Gemeenteraad van Wijchen
Postbus 9000
6600 HA Wijchen
bouwenenleefomgeving@drutenwijchen.nl
gemeente@wijchen.nl

Wijchen, 20 maart 2022

Betreft: Zienswijze op NL.IMRO.0296.BGBAkkerweg3a-OW01

Geachte dames, heren,

Al 10 jaar wonen wij met heel veel plezier aan de . Door dit schrijven willen wij onze zienswijze aangeven op het ontwerp bestemmingsplan 'Akkerweg 3a' zoals gepubliceerd op 17 februari 2022 met bovengenoemd kenmerk.

Allereerst geven we onze zorgen aan, vervolgens laten we zien wat een mogelijk alternatief kan zijn en tenslotte merken we een aantal opvallende zaken op uit het ontwerp bestemmingsplan.

Tot ongeveer 1973 was de bestaande woning aan de Akkerweg 3a een bijgebouw van de woning aan de Akkerweg 3. In de buurt bekend als de 'kippenschuur'. Omstreeks 1973 is het perceel gesplitst in Akkerweg 3 en Akkerweg 3a en kreeg de 'kippenschuur' de functie woning. De bestaande woning, zonder bijgebouwen, meet ongeveer 100 m^2 en heeft een goothoogte van ongeveer 2,5 meter en een nokhoogte van ongeveer 3,5 a 4 meter. De scheiding tussen de percelen bestaat uit bomen en struiken met een hoogte van 4 tot 7 meter. Ter hoogte van de bestaande woning, richting het einde van de percelen (noorden) wordt de beplantte scheiding tussen de percelen veel dunner en veel minder hoog.

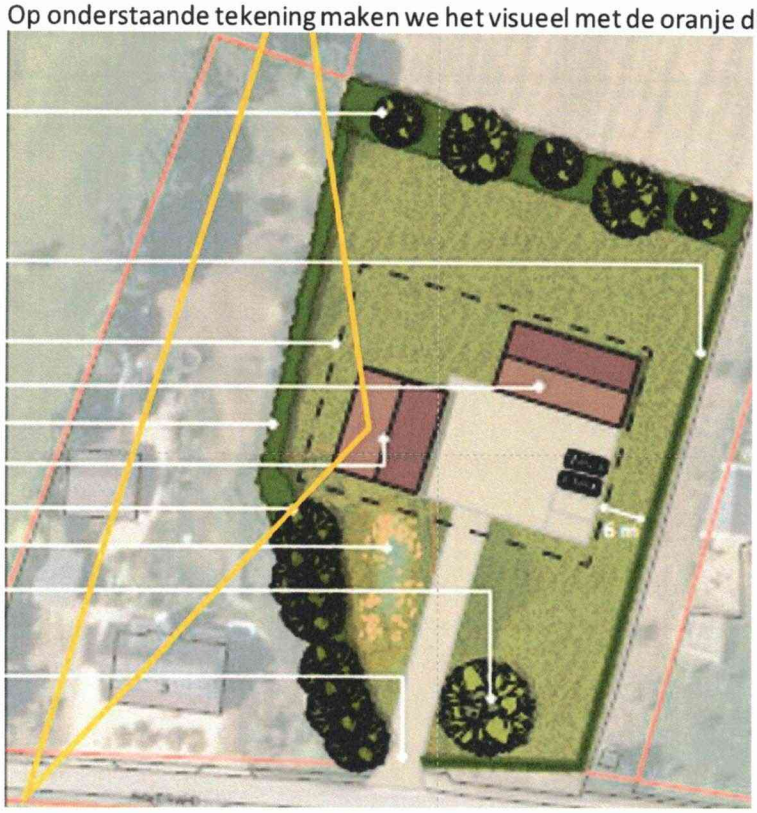
Wij zijn verwonderd over de grootte van het bouwvlak. Ten opzichte van het huidige bouwvlak lijkt dat meer dan verdubbeld. Wij vragen ons af hoe de omvang van het bouwvlak zich verhoudt tot de andere bouwvlakken in de straat? Daarnaast vinden wij de plek van het bouwvlak bijzonder, zo ver naar achter op het perceel. Wij zouden het veel logischer vinden om de woning verder naar de kant van de weg te bouwen waardoor er meer achtertuin wordt gecreëerd. Verder vinden we de plaats van de woning binnen het bouwvlak vreemd. Gezien de omvang van het perceel en van het bouwvlak vinden wij de afstand van de gehele achtergevel van de nieuwe woning tot aan de perceelgrens niet passend. Wij zouden de plek van de woning meer richting het midden van het perceel, en met de voorgevel richting de straat, meer passend vinden.

Een andere grote zorg is de toegestane hoogte van de nieuw te bouwen woning. In de Maatvoering, onderdeel van Regels, staat een goothoogte vermeld van 6 meter en een nokhoogte van maar liefst 10 meter. Onder Afwijkingen van de bouwregels, ook onderdeel van Regels, staat dan ook nog de mogelijkheid om hier 10% van af te mogen wijken, dus een goothoogte van 6,60 meter en e en nokhoogte van 11 meter. Op de tekening van de 'landschappelijke inpassing' zou de achtergevel van

de nieuwe woning ongeveer 5 a 6 meter van de perceelgrens af komen te staan en evenwijdig met deze perceelgrens lopen. Wanneer dit daadwerkelijk op de beoogde plek in het bouwvlak gebouwd zou gaan worden zou vanuit de tweede en derde bouwlaag van de nieuwe woning het overgrote deel

De combinatie van de beoogde plek en de toegestane hoogte van de nieuwe woning vinden wij een heel erg grote inbreuk op onze privacy en een bijzonder grote daling van ons woongenot. Wij zouden dan vinden dat de gebruiksmogelijkheden van ons perceel onevenredig wordt beperkt en het woon- en leefmilieu onevenredig wordt aangetast.

Op onderstaande tekening maken we het visueel met de oranje driehoek die de zichtlijn voorstelt:



Naar onze mening zijn er prima alternatieven. Het perceel is met ongeveer 3.000 m^2 voldoende ruim om niet verticaal maar meer horizontaal te bouwen om dezelfde inhoud van de woning te verkrijgen. Bovendien zou dat veel beter aansluiten op de overige woningen in de straat. Geen enkele woning in de straat heeft een goothoogte van 6 meter en/of een nokhoogte van 10 meter. Met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter, dus met twee bouwlaten in plaats van drie, zou de nieuwe woning én beter in het landelijk karakter van het straatbeeld passen én ons woongenot niet onnodig bederven. De omgeving en het straatbeeld heeft de cultuurhistorische waarde zeer hoog en hoog en dient dus in stand gehouden te worden.

In de tekening hierna wordt een suggestie gedaan over een andere plaats van het bouwvlak en een ander indeling van het bouwvlak. Er lijken voldoende mogelijkheden voor een woning van twee bouwlagen in plaats van drie. Ook lijkt er voldoende ruimte over te blijven voor het bijgebouw:



Tenslotte, ter overweging, nog enkele zaken die we bijzonder vonden bij het lezen van het ontwerp bestemmingsplan:

In de Regels lezen we dat de inhoud van de nieuwe woning maximaal 800 m^3 mag bedragen. In de Toelichting staat echter 1.000 m^3 in de Landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt in het bestaande bestemmingplan 'Buitengebied, herziening 2014' vermeld dat bestaande woningen tussen de 350 m^3 en 450 m^3 die worden teruggebouwd niet meer inhoud mogen hebben dan 600 m^3. En in de Toelichting op dit bestemmingsplan staat nog dat woningen kleiner dan 350 m^3 mogen uitbreiden tot 450 m^3. Aangezien de inhoud van de huidige woning, naar schatting, rond de 350 m^3 bedraagt zitten hier, in onze ogen, tegenstrijdigheden in.

In de Toelichting staat onder Toekomstige situatie dat de 'bestaande bomen en het struweel aan de westzijde van het plangebied' behouden moeten blijven. Wij vragen ons af of het de bedoeling is dat wij op deze manier onderdeel worden gemaakt van een wijziging van de bestemming.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd in mei 2021. Dit was midden in de Corona periode waarin de meeste mensen thuis werkten en er dus veel minder verkeer was dan normaal. Deze context missen we. Intussen is het verkeer op de Graafseweg misschien wel weer verdubbeld.

In het hoofdstuk Ecologie in de Toelichting lezen we dat 'de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten'. Met enige regelmaat zien wij koppels dassen, boommarters en een vos door de tuin lopen. Het lijkt erop dat dit niet is opgemerkt?

We vragen ons af wat de betekenis is van de volgende alinea die staat in de Toelichting onder Beleidsnota cultuurhistorie:

Planspecifiek

De beoogde herbouw van één woning, betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij een noodwoning, zonder enige agrarische oorsprong, vervangen wordt voor een nieuwe vrijstaande woning, welke landschappelijk is ingepast. Ook de compactheid van de woning, ten opzichte van de omliggende gronden blijft behouden. Aangezien de omvang van de bebouwing naar verwachting beperkt toeneemt, met circa 50 m², en de naastgelegen agrarische gronden in het plangebied zijn meegenomen. Met de variatie van rooilijnen is eveneens rekening gehouden. De beoogde woning komt ongeveer ter hoogte van de twee poortwoningen op Akkerweg 7 en 31. Optisch vormt het appartementengebouw Akkerweg 9-29 het hoofdgebouw, met aan weerszijden de haaks op de Akkerweg gelegen poortwoningen. De rooilijn van het appartementengebouw ligt een stuk noordelijker dan die van de beoogde woning.

We merken op dat de 'noodwoning' dienst heeft gedaan als woning tussen, ongeveer, 1973 en 2018, ofwel 45 jaar lang. Verder zou de 'kippenschuur' geen agrarische oorsprong hebben?

Wij hopen u door deze zienswijze van informatie te hebben voorzien die iets toev oegt aan de besluitvorming rondom het onderhavige ontwerp bestemmingsplan. Wij zijn altijd bereid tot nadere toelichting als dat gewenst wordt. Wij behouden ons het recht voor om deze zienswijze nader aan te vullen.