

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

1)

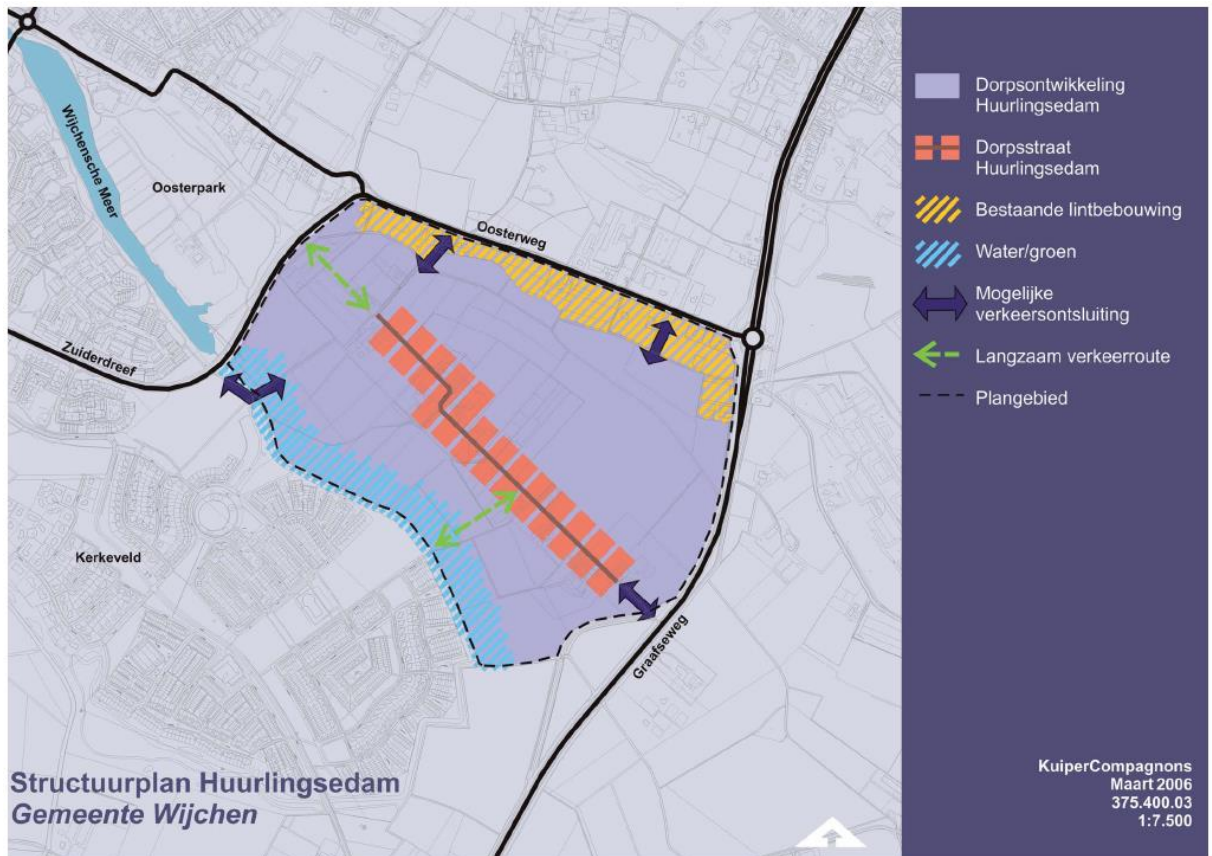
De zienswijze is schriftelijk binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

- 1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de wijze waarop het ontwerpbestemmingsplan in de Wegwijs kenbaar is gemaakt misleidend en onduidelijk is. Er wordt gepubliceerd Huurlingsedam 64 maar de realisatie en de voordeuren van de vier seniorenwoning worden gesitueerd aan de Mandenmaker en wel tegenover de eigen woning. Deze misleidende communicatie is reeds ook gebeurd met de publicatie van de bouwplannen aan de Huurlingsedam 54, deze voordeuren inclusief 4 rijtjeswoningen worden ook gerealiseerd aan de Mandenmaker.*

De vier seniorenwoningen van het onderhavige plan worden gerealiseerd op het perceel aan de Huurlingsedam 64 te Wijchen. Het plangebied staat geregistreerd als Huurlingsedam 64 te Wijchen. Dat de seniorenwoningen gericht zijn naar de Mandenmaker doet niets af aan het feit dat de deze woningen gerealiseerd worden op het perceel Huurlingsedam 64 te Wijchen. Hiermee heeft de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op een correcte wijze plaats gevonden. Daarnaast heeft de indiener tijdig een zienswijze ingediend. Dus eventuele verwarring over de benaming van het perceel heeft er niet toe geleid dat de indiener het ontwerpbestemmingsplan niet heeft geraadpleegd en bij voorbaat heeft afgezien van het indienen van een zienswijze.

- 2. De indiener van de zienswijze stelt dat het woongenot ernstig wordt geschaad door de bouw van de vier seniorenwoningen. Op het moment van aankoop van de eigen woning had de grond een agrarische bestemming. De realisatie van dit plan zal tot gevolg hebben dat de seniorenwoningen pal tegenover de eigen woning gerealiseerd worden. Het vrije uitzicht waar zij nu al jaren van genieten zal na realisering van het voorgenomen plan in zijn geheel verdwijnen. De wadi die eigenlijk schuin doorgetrokken dient te worden waardoor het uitzicht van de indiener altijd vrij blijft is op de tekening verdwenen.*

De woning aan Mandenmaker 52 is op circa 20 meter afstand gelegen van het plangebied. Bovendien is er reeds sprake van inkijk vanuit de verdieping van het direct aangrenzende perceel aan de Mandenmaker 54. De tuin behorende bij de woning Mandenmaker 52 heeft al een dermate ingeklemde ligging dat van een inbreuk op het woongenot door realisatie van het onderhavige plan 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.



De wadi waar de indiener aan refereert ligt binnen openbaar gebied, vóór het plangebied. Deze blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd.

3. *De indiener van de zienswijze stelt dat er een te hoge concentratie van rijtjeswoningen bij elkaar komt in de straat Mandenmaker. Dit is niet conform de opzet van de wijk, waarin rijtjeswoningen worden afgewisseld met vrijstaande woningen of twee onder één kapwoningen. Van deze afwisseling is in onze straat totaal geen sprake. Talis heeft in deze straat een groot aantal huur rijtjeswoningen in haar bezit. En ons uitzicht zal er na realisatie zo uitzien: ver links van ons staat een blok van drie rijtjeswoningen, daarnaast zullen 4 rijtjeswoningen gerealiseerd worden (bouwplan Huurlingsedam 54) en dan nog 4 seniorenwoningen tegenover ons op Huurlingsedam 64. Door de realisatie van het dit plan zal er een extra parkeerterrein gerealiseerd worden, dit veroorzaakt een flinke toename van drukte en verkeersbewegingen. De opzet zoals er in de wijk gevarieerd gebouwd wordt is hierdoor totaal verdwenen.*

De 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.

4. *De indiener van de zienswijze stelt dat de waarde van de eigen woning zeker daalt door het voorliggende bouwplan en een lagere WOZ waarde zal aannemen. Daarbij wordt de vraag gesteld: wie gaat deze schade dekken bij de realisatie van dit plan?*

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.

5. *De indiener van de zienswijze geeft aan dat op 28 mei 2020 is er contact geweest met de gemeente Wijchen. In dit gesprek is duidelijk geworden dat de behandelend ambtenaar van het plan aan de Huurlingsedam 64 "akkoord" is gegaan met een plan zonder situatietekening. Het staat de initiatiefnemer vrij om rijtjeswoningen, geschakelde woningen of vrijstaande woningen te bouwen. Ervan uitgaande dat het klopt, hoe is het mogelijk dat er akkoord gegeven wordt zonder da ter bekend is wat er gebouwd gaat worden?*

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.