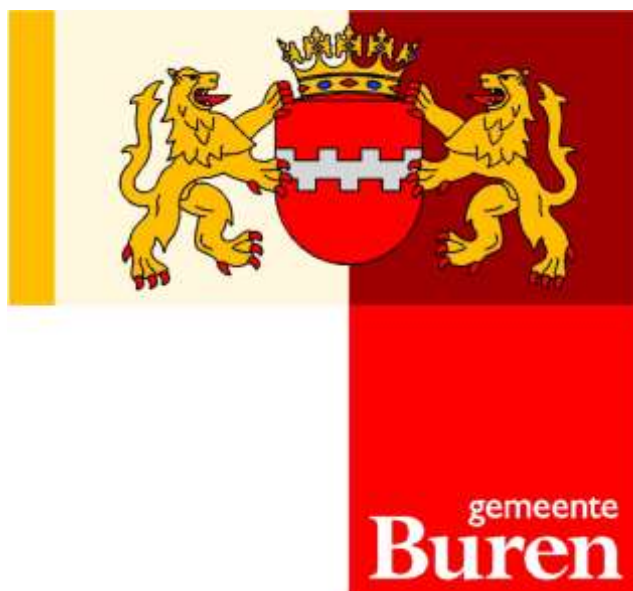


Nota zienswijze
Ontwerpbestemmingsplan 'Ingen, Nieuwe Weg ongenummerd
(ong.)'
Locatie: Nieuwe Weg (Kadastrale Gemeente Lienden, Sectie I,
Perceel 588) te Ingen



Datum raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 23 april 2024

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. Zienswijzen**
Beantwoording zienswijze
- 3. Bijlagen**

1 Inleiding

Op 21 november 2023 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Weg, Ingen ongenummerd (ong.) in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel kadastrale gemeente Lienden, Sectie I, nummer 588 mogelijk.

Procedure

In de periode van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Weg, Ingen ongenummerd (ong.) met identificatienummer NL.IMRO.0214.INGNieuweWegong-BON1, ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hier opmerkingen over kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Zienswijzen en beantwoording

In de genoemde periode zijn er in totaal vier reacties binnengekomen en deze zijn ontvankelijk. Deze nota bevat de beantwoording hiervan. De zienswijzen zijn als bijlage (geanonimiseerd) bijgevoegd.

2 Zienswijzen

De zienswijze die zijn ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

2.1 Algemeen

Bij sterk vergelijkbare en overlappende zienswijze:

Reactie

Omdat de ingediende zienswijzen inhoudelijk sterk overlappen wordt een algemene reactie per thema gegeven.

Ongewenste precedentwerking voor meer nieuwbouw aan de Nieuwe Weg en nabij gelegen buurten.

Het verzoek is meegenomen in een beleidsstuk van 2021 voor de realisatie van 20 vrijstaande woningen dat als uitzondering vormde op het woningprogramma 2020-2030. Aanvullend is sinds dit besluit een nieuwe omgevingsvisie gemaakt. Op basis van het huidige beleid zou er niet meer worden meegewerkt aan dit initiatief. Van belang is daarom ook om te wijzen naar het beleidsstuk uit 2021. Dit beleidsstuk gaf een uitzondering voor 20 vrijstaande woningen. Dit beleid was alleen geldig voor initiatieven die in 2021 waren ingediend. Hiermee is er geen reden om te bedenken dat er meer woningen komen in de buurtschappen. Er worden immers geen andere plannen op dit beleidsstuk meer toegekend. Precedentwerking geeft de mogelijkheid om nieuwe plannen te vergunnen op basis van dezelfde stappen die zijn genomen bij oude toegestane initiatieven. Bij dit plan is dat niet meer mogelijk, aangezien het gebaseerd is op een beleidsstuk dat alleen toestemming gaf voor nieuwbouw woningen in 2021. Nieuwe plannen kunnen hier niet aan voldoen aangezien ze niet in 2021 zijn ingediend. De reden om een specifieke datum mee te nemen in dit specifieke beleidsstuk is om precedentwerking te voorkomen. De angst voor precedentwerking is onterecht aangezien het toenmalige beleidsstuk niet meer toereikend is en er nieuw beleid is met betrekking tot de realisatie van woningen.

Aanvullend geven wij mee dat het huidige beleid niet toereikend is voor de realisatie van een enkele dure woning, zeker niet in het buitengebied. Het realiseren van een dure vrijstaande woning in het buitengebied is strijdig met het huidige gemeente beleid. De angst voor veel nieuwbouw in de buurten in het buitengebied is hiermee onterecht.

Flora en fauna mag niet verstoord worden.

Er is een flora en fauna quickscan aangeleverd. Deze quickscan is akkoord verklaard. Hierbij is het aannemelijk dat het plan voldoende rekening heeft gehouden met de flora en fauna en dat er geen sprake is van een ongewenste verstoring. Het plan is niet in strijd met de Wet natuurbescherming. Aanvullend wil ik nog verwijzen naar de conclusie in de flora en fauna quickscan:

“Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.”

Kortom bij de bouw van de woning wordt geëist maatregelen te nemen om ongewenste effecten te voorkomen. Door het opstellen en toetsen van de flora en fauna quickscan is voldoende rekening gehouden met flora en fauna. Er is geen reden om het plan op dit aspect aan te passen.

Aanvullend verwijst de appellant van zienswijze 2 naar een tegenstrijdigheid in de flora en fauna quickscan en het landschappelijk inpassingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is leidend in dit geval. De quickscan wordt aangepast op basis van deze zienswijze, zodat het overeenkomt met het uiteindelijke landschappelijke inpassingsplan.

Zienswijze 1

Ontvangen 7 januari 2024 (Z.056638)

Samenvatting

Appellant is tegen dit plan omdat het voor een precedent zal zorgen waarbij er meer nieuwbouw mogelijk zou zijn in de wijk, omdat de locatie niet geschikt is voor bouwverkeer en omdat de flora en fauna niet verstoord mag worden.

Reactie

Precedentwerking

Zie reactie op de precedentwerking bij het kopje sterk vergelijkbare en overlappende zienswijzen.

De locatie is ongeschikt voor bouwverkeer.

Bij elk initiatief wordt er gekeken of het uitvoerbaar is. Voor dit initiatief is dit geen uitzondering. Het betreft het realiseren van één woning op het perceel wat een uitvoerbaar plan is. Hierbij wordt de huidige weg al gebruikt door landbouwverkeer. Aanvullend zal het bouwverkeer over de route rijden die het meest geschikt is voor bouwverkeer. De bouwroute wordt afgestemd met de gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met de belastbaarheid van de wegen.

Aanvullend is er in de anterieure overeenkomst een artikel opgenomen over mogelijk schade dat wordt gedaan aan de openbare weg. In het geval dat er schade komt, is de initiatiefnemer samen met de gemeente verantwoordelijk om de weg weer in goede staat terug te brengen. Doormiddel van de anterieure overeenkomst zijn de kosten voor de reparatie geregeld.

Verder is het natuurlijk vervelend dat bewoners mogelijk last zullen ondervinden van bouwverkeer, maar dit van tijdelijke aard en is geen reden om niet mee te werken met het plan.

Ook geeft de initiatiefnemer aan dat ze bouwverkeer zoveel mogelijk zullen beperken en om dit af te stemmen met de omwonenden. Zodat de overlast zoveel mogelijk beperkt zal zijn.

Flora en fauna

Zie reactie op flora en fauna bij het kopje sterk vergelijkbare en overlappende zienswijzen.

Zienswijze 2

Ontvangen 2 januari 2024 (Z.056547)

Samenvatting

De initiatiefnemer is tegen dit plan omdat het plan zorgt voor een inbreuk op privacy voor de indiener van de zienswijze, er een afname komt aan landschappelijke kwaliteit, het plan een negatieve impact heeft op de natuur, de positionering van de woning ongewenst is en er sprake zal zijn van een ongewenst bouwprecedent.

Reactie

Privacy en uitzicht

De appellant is deels tegen dit plan vanwege een mogelijk negatief impact op zijn privacy en uitzicht, De huidige omgeving kan worden gezien als hoofdzakelijk een woonomgeving, waarbij de omliggende percelen hoofdzakelijk worden gebruikt voor bewoning. Het is hierbij aannemelijk dat er geen sprake is van volledige privacy en het is aannemelijk dat er woningen worden gerealiseerd in een gebied dat bedoeld is voor wonen.

Aanvullend moet worden opgemerkt dat de appellant niet direct aanwonend is aan de woning. Er zit openbaar gebied tussen, namelijk een weg.

Ook wordt het huidige gebouw gerealiseerd op ruim 15 meter afstand van de woning en heeft het landschappelijke inpassingsplan hier rekening mee gehouden door het plaatsen van 15 fruitbomen tussen de nieuw te bouwen woning en de al bestaande woning van de appellant. Met betrekking tot de tegenstrijdigheid tussen het beplantingsplan en de flora en fauna quickscan is het beplantingsplan leidend. De ecologische quickscan zal worden aangepast om onduidelijkheid te voorkomen.

De conclusie is dat de inbreuk op privacy en uitzicht zeer beperkt is in dit geval en meer dan acceptabel is binnen een woongebied.

Afname landschappelijke kwaliteit

Bijlage 1 van de zienswijze is zeer onduidelijk. Dat er een halfopen karakter is, betekent niet dat er ook geen sprake kan zijn van een bebouwingslint. De beoordeling van de gemeente is dat de locatie zich kenmerkt door vrijstaande woningen op ruime erven met tussenliggend agrarische gronden. Het toevoegen van één woning is hierbij voorstelbaar, mits het goed landschappelijk en stedenbouwkundig wordt ingepast. De beoordeling van de gemeente is dat dit is gedaan bij het plan. Qua kavelgrootte is het perceel passend voor een woonhuis. Qua ligging ligt het in de lijn van de al gerealiseerde woningen. En qua landschappelijke inpassing geeft dit specifieke plan ook een verbetering van de situatie waarbij er bijvoorbeeld 15 fruitbomen worden geplant en het perceel geheel omzoomd zal worden door een gemengde haag. Aanvullend is het landschapsplan afgestemd op het oeverwal gebied. Vanuit deze punten is het landschappelijk aspect goed meegenomen in het plan en wordt het niet gezien als een afname van de landschappelijke kwaliteit. Waarbij de uitvoering van dit plan passend is binnen het gebied.

Nadeel voor natuur

Voor dit plan is een flora- en fauna quickscan uitgevoerd en deze is akkoord verklaard door de ODR. Hierin is aangegeven dat medewerking kan worden verleend aan dit initiatief met een paar voorwaarden. Appellant verwijst naar diersoorten waar geen rekening mee is gehouden, maar het is onduidelijk over welke dieren dit gaat. Hiermee is het onduidelijk waarom de flora en fauna quickscan onvolledig is en op welke wijze de scan moet worden aangepast. De zienswijze geeft hiermee geen reden tot een nieuw onderzoek. Zie ook de algemene opmerkingen onder de reactie met betrekking tot flora- en fauna quickscan

Positie nieuwe woning

De positie van de nieuwe woning is afgestemd met de burens. Dit is ook een eis waar tijdens de vergunningprocedure aan moet worden voldaan.

Aanvullend zijn de naast gelegen woningen allemaal binnen de vrijwaringszone – weg gebouwd. Hierbij is er wel sprake van precedent. Bij het nieuw te realiseren bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden om buiten het bouwvlak te bouwen. Aangezien het bouwvlak is afgestemd met de burens is er geen reden om een dubbelbestemming vrijwaringszone - weg op te nemen. Dit zal een overbodige aanduiding zijn die niets meer of minder mogelijk maakt. Het betreft overbodige regelgeving. Ter verduidelijking is dit aspect weggehaald. Bij dit plan is er gekeken naar de verkeerssituatie en uit de beoordeling kwam dat dit aspect geen verder probleem zal geven op de naastgelegen verkeerswegen. Hiermee is er geen sprake van onevenredige schade aan de verkeerswegen. De reden om regelgeving over vrijwaringszone op te nemen is vanwege de bescherming van het gebruik van de naastgelegen verkeerswegen,. Aanvullend kan worden meegegeven dat de woning op dezelfde rooilijn ligt als de burens. Dit is wel een voorbeeld van precedentwerking, aangezien de omgevende woningen allemaal binnen de vrijwaringszone zijn gebouwd. Kortom er kan gemotiveerd worden afgeweken van dit aspect.



Precedentwerking

Zie reactie op de precedentwerking bij het kopje sterk vergelijkbare en overlappende zienswijzen.

Zienswijze 3

Ontvangen 9 januari 2024 (Z.056733 en Z.056705)

Samenvatting

Initiatiefnemer geeft aan dat er onjuiste informatie staat in het plan. Waarbij specifiek wordt verwezen naar het landschappelijke plan. Verder wordt aangegeven dat er geen sprake is geweest van participatie, het initiatief niet passend is op de locatie, het plan heeft een negatieve impact op privacy en woongenot, negatieve impact op de woningwaarde en de indiener heeft kritiek op de informele aanpak.

Reactie

Onjuiste informatie

Vanuit de gemeente is het vooral van belang wie de eigenaren zijn van het perceel. Een opmerking dat het perceel op dit moment wordt gebruikt door de burens van nummer 17 kan worden weggehaald, zeker als wordt aangegeven dat dit foutief is.

Aanvullend kan de initiatiefnemer niet zomaar de heg van de burens van nummer 17 verwijderen. Aan wordt gegeven dat ze dit ook niet perse willen. Dit plan heeft alleen betrekking op het eigen perceel, hiermee heeft het alleen betrekking op het gedeelte van de heg op het perceel van de initiatiefnemer. Dat is namelijk het eigendom van de initiatiefnemer. Oorspronkelijk was een nieuwe heg gevraagd in het landschappelijk inpassingsplan omdat de huidige heg geen inheems variant is. Aangezien het beplantingsplan alleen betrekking heeft op het gedeelte van het perceel van de initiatiefnemer zelf kan de heg niet zomaar verwijderd worden. Naar aanleiding van de zienswijze is voorgesteld om het landschappelijk plan aan te passen, waarbij de huidige heg kan blijven staan.

Participatie

Er is sprake geweest van participatie. De omwonenden zijn geïnformeerd en door de initiatiefnemer uitgenodigd voor een omgevingsdialoog. Veel omwonenden hebben hier geen gebruik van gemaakt.

Niet passend op de locatie

- Ruimte en groen

Zie overige opmerkingen met betrekking tot stedenbouw en landschap. De algemene strekking is dat dit plan op het gebied van landschap is afgestemd op de huidige kenmerken van de buurtschap en het

oeverwal gebied. Het nieuwe landschapsplan zorgt hiermee voor een verzorgde invulling van het huidige plangebied.

Met betrekking tot de nieuw te realiseren woning wordt het gebouwd in de lijn van de huidige bebouwing en rooilijnen. Ook zal het qua grootte beperkt zijn (max 8 meter op zijn hoogst), waardoor het gaat om een beperkt gebouw. Het past hiermee binnen het ruimtelijke structuur van de buurt en zorgt voor een verbetering van de huidige landschappelijke kwaliteit van de omgeving.

- **Eenrichtingsverkeer**

Met betrekking tot de realisatie van de woning wordt er gekeken naar de uitvoerbaarheid. De conclusie is dat het mogelijk is om de woning te realiseren op dit perceel. Hoewel het natuurlijk vervelend is dat er bouwverkeer in de buurt komt, is dit wel van tijdelijke aard. De wens van de gemeente en van de initiatiefnemer is om het bouwverkeer zoveel mogelijk tot een minimum te beperken. Op lange termijn gaat het hier om de toename van één huishouden, wat verkeerskundig een zeer beperkte impact zal hebben op de huidige infrastructuur.

- **Flora en fauna**

Zie algemene reactie op flora en fauna bij het kopje sterk vergelijkbare en overlappende zienswijzen.

Privacy en woongenot

De woning staat in een hoofdzakelijk woon- en bebouwd gebied. Het is begrijpelijk dat de bewoner het vervelend vindt dat een leegstaand perceel bebouwd zal worden, maar het is altijd denkbaar geweest dat een woning gerealiseerd kan worden op een plek hoofdzakelijk bedoeld voor wonen. Het huidige perceel is onbebouwd en het is hiermee een denkbare locatie voor nieuwbouw.

De appellant verwijst dat de bouwhoogtes onduidelijk zijn. Mee wordt gegeven dat de maximale bouwhoogte van de woning 8 meter is en de maximale goothoogte 3 meter. De appellant heeft hierin gelijk en de toelichting en verbeelding zal gewijzigd worden op dit aspect.

De woning is, gelet op de situering van de bestaande woning Nieuwe weg 8 (welke direct aan de weg is gesitueerd) zover mogelijk uit de verkeerskruising geprojecteerd. Zowel ruimtelijk als verkeerstechnisch is het niet wenselijk om de nieuw te bouwen woning dicht op de kruising te situeren, omdat daardoor het onbebouwd profiel (openbare ruimte en tuin (westzijde)) te gering wordt. Verkeerskundig is het wenselijk om een inrit niet te dicht bij een kruising te realiseren, aangezien dat een onveilige situatie creëert.

Het te bouwen bijgebouw wordt op 1.50 meter van de erfgrans gebouwd en is 2.9 meter hoog. De woning zelf komt op 4.50 meter uit de perceelsgrens. Het hoogste punt van de nieuwbouw woning ligt ongeveer 10 meter van de erfgrans af. Appellant geeft aan dat zij in de nieuwe situatie geen zonlicht meer zullen hebben in hun tuin en dat zonnepanelen geen zonlicht meer zullen krijgen. Aangezien het hoogste punt van de nieuw te bouwen woning op ongeveer 10 meter van de erfgrans ligt en maximaal 8 meter hoog zal zijn lijkt dit een foutieve aanname. Naar verwachting zal dit op zijn ergst alleen aan het einde van de dag een impact hebben, omdat de zon in het westen ondergaat. Aanvullend moet ook worden meegegeven dat de huidige heg met een hoogte van bijna 3 meter meer impact zal hebben op het zonlicht dan de nieuwe woning. De conclusie is dat dit plan de mogelijkheid geeft om een woning te realiseren naar wens van de initiatiefnemer, zonder een grote impact te hebben op het zonlicht voor de appellant.

Verder blijft er qua privacy een heg staan tussen de percelen. De opmerkingen dat het uitzicht wordt belemmerd zijn hierbij verwarrend, aangezien er op dit moment een bijna drie meter hoge heg staat op het perceel tussen de appellant en het plangebied.

Bij de impact op het verdere woongenot wordt meegegeven dat het om één huishouden gaat dat erbij komt. Dit is zeer goed denkbaar in een hoofdzakelijke woonomgeving. Een nieuwe woning in een woongebied heeft op lange termijn een zeer kleine impact op aspecten zoals geluidsoverlast.

Met het aspect burennrecht is het van belang om mee te geven dat de Gemeente daar geen bevoegdheid over heeft. Burennrecht is privaatrechtelijk en dit moet de initiatiefnemer onderling afstemmen met de burenn.

Impact op de woningwaarde

Bij dit initiatief is een planschade overeenkomst opgenomen. Mocht u merken dat er sprake is van planschade, dan is het uw recht om een planschade claim te maken. Deze claim zal worden beoordeeld of er daadwerkelijk sprake is van planschade.

Precedentwerking

Zie reactie op de precedentwerking bij het kopje sterk vergelijkbare en overlappende zienswijzen.

Informele aanpak gemeente

Met betrekking tot privacy wordt er tijdens de vergunningsprocedure nog extra naar gekeken. Het bestemmingsplan laat de mogelijkheden in hoofdlijnen toe. De exacte uitwerking van de woning is hierbij nog niet definitief. Bij het bestemmingsplan is hier stedenbouwkundig al naar gekeken en wij verwachten niet de problemen die nu worden aangekaart.

Zienswijze 4

Ontvangen 9 januari (Z.056714)

Samenvatting

Appellant heeft op meerdere punten bezwaar tegen het plan. De hoofdreden is de mogelijke precedentwerking die kan leiden tot de realisatie van meerdere woningen in de buurt. Andere redenen van kritiek zijn de smalle weg met eenrichtingsverkeer, gedateerde infrastructuur, inbreuk op het landelijke karakter, belasting op buitengebied en inbreuk op flora en fauna.

Reactie

Precedentwerking

Zie reactie op de precedentwerking bij het kopje sterk vergelijkbare en overlappende zienswijzen.

Smalle eenrichtingsverkeer

Bij de realisatie van dit specifieke plan is er gekeken naar de uitvoerbaarheid. Voor deze locatie zou de realisatie van de bouw van de woning mogelijk zijn. Andere bouwprojecten hebben geen betrekking tot dit specifieke plan en er is geen reden om hier op in te gaan met betrekking tot dit plan.

Gedateerde infrastructuur

Dit punt betreft de aanname dat er meerdere bouwprojecten komen in dit gebied. Dit plan heeft betrekking tot de realisatie van één woning, niet meerdere bouwprojecten. Per initiatief zal er gekeken worden of de realisatie mogelijk is. Bij dit plan is beoordeeld dat het mogelijk is. Bij een toekomstig plan zal er opnieuw naar gekeken worden. Dit plan zelf heeft geen betrekking op een mogelijke verdubbeling van het aantal woningen.

Impact op rust

Bij dit plan is er gekeken naar de landschappelijke inpassing en de te realiseren woning. Van belang bij nieuwe initiatieven is dat deze worden afgestemd op de omgeving. Bij dit plan is beoordeeld dat het landschappelijk goed wordt ingepast en dat de woning is afgestemd met de directe omliggende woningen. Dit plan doet hiermee geen schade aan de landschappelijke waarden of de authentieke uitstraling van het gebied.

Aanvraag tot planschade

Elke belanghebbende heeft de mogelijkheid om planschade aan te vragen. Deze planschade claims zullen beoordeeld worden. Naar verwachting is dat bij de ontwikkeling van dit initiatief geen sprake zal zijn van planschade.

Ontwikkeling boerderij aan Hoog Kana 6

Een mogelijke ontwikkeling op Hoog Kana 6 heeft niets te maken met dit specifieke plan en dient niet als bezwaar tegen deze ontwikkeling.

Verzoek tot verdere specificatie stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.1.6. lid 2 verwijst dat er aanvullende eisen zijn voor plannen die kunnen worden gezien als stedelijke ontwikkelingen. Met betrekking tot woningbouw wijst de jurisprudentie aan dat dit pas van toepassing is voor plannen waarbij er 12 of meer woningen worden gerealiseerd. De jurisprudentie die hier naar verwijst heeft het nummer ECLI:NL:RVS:2017:1724. Bij dit plan is er geen sprake van een

stedelijke ontwikkeling. De overige opmerkingen met betrekking tot wat als er andere woningen bij komen hebben niet direct te maken met dit bestemmingsplan. Met betrekking tot opmerkingen over precedentwerking verwijs ik naar de algemene reactie hierover.

Opmerkingen interne toetsing gemeente

Verder is dit plan, deels vanwege de bezorgdheid van de bewoners, getoetst aan het nieuw vastgestelde participatiebeleid. Dit was gedaan voordat het participatiebeleid is vastgesteld. Hiermee is voldaan aan de interne eisen die de gemeente opstelt voor wat gedefinieerd is als een kleine ontwikkeling. Een informatieavond is georganiseerd door de initiatiefnemer, veel omwonenden hebben hiervan geen gebruik gemaakt. Een beeldvormende raad is niet van toepassing voor kleine initiatieven. De oordeelsvormende en besluitvormende raad moeten nog komen. Die zijn nodig om het plan vast te stellen.

Opmerkingen andere locaties zijn gewenster

Dat er andere locaties waar woningbouw denkbaar is of mogelijk gewenster is, is geen reden om niet mee te werken met dit specifieke initiatief. Per initiatief wordt overwogen of het wenselijk is en in lijn met het gemeente beleid.

Aanpassingen n.a.v. de zienswijzen

- De maatvoering wordt toegevoegd in de verbeelding en de toelichting op basis van een herbeoordeling van de gemeente en opmerkingen in zienswijze 3.
- In artikel 2.1 wordt de beschrijving van de huidige situatie aangepast op basis van de opmerkingen in zienswijze 3.
- De verouderde verbeelding op de ecologische quickscan wordt aangepast en het definitieve landschapsplan wordt toegevoegd op basis van opmerkingen in zienswijze 2.
- De onderdelen met betrekking tot archeologie worden aangepast in lijn met het huidige archeologiebeleid.
- Het landschapsplan wordt aangepast waarbij de al bestaande haag op de perceelsgrens met het plangebied en de Nieuwe Weg 17, Ingen kan blijven staan. Dit is gedaan op basis van de opmerkingen van zienswijze 3.

3 Bijlagen

1. Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvangen 7 januari 2024

Tegen welk besluit maakt u bezwaar?

Het voornemen van de heer G. van Verseveld, wonende te Lienden en mede-eigenaar van het perceel bekend bij het kadaster Lienden sectie 1 onder nummer 588 en gelegen op de kruising Nieuwe weg in Ingen ter hoogte van de woningen met nummer 25, 10, 8 en 17 om daar een woning te willen bouwen

Waarom bent u het er niet mee eens?

Om dit voornemen te kunnen realiseren is een bestemmings- omgevingsplan wijziging nodig waar de provincie Gelderland en de gemeente Buren goedkeuring aan zullen moeten verlenen, danwel positief moeten adviseren. Ik ben tegen het voornemen om van landbouw-akkergrond in onze wijk de bestemming in wonen te wijzigen omdat:

- dit besluit een niet gewenste precedent werking als gevolg zal hebben. Er zijn meer van dit soort stukjes grond in de wijk en de kans bestaat dat ook deze grond dan omgezet gaat worden naar bebouwing.
- de locatie niet geschikt is voor bouwverkeer in verband met de smalle eenrichtingsverkeer wegen.
- Flora en fauna niet verstoord mogen worden.

Zienswijze 2

Ontvangen 2 januari 2024

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Ingen, Nieuwe weg ongenummerd.

Geachte raad,

In het Gemeenteblad (nr. 509922) van 29-11-2023 is het ontwerp bestemmingsplan Ingen, Nieuwe weg ongenummerd (ong.) bekendgemaakt. Dit bestemmingsplan gaat over het perceel naast Nieuwe Weg 17 in het buurtschap Hoog Kana te Ingen, kadastraal bekend gemeente Lienden, Sectie I, nummer 588.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Privacy en uitzicht

Binnen het ontwerp bestemmingsplan wordt ruimte gecreëerd voor het bouwen van een woning op een perceel dat nu als bestemming 'agrarisch met waarden' heeft. Dit perceel grenst direct aan het perceel met onze woning aan de Nieuwe weg nr. 8, alleen gescheiden door een smalle weg. Het bouwen van een woning zou een inbreuk zijn op onze privacy, omdat er vanuit de nieuw te bouwen woning inkiijk ontstaat in diverse ruimtes van ons huis.

Het behoud van de bestaande fruitbomen zou dit deels kunnen compenseren, maar de informatie in de diverse bijlagen is tegenstrijdig. In bijlage 4 'Quickscan flora en fauna' blz. 6 en 21, wordt genoemd dat de fruitbomen en andere beplanting worden weggehaald. In bijlage 1 'Beplantingsplan' staan wel 'te behouden fruitbomen' ingetekend. Het is voor ons de vraag welke informatie klopt en daardoor blijft onze zorg over de inbreuk op onze privacy bestaan.

Daarnaast belemmert een nieuwe woning op dit perceel ons uitzicht en dit is net als de inbreuk op onze privacy in strijd met het Burenrecht.

2. Afname van landschappelijke kwaliteit

De ruimte en hoeveelheid groen is kenmerkend voor onze wijk Hoog Kana. In de toelichting, paragraaf 2.2 en 4.5, wordt gesteld dat het bebouwen van perceel 588 geen aantasting is van de landschappelijke kwaliteit en ruimtelijke structuur. Ook zou het passen binnen het bebouwingslint van de Nieuwe weg.

Zoals te zien op bijlage 1 bij deze brief, is er in dit gedeelte van de Nieuwe weg geen sprake van een 'bebouwingslint', maar wordt het aanzien van dit deel van de wijk juist gekarakteriseerd door verspreide bebouwing, afgewisseld met boomgaarden en ander groen. Wat ons betreft wordt daarom door het toestaan van nieuwe bebouwing de landschappelijke kwaliteit en het halfopen karakter van de wijk wél aangetast.

3. Nadeel voor de natuur

Het bebouwen van een groen perceel, is nadelig voor de ruimte die de verschillende diersoorten in deze buurt nodig hebben om te leven. In bijlage 4, 'Quickscan flora en fauna', wordt geconcludeerd dat er voldoende alternatief leefgebied voor deze dieren is. De bouwwerkzaamheden zullen echter langdurig voor verstoring zorgen van de aanliegroutes van vleermuizen, huismussen, steenuilen en andere vogels die hier in grote aantallen leven. Daarnaast worden ook andere dieren gestoord in hun rust, leef- en foerageergebied. Het toestaan van nieuwbouw is dus een nadeel voor de diverse dieren die er leven op en rond het perceel. Daarnaast wordt in de genoemde quickscan slechts een beperkt aantal diersoorten genoemd die leven in deze buurt, wat ons betreft is deze dus onvolledig.

4. Positie nieuwe woning

Het te bouwen object zoals getekend in het ontwerpbestemmingsplan valt in de 'vrijwaringszone weg', zoals weergegeven op de kaart bij het 'reparatieplan buitengebied 2012' (vastgesteld op 2014-01-21). Daarmee is dit ontwerpbestemmingsplan ook op dit gebied strijdig met het bestaande bestemmingsplan en de reden waarom hiervan afgeweken zou mogen worden, is ons niet duidelijk. Daarnaast wordt gesteld in paragraaf 2.2. dat de nieuwe woning in dezelfde rooilijn wordt gepositioneerd als de oostelijk gelegen woning op nummer 17, dit is strijdig met de weergave op de kaart bij dit ontwerpbestemmingsplan.

5. Precedentwerking

In de omgevingsvisie van de gemeente Buren, zoals vastgesteld op 14 juni 2022, wordt weergegeven waar en op welke manier de gemeente Buren ruimte geeft aan extra woningen in de gemeente. In

hoofdstuk 5.6 wordt aangegeven welke gedeelten van Ingen in aanmerking komen voor nieuwbouw. De wijk Hoog Kana wordt hierin niet genoemd. Dat betekent dat bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan niet past in de omgevingsvisie van de gemeente Buren. Daarnaast zijn wij bang voor precedentwerking bij andere percelen in de wijk Hoog Kana. Het toestaan van deze bestemmingsplanwijziging schept mogelijkheden voor nog meer nieuwe aanvragen. Door het ontbreken van een omgevingsvisie van de gemeente voor onze wijk, is het voor ons onduidelijk welke kaders de gemeente Buren hierin stelt. Zoals eerder genoemd in deze brief, zal nog meer bebouwing de landschappelijke kwaliteit en de ruimtelijke structuur met zekerheid negatief beïnvloeden. Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Ingen, Nieuwe weg, ongenummerd (ong.).

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Zienswijze 3

Ontvangen 9 januari 2024

1. Onjuiste informatie

Het ontwerpbestemmingsplan bevat onjuiste informatie. Zo wordt er beschreven dat de corniferenhaag vervangen zal worden voor een haag met inheemse soorten, gemengd of uniform, zoals beuk, meidoorn, veldesdoorn of liguster (zie bijlage 1 Beplantingsplan). Dit is een opmerkelijk besluit aangezien de corniferenhaag op ons perceel staat (Nieuwe Weg 17) en daarmee kan de gemeente en/of aanvrager van de bouw niet beslissen over vervanging danwel verwijdering van deze haag. Een ander voorbeeld betreft dat er genoemd wordt dat het toekomstige woonperceel momenteel in gebruik is als tuin en moestuin door de bewoners van Nieuwe Weg 17. Dit is incorrect. Dit perceel wordt (of werd) gebruikt door de bewoners van Nieuwe Weg 28. Als de gemeente over dit soort feiten onjuistheden opschrijft, laat het ons twijfelen over welke informatie de gemeente nog meer beschikt die niet juist is en of dit ontwerpbesluit wel op basis van de juiste informatie is genomen.

2. Artikel 3.1.6 Bro (oud)

Op basis van artikel 3.1.6 Bro (oud) dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. Wij betreuren het dat de gemeente in dit geval dit niet heeft toegepast, omdat het gaat om een woning die in het buitengebied wordt geplaatst wat impact heeft op de privacy en leefomgeving van de wijk.

3. Wijziging geldende bestemmingsplan

Het ontwerpbesluit past niet in het geldende bestemmingsplan. De gemeente vindt het initiatief passend op locatie en verleend daarom medewerking aan een herziening van het bestemmingsplan en probeert dat verder te motiveren in de toelichting. Echter zijn wij van mening dat het initiatief niet passend is op locatie, omdat:

- 2a. De wijk Hoogkana gekenmerkt wordt door veel ruimte en groen. Dit is ook de reden dat wij hier destijds zijn komen wonen. Het bebouwen van het perceel is een aantasting van de landschappelijke kwaliteit en ruimtelijke structuur.
- 2b. De wijk Hoogkana wordt gekarakteriseerd door smalle eenrichtingsverkeer wegen. Met de bebouwing van het perceel komen er nieuwe vervoersmiddelen bij, waardoor druk toeneemt op de bestaande infrastructuur.
- 2c. Het leefgebied van diverse diersoorten (flora en fauna) zal worden aangetast. Het is een toevluchtsoord voor onder andere insecten (wat al een bedreigd diersoort

betreft). Met de bouw van een woning wordt dit leefgebied weggenomen voor vele diersoorten.

4. Privacy en woongenot

Onze privacy wordt met dit ontwerpbestemmingsplan aangetast. Laten we voorop stellen dat de toekomstige situatie onder 2.2. Toelichting onvoldoende is toegelicht en bij ons voor de nodige verwarring zorgt. De afmetingen van de toekomstige woning ontbreekt, terwijl dit voor ons een van de meest relevante informatie betreft. Via de architect hebben wij eerder een andere tekening verkregen (zie bijlage 1), waarbij te zien is dat de hoogte van de woning meer is dan een bouwlaag en kap, zoals de gemeente omschrijft onder 2.2. Toelichting. De kap zal onnodig hoog gebouwd worden waarbij er ook nog een raam/deur (?) wordt gevestigd. Ten overvloede, onze woning (bungalow) is laagbouw en op basis van deze tekening komt er hoogbouw direct naast onze woning. Zie overige punten hieronder voor verdere bezwaren want dit zorgt voor overmatige zorg en stress.

Daarnaast hebben wij hebben onze woning 25 jaar geleden gekocht. Bewust deze plek, omdat dit werd gekenmerkt door de boomgaard aan de achterzijde van de woning en naast de woning door agrarische grond/moestuin. Ons is altijd verteld dat op dit perceel nooit gebouwd ging worden omdat het agrarische grond betreft. Als wij wisten dat dit in de toekomst mogelijk zou gebeuren hadden wij de woning niet gekocht.

☐ Waarom wordt er zo dicht tegen de erfgrens gebouwd? Volgens de tekening (onder 2.2. Toelichting) van de toekomstige woning wordt het te dicht op de erfgrens gebouwd van Nieuwe Weg 17. Er is geen vrijstaande woning in de directe omgeving waar zo dicht op elkaar wordt gebouwd. De gemeente schetst zelf: *“Deze omgeving wordt gekenmerkt als een woonbuurt met vrijstaande woningen op ruime erven”* (zie 2.1 Toelichting). Met dit plan doet de gemeente de kenmerken van de wijk te kort. Waarom heeft de gemeente hier geen rekening mee gehouden?

☐ De tuin van onze woning (zo’n 5 bij 18 meter) ligt geheel aan de westkant van de woning (zie bijlage 2). Het gebouw wordt te dicht geplaatst bij onze tuin en tast daarmee onze privacy aan.

☐ Door de kap op de woning bestaat de angst dat de laaghangende zon in het voor- en najaar niet meer onze tuin en/of woning zal bereiken. Hierdoor zitten wij in deze gure maanden (maar wellicht ook wel langer) in een donker hol. Heeft de gemeente een zonlichtberekening gemaakt op basis van de tekeningen die nu voorliggen?

☐ En niet alleen de laaghangende zon in het voor- en najaar, maar überhaupt bestaat bij ons de angst dat de zon (het zonlicht) wordt weggenomen door de bouw. Wij zijn zoonanbidders en hebben deze woning ook gekozen omdat de tuin op het zuiden ligt zodat we de hele dag kunnen genieten van de zon.

☐ Zowel vanuit onze woning als onze tuin beschikken wij nu over vrij uitzicht. Met de bouw van de woning wordt dit uitzicht belemmerd.

☐ Doordat de oprit zo strak wordt gebouwd tegen onze erfgrens en tuin zijn wij bang voor geluidsoverlast door het aan- en afrijden van verschillende voertuigen. En de drukte die ontstaat in onze smalle eenrichtingsverkeer straat. Nogmaals waarom moet er zo dicht tegen onze erfgrens worden gebouwd?

☐ We willen ook nog even nader ingaan op de heg die vervangen zou moeten worden. Onze verbazing over dit gegeven hebben we al eerder gedeeld. Maar heeft de gemeente ook nagedacht over het feit dat de heg een levend, gezond en volgroeide (wat 25 jaar heeft geduurd) heg is. Waarom zou de heg zomaar moeten worden

vervangen terwijl dit momenteel nog een natuurlijke afbakening tussen twee erven waardoor privacy enigszins wordt gewaarborgd? Het is een mooie toegevoegde waarde voor beiden partijen (zie bijlage 3 en 4).

- ☐ Naast ons aanzicht tegen de nieuwe woning, hebben de toekomstige bewoners ook inkijk in onze tuin/woning. Dit komt ook onze privacy niet ten goede.
- ☐ De tijd dat de woning gebouwd gaat worden zorgt ook voor veel (geluids)overlast. Dan is het ook maar de vraag of alles goed zal gaan en of het voorspoedig gaat.
- ☐ Dit alles is in strijd met het burennrecht.

5. Woningwaarde in gevaar

Onze woningwaarde komt in gevaar door de nieuwe woning die geplaatst gaat worden, denk aan:

- ☐ Geen of nauwelijks meer zonlicht in de woning/tuin. Terwijl deze op zuid gelegen is en hierdoor de woningwaarde wordt ontnomen hier, zeker omdat de tuin alleen aan deze kant van de woning is gelegen en er geen mogelijkheid is om ergens anders te zitten. Hiervoor hebben destijds ook betaald! Dit is een meerwaarde!
- ☐ In het verlengde daarvan bij het plaatsen van toekomstige zonnepanelen, die nauwelijks iets zullen opleveren.
- ☐ Het aanzicht: eerst een groene heg en blauwe lucht. Nu geen mooie groene volgroeide heg maar een huis waar je tegenaan kijkt.
- ☐ Schade die kan ontstaan aan onze woning naar aanleiding van de bouw (zeker door wederom de afstand van de bouw en onze woning). Denk bijvoorbeeld aan het gevaar op verzakking en/of andere bouwschades.
- ☐ Onder 4.2. Waterbeleid vinden wij dat het watermanagement niet alleen over het perceel waarop gebouwd moet worden meegenomen, maar ook het perceel Nieuwe Weg 17. Op dit moment dient het perceel als een ideaal drainagesysteem om overmatig water op te nemen. De nieuwe woning wordt zo dicht gebouwd op ons perceel, de zorgen bestaan of ons perceel bestand is tegen het hier in de toenemende regenwater op ons perceel. Wij zijn bang voor wateroverlast.

6. Precedentwerking

Door het toestaan van deze bestemmingsplanwijziging schept de gemeente de mogelijkheden voor nog meer nieuwe aanvragen. Dit zal het wijkbeeld negatief veranderen.

7. Informele aanpak.

Mocht de gemeente toch besluiten om met dit plan door te gaan, dan zouden wij willen vragen of wij op ze minst mee mogen denken over aanpassingen van de te bouwen woning, zodat onze privacy, zoals beschreven onder kopje 4, zo min mogelijk wordt aangetast. Daarnaast horen wij graag nog van de gemeente over de heg, voordat zij een definitief besluit nemen. Gevoelsmatig zou het voor ons prettig zijn als er nog is iemand op locatie komt kijken.

Tot slot willen wij de gemeente meenemen in de emotionele rollercoaster die er voor ons plaatsvindt sinds de plannen voor de bouw. Wij wonen hier ongeveer 25 jaar met enorm veel plezier, in een prachtige omgeving met veel ruimte, natuur en rust. Deze plannen, zoals het er nu voor staat, zijn voor ons zeer beladen in negatieve zin. Het verwijderen van de prachtige heg, die in goede gezonde staat is, schuilruimte biedt voor vogels, insecten en voor ons als bewoners een veilig, behaaglijk en geluids-dempend vertoeven geeft (dit overigens

voor beide partijen) en waar tientallen jaren over heen gaat om een nieuwe haag te laten vormen. Met name de plannen om de woning te bouwen op een ongekennde korte afstand van onze woning en tuin (wat onze enig gedeelte tuin betreft), voelt als een afbreuk van ons leefgenot en privacy. Terwijl er voldoende ruimte is om de woning wat verder van onze grond af te plaatsen. Wij hopen dat gemeente ons bezwaar en die van onze andere burens goed overweegt, om plezier in de buurt prettig te houden en begrip heeft voor deze stressvolle en beklemmende situatie vol onzekerheid. Indien de gemeente deze bouw wil realiseren, is minstens zo belangrijk zo niet belangrijker, dat de gemeente de gedupeerde inwoners die consequenties ondervinden (zoals; geen zonlicht meer in de tuin of aanzicht) beschermd.

Wij verzoeken de gemeente met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

Zienswijze 4

Ontvangen 9 januari 2024

Het grootste bezwaar tegen het plan is dat vervolgens andere eigenaren van agrarische percelen in de wijk ook herbestemming zullen nastreven met alle gevolgen van dien. De bezwaren zoals in genoemde brief van 20 Juni 2023 genoemd nog eens op een rij:

☐ **Precedentwerking**

waardoor in theorie nog eens 15 andere percelen in onze wijk met in totaal 100.000m² oppervlak (ongeveer 33% van de hele wijk Hoog Kana / Nieuweweg) dezelfde aanvraag met succes kunnen nastreven. In paragraaf 3.1. wordt gesproken over ruimte voor 12 nieuwe huizen in ons buurtschap zonder dat er de noodzaak zou zijn voor een meer omvatende structuurvisie. Het gebied Hoog Kana / Nieuwe Weg omvat circa 45 huizen.

Ondergetekenden hebben de bestemmingsplanwijziging voorgelegd aan omwonenden zijn met grote meerderheid TEGEN het plan (22 bewoners wonende in 20 huizen op Hoog Kana / Nieuwe Weg hebben aangegeven tegen het plan te zijn!). Als we de 6 indieners van dit bezwaarmedetellen zoals genoemd in de aangetekende brief van Juni 2023, dan loopt dit aantal op naar meer 34 bewoners en 26 huishoudens, ergo duidelijk meer dan **50% en een signaal dat niet genegeerd kan worden.**

☐ **De wijk is met zijn smalle eenrichtingsverkeer wegen niet geschikt om tal van kleine en grotere bouwprojecten te accommoderen.**

Bouw en werkverkeer zouden jarenlang voor onacceptabel overlast zorgen tot hectische situaties kunnen leiden bv in geval van nood of bereikbaarheid voor ambulance. Een grote bakwagen die met gewoon B rijbewijs is te besturen (tot 3500kg en 22m³ laadruim) kan al niet eens overal in onze wijk komen. Dit effect cumuleert natuurlijk als er meerdere bouwprojecten in onze buurt actief zouden worden.

☐ **Infrastructuur in de wijk is gedateerd (denk an riolering, elektra, wegen, water) en een bestemmingplan herziening voor meer wonen in het gebied zou een potentiële verdubbeling van het aantal huizen op middellange termijn als gevolg kunnen hebben en ergo een nieuwe structuurvisie en forse investeringen voor de gemeente met zich meedragen;**

☐ **In het bestemmingsplan uit 2012 – Reparatieplan Buitengebied (NL.IMRO.0214. BUIBP20120013-vg02) artikel 7 lezen wij dat **perceel 588 valt onder Agrarische waarden – Oeverwalgebied .. instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en de****

natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch oeverwalgebied. De bewoners van het buitengebied aan Hoog Kana / Nieuwe weg in Ingen zijn hier komen wonen voor de rust, het landelijke karakter en de authentieke uitstraling van deze wijk (veel huizen zijn al meer dan 100 jaar oud). Verdere verdichting en nieuwe (moderne) woningbouw zou afbreuk doen aan het unieke karakter van dit stukje buitengebied in de Betuwe;

□ Indien de gemeente en provincie positief zouden adviseren om in onze wijk agrarische grond te herbestemmen tot grond voor woningbouw dan **zullen wijkbewoners Planschade procedures opstarten**, immers aangezicht, woongenot etc. worden aangetast en de waarde van onze huizen zullen hieronder lijden. Is de gemeente Buren bereid om deze kosten voor zijn rekening te nemen?

□ De beoogde herontwikkeling van de boerderij en behorende opstallen gelegen aan Hoog Kana 6 (perceel 1287) tot circa 4 -8 nieuw te bouwen huizen, status is ons nog niet geheel duidelijk, zal reeds de druk op dit landelijke gebied met zijn zeer beperkte ontsluiting enorm verhogen en ongetwijfeld tot veel overlast zorgen. Wij vragen ons als bewoners af of de gemeente en provincie deze beoogde uitbreiding wel hebben getoetst aan de nieuwe omgevingsplannen ter plekke. **Een grotere belasting op dit kwetsbare stukje buitengebied zal nader onderzoek vergen** zeker indien men voornemens is positief in te stemmen met herbestemmen van agrarisch naar woonbestemming in genoemd gebied.

□ **Flora en fauna evenwicht niet verstoord mogen worden.** De stukken agrarische grond in de wijk Hoog Kana en Nieuwe Weg bieden een leefgebied van tal van unieke planten en dieren.

□ **De gemeente redeneert in paragraaf 3.1. dat als er minder dan 12 huizen gebouwd worden** er dan geen sprake is van stedelijke ontwikkeling en er geen aanvullende onderzoeken nodig zijn bv omtrent infra etc en herbestemming kan worden toegestaan. Maar als nog 15 andere eigenaren van agrarische percelen ook toestemming krijgen zijn er per saldo wel meer dan 12 huizen in ons plangebied. De zogenaamde jurisprudentie die wordt aangevoerd is onduidelijk en niet te verifiëren. In paragraaf 3.1. wordt verwezen naar allerlei rechtsspraak artikelen (3.1.6. Bro) zonder specifiek te zijn! **Welke zaak / artikel wordt specifiek bedoeld om aan te tonen dat de gemeente geen nadere structuurvisie hoeft uit te voeren als in een wijk minder dan 12 huizen gebouwd gaan worden? Iedere situatie is weer anders en vraagt om duiding. Hoe weten wij als bewoners dat de onderzoeken die door externe partijen zijn uitgevoerd valide zijn gegeven de nieuwe regels van de Omgevingswet vanaf 2024?** Het gegeven dat in voorliggende plan in paragraaf 3.1. specifiek wordt gesproken over 12 huizen en zogenaamde jurisprudentie (zonder specifiek te zijn) laat al duidelijk de intentie van indieners zien en de mogelijke precedentwerking als gevolg! Namelijk dat als boomgaard met perceel nummer 588 herbestemd mag worden tot wonen, dat tenminste 10 andere percelen een soortgelijke route kunnen volgen, met alle consequenties van dien. Tevens zal dan duidelijk zijn dat de gedane onderzoeken aan relevantie verliezen omdat dan niet meer van bijvoorbeeld 6 extra verkeersbewegingen per dag wordt gesproken maar een veelvoud daarvan. En dat met dit bestemmingsplan er niet eenmalig 6 maanden verkeershinder op de smalle eenrichtings wegen zal zijn maar mogelijk wel voor een periode van 5 jaar of langer op het moment dat de gemeente andere woningbouw projectaanvragen op nu nog boomgaard/landbouwgrond niet meer kan tegenhouden.

We willen geen “paard van Troje effect” en beleid dat de normen en regels steeds maar oprekt. Ook vinden wij het als bewoners opmerkelijk dat ondanks het feit dat wij de gemeenteraad al in juni van 2023 per brief en mail hebben uitgebreid geïnformeerd over de meeste van onze bezwaren om woningbouw toe toestaan op perceel 588, er nooit een informatieavond is georganiseerd. Ook heeft de gemeente het plan niet intern getoetst volgens de normale stappen (beeldvorming, oordeelsvorming en besluitvorming).

Als laatste opmerking willen wij nog toevoegen dat er meer dan voldoende locaties in de gemeente Buren aan te wijzen zijn waar veel efficiënter en grootschaliger nieuwe huizen te realiseren zijn met

veel meer toegevoegde waarde voor de gemeente. Wij hopen dat het College al onze overwegingen mee zal nemen en zwaar meeweegt dat een meerderheid van de buurtbewoners aan de Nieuwe Weg en Hoog Kana tegen het bestemmingplanvoorstel is.

Graag zouden wij nog spreektijd krijgen op de raadsvergadering alvorens het plan ter stemming wordt gebracht.