

Gemeente West Betuwe
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen
T.a.v. de gemeenteraad

1111 III

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b -4 1, Spijk"
Geachte leden van de gemeenteraad,

11 P121005384

u 11 1111 i II i

Spijk, 9 april 2021

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk" treft u hierbij onze zienswijze.

Aanleiding tot indienen zienswijze

Met name het feit dat het initiatief voor uitzichtbelemmering zal zorgen, de wijzigingen van de regels van de bestemming 'Wonen-1' binnen het ontwerpbestemmingsplan, de relatieve grootschaligheid in een dorp als Spijk, maar ook de inpasbaarheid in de omgeving en de verkeersbewegingen welke het initiatief met zich mee zullen brengen, zijn voor ons als belanghebbende aanleiding tot het indienen van een zienswijze.

Uitzichtbelemmering

Maatvoering

Binnen het vigerende bestemmingsplan is reeds een tweede woning toegestaan. Echter is het bouwvlak ter plaatse van deze nog te realiseren woning beduidend kleiner dan het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hier om een significante toename van de maatvoering van het bouwvlak van meer dan een verdubbeling. Dit geldt ook voor het maximum volume. In het huidige bestemmingsplan is dat 750 m³ ten opzichte van 2.800 m³ in het ontwerpbestemmingsplan.

Uitstraling van één woning

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat beschreven dat de gemeente heeft besloten onder voorwaarden bereid te zijn tot medewerking aan het initiatief. Eén van deze voorwaarden schrijft voor dat de bebouwing de uitstraling dient te krijgen van één woning, met centrale entree.

Hiervan is echter absoluut geen sprake. Een woning van 2.800 m³ is in de weide omtrek van het plangebied niet aanwezig. Bebouwingen van dit formaat zijn nu eenmaal niet als woning aan te duiden en daarmee kan er geenszins voldaan worden aan de eis van de gemeente. Tevens is de eis van de gemeente als irreëel te benoemen.

Peil

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het peil van de woning op circa 1,5 meter boven het huidige maaiveld zal komen. De maximum bouw- en goothoogten worden dan gemeten vanaf dit nieuwe peil. De aanleiding van het hogere peil is dat deze zorgt voor een passende ruimtelijke overgang van de bebouwing naar de aangrenzende golfbaan.

Kort gezegd komt het erop neer dat het zorgcomplex als het ware op een terp gebouwd wordt. De maximum bouwhoogte interpreteren wij daarom als 10 meter en de maximum goothoogte als 7,5 meter. Ook dit zijn forse toenames ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en tevens passen dit soort maatvoeringen niet bij objecten met een uitstraling van een woning.

Ons inziens is hierbij in uiterste zin onvoldoende rekening gehouden met de bewoners van de bestaande woningen aan de Spijkse Kweldijk en Zuiderlingedijk aan de overkant van het plangebied welke planschade zullen lijden als gevolg van het initiatief.

Het onvoldoende rekening houden met de bewoners blijkt eveneens uit het feit dat in het gehele ontwerpbestemmingsplan het initiatief continue gebagatelliseerd wordt. Er worden kreten genoemd zoals 'het betreft alleen een functiewijziging', 'het initiatief vindt plaats binnen de reeds toegestane woning', 'de functiewijziging van woning naar zorgcomplex betreft een beperkte aanpassing van de nog te realiseren bebouwing' en 'het gaat om beperkte aanpassingen aan het bouwvlak/bouwplan'. Dit zijn slechts enkele zinsneden uit de velen die in het ontwerpbestemmingsplan terugkomen. Het initiatief is echter een uitermate ingrijpende verandering welke veel impact zal hebben op de omgeving, de rust en het groen in de omgeving en eveneens op de bewoners van de bestaande woningen aan de overkant van plangebied.

Als laatste valt nog te benoemen dat als gevolg van de peilverhoging, de genoemde kelder hiermee overigens voor een gedeelte in de 'terp' komt te zitten waarmee niet over een ondergrondse bouwlaag gesproken kan worden.

Hoogte van de nieuwe bebouwing

Voor de hoogte van de nieuwe bebouwing van het zorgcomplex geldt dat er wordt gesuggereerd dat het om een één laags woongebouw gaat met een kap. Een gedeelte van de kap wordt extra hoog, ten behoeve van de realisatie van twee appartementen. In feite gaat het dus om een tweede bouwlaag in de vorm van een kap. Daarnaast kan de kelder als het ware dan ook nog gezien worden als derde bouwlaag aangezien deze voor een groot gedeelte in de 'terp' gesitueerd is zoals hierboven ook al staat vermeldt.

Groen, rust, flora en fauna

Als voordeel van de locatie wordt aangegeven dat het zich in een buitengebied bevindt omringd met groen, rust, flora en fauna. Met name het groen en de rust zijn voor ons aanleiding geweest voor de recente aankoop van onze woning aan de Zuiderlingedijk. Het groen en de rust wordt echter aanzienlijk in het gedrang gebracht door het initiatief van het woonzorgcomplex. Zoals reeds benoemd zullen wij hierdoor planschade oplopen.

Wijziging van de regels van de bestemming 'Wonen-1'

Het plangebied heeft een woonfunctie. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat de vigerende bestemming 'Wonen-1' deels omgezet zal worden naar de bestemming 'Maatschappelijk'. De bestaande woning behoudt de bestemming 'Wonen-1' en het nieuwe woonzorgcomplex krijgt de bestemming 'Maatschappelijk'.

Echter, een vergelijking van de regels behorende bij de bestemming 'Wonen-1' in het vigerende bestemmingsplan met de regels bij de bestemming 'Wonen-1' in het ontwerpbestemmingsplan laat zien dat de bestemming 'Wonen-1' in het ontwerpbestemmingsplan reeds voorziet in onder andere zorgwonen, gemeenschappelijke ruimten en ondersteunende voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen en zorgfuncties. Ons inziens behoren deze bestemmingsomschrijvingen toe aan de bestemming 'Maatschappelijk' en niet aan de bestemming 'Wonen-1'.

Normaliter voorzien de regels van de bestemming 'Wonen-1' niet in bovengenoemde toegestane activiteiten en zou er eerst een wijziging moeten plaatsvinden van het bestemmingsplan van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk'.

Dientengevolge is het misleidend te noemen dat de huidige woning de bestemming 'Wonen-1' behoudt als de daarbij behorende regels voorzien in regels die toebehoren aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

Relatieve grootschaligheid

Opzet en doel van het initiatief

In eerste instantie wordt de indruk gewekt dat de huidige woning door de initiatiefnemers in gebruik blijft en dat zij een goede ondersteuning kunnen bieden aan het complex met 12 zorgbewoners doordat zij er naast wonen en hierdoor volledig zicht hebben op de villa en er daardoor altijd een back up is mocht er zich wat voor doen bij ziekte of uitval. Zo wordt de ouderen een prettig en veilig onderkomen geboden. Het initiatief wordt ook wel een 'bijzondere manier van kleinschalig wonen voor ouderen' genoemd.

Echter, wanneer het zorgcomplex goed loopt, zal ook de huidige woning dienst gaan doen als woonzorgcomplex. Wonen de initiatiefnemers er in deze situatie dan ook nog? Dit vragen wij ons sterk af en daarmee lijkt het woonzorgcomplex eerder een initiatief dat is opgezet voor een economisch gewin.

Dit wordt eveneens onderschreven door het feit dat het verwarmde zwembad, wat momenteel toebehoort aan de privéwoning, beschikbaar gesteld zal worden aan de ouderen. Het gebruik van het zwembad door de ouderen lijkt ons echter een sterke inbreuk geven op de privacy van de initiatiefnemers. Of is het zwembad reeds aangelegd met het initiatief in het achterhoofd hebbende?

Overigens is het peil van het zwembad ook reeds verhoogd. Wij vragen ons in eerste instantie af of het zwembad conform de regels is aangelegd en in tweede instantie wekt het feit dat het peil van het zwembad reeds is verhoogd, de indruk dat dit uit oogpunt van het initiatief is gedaan. De indruk dat de initiatiefnemers een kleinschalige zorginstelling willen gaan runnen, verliest dan ook op basis van voorgenoemde punten zijn kracht.

Bijgebouwen en verbinding woonzorgcomplex met huidige woning

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over bijgebouwen welke zullen worden aangesloten op het hoofdgebouw. Echter zijn deze in het plan onvoldoende gespecificeerd of toegelicht. Wij vrezen dan ook dat er buiten het woonzorgcomplex nog meer bebouwing zal komen en ook rijst bij ons nog de vraag of de woning van de initiatiefnemers op enig moment verbonden zal worden met het woonzorgcomplex waardoor een nog groter geheel ontstaat.

Eveneens is niet bekend of de twee gebouwtjes (kleine loods en tuinhuisje) in het plangebied behouden zullen blijven. Als dit wel het geval is, is er namelijk wel erg veel bebouwing aanwezig en zal dit gaan ogen als een rommelig geheel wat uiteraard zeer onwenselijk is.

Verkapte hospice

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt het doel van het zorgcomplex 'ouderen hier hun laatste jaren te laten doorbrengen'. Dit zal dus ook betekenen dat de bewoners hier tot hun dood zullen verblijven en eveneens in het woonzorgcomplex zullen sterven en eventueel opgebaard zullen worden. Heeft men in het plan voldoende rekening gehouden met de impact die stervensbegeleiding met zich mee brengt? Dit zal namelijk zorgen voor een significante toename van zorgbehoefte en eveneens veel verkeersbewegingen met zich meebrengen zoals bezoek van onder anderen zorgverleners, medici, familie en/of uitvaartverzorgers- en begeleiders.

Woonzorgcomplex 'in plaats van' reeds vergunde villa

De indruk wordt gewekt dat de wens is, in plaats van de huidig vergunde woning, een woonzorgcomplex te bouwen. Zoals hierboven reeds beschreven, zijn zowel de maatvoering van het bouwvlak als het volume significant veel groter en is ook de vigerende bestemming 'Wonen-1' totaal niet vergelijkbaar met de bestemming 'Wonen-1' en de bestemming 'Maatschappelijk' zoals omschreven in het ontwerpbestemmingsplan. Er is dus allesbehalve sprake van plaatsvervangende inpasbaarheid in de omgeving

Formaat van het object

Zoals bovenstaand reeds beschreven, is in de weide omtrek van het plangebied een woning van 2.800 m³ niet aanwezig. Bebouwingen van dit formaat zijn nu eenmaal niet als woning aan te duiden. De doelstelling om de bebouwing de uitstraling te geven van één woning, met centrale entree is ons inziens niet haalbaar. Dientengevolge is er geen treffende inpasbaarheid in de omgeving. Het object zal niet in de omgeving opgaan maar daar letterlijk en figuurlijk pontificaal bovengaan.

Functie van het plangebied

Het plangebied heeft een woonfunctie. De omgeving van het plangebied heeft overwegend een agrarische functie. Een zorginstelling is ons inziens hierbinnen niet passend.

Behoeftte aan ouderenzorg in het buitengebied

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er, demografisch gezien, op dit moment alleen ouderenzorg aanwezig is in de stad Gorinchem en dat de gemeente West Betuwe nog geen ouderen woonzorg in het buitengebied heeft.

Het lijkt voor de hand liggend ouderenzorg te situeren in stedelijk gebied, waar er faciliteiten zijn voor de ouderen om bijvoorbeeld een boodschap of aankoop te doen, ergens een kopje koffie te kunnen drinken, een hapje te eten of simpelweg wat bekijks te hebben.

Het plaatsen van het woonzorgcomplex in een dorp als Spijk, waar buiten woningen en agrarische waarden verder niets te doen, zien of halen valt, is volstrekt onlogisch en daarmee niet inpasbaar in de omgeving. Tevens zijn er geen mogelijkheden in Spijk voor het activiteiten buitenshuis.

Energietransitie

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de woningen 'aardgasvrij' gebouwd zullen worden en er gebruik zal worden gemaakt van aardwarmte, warmte-koude opslag, lucht warmtekoude opslag of andere vormen van duurzame energie.

Wij vragen ons af welke voorzieningen en installaties hiervoor gebruikt zullen worden en in welke mate deze voor hinder zullen zorgen.

Denk daarbij aan zonnepanelen, warmtepompen of dergelijken welke niet fraai zijn om tegen aan te kijken maar ook voor geluidshinder kunnen zorgen.

Verkeersbewegingen

Aantal verkeersbewegingen per etmaal

In hoofdstuk 3.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een berekening gemaakt voor de toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal na realisatie van een woonzorgcomplex.

In deze berekeningen wordt uitgegaan van 12 personen. Echter, kunnen de appartementen ook door 2 personen bewoond worden. Als hierbij ook nog eens 4 appartementen komen in de huidige woning, die eveneens door 2 personen bewoond kunnen worden, dan gaat het in het worstcasescenario al om 32 personen. Als men de berekeningen herziet en daarbij van 32 personen uitgaat, geeft dat een beduidend ander beeld binnen het gehele ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast wordt in de berekeningen enkel verwezen naar het personeel, de kok, bezoekers en leveranciers. Dit is ons inziens geen schetsing van de werkelijkheid. Is er bijvoorbeeld nagedacht over verkeersbewegingen als gevolg van onder anderen bezoeken door kappers, pedicures, zorgverleners, medici, activiteitenbegeleiders, maar ook aan verkeersbewegingen ten gevolge van stervensbegeleiding en rouw- en uitvaartverkeer en eventuele hulpdiensten. En is er wel gedacht aan verkeersbewegingen als gevolg van activiteiten voor de ouderen, leveringen van zorghulpmiddelen, keuring, onderhoud en reparatie in, om en aan het zorgcomplex? En zo ook wat betreft hoveniers, glazenwassers, schoonmakers, wasdiensten, enzovoorts.

Daarnaast wordt tegenwoordig enorm veel besteld via internet, zelfs door ouderen. Als men van 32 personen uitgaat, kan dit resulteren in het af- en aanrijden van koeriersdiensten.

Ook wordt geen duidelijkheid verschaft over de verkeersbewegingen door de bewoners van het zorgcomplex zelf. Rijden zij zelf nog auto? Als dit het geval is, zorgt dit eveneens voor een forse toename van de verkeersbewegingen.

De huidige berekening van het aantal verkeersbewegingen per etmaal zal herzien moeten worden om een reëel beeld van de werkelijkheid weer te geven. Aansluitend zouden de gevolgen van de verkeerstoename eveneens herzien moeten worden in het gehele ontwerpbestemmingsplan inclusief bijbehorende bijlagen om tot een zorgvuldig en juist besluit te komen op het ontwerpbestemmingsplan.

24 uren zorg

Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan te lezen valt, zal er 24 uur per dag zorg verleend worden. Dit betekent dat er ook in de nachtelijke uren verkeersbewegingen zullen plaatsvinden. Als bewoners achten wij dit onwenselijk en vrezen hier overlast en hinder van te verwachten.

School

Een belangrijke vraag is dan ook nog of men er rekening mee heeft gehouden dat het plangebied zich nabij een basisschool bevindt. Aan de Spijkse Kweldijk 94 bevindt zich namelijk "Christelijke basisschool De Hoeksteen". Voor de veiligheid van de kinderen lijkt een forse toename van het aantal verkeersbewegingen ons inziens uiterst onwenselijk en onverantwoord.

Parkeergelegenheid

Uit bovenstaande beschrijving valt op te maken dat er veel verkeersbewegingen zullen plaatsvinden. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat op het terrein van het woonzorgcomplex voldoende parkeergelegenheid aanwezig zal zijn. Echter, is dit in het geval van een herziening van de berekening van het aantal verkeersbewegingen nog steeds het geval? Als er auto's gaan parkeren aan de Spijkse Kweldijk, komt in eerste plaats de verkeersveiligheid in het gedrang en in de tweede plaats zal het straatparkeren zorgen voor een vervuild straatbeeld. Iets wat uiteraard onwenselijk is in het buitengebied waar momenteel rust en groen de kernelementen zijn.

Onderbouwing van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en bijbehorende bijlagen. Tezamen kan dit benoemd worden als onlosmakelijk geheel.

Verouderde en onjuiste documentatie

Het ontwerpbestemmingsplan bevat verouderde en onjuiste documentatie. Onder andere de bijlage 'Nee, tenzij-toets' en de 'Voortoets Stikstof Spijkse Kweldijk 39B en 41 te Spijk' baseren zich op de 'Quickscan flora en fauna' welke is uitgevoerd op 17 mei 2010. Hiermee zijn de inhoud van de voornoemde documenten niet actueel en betreft het dus verouderde documentatie op basis

waarvan echter in het ontwerpbestemmingsplan wel conclusies zijn getrokken en waarmee onderbouwingen van het ontwerpbestemmingsplan zijn gemaakt. Deze verouderde documentatie zal herzien moeten worden en aansluitend zal het gehele ontwerpbestemmingsplan inclusief bijbehorende bijlagen herzien moeten worden om een reëel beeld te geven en tot een zorgvuldig en juist besluit te komen op het ontwerpbestemmingsplan.

Het initiatief zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld op uitvoerbaarheid in relatie tot natuurwetgeving, zoals de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. Deze beoordeling is verwerkt in de 'Quickscan flora en fauna'. Echter dateert deze van 17 mei 2010.

Inmiddels zijn zowel de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet achterhaald en vervangen voor nieuwe wetgeving, namelijk de Wet natuurbescherming.

Het Stikstofdepositie-onderzoek zorgcomplex Spijkse Kweldijk 39B en 41, Spijk' van 23 april 2020 zal eveneens herzien moeten worden op basis van de toename van het aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Zoals u hierboven reeds hebt kunnen lezen, is deze berekening tamelijk onjuist opgesteld en geeft hiermee een uiterst onjuiste onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast lijkt het aan te bevelen de inzet van de aantallen mobiele werktuigen en vrachtwagens in de bouw fase nogmaals te herzien. Deze aantallen lijken namelijk totaal niet verenigbaar met de bouw van het zorgcomplex.

Tot slot

Wij verzoeken u vriendelijk, doch zeer dringend, rekening te houden met onze zienswijze bij het nemen van uw besluit.

Wij zijn ons er terdege van bewust dat wij, als indiener van een zienswijze, vinden dat het bevoegd gezag onze visie niet of onvoldoende heeft meegewogen bij het nemen van het besluit, wij bezwaar kunnen maken en/of in beroep kunnen gaan. Hiermee rekening houdend, voorzien wij door het indienen van deze zienswijze op een later moment gerechtigd te zijn een beroep in te stellen tegen een eventueel besluit.

Wij verzoeken u daarom vriendelijk ons tijdig in kennis te stellen van eventuele ontwikkelingen aangaande het ontwerpbestemmingsplan zodat wij dientengevolge in de gelegenheid gesteld worden om een bezwaarschrift in te dienen en/of een beroep in te stellen. Uiteraard zullen wij hiervoor juridische bijstand inschakelen en indien nodig overgaan tot een eis voor planschadevergoeding.

Uiteraard gaan wij ervan uit dat het zover niet hoeft te komen. Wij vertrouwen erop dat achterliggende uiteenzetting van onze standpunten voldoende aanleiding geeft om geen gevolg te geven aan het goedkeuren van het ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

(Appellant 1)