

Nota van zienswijze

Ontwerp wijzigingsplan "Kern Uitwijk: Cronenburg ong."

Vanaf 17 maart 2023 heeft het ontwerp wijzigingsplan "Kern Uitwijk: Cronenburg ong." voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij het college zijn/haar zienswijze geven op het ontwerp wijzigingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop.

Waar gaat het wijzigingsplan over?

Het gaat om een wijzigingsplan dat het mogelijk maakt om vijf woningen te realiseren aan De Cronenburg in Uitwijk. Het wijzigingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een zienswijze gestuurd?

In de periode van terinzagelegging is er 1 zienswijze ontvangen:

1. Gezamenlijke reactie van de direct omwonenden

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording zienswijze

Zienswijze: Gezamenlijke reactie van de direct omwonenden	
Ontvangstdatum: 28 april 2023	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
<p>Het bestemmingsplan schrijft een 'parkbestemming' voor. We zouden bij voorkeur zien dat er bomenplant, struiken, bankjes en een jeu-de-boulesbaan gecreëerd zou worden, om zo het dorpsgevoel te versterken. Ruim 20 jaar geleden zijn de huidige woningen in de straat gebouwd en was het ook de bedoeling dat er parkje zou komen voorzien met speeltuin. We willen dit nogmaals in overweging geven, het zou recht doen aan de ruimtelijke opzet van het dorp.</p>	<p><i>We onderschrijven niet dat het plangebied momenteel een parkbestemming heeft. In het nu geldende bestemmingsplan 'WAAU2017' heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden- landschapswaarden' met een wijzigingsbevoegdheid. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de agrarische bestemming worden omgezet naar wonen. Na het wijzigen van de bestemming kunnen er 5 woningen worden gebouwd. De realisatie van 5 woningen vinden wij passend binnen het plangebied en doet geen inbreuk op de ruimtelijke opzet van het dorp.</i></p> <p><i>Daarnaast hebben we geprobeerd om binnen het plangebied speelruimte te creëren/behouden voor het dorp. Achter de woningen aan de noordzijde komt een grasveld, wat bedoeld is als speelweide.</i></p>
<p>Daarnaast zien we ook dat er een mooie bouwlocatie bij zou kunnen komen gelegen aan de rand van het dorp, de boerderij van familie van Herwijnen aan het Hoefpad. De boerderij is inmiddels verplaatst. Voor de gemeente dé uitgelezen kans om uitbreiding van het dorp aldaar nader te bekijken in plaats van het minuscule bouwplan aan de Cronenburg / dr. H. Colijnstraat.</p>	<p><i>We zitten momenteel in de verkenningsfase voor een mogelijke herontwikkeling van de genoemde locatie. Mocht herontwikkeling plaatsvinden zal dit pas echter over enkele jaren gaan spelen. Met voorliggend plan aan de Cronenburg kunnen in verhouding snel 5 woningen aan de krappe woningmarkt worden toegevoegd.</i></p>
<p>De weg Cronenburg is echt heel krap, 2 auto's kunnen elkaar niet passeren. In het plan wat ter inzage is gelegd is niet zichtbaar of de weg verbreed wordt. Navraag leert dat dit niet het geval zal zijn. Dit stuit op bezwaar van de huidige bewoners. Verzoek om verbreding nader te bekijken, de percelen zijn diep genoeg om de woningen een stukje naar achter te verplaatsen en de weg 2 meter te verbreden.</p>	<p><i>De straat Cronenburg heeft momenteel een huidige breedte van 5 meter. De CROW hanteert voor een dergelijke ontsluitingsweg een breedte van 4,8 meter. Dit is voldoende voor twee auto's om elkaar rustig te passeren. De huidige weg voldoet aan de voorgeschreven afmetingen.</i></p> <p><i>Het is daarom niet noodzakelijk om de weg te verbreden en hiermee de kavels minder diep te maken. Mochten we dit doen, zullen de woningen dicht op de woningen aan Het Gemeent worden geplaatst. Dit is niet wenselijk.</i></p>
<p>Op het trapveldje is een tweekapper ingetekend. Verzoek is om ook deze woningen naar achter te verplaatsen zodat er een pad van 2 meter gecreëerd kan worden tussen de bestaande woningen aan Cronenburg 3 en de Dr. H. Colijnstraat 10. Deze bewoners willen graag aan de zijkant en achterkant ietwat ruimtelijkere opstelling. Onder meer om zo ook hun struiken / hagen en bomen te</p>	<p><i>Bij de planvorming hebben we geprobeerd om zo veel mogelijk afstand te houden vanaf de bestaande woningen. In verband met het rioolgemaal nabij het plangebied kan de noordelijke tweekapper niet verder van de bestaande woningen aan de Cronenburg worden geplaatst. Er dient namelijk 10 meter afstand van het rioolgemaal te worden gehouden. Ook dient er tussen de tweekapper en de watergang een doorgang van minimaal 3 meter te worden vrijgehouden om de watergang en het achterliggend grasveld te kunnen onderhouden. Daarnaast is het niet</i></p>

<p>kunnen snoeien, deze zijn immers volgroeid, maar ook om iets meer ruimte te creëren. Men woont nu vrij en mocht er in de toekomst gebouwd gaan worden, dan komen de woningen dicht naast en achter de huidige woningen geeft een compleet andere woonbeleving. Verzoek is om dit nogmaals te bekijken.</p>	<p><i>wenselijk om de kavels te versmallen in verband met het behoud van het ontwerp van de tweekapper en minder uitgeefbare grond.</i></p> <p><i>Het huidige bouwvlak van de tweekapper is op een afstand van 3 meter gesitueerd van de zijdelingse perceelsgrens, dit vinden wij voldoende afstand.</i></p> <p><i>Afspraken omtrent het onderhouden van de bestaande struiken, hagen en bomen dienen met de toekomstige bewoners te worden gemaakt. Dit is geregeld in het Burgerlijk Wetboek, de gemeente kan dit niet regelen. Met de bewoners van Dr. H. Colijnstraat 10 is afgesproken dat er een spie uit het perceel van de tweekapper wordt verwijderd, hierdoor hebben de bewoners te allen tijde toegang tot hun perceel aan de achterzijde.</i></p>
<p>Mocht het komen tot realisatie van het bouwplan, dan willen we graag in overleg treden over de groenvoorziening. We vinden dat het allemaal wat ruimer kan en er meer groen gecreëerd kan worden dan nu zichtbaar is in de plannen. Consequentie is dat het ten koste gaat van de bouwpercelen, maar deze kunnen qua omvang best een aantal vierkante meter missen door ze smaller te maken. We doelen hierop een groenstrook naast de parkeerplaatsen in de Dr. H. Colijnstraat en een groenstrook voor de woningen aan de Cronenburg, tegenover de bestaande woningen.</p>	<p><i>We vinden het goed om in overleg te treden over de invulling van de groenvoorzieningen in het plangebied. De groenstrook aan de Dr. H. Colijnstraat is ongeveer 2,5 meter breed en ongeveer 30 meter lang. De groenstroken aan de Cronenburg hebben een breedte van ongeveer 2 meter en een lengte van bij elkaar opgeteld van ongeveer 20 meter. Ook is er om de noordelijke tweekapper voldoende groen aanwezig.</i></p> <p><i>Binnen het plangebied is voldoende groen aanwezig, waardoor we het niet noodzakelijk vinden om de kavels te verkleinen om extra groen te creëren.</i></p>
<p>Enkele bewoners, met name woonachtig aan het Gemeent maken zich zorgen over de nok-en goothoogte van de te realiseren woningen. De woningen aan het Gemeent zijn substantieel lager dan de woningen die nu in het bouwplan zijn opgenomen. Indien er gebouwd gaat worden, gaat de voorkeur uit naar levensloopbestendige woningen. Deze zijn qua nok- en goothoogte vaak net wat lager en kunnen op de begane grond gemakkelijk worden uitgebreid zonder dat het ten koste gaat van daglicht / zonlicht.</p>	<p><i>Bij de verkoop van de woningen wordt een traditionele en een levensloopbestendige variant aangeboden. Bij de planvorming hebben we zorgvuldig gekeken naar de juiste positionering van de woningen om waar mogelijk zo veel mogelijk afstand te houden van de bestaande woningen. Daarbij vinden we 1 bouwlaag met schuine kap gezien de omliggende woningen passend in de omgeving.</i></p>
<p>Tenslotte willen we nog vermelden dat we verheugd zijn dat het plan niet langer de bouw van 13 woningen behelst, en is teruggebracht naar 5. We zijn blij dat de gemeente rekening heeft gehouden met de eerder geuite bezwaren. De nieuwe opstelling doet veel meer recht aan het authentieke en ruimtelijke karakter van het dorp Uitwijk. Een dorp waar we trots</p>	<p><i>We hebben een zorgvuldig participatietraject doorlopen waarbij de reacties vanuit de direct omwonenden zorgvuldig zijn afgewogen en waar mogelijk zijn ingewilligd. We zijn dan ook blij te horen dat voorliggend plan draagvlak heeft bij de direct omwonenden van het plangebied.</i></p>

op zijn en met veel plezier wonen!	
	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Aanpassingen ontwerp wijzigingsplan

Naar aanleiding van de gezamenlijke reactie van de direct omwonenden zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.