



Zienswijzennota

Bestemmingsplan "Huurlingsedam 81 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 "Huurlingsedam 81 Wijchen" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een reactie voorzien. De samenvatting van de zienswijzen kan inhouden dat niet ieder aspect los en expliciet in de samenvatting wordt benoemd. Een integrale beoordeling van alle aspecten die benoemd zijn heeft plaatsgevonden. Tot slot is nog aangegeven, welke gevolgen de beantwoording van deze zienswijze 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.

- a. Indiener geeft aan dat de woning welke aan de zuidzijde van hun tuin is geprojecteerd een aantasting van hun privacy en woongenot betekent. Ook wordt gevreesd voor waardedaling van de woning. Indiener geeft aan dat zij een andere keuze over de aankoop van hun woning hadden gemaakt als het duidelijk was dat hier nog zou worden gebouwd.
- b. Indiener vreest voor schaduwwerking op zijn perceel.
- c. Indiener is van mening dat het ontwerpplan geen uitsluitsel geeft over de precieze invulling van de panden.
- d. Er wordt ten onrechte gesteld dat de woningen bijdragen aan het bestrijden van de woningnood.
- e. Indiener heeft bezwaar tegen de indeling van het perceel.
- f. De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen om de structurele toename van verkeer en de veiligheidsrisico's die dit met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat er een gevaarlijke verkeerssituatie dreigt te ontstaan.

Reactie gemeente

- a. Het past binnen de ontwikkelingsfilosofie van de Huurlingsedam dat bestaande woningen (aanwezig vóór de ontwikkeling van de Huurlingsedam) worden gehandhaafd, schuren worden getransformeerd en op beperkte schaal woningen worden toegevoegd. In de ontwikkeling van de wijk is er een aantal van ca. 50 gereserveerd voor particuliere initiatieven. De mededeling van de makelaar kan dan ook niet worden gevolgd en komt niet voor rekening en risico van de gemeente. Als indiener van mening is dat er sprake is van waardedaling van zijn woning kunnen zij daar een verzoek om nadeelcompensatie doen bij het college.
- b. Gezien de situering van de woning ten opzichte van de tuin van indiener is er enige schaduwwerking te verwachten in de namiddag achter in de tuin van indiener op het moment dat de zon laag staat (midden winter). In het voorjaar, zomer en najaar is nagenoeg geen schaduwhinder. De schaduwwerking is niet van dien aard en opvang dat de bouwmogelijkheden zouden moeten worden ingeperkt.
- c. De opzet van het bestemmingsplan is, mede door ingediende zienswijzen, veranderd. De praktijkruimte blijft op de huidige locatie zitten en gaat o.a. de voormalige aanleunwoning bij de praktijkruimte betrekken. De nieuwe woning aan de zijde van de Kooiker blijft ongewijzigd en op de locatie waar in het ontwerp bestemmingsplan de praktijkruimte was voorzien komt nu de tweede (levensloopbestendige) woning. De twee nieuw te bouwen woningen worden beiden als levensloopbestendig uitgevoerd en zijn daarmee in overeenstemming met het toepasselijke kpi beleid.
- d. Het bestemmingsplan voorziet in twee extra woningen. Er worden daarmee twee woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Wijchen. Dit draagt bij aan het bestrijden van de woningnood.
- e. Zoals eerder aangegeven is de opzet van het plan veranderd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De praktijkruimte blijft op de huidige locatie zitten en gaat o.a. de voormalige aanleunwoning bij de praktijkruimte betrekken. De nieuwe woning aan de zijde van de Kooiker blijft ongewijzigd en op de locatie waar in het ontwerp bestemmingsplan de praktijkruimte was voorzien komt nu de tweede (levensloopbestendige) woning. Het betreft een logische stedenbouwkundige opzet.
- f. Doordat de praktijkruimte in de nieuwe opzet op de huidige locatie gehandhaafd blijft wordt deels tegemoetgekomen aan deze zienswijze. De extra verkeersbewegingen die de (in pandige) uitbreiding van de praktijkruimte met zich

meebrengt zijn minimaal en kunnen goed worden afgewenteld op de bestaande wegenstructuur. Op de locatie waar in het ontwerp bestemmingsplan de nieuwe praktijkruimte was voorzien komt in de nieuwe opzet een woning. Via de Huurlingsdam en de Weefster wordt in de nieuwe situatie één extra woning ontsloten. De bestaande woning daargelaten, zal er een toename zijn van verkeer door in totaal 2 extra woningen. Afgerond naar boven betreft dit gemiddeld 16 (8,6+7,5) autobewegingen per etmaal, ofwel ca. 1 beweging per uur gedurende de dag en avond. Ook dit is geen wezenlijke verandering in het bestaande verkeersbeeld. De parkeerplaatsen aan de Weefster komen te vervallen, daar gaat als gevolg van dit plan niets veranderen aan de bestaande situatie.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van (o.a.) deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt deels gegrond verklaard.

Zienswijze 2.

- a. Indiener geeft aan dat zij een andere keuze over de aankoop van hun woning hadden gemaakt als het duidelijk was dat hier nog zou worden gebouwd. Indiener geeft daarbij aan dat de strook grond waar de noordelijk gelegen woning op wordt gebouwd door de initiatiefnemer zou zijn verkregen van de gemeente.
- b. In 2019 heeft VOF Huurlingsdam het betreffende stuk grond verkocht aan de familie Berens. In de akte van levering staat op pagina 2 onder het kopje "gebruik" dat de grond alleen gebruikt mag worden voor een tuin (hetgeen nu ook het geval is) en dus niet voor de bouw van een woning. Het realiseren van een nieuwe woning op dat perceel is aldus in strijd met de akte van levering.
- c. Indiener vreest voor schaduwwerking op zijn perceel.
- d. De woning betreft geen starterswoning.
- e. De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen om de structurele toename van verkeer en de veiligheidsrisico's die dit met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat er een gevaarlijke verkeerssituatie dreigt te ontstaan.
- f. Indiener vreest voor waardedaling van de eigen woning.

Reactie gemeente

- a. Het past binnen de ontwikkelingsfilosofie van de Huurlingsdam dat bestaande woningen (aanwezig vóór de ontwikkeling van de Huurlingsdam) worden gehandhaafd, schuren worden getransformeerd en op beperkte schaal woningen worden toegevoegd. In de ontwikkeling van de wijk is er een aantal van ca. 50 gereserveerd voor particuliere initiatieven. De mededeling van de makelaar kan dan ook niet worden gevolgd en komt niet voor rekening en risico van de gemeente. Zoals indiener verder in zijn zienswijze ook zelf aangeeft is de betreffende grond nooit eigendom geweest van de gemeente maar van de ontwikkelaar van de wijk Huurlingsdam.
- b. De akte van levering is niet van invloed op eventuele later bestemmingsplanwijzigingen. Het is voor de gemeente ook geen toetsingskader.
- c. Gezien de situering van de woning ten opzichte van de tuin van indiener is er enige schaduwwerking te verwachten in de late middag en de vroeg avond op het moment dat de zon nog niet op zijn hoogst staat (voorjaar en najaar). Bovendien is er op die momenten al sprake van enige schaduwhinder van bomen die hoger zijn dan de geplande bebouwing. De schaduwwerking is enigszins aanwezig maar niet van dien aard en opvang dat de bouwmogelijkheden zouden moeten worden ingeperkt.

- d. Dat klopt. Het betreft een levensloopgeschikte woning (alle voorzieningen op de begane grond) waardoor deze voor een brede doelgroep te gebruiken is. Dit is in overeenstemming met het beleid van de gemeente.
- e. De opzet van het bestemmingsplan is, mede door ingediende zienswijzen, veranderd. De praktijkruimte blijft op de huidige locatie zitten en gaat o.a. de voormalige aanleunwoning (komt te vervallen) bij de praktijkruimte betrekken. De nieuwe woning aan de zijde van de Kooiker blijft ongewijzigd en op de locatie waar in het ontwerp bestemmingsplan de praktijkruimte was voorzien komt nu de tweede (levensloopbestendige) woning. Doordat de praktijkruimte in de nieuwe opzet op de huidige locatie gehandhaafd blijft wordt deels tegemoetgekomen aan deze zienswijze. De extra verkeersbewegingen die de (in pandige) uitbreiding van de praktijkruimte met zich meebrengt zijn minimaal en kunnen goed worden afgewenteld op de bestaande wegenstructuur. Op de locatie waar in het ontwerp bestemmingsplan de nieuwe praktijkruimte was voorzien komt in de nieuwe opzet een woning. Via de Huurlingsdam en de Weefster wordt in de nieuwe situatie één extra woning ontsloten. De bestaande woning daargelaten, zal er een toename zijn van verkeer door in totaal 2 extra woningen. Afgerond naar boven betreft dit gemiddeld 16 (8,6+7,5) autobewegingen per etmaal, ofwel ca. 1 beweging per uur gedurende de dag en avond. Ook dit is geen wezenlijke verandering in het bestaande verkeersbeeld. De parkeerplaatsen aan de Weefster komen te vervallen, daar gaat als gevolg van dit plan niets veranderen aan de bestaande situatie.
- f. Als indiener van mening is dat er sprake is van waardedaling van zijn woning kunnen zij daar een verzoek om nadeelcompensatie doen bij het college. Zoals eerder aangegeven passen particuliere ontwikkelingen zoals deze in filosofie van de wijk Huurlingsdam

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van (o.a.) deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt deels gegrond verklaard.

Zienswijze 3.

- a. Het voornemen een losstaand bedrijfspand met maatschappelijke functie te plaatsen doet naar mening van indiener afbreuk aan de visie van de ontwerpende architect A. Bhalotra. De heer Bhalotra heeft in zijn ontwerp de straat Huurlingsdam aangemerkt als de hoofdstraat van de wijk. Een straat met allure bedoeld voor wonen met eventueel kleinschalige bedrijvigheid vanuit huis.
- b. Als gevolg van het te plaatsen bedrijfspand zal er een toename van verkeer in de als autoluwe straat aangemerkte Huurlingsdam plaatsvinden. Berekend op een toename van 64,80 auto's per dag. Er zijn geen trottoirs aanwezig ter plekke en in de nabijheid van de voorgenomen bouwlocatie. Tevens is er enkele jaren geleden ter bevordering van de veiligheid én de autoluwheid een knip geplaatst op de Huurlingsdam alsook enkele verkeersdrempels.
- c. Aanleg 6 parkeerplaatsen, allen direct toegankelijk vanaf de openbare weg. Op de Huurlingsdam tussen de voorgenomen aan te leggen parkeerplekken en de Graafseweg is geen enkele openbare parkeerplaats rechtstreeks gelegen aan de Huurlingsdam aanwezig. Aanvraag daarvoor ten tijde van de bouw van de aan de zuidkant van de Huurlingsdam gelegen woningen toentertijd, zijn door de heer Bhalotra afgewezen omdat dit niet in het door hem geschetste straatbeeld past. Parkeren door visite/bezoekers dient op straat te gebeuren, wat de snelheid van andere voertuigen verlaagd en dus de veiligheid ten goede komt. In het huidige plan is een open parkeerstructuur voorzien voor de 6 parkeerplaatsen aan de Huurlingsdam en de Weefster. Dit gaat in tegen het straatbeeld en bestemmingsplan van de gehele wijk Huurlingsdam. Elk perceel heeft een verplichte oprit van 3 meter breed. Parkeergelegenheid wordt voorzien op eigen erf.

Reactie gemeente:

- a. De opzet van het bestemmingsplan is, mede door ingediende zienswijzen, veranderd. De praktijkruimte blijft op de huidige locatie zitten en gaat o.a. de voormalige aanleunwoning bij de praktijkruimte betrekken. De nieuwe woning aan de zijde van de Kooiker blijft ongewijzigd en op de locatie waar in het ontwerp bestemmingsplan de praktijkruimte was voorzien komt nu de tweede (levensloopbestendige) woning.
- b. Doordat de praktijkruimte in de nieuwe opzet op de huidige locatie gehandhaafd blijft wordt deels tegemoetgekomen aan deze zienswijze. De extra verkeersbewegingen die de (in pandige) uitbreiding van de praktijkruimte met zich meebrengt zijn minimaal en kunnen goed worden afgewenteld op de bestaande wegenstructuur. Op de locatie waar in het ontwerp bestemmingsplan de nieuwe praktijkruimte was voorzien komt in de nieuwe opzet een woning. Via de Huurlingsdam en de Weefster wordt in de nieuwe situatie één extra woning ontsloten. De bestaande woning daargelaten, zal er een toename zijn van verkeer door in totaal 2 extra woningen. Afgerond naar boven betreft dit gemiddeld 16 (8,6+7,5) autobewegingen per etmaal, ofwel ca. 1 beweging per uur gedurende de dag en avond. Ook dit is geen wezenlijke verandering in het bestaande verkeersbeeld. De parkeerplaatsen aan de Weefster komen te vervallen, daar gaat als gevolg van dit plan niets veranderen aan de bestaande situatie.
- c. De parkeerplaatsen aan de Weefster komen te vervallen. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van (o.a.) deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt deels gegrond verklaard.

Zienswijze 4.

- a. De nieuw te bouwen noordelijk gelegen woning betreft geen starterswoning en is in strijd met het gemeentelijke kpi beleid.
- b. De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen om de structurele toename van verkeer en de veiligheidsrisico's die dit met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat er een gevaarlijke verkeerssituatie dreigt te ontstaan.
- c. Indiener geeft aan dat de woning welke aan de zuidzijde van hun tuin is geprojecteerd een aantasting van hun privacy en woongenot betekent. Het vrij uitzicht verdwijnt.
- d. Indiener vreest voor schaduwwerking op zijn perceel.
- e. Indiener vreest voor waardedaling van de eigen woning.

Reactie gemeente:

- a. Dat klopt. Het betreft een levensloopgeschikte woning (alle voorzieningen op de begane grond) waardoor deze voor een brede doelgroep te gebruiken is. Dit is in overeenstemming met het beleid van de gemeente én in overeenstemming met het besluit tot principemedewerking van het college.
- b. De opzet van het bestemmingsplan is, mede door ingediende zienswijzen, veranderd. De praktijkruimte blijft op de huidige locatie zitten en gaat o.a. de voormalige aanleunwoning bij de praktijkruimte betrekken. De nieuwe woning aan de zijde van de Kooiker blijft ongewijzigd en op de locatie waar in het ontwerp bestemmingsplan de praktijkruimte was voorzien komt nu de tweede (levensloopbestendige) woning. Doordat de praktijkruimte in de nieuwe opzet op de huidige locatie gehandhaafd blijft wordt deels tegemoetgekomen aan deze zienswijze. De extra verkeersbewegingen die de (in pandige) uitbreiding van de praktijkruimte met zich meebrengt zijn minimaal en kunnen goed worden afgewenteld op de bestaande wegenstructuur. Op de locatie waar in het ontwerp

bestemmingsplan de nieuwe praktijkruimte was voorzien komt in de nieuwe opzet een woning. Via de Huurlingsdam en de Weefster wordt in de nieuwe situatie één extra woning ontsloten. De bestaande woning daargelaten, zal er een toename zijn van verkeer door in totaal 2 extra woningen. Afgerond naar boven betreft dit gemiddeld 16 (8,6+7,5) autobewegingen per etmaal, ofwel ca. 1 beweging per uur gedurende de dag en avond. Ook dit is geen wezenlijke verandering in het bestaande verkeersbeeld. De parkeerplaatsen aan de Weefster komen te vervallen, daar gaat als gevolg van dit plan niets veranderen aan de bestaande situatie.

- c. Er bestaat geen "recht op vrij uitzicht". Het lag in de lijn der verwachtingen dat er op enig moment iets zou wijzigen op de onderhavige planlocatie. Er gold nog een oude agrarische bestemming met een bouwvlak dat doorliep tot aan de erfgrans aan de noordzijde. Het past binnen de ontwikkelingsfilosofie van de Huurlingsdam dat bestaande woningen (aanwezig vóór de ontwikkeling van de Huurlingsdam) worden gehandhaafd, schuren worden getransformeerd en op beperkte schaal woningen worden toegevoegd. In de ontwikkeling van de wijk is er een aantal van ca. 50 gereserveerd voor particuliere initiatieven. Het plan zoals dat nu voorligt past daarbinnen. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de privacy van indiener.
- d. Gezien de situering van de woning ten opzichte van de tuin van indiener is er enige schaduwwerking te verwachten in de late middag en de vroeg avond op het moment dat de zon nog niet op zijn hoogst staat (voorjaar en najaar). Bovendien is er op die momenten al sprake van enige schaduw hinder van bomen die hoger zijn dan de geplande bebouwing. De schaduwwerking is enigszins aanwezig maar niet van dien aard en opvang dat de bouw mogelijkheden zouden moeten worden ingeperkt.
- e. Als indiener van mening is dat er sprake is van waardedaling van zijn woning kunnen zij daar een verzoek om nadeelcompensatie doen bij het college. Zoals eerder aangegeven passen particuliere ontwikkelingen zoals deze in filosofie van de wijk Huurlingsdam

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van (o.a.) deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt deels gegrond verklaard.

CONCLUSIE:

Vanwege de ingediende zienswijzen, wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

IV. GEVOLGEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen. Het gaat daarbij met name om de indeling van het plangebied.

In de gewijzigde indeling blijft de praktijkruimte op de huidige locatie zitten en wordt intern verbouwd door o.a. de voormalige aanleunwoning bij de praktijkruimte te betrekken. Er wordt dus geen geheel nieuwe praktijkruimte gerealiseerd. De nieuwe woning in het noorden van het plangebied blijft ongewijzigd en op de locatie aan de Huurlingsdam waar in het ontwerp bestemmingsplan de praktijkruimte was voorzien komt nu de tweede (levensloopbestendige) woning. De twee nieuw te bouwen woningen worden beiden als levensloopbestendig uitgevoerd en zijn daarmee in overeenstemming met het toepasselijke kpi beleid. Door deze opzet wordt voor een groot deel aan de ingekomen zienswijzen over verkeer, parkeren en verkeersonveiligheid tegemoetgekomen.