GEMEENTE WIJCHEN
INGEKOMEN
05 JUL 2022
Nr. _____ Afd.
Kopie verstrekt aan:

Gemeenteraad van Wijchen

Postbus 9000

6600 HA WIJCHEN

datum	: maandag 4 juli 2022
kenmerk	: 22WIJCH-ZIENSBOS
uw kenmerk	: -
contactpersonen	:
telefoonnummer	:
bijlagen	: 1
onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Boskant 127, gemeente Wijchen'
betreft	Zienswijze

Geacht college,

1. Namens (hierna cliënten), woonachtig aan , zend ik u hierbij toe, een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Boskant 127, Gemeente Wijchen', zoals deze thans ter inzage ligt. 1

2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Boskant 127, Gemeente Wijchen', maakt de realisatie van 1 extra woning mogelijk en regelt deels de herbestemming van natuur naar wonen.

I. Ter inzage legging

3. Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage met ingang van 26 mei 2022 tot en met 6 juli 2022. De publicatie is als bijlage 1 bijgevoegd. Binnen deze inzagetermijn kan door een ieder zienswijzen worden ingediend bij uw raad. Bij deze maak ik namens cliënt tijdig gebruik van deze gelegenheid. Navolgend licht ik eerst de situatie toe waarna de gronden van de zienswijze worden toegelicht.

I. Inleiding

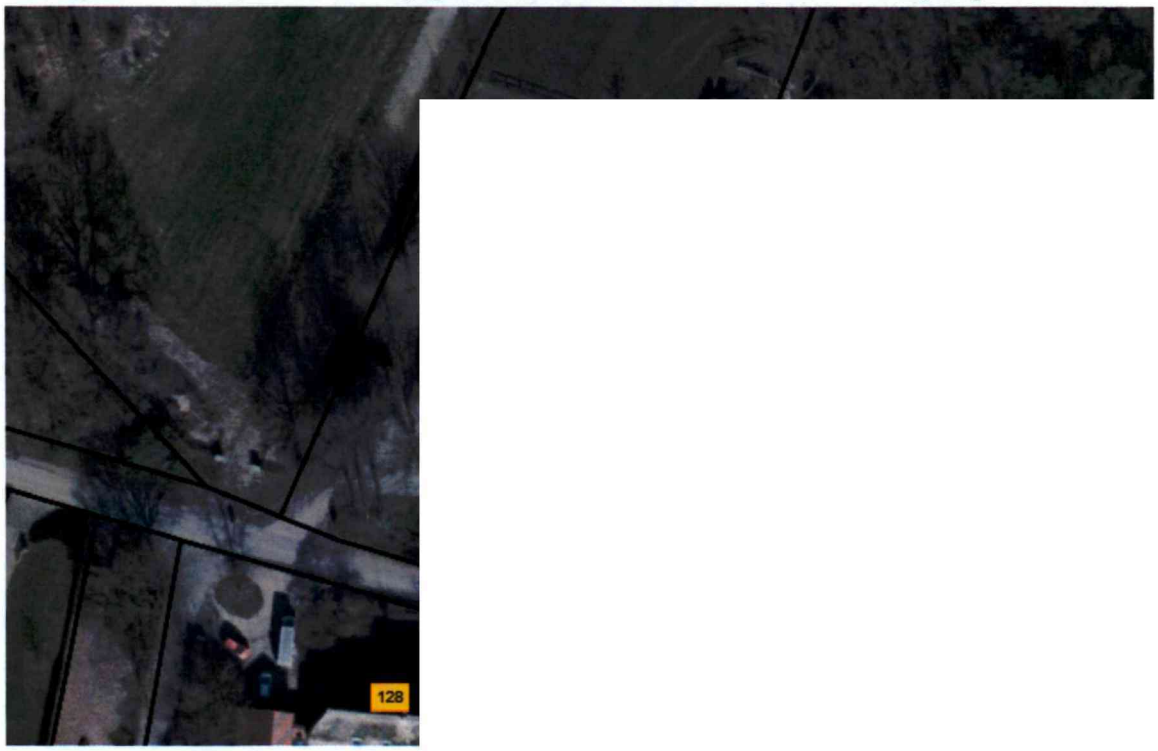
4. , is eigenaar van de woning aan te Wijchen en aldaar woonachtig met haar man Het perceel is kadastraal bekend gemeente

5. Van cliënten heb ik begrepen dat zijn in het verleden al veel pech hebben gehad doordat zij zich geconfronteerd zagen met een ruimtelijk plan voor een grote villa, als resultaat van een door de gemeente misgelopen miljoenenproject. De toenmalige wethouder is hierdoor opgestapt, zo begrijp ik.

6. [illegible] dien je dit maar te accepteren. Voor cliënten was dit geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Om nog maar niet te 'spreken' over de waardevermindering van hun woning.

7. Bijna 10 jaar later is het college van b&w wederom bereid om een bestemmingsplan voor een woontitel in procedure te brengen en aan uw raad ter vaststelling voor te leggen. Wat de familie eerst aan de voorkant van hun woning is overkomen, dreigt nu aan de achterzijde van hun woning.

8. Navolgende is het perceel weergegeven door middel van een blauwe omlijning.



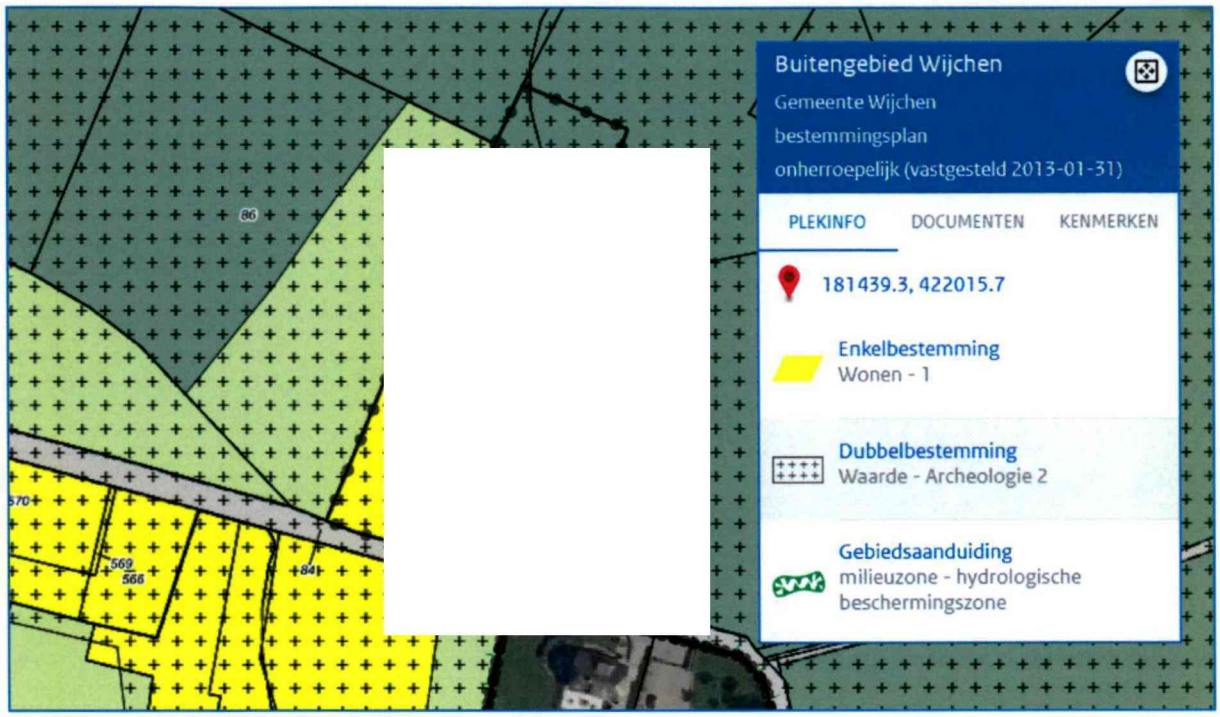
Afbeelding: Uitsnede bovenaanzicht

9. Het perceel van cliënt [illegible] aan het plangebied van bestemmingsplan 'Buitengebied, Boskant 127, Gemeente Wijchen'. Navolgend is een uitsnede van het stedenbouwkundig plan weergegeven voor het perceel Boskant 127. Het perceel van



Afbeelding: Stedenbouwkundigplan (Bron: bestemmingsplan 'Buitengebied, Boskant 127, Gemeente Wijchen' – *toelichting)*

10. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' zijn de gronden van cliënt bestemd als 'Wonen'. De gronden van het aangrenzende perceel zijn bestemd als 'Wonen' en deels 'Natuur'. Navolgend is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' opgenomen.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'

11. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Boskant 127, Wijchen', zoals dat ter inzage ligt, regelt het perceel Het ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van 1 extra woning mogelijk en regelt deels de herbestemming van natuur naar wonen.

12. Cliënten kunnen zich om de navolgende redenen niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals deze ter inzage ligt.

II. Er is geen onderzoek gedaan naar geluid afkomstig van het parkeerterrein

13. Het bestemmingsplan omvat 2 woningen met een parkeervraag van in totaal 6 parkeerplaatsen inclusief bezoekers. Het parkeren is binnen de hele bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt.

14. Tevens maakt het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning het exploiteren van een bed & breakfast voor maximaal 8 personen mogelijk. De verkeerstoename op het perceel wat is geregeld in het bestemmingsplan zou hierdoor in grote mate toenemen, wat resulteert in een verstoring van de rust op het perceel van cliënten.

15. Bij het bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de Wet geluidhinder waarbij een voorkeurgrenswaarde voor nieuwe woningen is vastgesteld.

16. Bij dit onderzoek is geen rekening gehouden met geluidsoverlast vanuit dichtslaande deuren van de geparkeerde auto's. Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van de verkeersbewegingen op het terrein die zich nagenoeg concentreren rondom de achtertuin van de huidige bewoners. Daarbij valt te denken aan de verkeersbewegingen van de toekomstige bewoners maar ook aan de verkeersbewegingen van bezoekers en eventuele gasten van een (toekomstige) bed & breakfast.

17. Cliënten verwachten alsmede door de ligging van de parkeerplaatsen veel overlast te ervaren wegens het dichtslaan van autodeuren. Het plan heeft directe invloed op het kavel van cliënten gelet op de geprojecteerde ligging van de parkeerplaatsen op het perceel.

III. Er is geen rekening gehouden met de privacy

18. De omringende percelen van het plan bestaan vrijwel allemaal uit vrijstaande woningen op grotere percelen met veel privacy. Zo ook het kavel van cliënten. Vastgesteld moet worden dat het geprojecteerde bouwplan op geen enkele wijze past in deze omgeving. Door de toevoeging van een extra woning wordt het vrijstaande karakter van de omgeving teniet. Er is sprake van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling, die niet passend is in dit deel van het buitengebied.

19. In de toelichting of regels wordt geen rekening gehouden met privacy van de bewoners rondom het plan, waaronder die van cliënten. Het toevoegen van een extra woning op het perceel gaat ten koste van de privacy van cliënten. Hieraan is in het geheel geen aandacht besteed. Hiermee handelt u in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
, kreeg de kans van haar ouders om de voormalige boerderij te kopen en te splitsen herbouwen.

20. Het is nog steeds een uniek gebied en cliënten wonen daar voor de rust en de privacy in de omgeving.

21. Het thans in ontwerp liggende bestemmingsplan ontbeert een deugdelijke onderbouwing en daarmee ook een goede ruimtelijke ordening. Van een deugdelijke belangenafweging is evenmin sprake. Dit is evident in strijd met het bepaalde in artikel 3.1 Wro en de artikelen 3:46 en 3:47 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

IV. Ontbreken van een zorgvuldige landschappelijke inpassing

22. Bij het ontwerpbestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan als bijlage bij de regels bijgevoegd. Dit plan behoort te worden uitgevoerd en vervolgens in stand te worden gehouden.

23. Het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen is niet zorgvuldig opgesteld.

24. Bij de landschappelijke inpassing ontbreekt de maatvoering van de bomen, hagen en andere beplantingen.

25. Door het ontbreken van een cruciaal aspect van de landschappelijke inpassing kan niet met zekerheid worden gesteld dat er een invulling wordt gegeven aan een goede ruimtelijke ordening.

V. Aan het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een stikstofberekening

26. Aan het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een stikstofberekening waaruit blijkt of er sprake is van significante gevolgen voor nabijgelegen Natura2000-gebied (art. 2.7 lid 1 Wet natuurbescherming).

27. Daardoor is het onduidelijk of het ontwerpbestemmingsplan zoals deze ter inzage ligt voor vaststelling gereed is.

VI. Verzoek

28. Gelet op het bovenstaande verzoek ik u om het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Boskant 127, Wijchen' in de voorgestelde vorm niet verder in de procedure te brengen, dan wel rekening te houden met de bezwaren van cliënten en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Hoogachtend,

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 Publicatie ontwerpbestemmingsplan, Buitengebied, Boskant 127, gemeente Wijchen