moet een bepaalde uitstraling hebben die passend is in het gebied. Het ontwerp moet binnen het bouwvlak en de bijbehorende regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan passen.

- Enkele omwonenden geven aan dat het vast heel mooi wordt, maar ze zijn tegen en blijven tegen. Ze gaan het met die reden niet over de goot- en bouwhoogte hebben.
- Het bouwvlak aan de rechterkant moet verder naar achter. Het staat te dicht op de weg.
- In verhouding tot de rest van de straat zijn 2 woningen veel en de kavels klein.
- Als het dan twee woningen worden (waar dus bezwaar tegen is) dan geen twee dezelfde woningen, maar twee verschillende.
- Nr. 5 vindt dat het bouwvlak erg dicht op zijn kavel ligt. Kan dit verder weggelegen worden.
- Met deze situering is het de vraag of er geen bezwaar komt van de nieuwe mensen in de buurt t.o.v. het rietdekkersbedrijf aan de overzijde, omdat het hierdoor lastig uitrijden is. Voorgesteld wordt om een deel van het perceel aan de voorzijde in te richten om uit te kunnen wijken/ bocht te kunnen maken, omdat de weg zo smal is.
- Voor de erfgrens met de bocht van de Ploegweg wordt aangegeven dat beukenhagen gebruikelijk zijn, maar daardoor kan je er niet meer overheen kijken en kan je dus niet de bocht in kijken bij de Ploegweg.
- De angst wordt geuit dat als er akkoord wordt gegeven voor één woning, dat het hek dan van de dam is.
- De omwonenden zijn bang dat iedereen rood voor rood gaat doen van buiten het landschapspark naar in het landschapspark. Hier willen ze regels over als dit plan rond is. Bijv. rood voor rood binnen het landschapspark als regel?

De gemeente heeft dit genoteerd en kijkt hiernaar.

- Waarom wordt de woning aan de Christiaan Huygensstraat weggehaald?

Omdat we geen woningen op bedrijventerreinen willen. Dit in verband met de leefkwaliteit. Dat hier een woning wordt toegevoegd is niet een op een rood voor rood, maar ruimtelijk op deze plek voorstelbaar.

Gepresenteerde planning, beelden e.d.

Tijdens de bijeenkomst is een presentatie getoond. Hierin zijn een planning en beelden getoond. De presentatie spreekt voor zich en is bijgevoegd bij dit verslag. Met die reden wordt er in dit verslag verder niet op ingegaan.

Slot

Het overleg wordt afgesloten met de constatering van de omwonenden dat met één woning op deze plek nog wel ingestemd kan worden, m.a.w. dan volgt er geen bezwaar. Als de initiatiefnemer en gemeente verder gaan met twee woningen dan wordt dat door de omwonenden niet geaccepteerd.

Het standpunt van de omwonenden is helder. De initiatiefnemer en gemeente gaan zich beraden op de te nemen vervolgstappen.