

Gemeente Wijchen
Aan de Gemeenteraad
Postbus 9000
5.1.2e WIJCHEN

Tevens per e-mail: 5.1.2e @wijchen.nl

Veenendaal, 11 februari 2026

Dossier : 5.1.2e /gemeente Wijchen
Onze referentie : D101358
Uw referentie : nog onbekend
E-mail direct : 5.1.2e @axiusadvocaten.nl
Tel. direct : 03 5.1.2e
Aantal bijlagen :-

Geachte heer, mevrouw,

Met referte aan het e-mailbericht van 26 januari 2026 waarin een nadere termijn is geboden voor de aanvulling van de zienswijze, doe ik u hierbij namens 5.1.2e (woonachtig aan de 5.1.2e te Wijchen) de gronden van de zienswijze tegen het Ontwerp-omgevingsplan "De Ploeg", 5.1.2e, Wijchen (hierna te noemen: het "Plan") tijdig toekomen.

Cliënt is van mening dat in het Plan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) ontbreekt. Zo ook dat het Plan op bepaalde (essentiële) punten onduidelijk is en hierdoor strijdig is met het rechtszekerheidsbeginsel. Bovendien is het Plan op bepaalde punten niet zorgvuldig voorbereid dan wel gemotiveerd, en is derhalve ook strijdig met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

ETFAL

1. Bij de totstandkoming van het Plan heeft de Gemeente zich blijkens het Plan - maar ook de motivering van het Plan - vrijwel uitsluitend laten leiden door de Woondeal 2.0, en derhalve zich uitsluitend gericht op de voorziene woningbouw. Dit terwijl de huidige bestemming 'Horeca' betreft en zich reeds in de directe omgeving van het Plan vrijwel uitsluitend woningen bevinden. De Gemeente heeft in dit kader ook niet gemotiveerd waarom enkel de voorziene woningbouw (bestemming 'Wonen') - en geen andere bestemming/functie - op de betreffende locatie passend zou zijn.
2. Verder is de aard en omvang van de voorziene woningbouw in het Plan niet passend in de omgeving. De locatie waarop de woningen zijn voorzien is te klein

voor het aantal van 39 woningen. In een eerdere versie van het Plan was er slechts voorzien in 37 woningen, waarover zich de Provincie Gelderland in haar advies van 1 september 2025 ook enkel heeft uitgelaten. Een hernieuwd advies van de Provincie Gelderland voor de aanpassing van het Plan met onder meer een uitbreiding van 2 woningen ontbreekt. Onduidelijk is ook op welk Plan de Provincie Gelderland haar advies heeft gebaseerd, te meer omdat bij het Plan van juni 2025 op het eigen terrein 14 meer parkeerplaatsen waren ingetekend.

3. Bovendien is binnen de historische hoofdstructuur onder meer de kerk als belangrijkste beeldbepalende bebouwing (zie Nota Ruimtelijke Kwaliteit). In dit beeld onttrekt het appartementencomplex (met drie woonlagen) de kerk als beeldbepalende bebouwing. Met het appartementencomplex wordt in feite een muur tegenover de kerk geplaatst.
4. Daarnaast is uit de participatie gebleken dat er geen voorkeur bestaat voor platte daken. Desondanks maakt het appartementencomplex met een plat dak onderdeel uit van de voorziene nieuwbouw. Een appartementencomplex en daarnaast het platte dak sluit ook niet aan op de huidige bestaande bewoning met puntdaken. De Gemeente heeft niet gemotiveerd waarom toch gekozen is voor het platte dak.

Parkeren

5. Met de enorme toename van het aantal woningen op een beperkt stuk grond, zal het aantal te parkeren auto's en hiermee de parkeerdruk in de nabije omgeving ook toenemen. Te meer nu voorheen de huidige bewoners uit de directe omgeving en kerkgangers hun auto ook al op deze locatie (De Ploeg) parkeerden. Niet alleen komt deze parkeergelegenheid voor de huidige parkerende bewoners te vervallen, maar wordt de directe omgeving zelfs belast met de parkeerplaatsen die niet binnen de voorziene woningbouwlocatie kunnen worden gerealiseerd.
6. Met het belasten van de directe omgeving van de voorgenomen nieuwbouw met de extra parkeerplaatsen, zal de parkeerdruk op dezelfde momenten enkel toenemen. Immers bij woningen vindt de parkeerdruk voornamelijk op dezelfde momenten (avond en nacht) plaats. Ook in dit verband had het op de weg van de Gemeente gelegen om andere functies in het kader van de ETFAL te overwegen, echter de Gemeente heeft uitsluitend haar focus gericht op woningen en lijkt enkel te zijn afgegaan op de Woondeal 2.0.
7. Verder dient op grond van de Beleidsregels Parkeernormen Wijchen bij het niet kunnen voldoen aan de parkeerplaatsverplichting op eigen terrein, er door de Gemeente een zorgvuldige motivatie te worden gegeven. In deze motivatie dienen de aantoonbare bijzondere omstandigheden en overwegende bezwaren uiteengezet te worden en waarom van deze afwijkingsbevoegd gebruik wordt gemaakt. In het Plan ontbreekt deze zorgvuldige motivatie. Te meer nu het eerdere Plan uit juni 2025 op het *eigen* terrein van het Plan 14 extra parkeerplaatsen omvatte, die nu (met het huidige Plan) in de omgeving direct gelegen buiten de voorziene woningbouw worden aangewezen terwijl deze parkeerplaatsen al bestaan (zie ook randnummer 8 hierna).

8. Voorts heeft de Gemeente (zo ook BOOT in haar notitie parkeervraag en parkeeroplossing d.d. 31 oktober 2025, die als bijlage 2 bij het Plan is gevoegd) parkeerplaatsen die op dit moment al bestaan ten onrechte als een uitbreiding van parkeerplaatsen bij het Plan betrokken. Het gaat dan om de 24 parkeerplaatsen die zich deels binnen (10 aan de 5.1.2e en 5 aan de Veenhof) en deels buiten (9 aan de 5.1.2e) de rode lijnen van het Plan zijn getekend. Hierbij komt dat de omvang van deze parkeerplaatsen in het Plan groter is gemaakt, en het passeren van auto's in het gedrang komt. Dit komt ten koste van de verkeersveiligheid, mede met het oog op de nabijgelegen kruising met de Veenhof. Ook zullen bewoners hiervan hinder ondervinden, doordat auto's op de inritten van de huidige bewoners zullen uitwijken om meer ruimte te maken voor tegemoetkomend verkeer omdat deze ruimte op de weg ontbreekt. De Gemeente heeft verzuimd dienaangaande een verkeersveiligheidsonderzoek uit te voeren.
9. Daarnaast is cliënt (dan wel zijn B.V.) (mede)eigenaar van drie tegenover de voorziene woningbouw uit het Plan gelegen percelen met een vigerende woonbestemming. Voor deze percelen is reeds een concreet bouwplan bij de Gemeente Wijchen ingediend voor de realisatie van een drietal levensloopbestendige woningen. De uitvoering van dit bouwplan heeft directe gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte die in het Plan onvoldoende zijn meegenomen. Ten eerste vereist de ontsluiting van deze woningen de aanleg van een inrit, hetgeen onvermijdelijk leidt tot het vervallen van de in het Plan voorziene parkeerplaatsen op die locatie. Ten tweede vreest cliënt voor belemmeringen bij de uitvoering van zijn bouwplan. In het geval het voorliggende Plan ongewijzigd wordt vastgesteld, verwachten de nieuwe bewoners een vrij uitzicht over de tegenovergelegen percelen (weilanden). Dit schept een reëel risico op bezwaren en mogelijk juridische procedures vanuit deze toekomstige bewoners tegen het bouwplan van cliënt, terwijl cliënt op basis van de op deze percelen gelegen woonbestemming mag vertrouwen op ontwikkelmogelijkheden van zijn percelen. Cliënt is van mening dat de Gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met deze woonbestemming en de toekomstige ontsluiting daarvan.
10. Wetende dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn op het eigen terrein, en met het Plan de directe omgeving onnodig extra wordt belast met parkeerplaatsen, is er binnen de voorziene woningbouw bij het gebruiksdoel Wonen toch gekozen voor functies waarmee de behoefte aan parkeerplaatsen enkel nog meer toeneemt. De functies waar het om gaat, zijn: gastouderschap, internetwinkel, beroep of bedrijf aan huis, bed & breakfast en zorg voor elkaar. Een gastouderschap brengt qua parkeerdruk en verkeer (halen en brengen) een intensiever gebruik van de parkeerplaatsen en openbare ruimte met zich mee dan een standaard gezinssituatie. Dit geldt ook voor de functies bed & breakfast en zorg voor elkaar. Ook een internetwinkel brengt meer parkeerdruk met zich mee. Niet alleen leveranciers, bezorgdiensten maar ook het personeel en bezoekers vergen meer parkeerplaatsen. Ook de laad- en losmomenten zullen zorgen voor foutparkeren, het blokkeren van de straat en hiermee de vermindering van de verkeersveiligheid en doorstroming van de straat. Dezelfde argumentatie kan voor de functie van beroep of bedrijf aan huis worden gebruikt. De Gemeente heeft ten onrechte geen rekening gehouden met de extra parkeer- en verkeersbelasting van deze functies dan wel had de toelaatbaarheid van deze functies zorgvuldig moeten motiveren. De enkele vermelding dat de activiteit niet mag leiden tot gebruik van extra

parkeerruimte in het openbaar gebied, is in het huidige Plan onvoldoende. De Gemeente had dienaangaande een deugdelijk parkeerplan moeten opstellen waarbij rekening is gehouden met deze functies met toenemende behoefte aan parkeergelegenheid, hetgeen niet is gebeurd.

11. Hierbij komt dat bij het gebruiksdoel Woning ook is voorzien in de optie van parkeerkelders, maar in de voorgenomen nieuwbouw niet is voorzien in parkeerkelders. Hiermee had ondergronds kunnen worden voorzien in parkeerplaatsen waarmee een parkeerdruk op de directe omgeving buiten deze nieuwbouw had kunnen worden voorkomen. De Gemeente heeft door de toekenning van deze functie hier wel over nagedacht maar niet gemotiveerd waarom in deze nieuwbouw niet is voorzien in parkeerkelders. Terwijl hiermee voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd.

Gebruiksdoelen/functies binnen gebruiksdoelen

12. Binnen het Plan is een overlap van functies aan gebruiksdoelen toegekend. Zo kennen de gebruiksdoelen Groen, Verkeer en Wonen allen de functie van parkeervoorzieningen. Binnen een gebruiksdoel worden geen afzonderlijk eisen gesteld aan de functies, zoals bijvoorbeeld bij de functie parkeervoorzieningen bij het gebruiksdoel Groen. Qua vereisten kan hierbij gedacht worden aan groen, waterdoorlatend, etc. Bovendien kan deze overlap aan functies niet alleen binnen een gebruiksdoel zelf maar ook ten opzichte van de functies in andere Gebruiksdoelen met elkaar conflicteren en is het de vraag welke functie dan prevaleert. Deze onduidelijkheden doen afbreuk aan het rechtszekerheidsbeginsel.

Dakkappen

13. Ondanks bekendheid (uit hoofde van de participatie) van de Gemeente met het bezwaar om vanwege privacy redenen geen dakkappen aan de zuidzijde van de daken van de nieuwbouw aan de 5.1.2e te realiseren, ontbreekt een dergelijk verbod in de voorgenomen nieuwbouw in het Plan. Gelet op de uitkomst van deze participatie maar ook los van deze participatie had het op de weg van de Gemeente gelegen om zorgvuldig te motiveren dat dakkappen op de zuidzijde van de daken zijn toegestaan. Terwijl dergelijke daken bovendien juist bij uitstek geschikt zijn voor zonnepanelen, waarmee een duurzaam karakter voor de voorgenomen nieuwbouw zou kunnen worden gewaarborgd. Dit wordt ook juist door de Gemeente Wijchen in haar Omgevingsvisie geambieerd: "*Bij nieuwe woningen en bedrijven is het vanzelfsprekend dat daken worden gebruikt voor het opwekken van zonne-energie.*"

Bomen

14. Uit de voorgenomen nieuwbouw in het Plan blijkt niet welke bomen (welk groen) blijven staan en op welke plaatsen bomen/struiken/etc. worden gepland. Te meer nu bij het gebruiksdoel Groen in plaats van een groenvoorziening ook een parkeervoorziening kan worden gerealiseerd. Door deze vage inkleding van de planregels ontstaat een onaanvaardbare mate van rechtsonzekerheid. Het Plan biedt de Gemeente ruimte om ten koste van de huidige en toekomstige groenstructuur extra parkeervoorzieningen te creëren, zonder dat hierover

voorafgaand aan de vaststelling van het Plan duidelijkheid wordt geboden. Het is voor cliënt derhalve onduidelijk welk groen nu wordt gerealiseerd, terwijl dit duidelijk herleidbaar moet zijn uit het Plan. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Bovendien is de kwaliteit van de leefomgeving niet gewaarborgd als behoud van bomen (groen) en herplantlocaties niet vastliggen.

Geluidsbelasting kerkklokken

15. Uit een blijkbaar door de ontwikkelaar uitgevoerd geluidsonderzoek (dat niet als bijlage bij het Plan is gevoegd en (voor cliënt) niet inzichtelijk is gemaakt) blijkt dat de geluidsbelasting van de kerkklokken op de nieuwe woningen hoger is dan de standaardnormen. De Gemeente meent dat het Plan hierop nog kan worden aangepast, hetgeen door cliënt wordt betwist. Een dergelijke werkwijze is in strijd met het rechtszekerheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel. Met deze werkwijze wordt cliënt de mogelijkheid ontnomen om te reageren op de uitkomst van het onderzoek en mogelijk te treffen geluidswerende maatregelen (en dus op het Plan zelf). Deze maatregelen kunnen leiden tot een aanpassing van het Plan, dat opnieuw ter inzage moet worden gelegd. Het had op de weg van de Gemeente gelegen tijdig – voorafgaand aan de ter inzagelegging – het geluidsonderzoek inzichtelijk te maken en de uitkomsten en eventuele gevolgen (te treffen geluidswerende maatregelen) hiervan in het Plan kenbaar te maken. Dit heeft de Gemeente niet gedaan en duidt ook op een onzorgvuldige voorbereiding.

Dubbele pet

16. Tot slot wijst cliënte erop dat de Gemeente met dit Plan dan wel de hierin voorgenomen nieuwbouw een dubbele pet op heeft. Met de verkoop van de grond waarop zich nu parkeerplaatsen bevinden, dient de Gemeente direct een eigen (financieel) belang terwijl zij (de gemeenteraad) ook het Plan goedkeurt. Juist deze belangenverstrengeling vergt van de Gemeente een verzwaarde motiveringsplicht om aan te tonen dat de belangen van cliënt en andere omwonenden objectief en zorgvuldig zijn afgewogen tegen (de realisatie van de voorgenomen nieuwbouw in) het Plan en er geen sprake is van vooringenomenheid. Aan deze verzwaarde motiveringsplicht heeft de Gemeente evenwel niet voldaan.

Gelet op het voorgaande is cliënte van mening dat het voorliggende Plan op diverse punten strijdig is met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Een ontvangstbevestiging van deze zienswijze zie ik graag van u tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4, 5