



## Zienswijzennota

### Bestemmingsplan “Wezelsedijk ong. 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 “Wezelsedijk ong. Wijchen” heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 11 november 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van terinzagelegging, zijn 9 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is voorzien van ruim 300 bijlagen waarmee ruim 300 medestanders hun steun geven aan de indiener van deze zienswijze. Opvallend aan deze steunbetuigingen is wel, dat ze vanuit het hele land komen en soms ook meerdere vanuit hetzelfde adres. Die zouden in geval het officiële zienswijzen waren geweest, niet ontvankelijk zijn, doordat zij geen belanghebbenden zijn. De officiële zienswijzen die zijn ingediend zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn allen ontvankelijk.

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

#### **Algemeen:**

Het oorspronkelijke plan van de 'Wezelsedijk ong. Wijchen' bestond uit het realiseren van 4 vrijstaande woningen. Die waren geschikt voor de bewoning door meerdere generaties van een familie, meer-generatie woningen, ofwel kangoeroewoningen. Deze mochten een maximale inhoud hebben van 1.000 m<sup>3</sup> per stuk. Aan dat plan is de principemedewerking verleend door het college. Het concept bestemmingsplan is ambtelijk getoetst en akkoord bevonden. Het plan kon ter vaststelling aan het college worden aangeboden.

De initiatiefnemer heeft voor de besluitvorming, de omgeving geïnformeerd over dit plan. Daarbij bleek dat de omgeving bezwaren heeft tegen het oorspronkelijke plan. Daarom is mediation toegepast. Met mediation is er geprobeerd om in gesprek tussen de gemeente, buurtbewoners en de initiatiefnemer tot een gezamenlijk gedragen oplossing te komen.

Met deze mediation is het oorspronkelijke plan teruggebracht tot 2 levensloopbestendige woningen met een maximale inhoud van 800 m<sup>3</sup>. Dat is de standaard inhoud van nieuwe woningen buiten de bebouwde kom van Wijchen. Ook andere standaardregelingen gelden voor deze twee woningen, zoals ze voor alle woningen buiten de bebouwde kom gelden. Dit heeft de initiatiefnemer gedaan om tegemoet te komen aan de wensen vanuit de omgeving.

De uitweg van een van de beide woningen is op verzoek verplaatst naar de Wezelseberg. Ondanks de aanpassingen en bijstelling van het oorspronkelijke plan, heeft de mediation niet geleid tot een plan dat door iedereen wordt gedragen. De omwonenden gaan slechts akkoord met een plan waarbij het agrarische weiland onbebouwd blijft. Dat is echter niet realistisch en dat ingenomen standpunt biedt geen mogelijkheid om tot elkaar te komen. De door enkele indieners van een zienswijze beschreven conclusies dat de initiatiefnemer niet in gesprek wilde gaan met de buurt, niet mee wilde bewegen met buurtbewoners om tot een gedragen oplossing te komen, is (onzes inziens) dan ook niet terecht. Omgekeerd is eerder het geval. Voor de buurt is een invulling van het perceel niet bespreekbaar.

#### **Zienswijze 1, 70815**

De zienswijze inclusief ruim 300 bijlagen is overhandigd aan Burgemeester Van Beek op 17 december 2021. Dit is gedaan namens buurtschap "De Wezelsche Berg" te Wijchen.

#### **Reactie gemeente**

Deze zienswijze is voorzien van ruim 300 bijlages. Dat zijn bijlages waarin bewoners uit Wijchen, maar veelal uit andere woonplaatsen uit Nederland, hun steun betuigen aan de zienswijze van buurtschap "De Wezelsche Berg". In geval dit officiële zienswijzen zouden zijn geweest, waren deze niet ontvankelijk verklaard, doordat zij geen belanghebbenden zijn. Tevens zijn een aantal steunbetuigingen ingediend door meerdere personen uit één gezin. De ruim 300 bijlages bestaan uit 5 verschillende brieven. Hierna komen de in die 5 brieven aangehaalde argumenten in willekeurige volgorde aan bod.

1. De indiener geeft aan dat medewerking aan het plan heroverwogen dient te worden vanwege punt 5 uit de 'Handleiding Prioritering kleinschalige particuliere woningbouw initiatieven', het punt over communicatie en afstemming.

#### **Reactie gemeente**

Dit punt is in de 'Handleiding Prioritering kleinschalige particuliere woningbouw' als volgt beschreven;

*Ook als er sprake is van zeer veel bezwaar uit de omgeving kan heroverweging van medewerking aan het initiatief aan de orde zijn. Er ligt nadrukkelijk ook een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om te zorgen voor draagvlak voor zijn plan. De initiatiefnemer heeft veelvuldig contact gehad met de directe omgeving. Ook is er een mediation traject doorlopen. Hierbij is het oorspronkelijke plan bijgesteld van 4 woningen*

naar 2. Worden het geen kangoeroewoningen maar levensloopbestendige woningen en is de uitweg van de noordelijke woning verplaatst. Dat de omgeving dat geen wenselijke oplossing vindt, houdt niet in dat de initiatiefnemer niet bereid was om aan de wensen uit de buurt tegemoet te komen. Als de omgeving geen bebouwing wil en ook niet tot een compromis wil komen, is het niet mogelijk om draagvlak te creëren.

2. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat;

- a. die strijdig is met Gemeentelijk Beleid: 'Thuis in Wijchen' stelt dat woningbouw zoveel mogelijk geconcentreerd moet worden binnen de bebouwde kom. Bouw van nieuwe woningen in het buitengebied heeft niet de voorkeur.

Reactie gemeente

Dit klopt ten dele. Beperkte woningbouw buiten de bebouwde kom blijft altijd mogelijk. Daarbij wordt bouwen in een buurtschap buiten de bebouwde kom, bijvoorbeeld in 'De Wezelsche Berg', anders beoordeeld dan bouwen in het buitengebied. Nieuwbouw buiten de bebouwde kom is niet altijd en overal uitgesloten, al heeft het niet de voorkeur.

- b. de KPI regeling (kleinschalige particuliere initiatieven) bedoelt is voor inwoners van de Gemeente Wijchen die een huis voor zichzelf willen bijbouwen. Aan dat aspect wordt niet voldaan.

Reactie gemeente

Niet aan ieder aspect moet worden voldaan om principemedewerking te kunnen krijgen. Ieder plan tot maximaal 4 woningen valt in Wijchen onder de KPI-regeling. Daardoor is het ook voor bewoners van buiten de gemeente die een perceel in de gemeente Wijchen bezitten mogelijk om een KPI in te dienen.

- c. in het kader van het functieveranderingsbeleid voor agrarische bedrijfslocaties is het de bedoeling dat herbouw plaatsvindt op de afbraaklocatie of anders zo dicht mogelijk daarbij, zodat er een relatie is tussen beide. Dat is hier niet het geval. Afbraak vindt plaats in Batenburg en nieuwbouw op kilometers afstand, op een leeg weiland in buurtschap "De Wezelse Berg". Er is geen planologische noodzaak de woningen aldaar te bouwen.

Reactie gemeente

Het is geen must om de gecreëerde ruimte door de sloop van agrarische bebouwing, ook op dezelfde locatie in te zetten. Dat is ook opgenomen in de 'notitie functieverandering buitengebied'. Het slopen van agrarische bebouwing is daarbij slechts een onderdeel van de beoordeling van plannen aan het KPI-beleid. Het perceel in Batenburg ligt daarnaast in het landbouw ontwikkelingsgebied van de gemeente Wijchen en heeft de bestemming 'Agrarisch' zonder waarden. Daardoor is het ook niet toegestaan om op de slooplocatie nieuwe woningen te bouwen.

- d. in het geheel is niet aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Reactie gemeente

Niet aan ieder aspect moet worden voldaan voor principemedewerking. Daarbij is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in Batenburg. Ruimtelijk gezien ontstaat geen onaanvaardbare situatie aan de Wezelsedijk.

- e. het initiatief sluit niet aan op de woonbehoefte, waarbij zoveel mogelijk dient te worden gebouwd in de buurt van de voorzieningen, zoals beschreven in de woonvisie. Met het oog op de doelgroep senioren, zijn er geen voorzieningen. Het plan is daardoor niet "het juiste huis op de juiste plek".

Reactie gemeente

Niet aan ieder aspect moet worden voldaan om principemedewerking te kunnen krijgen. Daarnaast is door de bijstelling van het plan vanwege de mediation de verplichting om vier kangoeroewoningen te bouwen losgelaten. De doelgroep beperkt zich niet tot alleen senioren. Iedereen die dat wil, kan en mag op dit perceel een vrijstaande woning realiseren.

- f. vanwege de doelgroep senioren die "zich zelfstandig moeten kunnen redden", is het voor het onderdeel (externe) veiligheid tegenstrijdig dat gebouwd mag worden bij een aanwezige gastransportleiding. Senioren zijn niet zelfredzaam.

#### Reactie gemeente

Het betreffen slechts levensloopgeschikte woningen. Er kan sprake zijn van zelfstandige bewoning door senioren, maar ook door ieder ander die een woning op deze percelen wil realiseren. Zoals in de toelichting (4.7) is aangegeven en onderbouwd onder het kopje 'externe veiligheid', wordt uitgegaan dat als senioren zelfstandig de woningen bewonen, zij ook in staat zijn zichzelf in veiligheid te kunnen brengen in geval van een calamiteit.

- g. ouderen hebben juist de behoefte om kleiner te gaan wonen bij voorzieningen in de buurt. De woningen van dit plan voldoen niet aan deze criteria.

#### Reactie gemeente

Dat klopt ten dele. Niet iedere oudere wil dit. Het worden geen seniorenwoningen, ook een regulier gezin kan er komen te wonen. Zie ook het antwoord bij e en f.

3. Er is geen behoefte aan kapitale villa's voor ouderen/senioren in het buitengebied. In de praktijk blijkt ook dat deze behoefte niet in het buitengebied aanwezig is, doordat praktisch alle ouderen uit buurtschap "De Wezelsche Berg" verhuizen naar het dorp als de leeftijd begint te tellen, door alle voorzieningen die in het dorp aanwezig zijn.

#### Reactie gemeente

Zie antwoord 3e, 3f en 3g.

4. Het open, landelijke en liefelijke karakter van het buurtschap wordt met deze twee grote huizen enorm aangetast. Het betreffende weiland ligt centraal in het buurtschap en vervult een belangrijke functie om dit karakter in stand te houden. In vergelijking met de omliggende woningen, die op ruimere percelen staan, vindt er een behoorlijke verstening van het buitengebied plaats.

#### Reactie gemeente

Het plan Wezelsedijk wordt gerealiseerd in een bebouwingsconcentratie tussen bestaande woningen in. Het perceel is direct grenzend aan andere woonpercelen. Daarbij heeft geen enkele bestaande woning vanaf zijn woonkamer direct zicht op de nieuwbouwlocatie. De bebouwing wordt geconcentreerd en het open karakter van het buurtschap wordt daarbij niet aangetast. Er is sprake van het realiseren van twee kavels van in totaal 3.800 m<sup>2</sup>. Die krijgen een groene inrichting. Zie daarvoor ook de landschappelijke inpassing van het plan.

#### Conclusie reactie gemeente:

De reacties die zijn gegeven op de argumenten vanuit de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Wezelsedijk ong. Wijchen" hebben daarbij niet geleid tot aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. Het voorstel is dan ook, om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze met de bijbehorende steunbetuigingen, ongewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

#### **Zienswijze 2, 70807.**

De indiener draagt dezelfde argumenten aan als onder zienswijze 1.

#### Conclusie reactie gemeente:

De reacties die zijn gegeven op de argumenten vanuit de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Wezelsedijk ong. Wijchen", hebben niet geleid tot aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. Het voorstel is ook om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze, ongewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

#### **Zienswijze 3, 70804.**

De indiener draagt dezelfde argumenten aan als onder zienswijze 1. Met als aanvulling; Uiteraard moeten er meer woningen komen ten tijde van deze woningcrisis, maar bouw ze dan op een plek waar het neerhalen of het opknappen van oude gebouwen van toegevoegde waarde is voor de omgeving en de bestaande bewoners. Bouw woningen waar daadwerkelijk vraag naar is, op een plek die er geschikt voor is. Niet op een plek waar niks staat. Niet ten koste van natuur. Niet op een plek met veel diersoorten. Niet

buiten de bebouwde kom. Niet in het midden van een buurt. Niet in het groene hart van de Wezelsche Berg.

Conclusie reactie gemeente:

De reacties die zijn gegeven op de argumenten vanuit de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Wezelsedijk ong. Wijchen", hebben niet geleid tot aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. Het voorstel is ook om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze, ongewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

**Zienswijze 4, 70801.**

Het plan voorzien in de bouw van twee grootschalige woningen met grootschalige bijgebouwen en de mogelijkheid voor de realisering van carports, paardenbakken en zwembaden. De woningen kunnen, als gebruik wordt gemaakt van de maximale maatvoering van artikel 3.3.1. en artikel 3.3.2. van de Planregels, een inhoud hebben van 1.000 m<sup>3</sup>.

De goot- en bouwhoogte van de woningen die al is bepaald op respectievelijk 6 en 10 meter mag nog eens met 10% worden overschreden. Dat geldt blijkbaar ook voor de bijgebouwen die al een enorme oppervlakte van 120 m<sup>2</sup> mogen hebben, terwijl er daarnaast nog carports van 20 m<sup>2</sup>, paardenbakken van 1.200 m<sup>2</sup> en een zwembad van 50 m<sup>2</sup> opgericht mag worden. Voor een kapschuur mag worden afgeweken van de in het bestemmingsplan bepaalde goot- en bouwhoogte.

Volgens het bestemmingsplan dat nu voorligt is een aan huis verbonden beroep toegestaan (maximum vloeroppervlakte 80 m<sup>2</sup>) en - na vergunning - een bed & breakfast voor acht personen (4 kamers) dan wel een andere bedrijfsactiviteit met een - naar uw oordeel - beperkte verkoop aan derden. Niet duidelijk is of deze activiteiten ook naast elkaar kunnen bestaan. De mogelijkheid is daartoe in ieder geval aanwezig.

Het wordt dus een gigantisch complex van gebouwen.

Het lijkt erop dat de voormalige weide, indien gebruik wordt gemaakt van de maximale mogelijkheden, wordt omgevormd in een volledig versteende omgeving. Hierdoor wordt de directe woon- en leefomgeving van cliënt in ernstige mate aangetast. Een dergelijke ontwikkeling past ook niet in het buitengebied van Wijchen.

**Reactie gemeente**

Voor ontwikkelingen buiten de bebouwde kom wordt gebruikt gemaakt van onderdelen in het moederbestemmingsplan, welke voorgenoemde onderdelen mogelijk maakt. Dit geldt voor iedere woning buiten de bebouwde kom, zowel nieuw als bestaand. Hoewel het kan, komt het zelden voor dat de volledige bebouwingmogelijkheden worden gebruikt. Deze maatvoering is daarbij bewust gekozen, dat zelf bij een maximale invulling een ruimtelijk aanvaardbare verdichting van de omgeving wordt gegarandeerd.

Het lijkt erop, dat de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan de bouw van deze twee huizen wilt vergoelijken door te stellen dat het twee vrijstaande levensloopgeschikte woningen zijn. Dit is een illusie. Een dergelijk bouwcomplex is niet geschikt voor senioren en kan dat ook niet worden, omdat slechts één huishouden is toegestaan.

De woningen zijn anders dan in de toelichting staat vermeld niet geschikt gezien de restrictie van één huishouden - voor meerdere generaties onder één dak - evenmin zijn ze dichtbij zorgvoorziening gesitueerd.

**Reactie gemeente**

Door de bijstelling van het oorspronkelijke plan vanwege mediation, is de verplichting om vier kangoeroewoningen te bouwen losgelaten. De doelgroep beperkt zich niet tot alleen

senioren. Eenieder kan en mag op een van de beide percelen een levensloopbestendige woning realiseren.

Volgens de toelichting (bladzijde 5) zal de ontsluiting van de zuidelijke woonkavel plaatsvinden direct vanaf de Wezelsedijk en de noordelijke woonkavel ontsloten worden via de Wezelseberg. Op bladzijde 9 van de toelichting waar staat dat beide kavels een eigen inrit krijgen direct aan de Wezelsedijk. Dit is met elkaar in tegenspraak. Niet duidelijk is in hoeverre met deze tegenstrijdigheden rekening is gehouden bij de diverse onderzoeken die zijn gedaan in het kader van dit bestemmingsplan.

#### Reactie gemeente

De onderzoeken die zijn gedaan, hebben aangetoond dat een woonbestemming mogelijk is op het perceel. Binnen deze bestemming wonen is een uitweg te realiseren. In principe maakt het binnen de bestemming wonen niet uit, waar de ontsluiting wordt gemaakt. Uit de mediation kwam naar voren dat omwonenden een duidelijke voorkeur hebben voor de ontsluiting van de noordelijke woning via de Wezelseberg. De initiatiefnemer wilt hierin tegemoetkomen en heeft deze aanpassing toegezegd. Blijkbaar is deze aanpassing nog niet in alle stukken juist doorgevoerd. De tekst op bladzijde 9 (paragraaf 4.1.1.) van de toelichting wordt hierop nog aangepast.

Ook het verkeersaspect krijgt onvoldoende aandacht. Gesteld wordt, dat de verkeersbelasting 17,2 motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag bedraagt. Dit is onjuist. Gezien de mogelijkheden voor een aan de woning gekoppeld bedrijf, beroep of bed & breakfast, zullen de motorvoertuigenbewegingen een veelvoud hiervan bedragen. Gezien ook de hiervoor genoemde activiteiten kan niet volstaan worden met een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning.

#### Reactie gemeente

Bij het realiseren van een B&B of een andere toevoeging aan de woningen wordt opnieuw gekeken naar de parkeerbehoefte en verkeer aantrekkende werking. Het starten van een dergelijke activiteit is vergunning plichtig. Hiervoor moet eerst een omgevingsvergunning worden verleend. Zie daarvoor o.a. artikel 3.5.1 en 3.5.2, die een omgevingsvergunning verplicht voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteit. In de voorwaarden is opgenomen dat de verkeer aantrekkende werking moet zijn afgestemd op de feitelijke situatie en dat op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte. Gezien de ruimte op de beide percelen, is parkeren op eigen terrein mogelijk. Dit leidt niet tot overlast in de omgeving. De verkeersbelasting neemt toe. Echter kan de Wezelsedijk die verkeersintensiteiten aan en is de eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen procentueel beperkt. Tot slot mag eenieder in deze buurt deze activiteiten starten. In het moederbestemmingsplan is de realisatie van een bed&breakfast mogelijk. De gemeente verwacht op dit punt geen problemen, als een bewoner overgaat tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor deze aanvullende activiteit.

Gebleken is dat een hogere waarde voor de geluidsbelasting moet worden vastgesteld, anders had uw College immers het ontwerpbesluit niet behoeven te nemen. Ook dit is in tegenspraak met hetgeen in de toelichting staat. Daarin staat namelijk dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB nergens wordt overschreden. Dit kan dus niet. Waarom dan toch weer, wat verderop in de toelichting, wordt gesteld dat aan de westzijde van het plangebied de geluidsbelasting wél hoger is dan 53 dB is onbegrijpelijk.

#### Reactie gemeente

De twee toekomstige woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de wegen: Wezelsedijk en A 326. De wet geluidhinder schrijft voor dat dan wordt onderzocht wat de geluidbelasting van het wegverkeer van de wegen afzonderlijk is op de nieuwe woningen. De nieuwe woningen liggen buiten de bebouwde kom (buitenstedelijk) en de maximale toegestane geluidbelasting (inclusief aftrek artikel 110 Wgh g) is dan 53 dB. Deze waarde wordt voor beide wegen niet overschreden en het is daarom mogelijk om een hogere waarde vast te stellen voor de twee nieuwe woningen. Daarnaast wordt voldaan aan het hogere waarden beleid van de gemeente Wijchen. Dit is vastgelegd in het hogere waarde besluit.



In de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven dat wordt voldaan aan de wet geluidhinder. Daarnaast moet er voor geluid ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor wordt de geluidbelasting van beide wegen samen bepaald. Deze is op de westgevel maximaal 58 dB. Dit is in de toelichting beschreven.

Als een hogere waarde is vastgesteld, moet bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen worden aangetoond dat wordt voldaan aan een binnen niveau van 33 dB (eis vanuit het Bouwbesluit). Uitgangspunt is hierbij de gecumuleerde geluidbelasting wegverkeer. Wordt aan deze eis voldaan dan is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Om te waarborgen dat hieraan wordt voldaan, is dit als voorwaarde aan het hogere waarde besluit verbonden. Maar daarnaast is het ook een wettelijke eis waaraan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet voldoen.

In de toelichting, onderdeel milieuzonering gaat u uit van een "rustig buitengebied". Na de eventuele komst van deze twee woningen met al hun bijgebouwen en alle toegestane activiteiten zal van een rustig buitengebied geen sprake meer zijn. Ook hiermee is in de toelichting geen rekening gehouden.

#### Reactie gemeente

Een vrijwel monofunctioneel woongebied zoals het buurtschap Wezelsedijk, wordt altijd aangemerkt als een rustig buitengebied. De kwalificatie gemengd gebied is pas aan de orde als er meerdere niet-woonfuncties voorkomen naast woonfuncties. Of het plan zou direct langs een doorgaande weg, zoals een provinciale weg, snelweg of hoofdstraat in een dorp/stadsdeel moeten zijn gelegen. Daarvan is hier geen sprake.

Het toevoegen van 2 woningen draagt beperkt bij aan de bestaande verkeersbewegingen en potentiële overlast als de toegestane activiteiten gerealiseerd worden. De ontwikkeling heeft beperkt invloed op het "rustig buitengebied". Daarnaast kan eenieder die al woont in dit gebied deze activiteiten starten.

Het is ook te kort door de bocht om te stellen dat deze bouwplannen niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is maar afhankelijk van de wijze waarop deze percelen gebruikt zullen gaan worden. Indien de percelen worden geëxploiteerd als een bed & breakfast of een andere bedrijfsactiviteit zal dit wel degelijk bijdragen tot een verslechterde luchtkwaliteit. Niet juist is de conclusie dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### Reactie gemeente

De regeling NIBM (niet in betekenende mate) geeft aan dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voorliggend initiatief maakt de realisatie van maximaal twee woningen mogelijk en valt dus binnen de NIBM-regeling. Daarom is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Daarnaast blijkt uit de berekening van de jaargemiddelde concentraties dat deze ruimschoots onder de jaargemiddelde grenswaarden blijft. Door het toevoegen van een bed & breakfast of een andere bedrijfsactiviteit wordt deze grenswaarden niet overschreden, mocht daar in de toekomst sprake van zijn.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat er in de directe omgeving twee kleinschalige agrarische bedrijven gevestigd zijn met vleeskalveren, vrouwelijk jongvee, zoogkoeien en legkippen. De eventuele uitbreiding van deze bedrijven wordt belemmerd door de voorgestane ontwikkeling. Die uitbreiding hoeft nog niet eens te zijn in stuks vee, maar bekend is dat in de agrarische sector gestreefd wordt naar een uitbreiding van de oppervlakte waarop de dieren zullen moeten gaan leven. Door de wei op te offeren aan woningbouw worden deze bestaande bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd. Ook dat is niet in het belang van de omwonenden. Bedrijven in de agrarische sector horen in het buitengebied.

### Reactie gemeente

Mocht er al sprake zijn van een belemmering in de bedrijfsactiviteiten van die bedrijven, dan wordt die belemmering in de huidige situatie veroorzaakt door de al in het gebied aanwezige woningen. Die staan immers op kortere afstand van deze agrarische bedrijven dan het plangebied.

Daarnaast is bij de paragraaf waterhuishouding (paragraaf 4.8) onvoldoende rekening gehouden met de wateroverlast die kan ontstaan als alle bouwwerken zullen worden gerealiseerd. De realisatie van deze projecten zullen wel degelijk negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie van de directe woonomgeving. In de toelichting wordt weliswaar gesteld dat dit niet het geval is, maar dat is absoluut te vroeg om dit nog te kunnen beoordelen omdat het ontwerp van de woningen én van de bijgebouwen nog niet bekend is.

### Reactie gemeente

Ieder nieuwbouwplan dient te voorzien in afdoende maatregelen waardoor geen overlast door hemel en rioolwater kan ontstaan voor de directe omgeving. Daarop is dit plan ook getoetst en akkoord bevonden. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig, om het hemelwater af te kunnen koppelen. Ook de realisatie van de maximale bebouwingen dienen aan deze eis te voldoen, om medewerking te krijgen (via de nader aan te vragen omgevingsvergunning). En dat is ook voor dit initiatief, al dan niet middels bergings- of infiltratie- kratten etc, te realiseren.

De tabel op bladzijde 28 van de toelichting geeft een vertekend beeld. Volgens die tabel zou slechts 850 m<sup>2</sup> worden bebouwd. Dit zal echter veel meer als van alle bouw mogelijkheden gebruik wordt gemaakt. De situatie wordt nog verder vertekend doordat gesteld wordt dat 1.500 m<sup>2</sup> mag worden afgetrokken en dat daardoor totaal geen bergingsopgave meer zou resteren.

### Reactie gemeente

Het plan voldoet aan het beleid van het waterschap waarbij binnen het plangebied goede mogelijkheden zijn om te infiltreren. In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor de te realiseren waterberging opgenomen, zodat met realisatie van de woningen tevens wordt voorzien in voldoende waterberging.

Als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd een notitie van het Waterschap Rivierenland van 1 oktober 2020. In de projectomschrijving wordt het volgende vermeld:

*"W-20009 BP Wezelsedijk ong. Wijchen, de nieuwbouw van vier vrijstaande levensloopgeschikte nul-op-de-meter (NOM) - meer generatiewoningen."*

Uit deze notitie blijkt dat het bestemmingsplan niet overeenkomt met hetgeen in de watertoets is vermeld. Daarin is immers sprake van twee (en niet vier) woningen met ieder één huishouden. Er is ook geen sprake van 'meer generatiewoningen'. Het Waterschap Rivierenland is aldus onjuist geïnformeerd. Deze paragraaf moet in ieder geval in zijn geheel opnieuw beoordeeld worden.

### Reactie gemeente

Deze paragraaf is inderdaad nog gebaseerd op het plan van de oorspronkelijke vier woningen. Na de mediation is teruggegaan naar 2 woningen welke op dat moment nog niet in de notitie verwerkt is. Echter geeft het realiseren van 2 woningen een positiever resultaat door minder verharding. Dit hoeft niet geheel opnieuw beoordeeld te worden. Voor de volledigheid zal een nieuwe digitale watertoets worden gedaan en toegevoegd.

Dat de verontreiniging van hemelwater wordt voorkomen wordt wel gesteld, maar niet in de regels vervat. Bovendien wordt gesteld dat het afvalwater op doelmatige wijze kan worden afgevoerd via de riolering, maar ook dat wordt niet in de regels zelf verwerkt. Hoe en waar een compenserende waterberging gerealiseerd moet worden is noch in de verbeelding, noch in de regels opgenomen.



#### Reactie gemeente

Dat is niet juist. In de regels is daarnaast een voorwaardelijke verplichting voor de te realiseren waterberging opgenomen, zodat met de realisatie van de woningen tevens wordt voorzien in voldoende waterberging.

Niet duidelijk is om welke reden gemeend wordt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Immers, door de versterking van dit gedeelte van het buitengebied wordt de biodiversiteit in het betreffende gebied aangetast.

#### Reactie gemeente

Uit het ecologische onderzoek is gebleken dat het plan voldoet en ook geen belemmering vormt voor de in het gebied aanwezige flora en fauna.

De conclusie op het gebied van de archeologie lijkt nogal voorbarig. In paragraaf 10.2 wordt gesteld dat een proefsleuvenonderzoek zou moeten worden uitgevoerd, waarbij 10 proefsleuven met een omvang van 10 bij 4 meter moeten worden aangelegd. Het is, daar er in dit gebied nog nimmer archeologisch onderzoek is gedaan, te vroeg om te concluderen dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### Reactie gemeente

Het gestelde over proefsleuven heeft betrekking op het aspect archeologie en niet op het aspect cultuurhistorie. De gehanteerde werkwijze is de gangbare manier waarop archeologisch onderzoek wordt gedaan. Dat start met bureauonderzoek van de archeologische verwachtingenkaart. Met deze kaart is vastgelegd dat in dit gebied met proefsleuven onderzoek de archeologische historie nader moet worden onderzocht. Ter waarborging van de archeologische waarden is de archeologische dubbelbestemming voor het hele plangebied gehandhaafd. Pas als er nader onderzoek is uitgevoerd, en daar geen te behouden waarden uit komen, komt de dubbelbestemming van het plangebied te vervallen en wordt het plangebied vrijgegeven.

In paragraaf 4.12 wordt gesteld dat woningen niet worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Dit is in tegenspraak met hetgeen in de paragraaf over de waterhuishouding wordt gesteld, waarin wel wordt gesproken over de aanleg van riolering.

#### Reactie gemeente

De tekst 'aangesloten op gemeentelijk riool' gaat over de aansluiting van de woningen op het riool voor het vuilwater (DWA). Die bestaat uit drukriolering. Hierop worden de beide woningen aangesloten voor de afvoer van hun afval- vuilwater.

Het plan voldoet vervolgens aan het beleid van het waterschap, waarbij in het plangebied goede mogelijkheden zijn om te infiltreren. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting voor de te realiseren waterberging opgenomen, zodat met de realisatie van deze woningen tevens wordt voorzien in voldoende waterberging. Daar wordt in zijn geheel op eigen terrein in voorzien.

De conclusie uit het voorgaande is, dat cliënt uw College verzoekt om dit bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

#### Conclusie reactie gemeente:

Deze zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Wezelsedijk ong. Wijchen", leidt tot enkele aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. Die aanpassingen bestaan uit het laten aansluiten van alle beschrijvingen en onderzoeken van het plan op wat het plan daadwerkelijk behelst. Dat is de bouw van twee levensloopbestendige woningen. Een nieuwe digitale watertoets wordt gedaan en als bijlage toegevoegd. Het voorstel is het ontwerp bestemmingsplan na die aanpassingen gewijzigd vast te stellen. De overige argumenten leiden niet tot aanpassing van dit bestemmingsplan. De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

## **Zienswijze 5, 70781.**

### **In strijd met gemeentelijk beleid**

a Het plan is mogelijk gemaakt door toepassing te geven aan het gemeentelijk beleid voor prioritering kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven zoals vastgesteld in 2017.

Een regeling die bedoeld is voor inwoners van de Gemeente Wijchen die een huis voor zichzelf willen bijbouwen (bijv, familie, mantelzorg etc.). Het plan voldoet hier niet aan.

#### **Reactie gemeente**

Niet aan ieder aspect dient te worden voldaan om principemedewerking te krijgen. Ieder plan tot maximaal 4 woningen valt in Wijchen onder de KPI-regeling. Daardoor is het ook voor bewoners van buiten de gemeente die een perceel in de gemeente Wijchen bezitten mogelijk KPI's in te dienen. Daarbij geldt dat er geen sprake is van zelfbewoningsplicht.

De uitgangspunten van het beleid zijn ruimtelijke kwaliteit en behoefte. Deze uitgangspunten worden uitgewerkt in onderdelen. Het plan voldoet op veel punten niet aan dit beleid. Er wordt niet gebouwd in de kern maar in het buitengebied. Het initiatief past niet bij de bestaande bouw in het gebied.

b De voorkeur gaat uit naar herbestemming van gebouwen in plaats van nieuwbouw. Hier gaat het niet om herbestemming maar nieuwbouw.

#### **Reactie gemeente**

Dit klopt, al blijft beperkte woningbouw buiten de bebouwde kom altijd mogelijk. Daarbij wordt bouwen in een buurtschap buiten de bebouwde kom, bijvoorbeeld in 'De Wezelsche Berg', anders beoordeeld dan in het buitengebied. Nieuwbouw buiten de bebouwde kom is daardoor niet altijd en overal uitgesloten, al heeft het niet de voorkeur.

c Is sprake van toepassing van het functieveranderingsbeleid voor vrijkomende bedrijfsbebouwing, dan wordt daar medewerking aan verleend. Er mag dan gebouwd worden in de kern ter verevening van de gesloopte bebouwing. Daarbij wordt ook beoordeeld in hoeverre er behoefte is aan nieuwbouw. In dit geval wordt er niet gebouwd in de kern. De manier waarop dit beleid hier wordt toegepast, draagt niet bij aan ontstening van het buitengebied. De verstening wordt alleen verplaatst. Het is daarom niet aannemelijk dat sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Bovendien vindt hier de herbouw niet plaats op of dichtbij de afbraaklocatie. Er is geen relatie tussen beide locaties en geen enkele planologische noodzaak de woningen op de voorziene locatie te bouwen. Daarnaast is het van belang dat het initiatief aansluit bij de woonbehoefte zoals beschreven in de woonvisie. Hierin is aangegeven, dat er zoveel mogelijk gebouwd dient te worden in de buurt van voorzieningen. Met het oog op de doelgroep (senioren die hier theoretisch tot op hoge leeftijd moeten kunnen blijven wonen) zijn er geen enkele voorzieningen. Er is geen winkel, geen ontmoetingspunt, geen openbaar vervoer en totaal geen zorgvoorzieningen. Er is zelfs geen brievenbus. Combinatie van ouderen of andere zorgbehoeftigen in het buitengebied is niet "het juiste huis op de juiste plek". Derhalve kan onmogelijk hard gemaakt worden, dat er behoefte is aan woningen met een zorgvraag op deze plek. Dus gaat het om een optie die in de praktijk nooit gerealiseerd zal worden.

#### **Reactie gemeente**

Het is geen must om de gecreëerde ruimte door de sloop van agrarische bebouwing, ook op dezelfde locatie in te zetten. Dat is ook opgenomen in de 'notitie functieverandering buitengebied'. Het perceel in Batenburg ligt in het landbouw ontwikkelingsgebied van de gemeente Wijchen en heeft de bestemming 'Agrarisch' zonder waarden. Daardoor is het niet toegestaan om op de slooplocatie nieuwe woningen te bouwen.

Daarnaast is het slopen van agrarische opstallen een van de onderdelen van de positieve beoordeling van de KPI. Niet aan ieder aspect uit het KPI-beleid moet worden voldaan voor principemedewerking. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in Batenburg. Met dit plan ontstaat ruimtelijk gezien geen onaanvaardbare situatie aan de Wezelsedijk.

Daarnaast is door de bijstelling van het plan vanwege mediation de verplichting om vier kangoeroewoningen te bouwen losgelaten. Het gaat nu om twee levensloopbestendige woningen. De doelgroep beperkt zich niet langer tot senioren en hun familie. Iedereen die dat wil, kan en mag dit perceel kopen en er een vrijstaande woning realiseren.

d Er wordt eerder medewerking verleend aan een aanvraag indien het een herbestemming van een monument betreft of het initiatief een bijdrage levert aan de versterking van de cultuurhistorische waarde van bebouwing of landschap. In casu betreft het geen monument en wordt evenmin een bijdrage geleverd aan de versterking van de cultuurhistorische waarde van bebouwing of landschap. Hiervoor verwijs ik naar hetgeen onder a is genoemd.

**Reactie gemeente**

**Niet aan ieder aspect uit het KPI-beleid moet worden voldaan voor principemedewerking.**

e Het initiatief zou iets toe moeten voegen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dat is hier niet het geval omdat er juist verstening plaatsvindt waardoor het open en groene karakter van het gebied teniet wordt gedaan.

**Reactie gemeente**

**Niet aan ieder aspect uit het KPI-beleid moet worden voldaan voor principemedewerking. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in Batenburg. Met voorliggend plan ontstaat er ruimtelijk gezien geen onaanvaardbare situatie aan de Wezelsedijk.**

**Behoefte**

f Het plan zou moeten voorzien in een behoefte. De behoefte bestaat voornamelijk uit woningen in de goedkopere sectoren. Dit plan betreft juist woningen in het duurdere segment.

**Reactie gemeente**

**Niet aan ieder aspect uit het KPI-beleid moet worden voldaan voor principemedewerking.**

g Er dient met het plan een bijdrage geleverd te worden aan de leefbaarheid en er dient draagvlak voor het plan te zijn. Er is in dit geval geen draagvlak voor het plan. De omwonenden zien liever niet dat dit initiatief doorgang vindt.

**Reactie gemeente**

**Niet aan ieder aspect uit het KPI-beleid moet worden voldaan voor principemedewerking. De initiatiefnemer heeft contact gehad met de directe omgeving. Ook is er een mediation traject doorlopen. Daarbij is het oorspronkelijke plan bijgesteld van 4 naar 2 woningen, worden het geen kangoeroewoningen maar levensloopbestendige woningen en de uitweg van één van de woningen is verplaatst. De omgeving ziet dit niet als wenselijke oplossing. Dat houdt niet in dat de initiatiefnemer niet bereid was om draagvlak te creëren door aan de wensen uit de omgeving tegemoet te komen. Als de omgeving geen bebouwing wil en ook niet tot een compromis wil komen, is het niet mogelijk om enig draagvlak te creëren.**

h Plannen waar al een eindgebruiker in beeld is, scoren hoger. Er is niet bekend of er al een eindgebruiker in beeld is.

**Reactie gemeente**

**Niet aan ieder aspect uit het KPI-beleid moet worden voldaan voor principemedewerking.**

i Het plan dient duurzaam te zijn. Er lijkt wel sprake te zijn van een duurzaam plan.

J Een tijdelijk concept, maximaal 10 jaar, heeft de voorkeur. Het betreft hier echter geen tijdelijk concept.

**Reactie gemeente**

**Dit klopt. Echter hoeft er niet aan ieder aspect uit het KPI-beleid te worden voldaan voor principemedewerking.**

## **Plan voldoet niet**

Uit het bovenstaande volgt dat het plan op veel onderdelen niet voldoet aan de criteria van het gemeentelijk beleid. Het initiatief had daarom onvoldoende moeten scoren en volgens het beleid afgewezen moeten worden.

### **Reactie gemeente**

Niet aan ieder aspect uit het KPI-beleid moet worden voldaan voor principemedewerking. Het plan scoorde namelijk wél voldoende, waardoor principemedewerking werd verleend. Dat was voor de bouw van 4 kangoeroewoningen. Dat nu slechts 2 levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd, doet daar niet aan af. Dat is vooral om de omwonenden grotendeels tegemoet te komen in hun bezwaren tegen het oorspronkelijke plan.

Op pagina 3 van het akoestisch onderzoek dat als bijlage 2 bij de toelichting is gevoegd, staat dat 'afhankelijk van de uitwerking van de te realiseren gebouwen zal bepaald moeten worden of ter waarborging van een binnen niveau van 33 dB een aanvullend onderzoek geluidwering van de gevels nodig is.'

Uit het bovenstaande volgt dat nog aanvullend onderzoek nodig is voordat geconcludeerd kan worden of het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor het plan. Er is daarmee onvoldoende onderbouwd dat hogere grenswaarden geluid verleend kunnen worden. Bovendien ervaart cliënte nu al overlast vanwege de A326. Het is daarom niet aannemelijk dat ten aanzien van het aspect 'geluid' met dit plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **Reactie gemeente**

De twee toekomstige woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de wegen: Wezelsedijk en A 326. De wet geluidhinder schrijft voor dat dan wordt onderzocht wat de geluidbelasting van het wegverkeer van de wegen afzonderlijk is op de nieuwe woningen. De nieuwe woningen liggen buiten de bebouwde kom (buitenstedelijk) en de maximale toegestane geluidbelasting (inclusief aftrek artikel 110 Wgh g) is dan 53 dB. Deze waarde wordt voor beide wegen niet overschreden en het is daarom mogelijk om een hogere waarde vast te stellen voor de twee nieuwe woningen. Daarnaast wordt voldaan aan het hogere waarde beleid van de gemeente Wijchen. Dit is vastgelegd in het hogere waarde besluit.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven dat wordt voldaan aan de wet geluidhinder. Daarnaast moet er voor geluid ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor wordt de geluidbelasting van beide wegen samen bepaald. Deze is op de westgevel maximaal 58 dB. Dit is in de toelichting beschreven.

Als een hogere waarde is vastgesteld, moet bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen worden aangetoond dat wordt voldaan aan een binnen niveau van 33 dB (eis vanuit het Bouwbesluit). Uitgangspunt is hierbij de gecumuleerde geluidbelasting wegverkeer. Wordt aan deze eis voldaan dan is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Om te waarborgen dat hieraan wordt voldaan, is dit als voorwaarde aan het hogere waarde besluit verbonden. Maar daarnaast is het ook een wettelijke eis waaraan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet voldoen.

## **Yogastudio**

Cliënte heeft een yogastudio aan huis. De rust, ruimte en mogelijkheid van het buiten zijn is voor de deelnemers aan de yogacursussen een belangrijke reden om voor deze yogastudio te kiezen. De komst van de woningen zal de meerwaarde van de locatie van de yogastudio sterk verminderen waardoor het aantal cursisten eveneens zal verminderen. Het plan zal daarmee een negatief effect hebben op haar inkomsten.

### **Reactie gemeente**

De invloed van de woningen die met dit plan te realiseren zijn, is gezien de afstand tot de yogastudio vergelijkbaar met de invloed van de al naastgelegen woningen en de andere woningen in dit gebied. De ruimtelijke mogelijkheden zijn voor alle woningen identiek.

## **Fauna**

Cliënte maakt zich zorgen over de gevolgen van het plan voor de egels, buizerds, eekhoorns, vleermuizen, uilen, salamanders en ganzen die in de omgeving voorkomen en over de bomen die het plangebied omzomen.

### **Reactie gemeente**

Uit het ecologische onderzoek is gebleken dat het plan voldoet en ook geen belemmering vormt voor de in het gebied aanwezige flora en fauna.

## **Behoud groenstrook**

Cliënte ziet graag dat, indien het plan doorgang vindt, het perceel tussen het plangebied en haar perceel groen blijft zodat het open en groene karakter van het gebied nog enigszins behouden blijft.

### **Reactie gemeente**

Voor het plan wordt nog een landschappelijke inpassing gemaakt. Daarbij is een groene strook aanwezig tussen de nieuw te bouwen woningen en de Wezelsedijk.

## **Conclusie**

Gezien het bovenstaande zijn de woningen niet passend op deze locatie en zouden op een andere locatie gerealiseerd dienen te worden.

## **Verzoek**

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het besluit niet, althans niet ongewijzigd vast te stellen.

### Conclusie reactie gemeente:

De reacties die zijn gegeven op de argumenten vanuit de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Wezelsedijk ong. Wijchen", hebben niet geleid tot aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. Wel wordt een landschappelijke inpassing toegevoegd. Daarmee wordt gegarandeerd dat het perceel een groene uitstraling behoudt en op een aantal punten wordt versterkt. Het voorstel is ook om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze, ongewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

## **Zienswijze 6, 70337.**

### **Inleiding**

Cliënte is bewust in het buitengebied gaan wonen in verband met rust, ruimte, het groen en de privacy. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Wijchen van 2013 en de herziening van 2014 is sprake van een bestemming 'Agrarisch met waarden -1' waar voor het bewuste perceel waar de woningen zijn voorzien geen sprake is van een bouwvlak. Kortom, groen rust en ruimte.

Voor het gehele plangebied is sprake van een dubbelbestemming 'waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied'. De cultuurhistorische waarden moeten worden behouden, beheert en verstrekt.

Kortom de beweegredenen voor cliënte om hier te gaan wonen komen juridisch ruimtelijk overeen met het huidige bestemmingsplan. Het voornemen te gaan bouwen zal het woongenot van cliënte ernstig aantasten.

### **Ruimtelijk beleid**

In de structuurvisie van de gemeente Wijchen is aangegeven dat het buitengebied niet de plek is om nieuwe woningen toe te voegen. Dit zou alleen kunnen wanneer sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische bedrijfsgebouwen of landgoed ontwikkeling.

Cliënte is van mening dat hieraan niet wordt voldaan nu de rood voor rood regeling wordt ingezet door het opkopen van leegstaande schuren die al lang leeg staan kilometers

verder op in Batenburg en dit zogenaamd te compenseren in Wijchen. Naar mening van cliënt is de Rood voor Rood regeling hier niet voor bedoeld en is dit strijdig met provinciaal beleid. Hier komt bij dat sprake is van bouw van 2 grote villa's in een klein buurtschap van 13 woningen dat niet in overeenstemming is met het beleid inzake kleinschalig particulier initiatief. In wezen worden de regeling omzeild door deze manier van handelen hetgeen precedentwerking in de hand werkt. Immers, in het buitengebied liggen veel meer percelen met schuren die door derden kunnen worden opgekocht om zodoende onder de Rood voor Rood regeling een bouwtitel te verkrijgen. Daarvoor kan het niet zijn bedoeld. De Rood voor Rood regeling dan wel functieveranderingsbeleid ziet op het feit dat steeds meer boeren stoppen met hun agrarische bedrijfsvoering. Stallen komen leeg te staan en het wordt stil op het erf. Eigenaren zoeken naar nieuwe functies om het erf weer waarde te geven. Het is dan de bedoeling dat voor een tegenprestatie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en landschap de agrarische functie kan worden omgezet naar wonen of kan een deel van de stallen bijvoorbeeld worden hergebruikt voor recreatie, zorg of kantoor. In dit geval wordt een gebied met onder meer een agrarische bestemming zonder bouwvlak opgeofferd waarvoor dit beleid niet is bedoeld.

#### Reactie gemeente

Het is geen must om de gecreëerde ruimte door de sloop van agrarische bebouwing, ook op dezelfde locatie in te zetten. Dat is ook opgenomen in de 'notitie functieverandering buitengebied'. Het perceel in Batenburg ligt in het landbouw ontwikkelingsgebied van de gemeente Wijchen en heeft de bestemming 'Agrarisch' zonder waarden. Daardoor is het niet toegestaan om op de slooplocatie nieuwe woningen te bouwen.

Daarnaast is het slopen van agrarische opstallen een van de onderdelen van de positieve beoordeling van de KPI. Niet aan ieder aspect uit het KPI-beleid moet worden voldaan voor principemedewerking. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in Batenburg. Met dit plan ontstaat ruimtelijk gezien geen onaanvaardbare situatie aan de Wezelsedijk.

#### Belang

Het belang van initiatiefnemer (en toekomstige initiatiefnemers) is gelegen in economisch gewin waaraan het belang van omwonenden ondergeschikt wordt gemaakt. Dit wordt ook toegegeven. Na bestemmingswijziging worden de kavels verkocht. Niet voor eigen gebruik of familie maar voor de markt. Dit wordt ook duidelijk uit de stukken. Er is immers sprake van woningen die nog 'vrij indeelbaar zijn' en waarbij de eindgebruiker een belangrijke rol krijgt bij de ontwikkeling van de woning. Het is maar zeer de vraag of het buitengebied wordt ontsteend. In ieder geval niet in het buurtschap van cliënte.

#### Reactie gemeente

Ieder plan tot maximaal 4 woningen viel ten tijde van de verleende principemedewerking (8 juni 2020) in Wijchen automatisch onder de KPI-regeling. Daardoor is het voor een ieder die een perceel in de gemeente Wijchen bezit mogelijk een KPI in te dienen. Hierbij geldt geen zelfbewoningsplicht. Het is dus mogelijk dat een uitgewerkt plan te kopen is door derden.

#### Woonvisie

Uit de woonvisie 'Thuis in Wijchen' is aangegeven dat de gemeente ruimte gereserveerd heeft voor kleinschalige initiatieven. Hieronder verstaan zij initiatieven met maximaal vier woningen. Om de woningvoorraad duurzaam en gevarieerd te houden wil de gemeente flexibel om kunnen gaan met nieuwe initiatieven. In de beoordeling van nieuwe aanvragen voor woningen zal de gemeente onder meer beoordelen of het initiatief meerwaarde heeft voor de leefbaarheid. Belangrijke relevante aandachtspunten daarbij zijn o.a.:

- *De (lokale) behoefte is leidend. Plannen moeten kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij de behoefte.*
- *Nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp. Daarbij gaat het zowel om de ruimtelijke als de sociale kwaliteit.*



- *Vervanging en verbetering van bestaande bebouwing, gaat vóór uitbreiding.*

Naar mening van cliënt wordt gehandeld in strijd met bovenvermeld aandachtspunten. Voorts is het maar de vraag in hoeverre er vraag is naar dergelijke kapitale villa's. Het is cliënte bekend dat dit niet blijkt uit onderzoek door het CDA aangezien er voldoende villa's zoals deze worden aangeboden op de markt.

#### **Reactie gemeente**

Dit klopt, al blijft beperkte woningbouw buiten de bebouwde kom altijd mogelijk. Daarbij wordt bouwen in een buurtschap buiten de bebouwde kom, bijvoorbeeld in 'De Wezelsche Berg', anders beoordeeld dan in het buitengebied. Nieuwbouw buiten de bebouwde kom is daardoor niet altijd en overal uitgesloten, al heeft het niet de voorkeur.

#### **Participatie**

In het kader van de nieuwe omgevingswet die wordt ingevoerd in juli 2022 is participatie heel belangrijk. Er is op initiatief van de gemeente sprake geweest van mediation maar dit was voor cliënte en de buurt een frustrerende ervaring nu initiatiefnemer op geen enkele manier wenst te bewegen. Cliënte begrijpt dan ook niet waarom het belang van initiatief nemer zou moeten prevaleren boven het belang van de omgeving en recreanten die genieten van de omgeving.

#### **Reactie gemeente**

De initiatiefnemer heeft contact gehad met de directe omgeving. Daarnaast is mediation toegepast. Daarbij is het oorspronkelijke plan bijgesteld van 4 woningen naar 2, worden het geen kangoerewoningen maar levensloopbestendige woningen en is de uitweg van 1 van beide woningen verplaatst. Dat de aanpassingen en bijstelling van het plan blijkbaar niet wordt ervaren als meebewegen, houdt niet in dat de initiatiefnemer niet bereid was om aan de wensen uit de buurt tegemoet te komen. De omgeving wil geen bebouwing en wil ook niet tot een compromis komen. Dan is het niet mogelijk om draagvlak te creëren.

#### **Financiële uitvoerbaarheid**

In artikel 3.1.6 lid 1 Bro is bepaald dat bij een plan zoals deze inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van dergelijke plannen. Niet gebleken is van een anterieure overeenkomst terwijl er wel degelijk sprake is van planschade wanneer de omgeving wordt gekeken.

#### **Reactie gemeente**

Voor dit plan is een realisatieovereenkomst/ anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Daarin is opgenomen dat de eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. De verwachting is dat de planschade gering is, mocht daar al sprake van zijn. Zodoende dat vooraf geen planschadeonderzoek is verricht.

#### **Conclusie reactie gemeente:**

De reacties die zijn gegeven op de argumenten vanuit de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Wezelsedijk ong. Wijchen", hebben niet geleid tot aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. Het voorstel is ook om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze, ongewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

### **Zienswijze 7, 70215.**

#### **Juridisch kader**

De planlocatie bevindt zich in het huidige bestemmingsplan Buitengebied en herziening 2014 en heeft hierin de bestemming Agrarisch met waarden- 1. Op grond van het huidige bestemmingsplan mag in het plangebied niet gebouwd worden. Met dit plan wordt de bouw van 2 woningen mogelijk gemaakt.

Derhalve is sprake van een planologische ontwikkeling die nadelige gevolgen voor cliënte heeft. Het plan wijkt dan ook af van de huidige planregels. De gemeente kan een bestemmingsplan vaststellen, wanneer er sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" oftewel een goed woon- en leefklimaat.

Hiervan is sprake wanneer de aanvraag aan de volgende aspecten voldoet:

- past in het (ruimtelijk) beleid van rijk, provincie en gemeente;
- in overeenstemming is met milieuwetgeving op het gebied geluidhinder, luchtkwaliteit (stof geur), bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid;
- geen verstoring betekent van archeologische waarden of voor de leefomgeving van planten en dieren;
- voldoet aan regels met betrekking tot de waterhuishouding en wateraspecten

### **Het plan is in strijd met het gemeentelijk beleid**

De gemeente Wijchen hanteert het beleidsstuk: "Prioritering kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven" als aanvulling op de "rood-voor-rood" regeling. Aangezien met dit plan twee woningen mogelijk worden gemaakt, is er sprake van een kleinschalige woningbouwinitiatief. Bij de beoordeling toetst de gemeente aan de ruimtelijke kwaliteit en de behoefte. In dit beleid is ten aanzien van de locatie bepaald dat woningbouw zo veel mogelijk geconcentreerd moet worden in de bebouwde kom. Nieuwe woningen in het buitengebied hebben niet de voorkeur. Het is derhalve onbegrijpelijk waarom in dit geval medewerking wordt verleend aan het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied. In het geheel is niet aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

#### **Reactie gemeente**

Dat woningbouw buiten de bebouwde kom niet de voorkeur heeft, wil niet zeggen dat beperkte woningbouw buiten de bebouwde kom en zoals bij dit plan in een buurtschap, niet langer nog mogelijk zou zijn. Het is namelijk geen must om de gecreëerde ruimte door de sloop van agrarische bebouwing, ook op dezelfde locatie in te zetten. Dat is opgenomen in de 'notitie functieverandering buitengebied'. Het perceel in Batenburg ligt in het landbouw ontwikkelingsgebied van de gemeente Wijchen en heeft de bestemming 'Agrarisch' zonder waarden. Daardoor is het niet toegestaan om op de slooplocatie nieuwe woningen te bouwen.

Daarnaast is het slopen van agrarische opstallen een van de onderdelen van de positieve beoordeling van de KPI. Niet aan ieder aspect uit het KPI-beleid moet worden voldaan voor principemedewerking. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in Batenburg. Met dit plan ontstaat ruimtelijk gezien geen onaanvaardbare situatie aan de Wezelsedijk.

Ook is niet aangetoond dat er een voldoende draagvlak is voor dit plan. Integendeel, momenteel zijn er reeds 15 gezinnen in de directe woonomgeving die tegen het plan zijn. Het standpunt dat het plan binnen de k.p.i. regeling past kan derhalve onmogelijk staande worden gehouden.

#### **Reactie gemeente**

De initiatiefnemer heeft contact gehad met de directe omgeving. Mediation is toegepast. Daarbij is het oorspronkelijke plan bijgesteld van 4 woningen naar 2, het worden nu geen kangoeroewoningen meer maar levensloopbestendige woningen, de uitweg van 1 van beide woningen is verplaatst. Als de omgeving geen bebouwing wil en niet tot een compromis wil komen, is het niet mogelijk om draagvlak te creëren. Het is ook geen must om dit te creëren.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er met dit plan wordt aangesloten bij de rood-voor-roodregeling in het kader van het gemeentelijke functieveranderingsbeleid voor voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB) en wordt het buitengebied ontsteend. Echter, in de toelichting is niet aannemelijk gemaakt dat aan de voorwaarden van het VABbeleid kan worden voldaan. Dit standpunt is dan ook ondeugdelijk gemotiveerd.

In de 'notitie functieverandering buitengebied' zijn de basisprincipes opgenomen van hoe deze regeling idealiter toegepast dient te worden. Bijvoorbeeld dat het de voorkeur heeft om op dezelfde locatie terug te bouwen. Echter is VAB-beleid (functieveranderingsbeleid) slechts onderdeel van het toetsingskader uit het KPI-beleid. Het perceel in Batenburg ligt

in het landbouw ontwikkelingsgebied van de gemeente Wijchen en heeft als bestemming 'Agrarisch' zonder waarden. Het is niet toegestaan op de slooplocatie nieuwe woningen te bouwen.

Daarnaast is het van belang dat het initiatief aansluit bij de woonbehoefte zoals beschreven in de Woonvisie van de gemeente Wijchen. In de woonvisie "Thuis in Wijchen" is aangegeven, dat er zoveel mogelijk gebouwd dient te worden in de buurt van voorzieningen. Ook en met name met het oog op de doelgroep (senioren die hier theoretisch tot op hoge leeftijd moeten kunnen blijven wonen) zijn er geen enkele voorzieningen. Geen winkel, geen ontmoetingspunt, geen zorgvoorzieningen, geen openbaar vervoer, niet eens een brievenbus. Combinatie van ouderen of andere zorgbehoeftigen en het buitengebied is niet "het juiste huis op de juiste plek". Derhalve kan onmogelijk staande worden gehouden dat er behoefte is voor woningen met een zorgvraag op deze locatie. Daarnaast rijst de vraag of er wel degelijk behoefte is voor de beoogde villa's met een geschatte kostprijs van 1,3 miljoen euro. Het is niet aannemelijk dat de beoogde villa's worden ingericht als zorgwoningen.

#### Reactie gemeente

Dit klopt ten dele. Beperkte woningbouw in het buitengebied blijft altijd mogelijk. Daarbij wordt bouwen in een buurtschap buiten de bebouwde kom, bijvoorbeeld in 'De Wezelsche Berg', anders beoordeeld dan het buitengebied. Nieuwbouw buiten de bebouwde kom is daardoor niet altijd en overal uitgesloten, al heeft het niet de voorkeur. De uitkomst van de mediation is dat een verplichting om vier kangoerewoningen te bouwen is losgelaten. De doelgroep beperkt zich niet tot alleen senioren. Iedereen die wil, kan en mag op het perceel een vrijstaande woning realiseren.

Het plan tast het woongenot van cliënte aan

Al bijna 35 jaar woont cliënte met veel plezier op de Wezelsedijk. De keuze om in het buitengebied te gaan wonen was een heel bewuste. Een keuze voor ruimte, vrijheid, privacy en wonen in het groen. En niet te vergeten de natuur; Eekhoortjes die springen van boomtop tot boomtop, een grote variëteit aan vogelsoorten, waarvan een groot deel zelfs beschermde soorten. Konijnen en hazen die de tuin oversteken en af en toe een ree die een kijkje komt nemen. De buurtbewoners overlopen elkaar niet, maar zijn er voor elkaar als het nodig is. De meeste wonen er lang, meestal tot de leeftijd begint te tellen en verhuizen naar het dorp om kleiner en comfortabeler en dichterbij de voorzieningen te gaan wonen. En nu dreigt dit idyllische plaatje wreed te worden verstoord door bouwplannen van een projectontwikkelaar. In plaats van een groen weilandje zonder bebouwing is er een plan ontwikkeld voor twee grote woningen, haalt een grote streep door dit hierboven geschetste beeld. De woningen zijn gepland recht tegenover de uitrit van cliënte, slechts gescheiden door de Wezelsedijk. De forse bebouwing op deze landelijke plek centraal in het centrum tast het open en groene karakter van het buurtschap ernstig aan. Dit plan heeft derhalve een grote impact op het woongenot van cliënte.

#### Reactie gemeente

Ruimtelijk gezien ontstaat er geen onaanvaardbare situatie aan de Wezelsedijk. Voor het behouden en versterken van de groene waarde van het perceel, zal een landschappelijke inpassing worden toegevoegd aan het plan.

Rond het huidige agrarische perceel zijn diverse woningen aanwezig. De daadwerkelijke openheid en vergezichten zijn slechts buiten dit 'buurtschap' aanwezig. Daarop heeft dit plan geen invloed. Het plan betreft inbreiding in het midden van een bebouwingscluster.

#### **Cliënte vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt**

Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast. Daarnaast zal er uiteraard geluidsoverlast ontstaan door "woongeluiden", klike's, auto's, geluid van stemmen, verkeer, etc. Aangezien de woningen "duurzaam" ontwikkeld zullen worden is er ook nog kans op zoemende warmtepompen en vervuiling van de lucht door houtstook. Cliënte is van mening dat de geluidsoverlast die de omwonenden ondervinden op geen enkele wijze is betrokken in de belangenafweging.

### Reactie gemeente

Het aantal verkeersbewegingen zal door de bouw van de twee woningen niet substantieel toenemen en dat zal nauwelijks effect hebben op het geluid afkomstig van het verkeer op de Wezelsedijk en Wezelsebergweg. In het bouwbesluit zijn regels opgenomen voor het geluid afkomstig van warmtepompen. De overige aspecten op het gebied van geluid zijn onderbouwd middels het akoestische onderzoek. Dit toont aan dat er geen sprake is van een overschrijding van de geluidsnormen die gelden voor woningbouw.

### Door dit plan is inkijk in de woning en tuin van cliënte mogelijk

De inkijk maakt een enorme inbreuk op haar privacy. Op grond van het huidige bestemmingsplan "Buitengebied en herziening 2014" is immers in het geheel geen inkijk mogelijk. Op het agrarische grond mag in het geheel niet gebouwd worden. Met dit plan worden er direct tegenover de woning van cliënte twee woningen gebouwd, waaruit men direct zicht heeft op haar perceel. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Om inkijk te voorkomen is een afschermdende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig. Wij vragen u met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er zo'n groenstrook komt en in stand blijft. En in de planregels te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels komt.

### Reactie gemeente

In de landschappelijke inpassing worden enkele landschappelijke elementen toegevoegd die aan dit verzoek tegemoetkomen. De landschappelijke inpassing wordt opgenomen in het plan als voorwaardelijke verplichting. Deze groene inrichting dient daardoor te allen tijde in stand te worden gelaten.

Cliënte dreigt door het plan haar vrije uitzicht te verliezen

Nu heeft cliënte een ruim uitzicht over het agrarisch gebied. Cliënte heeft na uitvoering van het plan direct zicht op de woningen met een nokhoogte van 10 meter en bouwhoogte van 6 meter en inhoud van maximaal 1000 m<sup>3</sup>. Nieuwbouw in deze omvang disharmonieert volledig met hetgeen reeds aanwezig is en zet de omliggende woningen letterlijk en figuurlijk volledig "in de schaduw". Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Beperking van de nokhoogte en goothoogte, zodat woningen beter in de landelijke omgeving passen zou volgens cliënte aan de orde moeten zijn.

### Reactie gemeente

Het bestemmingsplan sluit aan op het moederbestemmingsplan 'buitengebied Wijchen'. De huidige nokhoogte ook. Om de nieuwe woningen beter aan te laten sluiten op de in het buurtschap aanwezige woningen, wordt de goothoogte van de nieuwe woningen terug gebracht naar 4,0 meter.

Uitvoering van het plan zorgt voor schaduwhinder op het perceel van cliënte

De schaduwhinder tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting. Cliënte vindt dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de schaduwhinder. En het plan moet aanpassen om die schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen. Een bezonningsstudie ontbreekt in het geheel. Het plan is op grond van dit onderdeel dan ook onzorgvuldig opgesteld. Het is derhalve niet uitgesloten dat dit plan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

### Reactie gemeente

De bestaande bomen in dit gebied zijn van fors formaat en ze zorgen voor meer schaduw dan de toekomstige woningen. De nieuwbouw veroorzaakt geen schaduwhinder. Dit heeft het schaduwonderzoek aangetoond. Dat schaduw onderzoek is aan het bestemmingsplan toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken

Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënte. Dit komt door de toename van het aantal auto's die langsrijden. Ook vreest cliënte voor hinder van de verlichting van de huizen zelf, zowel binnen- als buitenverlichting. Eén buitenlamp in het buitengebied kan in de avond en nacht al zeer verstoring werken. De huizen staan immers recht tegenover de slaapkamer van cliënte. Lichthinder is slecht voor de gezondheid. Negatieve effecten van lichthinder zijn verder: ontregeling van de natuur, energieverstoring en verstoring van het nachtelijk landschap.

**Reactie gemeente**

De bestaande woningen in dit gebied zijn ook voorzien van binnen- en buitenverlichting. De nieuwe woningen mogen hier uiteraard ook van worden voorzien. De toename van het aantal verkeersbewegingen door twee extra woningen is (procentueel) beperkt.

De landschappelijke inpassing is niet voldoende gewaarborgd

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt het volgende aangegeven "Verdere invulling willen initiatiefnemers in samenspraak met Gemeente, omwonenden en toekomstige eigenaren uitwerken." Dit is volgens dient veel te ruim geformuleerd. Hiermee wordt niet op voorhand rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Na de verkoop van de kavels en de vaststelling van het bestemmingsplan is de initiatiefnemer niet meer betrokken en wordt er ook geen rekening meer gehouden met de belangen van de omwonenden. Op voorhand dient derhalve een duidelijk plan omtrent de landschappelijke inpassing worden vastgesteld en als bijlage bij dit plan worden gevoegd.

**Reactie gemeente**

Het klopt dat de landschappelijke inpassing ontbrak. Buiten de bebouwde kom is dat een document waarmee wordt vastgelegd hoe het perceel ingericht gaat worden. Ook in het geval de percelen verkocht worden, is die verplichting met kettingbeding over te dragen aan de kopers. Door deze toevoeging aan het bestemmingsplan, ligt de inrichting vast en dient iedere koper het gekochte perceel overeenkomstig de landschappelijke inpassing in moeten richten. In het ontwerpbestemmingsplan was de landschappelijke inpassing niet toegevoegd. Dit wordt nog gedaan en dit wordt meegenomen in het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.

### **Met dit plan wordt de buurtschap " De Wezelsche Berg" verstaan. Er ontbreekt een planologische noodzaak**

De verharding in De Wezelsche Berg neemt fors met 850 m<sup>2</sup> toe. Deze toename is aanzienlijk. In de structuurvisie wordt aangegeven dat het buitengebied wordt "ontsteend". Echter, gelet op de toename van de verharding is eerder sprake van verstening dan ontstening.

**Reactie gemeente**

Voor de locatie aan de Wezelsedijk neemt de verstening toe. De ontstening vindt plaats in Batenburg. Echter moet bij nieuwbouw al het hemelwater worden afgekoppeld en op eigen terrein worden verwerkt. Dat is ook het doel van de ontsteningsopgave. Daardoor is dit plan niet in strijd met de ontsteningsopgave. Het hemelwater infiltreert in het plan en mag niet via het riool worden afgevoerd.

Voor cliënte is het onduidelijk waarom voor deze locatie is gekozen. De vraag rijst wat de relatie is tussen de afbraak in Batenburg en herbouw in Wijchen. In de kern van Batenburg is er voldoende behoefte aan uitbreiding van het aantal woningen. De initiatiefnemer had voor deze alternatieve locatie kunnen kiezen i.p.v. Wijchen. Het is volstrekt onduidelijk wat de planologische noodzaak is voor het realiseren van twee woningen in het buitengebied in Wijchen.

**Reactie gemeente**

Initiatiefnemer heeft geen gronden in/bij Batenburg, maar aan de Wezelsedijk. Daarbij is het geen must om de ruimte die gecreëerd wordt door de sloop, op dezelfde locatie in te zetten. Dit is ook opgenomen in de 'notitie functieverandering buitengebied'. Daarbij is dit beleid slechts onderdeel van het toetsingskader KPI's.

De wijziging omtrent de ontsluiting via de Wezelsedijk is niet structureel in het plan aangepast. In paragraaf 4.1.1. van de toelichting van het plan is in schets 2.2. aangegeven dat één uitrit via de Wezelsedijk wordt ontsloten en de andere via de Wezelse Berg. Deze gemaakte afspraak dient tevens in het plan te worden gewaarborgd. Deze onzorgvuldigheid dient dan ook te worden aangepast in het plan.

#### **Reactie gemeente**

Uit de mediation kwam naar voren dat omwonenden een duidelijke voorkeur hebben voor de ontsluiting van de noordelijke woning via de Wezelseberg. De initiatiefnemer wilt hierin tegemoetkomen en heeft deze aanpassing toegezegd. Blijkbaar is deze aanpassing nog niet in alle stukken juist doorgevoerd. De tekst op bladzijde 9 (paragraaf 4.1.1.) van de toelichting wordt hierop nog aangepast.

#### **Ecologie**

Ten aanzien van de ecologie is er een quickscan verricht. Cliënte heeft vraagtekens bij het uitgevoerde onderzoek. Uit eigen waarneming ziet zij regelmatig buizerds op de omheining van de wei zitten en treft zij helaas ook regelmatig een dode egel aan op de Wezelsedijk ter hoogte van haar huis, die slachtoffer is geworden van een verkeersongeluk. Deze egels steken dus de weg over naar het weiland en omgekeerd. Daarnaast ziet cliënte in de zomer grote aantallen vleermuizen en in de donkere periode van het jaar regelmatig uilen, die het vliegruim exact boven het weiland gebruiken. Het moge zo zijn dat ze daar niet nestelen, maar bouw van twee grote woningen zou hun leefgebied en leefplezier aanzienlijk aantasten.

#### **Reactie gemeente**

Uit het ecologische onderzoek is gebleken dat het plan voldoet en ook geen belemmering vormt voor de in het gebied aanwezige flora en fauna.

#### **Archeologie**

De vondst van het wagengraf uit 1897 is naar algemeen wordt aangenomen één van de mooiste van Nederland en inderdaad aangetroffen in de "Wezelsche Berg", (gedocumenteerd in Het Wagengraf te Wijchen, Peter Vissers van januari 1996). Dat is dus op steenworp afstand van de geplande bouwlocatie. Het is volgens cliënte volstrekt onvoldoende om slechts een sleuvenonderzoek te doen ter voorkoming van vernietiging van mogelijk belangrijke archeologische vondsten.

#### **Reactie gemeente**

Het gestelde over proefsleuven heeft betrekking op het aspect archeologie en niet op het aspect cultuurhistorie. De gehanteerde werkwijze is de gangbare manier waarop archeologisch onderzoek wordt gedaan. Dat start met bureauonderzoek van de archeologische verwachtingenkaart. Met deze kaart is vastgelegd dat in dit gebied met proefsleuvenonderzoek de archeologische historie nader moet worden onderzocht. Ter waarborging van de archeologische waarden is de archeologische dubbelbestemming voor het gehele plangebied gehandhaafd. Pas als nader onderzoek is uitgevoerd, en uit dit onderzoek geen te behouden waarden komen, komt de dubbelbestemming van het plangebied te vervallen en wordt het plangebied vrijgegeven.

#### **U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan**

Het is evident dat de waarde van de woning van cliënte door deze planologische wijziging van de bestemming agrarisch naar wonen aanzienlijk wordt verminderd. Op grond van het huidige bestemmingsplan mag immers in het geheel niet gebouwd worden. Met dit plan worden er twee woningen met alle overlast van dien mogelijk gemaakt. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

#### **Reactie gemeente**

Andere locaties zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer, waardoor die daar niet een of meer woningen kan bouwen. Daarnaast zou dan deze locatie aan de Wezelsedijk, die geschikt is voor woningbouw, ongebruikt blijven.



## Verzoek

Cliënte vraagt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. In ieder geval vraagt zij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

### Conclusie reactie gemeente:

De zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Wezelsedijk ong. Wijchen", leidt tot enkele aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. Deze aanpassingen bestaan uit het laten aansluiten van de beschrijvingen, afbeeldingen en onderzoeken van het plan op de laatste en definitieve versie. Dus het mogelijk maken van twee levensloopbestendige woningen, met één ontsluiting via de Wezelsedijk en één via de Wezelseberg. Daarnaast wordt een landschappelijke inpassing toegevoegd aan het bestemmingsplan, welke als voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen. Ook wordt de goothoogte aangepast. Het voorstel is het ontwerp bestemmingsplan na aanpassingen en aanvullingen gewijzigd vast te stellen. De overige aangedragen argumenten leiden niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

### **Zienswijze 8, 71126.**

#### **Ik kan mij om de volgende redenen niet verenigen met dit ontwerpbestemming.**

Al sinds 1995 woon ik met veel plezier en woongenot op Wezelseberg 6 in Wijchen. Ik ben destijds hier komen wonen om de rust en ruimte en ook omdat ik de mogelijkheid had om bij mijn huis hobbymatig paarden te houden en de paardensport te beoefenen. Toen ik het perceel kocht werd mij door de makelaar verteld dat in buurtschap Wezel een bevroren bestemmingsplan gold, er zou nooit iets mogen worden bijgebouwd!

Ons nieuwe huis mocht overigens absoluut niet groter zijn dan 600 m<sup>3</sup>, dat kwam omdat ons vorige huis maar een inhoud had van 380 m<sup>3</sup> en daarmee samenhangend werd ook de inhoud van het nieuwe huis bepaald. Mijn overbuurman (Jos) heeft destijds ook beperkingen opgelegd gekregen van de gemeente aan de inhoud van zijn huis, (max 350m<sup>3</sup>, omdat het oude huis dat hij heeft moeten slopen maar een inhoud had van 250m<sup>3</sup>.)

Het is dan ook wel een beetje raar dat de gemeente nu voornemens is de bouw toe te staan van twee collosale villa's van maar liefst 1000m<sup>3</sup> inhoud. Deze villa's komen te staan op een weilandje van ongeveer 5500m<sup>2</sup>. Het formaat van de huizen in verhouding tot het perceeloppervlak is ook opvallend, aangezien praktisch alle huizen in onze buurt op een veel groter perceel staan in verhouding tot het huis. Het zorgt voor een ruimtelijk en vrij gevoel. De bouw van de villa's, zou worden toegestaan door een zogenaamde rood-voor-rood regeling in het kader van het gemeentelijk functieveranderingsbeleid voor agrarische bedrijfslocaties. Er is een schuur afgebroken in Batenburg kilometers verwijderd vanaf de locatie aan de Wezelsedijk. Ik was altijd van mening dat rood voor rood alleen gold op de daadwerkelijk plek van sloop, zoals destijds ook van toepassing was voor mijzelf en voor mijn overbuurman. Uit navraag blijkt nu overigens ook nog dat op de plek waar de schuren zijn afgebroken in Batenburg, er inmiddels weer nieuwe bouwwerkzaamheden aan de gang zijn. Hoeveel rood moet je dan afbreken om zoveel te mogen herbouwen! Wij waren destijds ook beperkt in de hoeveelheid nieuw te bouwen kubieke meters.

#### **Reactie gemeente**

Het laatste en meest recente bestemmingsplan buitengebied (2013) kent dezelfde maten zoals ze zijn overgenomen voor dit plan. Het kan dat in het verleden sprake was van een andere maatvoering of regeling. Wel wordt de goothoogte van de nieuwe woningen naar 4,0 meter hoogte teruggebracht. Hiermee sluiten de nieuwe woningen beter aan op de in het buurtschap al aanwezige woningen.

Het is geen must om de gecreëerde ruimte door de sloop van agrarische bebouwing, ook op dezelfde locatie in te zetten. Dat is ook opgenomen in de 'notitie functieverandering buitengebied'. Het perceel in Batenburg ligt in het landbouw ontwikkelingsgebied van de

gemeente Wijchen en heeft de bestemming 'Agrarisch' zonder waarden. Daardoor is het niet toegestaan om op de slooplocatie nieuwe woningen te bouwen. Daarnaast is het slopen van agrarische opstallen een van de onderdelen van de positieve beoordeling van de KPI. Niet aan ieder aspect uit het KPI-beleid moet worden voldaan voor principemedewerking. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in Batenburg. Met dit plan ontstaat ruimtelijk gezien geen onaanvaardbare situatie aan de Wezelsedijk.

Als de vergunning er door komt zal er een behoorlijke tijd gebouwd worden met de daarbij behorende overlast van geluid en beweging. Hierdoor zal het voor mij en mijn dochter nog een hele opgave worden om de veelal jonge paarden die wij bezitten op een veilige manier te kunnen rijden. Paarden zijn immers vluchtdieren, en al helemaal paarden die nog niet lang gewend zijn om bereden te worden. Ik zal dan ook waarschijnlijk een behoorlijke tijd moeten uitwijken naar een andere locatie voor het beoefenen van mijn sport, of mijn rijbak moeten verplaatsen naar een ander deel van mijn perceel. Ook als de huizen er staan is het nog maar af te wachten of er niet nog meer overlast is van meer verkeer e.d. Ik heb namelijk ook vernomen dat de uitrit van één van de villa's wordt gesitueerd aan de kant van mijn rijbak.

#### Reactie gemeente

Door een buurtbewoner is in de buurt navraag gedaan of een verplaatsing van de inrit tot bezwaren leidt. Dat was niet het geval en dat is schriftelijk, inclusief ondertekening, door de bewoners in de nabijheid van de nieuwe inrit bevestigd. Dat is inclusief reclamant. De initiatiefnemer heeft daarop die inrit verplaatst, zodat die aan de Wezelseberg uitkomt in plaats van op de Wezelsedijk.

Op bepaalde momenten kan er tijdens de bouw sprake zijn van overlast. In hoeverre dat invloed heeft op paarden, is onduidelijk. De overlast is tijdelijk, niet dagelijks en ook niet de gehele dag.

De gemeente geeft aan mee te willen werken aan de bebouwing, omdat de bebouwing zou voorzien in een behoefte aan huizen met een levensloopbestendig doel. Ouderen zouden hier kunnen blijven wonen tot op zeer hoge leeftijd. In de praktijk is echter gebleken dat alle ouderen in onze buurt inmiddels zijn vertrokken uit de buurt naar plekken binnen Wijchen, dicht bij voorzieningen als winkels en ontmoetingsplekken en dicht bij medische voorzieningen als huisarts en apotheek. Ook hebben ouderen meestal niet de behoefte aan een huis met een omvang als de geplande woningen en een redelijk grote tuin/buitenruimte, aangezien met ouderdom ook de gebreken komen, en het dan niet handig is om een grote tuin te moeten onderhouden. Bovendien is in onze buurt geen enkele voorziening voor ouderen, er is geen winkel, geen brievenbus, geen openbaar vervoer en bovendien is de Wezelsedijk te smal om veilig met de rollator een ommetje te kunnen maken. Het plaatsen van een stuk of vier Tiny-Houses zou, als er dan toch per sé op deze plek gebouwd moet worden beter gepast zijn. Er is immers een groot tekort aan goedkope starterswoningen voor jongvolwassenen, maar dan valt er natuurlijk niks meer te verdienen voor de hebberige projectontwikkelaar! Winstbejag is ondanks alle "schijnargumenten", als ruimtelijke kwaliteitsverbetering, en voorzien in een woonbehoefte, natuurlijk de enige reden om op deze plek te willen bouwen. Wie het nieuws en de actualiteiten over de woningcrisis volgt, weet bovendien dat er op de markt totaal geen behoefte is aan pompeuze villa's die waarschijnlijk dadelijk zo'n 800.000,- tot 1.000.000,- euro zouden moeten gaan kosten.

#### Reactie gemeente

Vanwege de aanpassing van het plan als gevolg van de mediation, is een verplichting om vier kangoeroewoningen te bouwen losgelaten. De doelgroep beperkt zich nu, maar ook in het oorspronkelijke plan niet, tot alleen senioren. Iedereen die dat wil, kan en mag op dit perceel een vrijstaande woning realiseren.

Volgens de woonvisie van de gemeente Wijchen, zou nieuwbouw (zeker van levensloopbestendige woningen) alleen plaats moeten vinden in de bebouwde kom en in

de buurt van voorzieningen. Aan alle twee deze criteria wordt in dit geval niet voldaan.

#### Reactie gemeente

Dit klopt ten dele. Beperkte woningbouw in het buitengebied blijft altijd mogelijk. Daarbij wordt bouwen in een buurtschap buiten de bebouwde kom, bijvoorbeeld in 'De Wezelsche Berg', anders beoordeeld dan het buitengebied. Vanwege een bebouwingsconcentratie, is er al sprake van sociale cohesie. Nieuwbouw buiten de bebouwde kom is daardoor niet altijd en overal uitgesloten, al heeft het niet de voorkeur.

Verder refereert de gemeente aan het Kleinschalig Particulier Initiatief. Deze regeling is bedoeld voor inwoners van de Gemeente Wijchen die een huis willen (bij)bouwen voor zichzelf of eventuele kinderen of voor mantelzorg. Ook deze regeling is in dit geval niet van toepassing, omdat de Initiatiefnemer geen inwoner is van de gemeente Wijchen en ook niet van plan is om zelf één van de huizen te gaan bewonen.

#### Reactie gemeente

Ieder plan tot maximaal 4 woningen valt in Wijchen automatisch onder de KPI-regeling. Daardoor is het ook voor bewoners buiten de gemeente die een perceel in de gemeente Wijchen bezitten mogelijk een KPI in te dienen. Daarbij hoeft een nieuwe woning niet in iedere situatie door de initiatiefnemer te worden gaan bewoond. De zelfbewoningsplicht kennen wij niet en die geldt dan ook niet voor KPI's.

#### Conclusie reactie gemeente:

De reacties die zijn gegeven op de argumenten vanuit de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Wezelsedijk ong. Wijchen", hebben geleid tot een aanpassing aan het ontwerp bestemmingsplan. Dat is de aanpassing van de goothoogte. Het voorstel is ook om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze, gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

### **Zienswijze 9, 71131.**

#### **1. Aantasting woon- en leefklimaat**

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Wijchen. Cliënt is daar destijds bewust gaan wonen vanwege de rust, ruimte, het groen en de privacy. Met de vaststelling van het ontwerpstemmingsplan wordt het woongenot van cliënt onevenredig aangetast. Cliënt licht voorgaande hierna toe.

#### Rust, privacy en uitzicht

Zo brengt de realisering van het plan onmiskenbaar meer verkeersbewegingen met zich mee, gegevens de aard van het ontwerpbestemmingsplan, namelijk twee woningen. Ook verdwijnt een jarenlang weids uitzicht. Dat er als zodanig geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat, is cliënt duidelijk. Voorgaande betekent echter niet dat er in zijn geheel geen betekenis toekomt aan het belang van verlies van uitzicht. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet of onvoldoende op deze aspecten in gegaan.

Meer concreet verwacht cliënt de volgende overlast. De achterkant van het perceel van cliënt grenst aan de bouwkevel. Het is dus ten eerste überhaupt de vraag of cliënt in alle rust bijvoorbeeld nabij de boomgaard kan zitten. Ten tweede veroorzaakt het geluid van de snelweg A326, die achter het ons buurtschap loopt, ontzettend veel lawaai, zowel overdag als 's nachts. Het zeer open asfaltbeton schijnt versleten te zijn en de gemeente heeft geen budget. Dit is overigens vreemd, omdat het een Rijksweg betreft. Ten derde is tevens het verkeersaanbod aan de Wezelsedijk enorm toegenomen de afgelopen tien jaar, doordat de weg vaker als sluiproute wordt gebruikt. Personen die zich een kapitaal huis van meer dan 1 miljoen euro kunnen veroorloven, hebben gemiddeld 2,5 auto. Dus per saldo komen er weer vijf auto's bij met de daarbij behorende verkeersbewegingen, zoals eerder genoemd. Het moge duidelijk zijn dat dergelijke veranderingen voor nog meer onrust zorgen met de realisering van het plan.

### Reactie gemeente

De toevoeging van twee levensloopbestendige woningen zorgt niet voor een significante stijging van de geluidsbelasting op de woningen in het buurtschap 'Wezelsche Berg'. Dat geldt eveneens voor het aantal verkeersbewegingen op de Wezelsedijk.

### Alternatieve mogelijkheden

Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volgt onder meer:

*"om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden." Ook wordt in dezelfde toelichting aangegeven: "binnen de kern Wijchen is onvoldoende ruimte voor woningen van deze omvang."*

In het ontwerpbestemmingsplan wordt bovenstaande niet nader onderbouwd. Een document waaruit bijvoorbeeld blijkt dat er onderzoek is gedaan naar de alternatieven in de gemeente Wijchen is immers niet gebleken. Onduidelijk is dus op basis waarvan er geen andere goede mogelijkheden zijn.

Op dit punt is de besluitvorming dan ook onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd, hetgeen strijd oplevert met respectievelijk de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

Daarnaast gaat er met de realisering van het plan veel groen verloren, waaronder grasland, bomen en struiken. Deze ontwikkeling staat haaks op de hiervoor geciteerde toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Het landschap wordt immers minder groen en van alternatief groen is niet gebleken.

### Reactie gemeente

Een landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee wordt een groene inrichting van het perceel gegarandeerd. Tevens blijft hiermee de groene uitstraling van het perceel behouden.

### Geluid

In de bekendmaking van het plan is tevens aangegeven dat men van plan is om een hogere waarde te verlenen voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48dB tot maximaal 53dB, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 110a, eerste lid van de Wet geluidhinder. Artikel 110a, vijfde lid van de Wet geluidhinder bepaalt onder meer dat het eerste lid van dit artikel slechts toepassing vindt indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege onder meer de weg of spoorweg, van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen onderscheidenlijk aan de grens van de betrokken geluidsgevoelige terreinen tot de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In het akoestisch onderzoek als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan wordt onder meer geconcludeerd dat maatregelen tegen geluid overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard ontmoet. Er wordt evenwel niet toegelicht in welke zin er sprake is van deze overwegende bezwaren. Met andere woorden: waarom zijn geluidswerende maatregelen niet mogelijk? Het besluit is op dit punt onvoldoende gemotiveerd, hetgeen strijd oplevert met artikel 3:46 Awb.

### Reactie gemeente

De twee toekomstige woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de wegen: Wezelsedijk en A 326. De wet geluidhinder schrijft voor dat dan wordt onderzocht wat de geluidbelasting van het wegverkeer van de wegen afzonderlijk is op de nieuwe woningen. De nieuwe woningen liggen buiten de bebouwde kom (buitenstedelijk) en de maximale toegestane geluidbelasting (inclusief aftrek artikel 110 Wgh g) is dan 53 dB. Deze waarde wordt voor beide wegen niet overschreden en het is daarom mogelijk om een hogere waarde vast te stellen voor de twee nieuwe woningen. Daarnaast wordt voldaan aan het

hogere waarden beleid van de gemeente Wijchen. Dit is vastgelegd in het hogere waarde besluit.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven dat wordt voldaan aan de wet geluidhinder. Daarnaast moet er voor geluid ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor wordt de geluidbelasting van beide wegen samen bepaald. Deze is op de westgevel maximaal 58 dB. Dit is in de toelichting beschreven.

Als een hogere waarde is vastgesteld, moet bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen worden aangetoond dat wordt voldaan aan een binnen niveau van 33 dB (eis vanuit het Bouwbesluit). Uitgangspunt is hierbij de gecumuleerde geluidbelasting wegverkeer. Wordt aan deze eis voldaan dan is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Om te waarborgen dat hieraan wordt voldaan, is dit als voorwaarde aan het hogere waarde besluit verbonden. Maar daarnaast is het ook een wettelijke eis waaraan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet voldoen.

#### Belangenafweging

Daarnaast komen de hierboven genoemde belangen niet of onvoldoende terug in de besluitvorming. Er is daarmee geen acht geslagen op de belangen van cliënt. Daarmee wordt er in strijd gehandeld met artikel 3:4, eerste lid van de Awb. Omdat de belangen van cliënt tevens onevenredig worden aangetast, is er gelet op het bovenstaande ook sprake van strijd met artikel 3:4, tweede lid van de Awb. Cliënt hecht er in dit kader waarde aan om te vermelden dat de initiatiefnemer slechts handelt vanuit economisch gewin. De realisering van de twee woningen zijn immers niet voor eigen gebruik, noch gebruik voor familieleden of anderszins. Na de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan worden de kavels onmiddellijk verkocht. In zoverre dienen de genoemde belangen van cliënt te prevaleren boven het belang van initiatiefnemer, bestaande uit louter economisch gewin.

#### Reactie gemeente

Er wordt niet aangetoond dat de belangen van appellant onevenredig worden aangetast. Daarnaast is het toegestaan om op de in bezit zijnde gronden activiteiten te ontplooiën. Dit belang wordt niet meer of minder zwaar gewogen dan het belang van omwonenden.

## 2. Kleinschalige woningbouwinitiatieven

#### Reikwijdte

In de gemeente Wijchen bestaat de Regeling Kleinschalige woningbouwinitiatieven (hierna; Regeling Kwi). Uit de informatienota van de gemeenteraad, met zaaknummer 63215 volgt dat de Regeling Kwi bij een kleinschalig initiatief uitgaat van een initiatief tot maximaal twee woningen (voorheen vielen initiatieven tot vier woningen overigens ook onder de Regeling Kwi). Voorts wordt als kleinschalig initiatief aangeduid bijvoorbeeld een functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Onderhavig plan is gelet op het hiervoor genoemde aldus aan te merken als kleinschalig initiatief. Hierna wordt daarom het volgende aangegeven.

Kleinschalige woningbouwinitiatieven slechts voor inwoners Wijchen

Uit de informatienota voor de gemeenteraad met betrekking de Regeling Kwi volgt onder meer het volgende. Het doel van kleinschalige particuliere initiatieven is het bieden van bouw mogelijkheden aan inwoners. Zo kunnen zij een woning voor zichzelf bouwen. De initiatiefnemer is echter geen inwoner van de gemeente Wijchen. Het is dan ook onbegrijpelijk dat het college tegen diens eigen beleid indruist. Daarmee wordt er in strijd met artikel 4:84 van de Awb gehandeld.

#### Reactie gemeente

Ieder plan tot maximaal 4 woningen valt in Wijchen automatisch onder de KPI-regeling. Daardoor is het ook voor bewoners buiten de gemeente die een perceel in de gemeente Wijchen bezitten mogelijk een KPI in te dienen. Daarbij hoeft een nieuwe woning niet in

iedere situatie door de initiatiefnemer te worden gaan bewoond. De zelfbewoningsplicht kent de gemeente Wijchen niet. Deze zelfbewoningsplicht geldt dan ook niet voor KPI's.

#### Ruimtelijke kwaliteit

In de Regeling Kwi wordt voorts aangegeven dat het college het liefst ziet dat de ontwikkeling van woningen plaatsvindt in de kern/ binnen de bebouwde kom. Bouwen van woningen midden in het buitengebied heeft in elk geval niet de voorkeur. Cliënt is onduidelijk waarom desondanks voor de onderhavige locatie is gekozen. Daarnaast blijkt uit de Regeling Kwi dat met functieverandering verrommeling van het buitengebied dient te worden voorkomen. Onduidelijk is in hoeverre er wordt voldaan aan dit criterium. Daarnaast betwist cliënt dat het plan toegevoegde waarde heeft voor de (leefomgeving). Zo levert het plan geen extra bijdrage aan de (leefomgeving en levert het feitelijk alleen gewin op voor de initiatiefnemer zelf. Hiermee is het plan dus niet in lijn met het criterium genoemd in de Regeling Kwi genoemd onder punt 3, sub e.

#### Reactie gemeente

Het is geen must om de gecreëerde ruimte door de sloop van agrarische bebouwing, ook op dezelfde locatie in te zetten. Dat is ook opgenomen in de 'notitie functieverandering buitengebied'. Het perceel in Batenburg ligt in het landbouw ontwikkelingsgebied van de gemeente Wijchen en heeft de bestemming 'Agrarisch' zonder waarden. Daardoor is het niet toegestaan om op de slooplocatie nieuwe woningen te bouwen.

Daarnaast is het slopen van agrarische opstallen een van de onderdelen van de positieve beoordeling van de KPI. Niet aan ieder aspect uit het KPI-beleid moet worden voldaan voor principemedewerking. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in Batenburg. Met dit plan ontstaat ruimtelijk gezien geen onaanvaardbare situatie aan de Wezelsedijk.

#### Woonvisie gemeente Wijchen

Naast het bovenstaande blijkt uit de Woonvisie van de gemeente Wijchen (hierna: de Woonvisie) onder meer dat het groene karakter van Wijchen bepalend is en dat binnenstedelijke herontwikkeling de voorkeur boven uitbreiding in het buitengebied heeft. Voorts wordt nadrukkelijk aangegeven dat het college niet wil bouwen op open groene plekken, aangezien deze plekken bepalend zijn voor de identiteit van de gemeente. Ten eerste wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan niet aangegeven in hoeverre verloren groen wordt gecompenseerd. Ten tweede wordt in de toelichting evenmin aangegeven in hoeverre de identiteit van de gemeente evengoed in stand zou blijven met de realisering van het plan. Ten derde is het, ook in het kader van ruimtelijke kwaliteit, überhaupt de vraag of er behoefte is aan een dergelijk plan. Zo is ook CDA Wijchen onduidelijk hoe veel van de zogeheten 'miljoenenwoningen' in Wijchen staan. Daardoor kan niet of in elk geval onvoldoende worden vastgesteld in hoeverre de behoefte bestaat aan twee dergelijke miljoenenwoningen. In de Woonvisie is cliënt niet van een dergelijke toelichting gebleken. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan biedt in deze geen soelaas, nu hierin slechts wordt gesproken over de dynamiek op de woningmarkt in zijn algemeenheid en energieneutraal en klimaatbestendige woningen. Voorgaande zegt dus niets over de noodzaak van de twee betreffende woningen op de betreffende locatie.

Gelet op het bovenstaande is het besluit dan ook op deze punten onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd, hetgeen strijd oplevert met respectievelijk de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

#### Reactie gemeente

Dit klopt ten dele. Beperkte woningbouw in het buitengebied blijft altijd mogelijk. Daarbij wordt bouwen in een buurtschap buiten de bebouwde kom, bijvoorbeeld in 'De Wezelsche Berg', anders beoordeeld dan het buitengebied. Nieuwbouw buiten de bebouwde kom is daardoor niet altijd en overal uitgesloten, al heeft het niet de voorkeur.

De Regeling Kwi stelt daarnaast onder meer als voorwaarde dat er voldoende draagvlak moet zijn in de betreffende buurt. In de buurt is evenwel geen sprake van draagvlak voor



het plan. Waarom het plan ook in deze zin desondanks doorgang vindt, is cliënt onduidelijk.

#### Reactie gemeente

De initiatiefnemer heeft contact gehad met de directe omgeving. Mediation is toegepast. Daarbij is het oorspronkelijke plan bijgesteld van 4 woningen naar 2. Het worden nu geen kangoeroewoningen meer maar levensloopbestendige woningen. De uitweg van 1 van beide woningen is verplaatst. Als de omgeving geen bebouwing wil en niet tot een compromis wil komen, is het niet mogelijk om draagvlak te creëren. Het is ook geen must om dit te creëren.

### 3. Stedenbouwkundige aspecten

Uit paragraaf 2.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volgt dat de beoogde woningen een aanvulling vormen op de omliggende burgerwoningen en de woonfunctie binnen de bestaande bebouwingsconcentratie versterken. Er wordt evenwel niet toegelicht in welke zin daar sprake van is. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt onvoldoende gemotiveerd en aldus strijdig met artikel 3:46 van de Awb. Cliënt betwist dat de beoogde woningen een aanvulling vormen op de omliggende burgerwoningen en dat de woonfunctie wordt versterkt, nu de beoogde woningen in grootte, vorm en uiterlijk significant zullen afwijken van de omliggende burgerwoningen.

#### Reactie gemeente

Met de versterking wordt de extra invulling van een al bestaande bebouwingsconcentratie van 'buurtschap De Wezelsche Berg' bedoeld. Het plan draagt niet bij aan een uitbreiding van het buurtschap, maar is een inbreiding. Met extra woningen in het buurtschap neemt de sociale cohesie toe. Mogelijk ook de diversiteit van de bevolking, als jonge gezinnen in de woningen komen te wonen. Beide zijn positieve ontwikkelingen voor het buurtschap. Tot slot zijn er geen woningen in het Buurtschap die uitkijken op de nieuwbouwwoningen. De bestaande woonkamers van de bestaande woningen kijken in andere richtingen uit.

### 4. Mediation

Cliënt geeft tot slot aan dat overleg in het verleden tussen het college, initiatiefnemer en de buurtbewoners helaas niets heeft opgeleverd. Cliënt merkt in dit kader op dat de initiatiefnemer niet bereid is gebleken om mee te bewegen en zich kennelijk stoïcijns vasthoudt aan het plan. Daarnaast bevreemdt het cliënt dat de mediator (in dienst van de gemeente Wijchen) toelaat dat er niet wordt gereageerd op de voorstellen van de buurtbewoners. Waar cliënt en de andere buurtbewoners dus bereid zijn om mee te denken en alternatieven voor te stellen, blijkt initiatiefnemer dat niet en volstaat die houding kennelijk voor het college. Cliënt en de buurtbewoners zijn hiermee consequent voor voldongen feiten gesteld. Van een partij als de gemeente mocht cliënt anders verwachten. Cliënt betwist dan ook dat het mediation traject behoorlijk is doorlopen.

#### Reactie gemeente

Om tot een compromis te komen voor het plan, is er mediation toegepast. Daarbij heeft de initiatiefnemer het oorspronkelijke plan bijgesteld van 4 woningen naar 2. Het worden nu geen kangoeroewoningen meer maar levensloopbestendige woningen. Een uitweg van een van beide woningen is verplaatst. Dat alles, heeft helaas niet geleid tot tevredenheid onder buurtbewoners. Zij hebben aangegeven pas tevreden te zijn, als geen bebouwing plaatsvindt. Het komen tot een compromis en enig draagvlak, was hierdoor niet mogelijk.

#### Conclusie reactie gemeente:

De reacties die zijn gegeven op de argumenten vanuit de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Wezelsedijk ong. Wijchen", hebben niet geleid tot aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. Wel zal een motivatie worden toegevoegd over hoe deze woningen van meerwaarde zijn voor de omgeving. Het voorstel is ook om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze, met de toevoeging op het stedenbouwkundige aspect, gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongrond verklaard.

#### **IV. WIJZIGINGEN**

Op basis van de ingediende zienswijzen, worden een aantal wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan. Dat zijn de volgende wijzigingen;

- Toevoeging van een landschappelijke inpassing, als voorwaardelijke verplichting.
- Alle afbeeldingen en bestanden worden op elkaar afgestemd, zodat alle bestanden uitgaan van twee levensloopbestendige woningen, waarbij de noordelijke woning ontsluit op de Wezelseberg.
- Uitvoeren en toevoegen van een schaduwonderzoek naar mogelijk negatief effect van de nieuwbouwwoningen op de omliggende woningen.
- De goothoogte van de te bouwen woningen wordt verlaagd naar max. 4,0 meter.
- een nieuwe digitale watertoets wordt gedaan en als bijlage toegevoegd.
- Toevoegen stedenbouwkundige motivatie voor de toevoeging van twee woningen.

#### **CONCLUSIE:**

Vanwege de ingediende zienswijzen, wordt voorgesteld om de genoemde wijzigingen aan te brengen en toe te voegen aan het ontwerp bestemmingsplan. Het advies is vervolgens om het bestemmingsplan met deze wijzigingen gewijzigd vast te stellen.