Beantwoording zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan in ontwerp "Huurlingsedam 64, Wijchen" (NL.IMRO.0296.BGBHUURLING64-OW01)

1)

De zienswijze is schriftelijk binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

1. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat op het moment van aankoop van de eigen woning in 2012 het stuk land voor de woning een agrarische bestemming had. Dit was voor de indiener van de zienswijze een belangrijke reden voor de aanschaf van de woning op deze locatie. Deze bestemming betekent een grote mate van privacy zonder inkijk in de woning. Vanuit de woning is er een mooi vrij uitzicht over een stukje groen en een paar boerderijen. Dit alles zal volledig verdwijnen bij de realisatie van de 4 woningen op Huurlingsedam 64 zoals voorgesteld.*

   Van aantasting van privacy zal geen sprake zijn. De woning aan Mandenmaker 54 is op circa 20 meter afstand gelegen van het plangebied. Bovendien is er reeds sprake van inkijk vanuit de verdieping van de aangrenzende percelen Mandenmaker 52 en Mandenmaker 56. De tuin behorende bij de woning Mandenmaker 54 heeft al een dermate ingeklemde ligging dat van een inbreuk op het woongenot geen sprake is. Het was voor de indiener voorzienbaar dat het vrij uitzicht niet gewaarborgd zou blijven. De Huurlingsedam is een wijk in aanbouw. Indiener woont in de eerste fase van de wijk. In het structuurplan voor de wijk Huurlingsedam is de straat Huurlingsedam bedacht als de "Dorpsstraat" van de nieuwe wijk. Daarbij is nadrukkelijk voorzien in intensievere bebouwing langs deze straat.

2. *De indiener stelt dat aan de Huurlingsedam 54 ook 4 woningen aan de kant van de Mandenmaker worden gerealiseerd. De Huurlingsedam 54 was voorheen, tot 2018, een enkele boerderij met een stuk goed onderhouden grond en schuur. Nu lijkt het, na de al gerealiseerde splitsing, en de in totaal nog 8 extra te realiseren woningen een soort van stedelijke kern op deze 2 percelen te worden. Hierbij zullen dan ook nog de nodige parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.*

   De ontwikkelingen aan de Huurlingsedam 64 en Huurlingsedam 54 te Wijchen zijn in onderlinge samenhang beoordeeld en akkoord bevonden. D e filosofie achter de wijk Huurlingsedam is een 'dorp in een dorp'. Dit houdt in dat seriematige bouw wordt vermeden en dat er wordt gewerkt met afwisselende gevels goothoogtes, kapvormen en –richtingen. Woningtypes worden gemengd. Daar is hier sprake van. Het gaat om seniorenwoningen. Een type woning dat nog niet vertegenwoordigd is in de wijk Huurlingsedam en daarom bijdraagt aan een gevarieerd programma in de wijk. Het aantal verkeersbewegingen zal iets toenemen maar is zeker niet onacceptabel. Het zal enkel gaan om bestemmingsverkeer.

   De openbare parkeerplaatsen die door realisatie van het voorliggende plan verdwijnen worden opgevangen door de realisatie van een parkeerkoffer op het perceel aan de Huurlingsedam 64. Deze parkeerkoffer heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Verkeer" en wordt in eigendom overgedragen

aan de gemeente Wijchen. Dit betekent dat de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk worden.

3. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat van het landelijke en dorpse karakter van de wijk, in ieder geval op het stuk direct tegenover de woning aan de Mandenmaker weinig overblijft.*

   De gemeente Wijchen heeft een structuurvisie opgesteld die op 2 juli 2009 is vastgesteld. Het plangebied is op de structuurvisie kaart gesitueerd binnen het vlak "Nieuwbouwlocaties"(Huurlingsedam). De gemeente Wijchen kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen, met als nieuwe uitbreidingslocaties Wijchen-West en het in ontwikkeling zijnde Huurlingsedam. De visie heeft twee gebieden aangewezen voor grootschalige woningbouw ontwikkelingen. De wijk Huurlingsedam betreft één van deze twee locaties en het plangebied maakt onderdeel uit van de Huurlingsedam. Daarnaast richt de Woonvisie op woningen waaraan een tekort aan huisvesting in de gemeente Wijchen aanwezig is. Levensloopbestendige woningen is een type woning waar een tekort aan is. Het onderhavige plan past derhalve binnen het beleid van de Structuurvisie Wijchen 2009. De wijk Huurlingsedam is niet aangemerkt als landelijk gebied maar als een uitbreidingslocatie.

   4. De indiener van de zienswijze stelt dat het erop lijkt dat er nu met 2 maten wordt gemeten. Waar in fase 2 van de Huurlingsedam er alles aan is gelegen om het aantal verkeersbewegingen te minimaliseren, door bijvoorbeeld doorgaand verkeer te blokkeren, lijkt dat nu voor de Mandenmaker helemaal niet in de overwegingen te zijn meegenomen. Het behoud van een stukje groen zou zeer passend zijn .Als gevolg van voorgestelde plannen voorziet de indiener een sterke daling in woongenot en een sterke daling in waarde van de woning.

   In de onderhavige situatie gaat het om het toevoegen van vier seniorenwoningen. Dit brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. Gezien het beperkt aantal verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers wordt dit acceptabel geacht.

   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 circa 20 meter afstand van de woning aan de Mandenmaker 54 gelegen. 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 na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij ons college.