

Aan
Gemeente West Betuwe
t.a.v. het College van B&W
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

21 APR. 2021

i

Tevens per e-mail aan: gemeente@westbetuwe.nl

i

Geldermalsen, 20 april 2021

betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Spijk, Zorgcomplex Spijkse Kweldijk 39b en 41

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Hierbij dient (appellant) een zienswijze in op het
ontwerp bestemmingsplan Spijk, Zorgcomplex Spijkse Kweldijk 39b en 41.

i

Inleiding

Appellant heeft tot doel om het Lingelandschap te beschermen. Appellant komt op voor het landschap, de natuurwaarden en milieuwaarden in haar werkgebied. In de statuten van appellant is als werkgebied gedefinieerd het gebied gelegen tussen de Lek, de Nederrijn, het Pannerdense Kanaal, de Waal en het Merwedekanaal. Binnen dit gebied meandert de Linge. De vereniging is volgens haar statuten belanghebbende bij ontwikkelingen in Spijk, zoals het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Zorgcomplex aan de Spijkse Kweldijk.

Appellant kijkt met name naar de landschappelijke impact van het plan.

Landschappelijk impact van het plan

De locatie van het plan ligt aan de Spijkse Kweldijk, de secundaire weg, die vanuit het dorp Spijk van west naar oost evenwijdig aan de Zuiderlingedijk loopt. De Spijkse Kweldijk vormt van oudsher de begrenzing tussen de oeverwal ten noorden en de komgronden ten zuiden van deze weg. Op de cultuurhistorische waardenkaart (zie bijlage) is duidelijk te zien, dat het bebouwingslint zich uitstrekt tot de oeverwal langs de Zuiderlingedijk en zich beperkt tot aan de Kweldijk. Hier vinden we boerderijpercelen met hun hoofdgebouw, stallen en schuren. Ten zuiden van de Kweldijk in de open komgronden liggen de weilanden en landbouwgronden. Langs de dijk zijn veel boerderijen vervangen door burgerwoonhuizen of verbouwd tot woonboerderijen, maar het karakter van de landelijke bebouwing, de uitloper van het dorp, is gebleven. De komgronden zijn onbebouwd gebleven met als uitzondering enkele boerderijen, die uitgeplaatst werden om een moderne bedrijfsvoering mogelijk te maken. De locatie, die hier besproken wordt, was een dergelijke uitgeplaatste boerderij. Toen het boerenbedrijf stopte, heeft men vervolgens in 2013 een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd, te weten het vervangen van een stal/schuur door een villa in het kader van de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (V AB) .D it is het vigerende

bestemmingsplan 2013, dat nu ter wijziging voorligt.

De landschappelijke karakteristiek, namelijk het contrast tussen de open komgronden, vrij van bebouwing (met uitzondering van enkele boerderijen) en het nagenoeg gesloten bebouwingslint op de oeverwal is van landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Deze wordt door ontwikkelingen als het voorliggende plan voor de bouw van een zorgcomplex verstoord. Appellant is om deze reden tegen de ontwikkeling op deze locatie.

Onderstaand onderbouwen wij deze zienswijze.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Anders dan in de plantoelichting staat, is het voorliggende plan voor een zorgcomplex wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro. Deze ontwikkeling voorziet niet in een regionale behoefte en niet valt in te zien waarom deze ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied zou kunnen worden voorzien. In paragraaf 4.1.2. van de plantoelichting staat dat het nieuwe bestemmingsplan slechts voorziet in een functiewijziging, maar dat is niet juist. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een groter ruimtebeslag mogelijk. Het bouwvolume t.o.v. het bestemmingsplan uit 2013 neemt toe. Bovendien worden er nu 12 woon/zorgeenheden mogelijk gemaakt t.o.v. één extra permanente woning in het plan uit 2013. De ruimtelijke uitstraling van het voorziene zorgcomplex is veel zwaarder dan die van het burgerwoningplan uit 2013. Dat komt onder meer door het bouwvolume en door de parkeerbehoefte waarin moet worden voorzien. Bovendien zou het toestaan van deze functiewijziging met groter bouwvolume en grotere verkeersaantrekkende werking zonder aan te nemen dat deze ontwikkeling onder de ladderplicht valt, ertoe kunnen leiden dat de ladderplicht wordt omzeild door een ruimtelijke ontwikkeling op te knippen in verschillende stappen. Eerst via VAB wijzigen naar burgerbewoning en vervolgens via een bestemmingsplan bouwvolume vergroten en functie wijzigen naar maatschappelijk. Aan de ladderplicht mag, zeker in het open komgebied, niet worden getornd. Dergelijk beslag op de ruimte is niet passend aan de Spijkse Kweldijk.

Vervreemding van het landschap

In het noordelijke deel van het open komgebied, grenzend aan het dorp en de Spijkse Kweldijk is ca. 15 jaar geleden de Golfbaan The Dutch ontwikkeld. Dit heeft de beleving van dit deel van het gebied drastisch veranderd in een kunstmatig heuvelslandschap, dat bevreemdend aandoet. Eveneens is in dat gebied een landgoed ontwikkeld (Spica Staete met 6 appartementen á 50m²), dat sinds jaren leeg staat. Wij noemen dit, omdat door de initiatiefnemers van het zorgcomplex de verbinding met de golfbaan als argument wordt aangehaald. Wat duidelijk maakt, dat niet het dorp Spijk en de plaatselijke bevolking de doelgroep is.

Het golfterrein, het golf-clubhuis en het appartementengebouw zijn vervreemdende elementen in het landschap. Met het oog op het karakteristiek landschapsbeeld en dorpsbeeld kijken we kritisch naar het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Zorgcomplex Spijkse Kweldijk om te voorkomen, dat deze vervreemding zich voortzet in ontwikkelingen in en om het dorp Spijk.

Verhoogd maaiveld sluit niet aan bij dorp en landschap

Er is geen sprake van een relatie van het plan met het dorp, met het dorpslint en met het landschap in ruimtelijke zin. De aanleg op een verhoogd maaiveld ,1 ,5 m ten opzichte van het huidige peil, maakt dat het gebouw zich letterlijk van de omgeving distantieert.

Komgebied is geen ontwikkelingsgebied voor bebouwing

Het komgebied moet landschappelijk open blijven en vrij blijven van bebouwing anders dan nu al aanwezig is. Er mogen geen precedentes gecreëerd worden, die bebouwing in dit gebied in toekomst rechtvaardigen.

Belasting van natuur

Bebouwing betekent immers ook verlichting in een gebied dat donker is, verharding in een gebied dat groen is, lawaai in een gebied dat rustig is, menselijke beweging in een gebied waar dieren ongestoord zijn. Natuur en landschap zijn hier in het geding.

De bovenstaande argumentatie laat zien, waarom naar onze mening het ontwerp bestemmingsplan een verstoring van de landschappelijke kwaliteit zou betekenen, die niet acceptabel is.

Onderstaand verwijzen wij naar meetbare feiten, die hier aan toe te voegen zijn:

1. In het nieuwe plan zou het gebouw op een terp van 1,5 m hoogte gebouwd worden.

Bebouwing op een terp is in deze omgeving niet aan de orde.

Het lijkt ingegeven door twee praktische punten, namelijk 1). Er kan in de terp een kelder verwerkt worden en 2). Daarmee sluit het zorgcomplex aan bij de heuvels van het golfterrein.

Beide argumenten zijn niet valide vanuit het landschappelijk oogpunt.

Landschappelijk gezien werkt dit vervreemdend en sluit niet aan bij de manier van bouwen in de omgeving.

2. In het geldende bestemmingsplan is sprake van één villa van 750 m³ inhoud. Het nieuwe plan zou 2.800 m³ inhoud hebben, dus ruim 3,5 keer zo groot.

3. Door de gemeente wordt als voorwaarde gesteld (zie artikel 1.3.1 ontwerp bestemmingsplan), dat het te bouwen complex zich als één gebouw toont. Dit is niet het geval, voor zover de in het ontwerp bestemmingsplan meegeleverde architectonische impressie laat zien. Veel meer is te zien, dat het twee losse gebouwen zijn, die met een verbindingselement functioneel aan elkaar gekoppeld zijn. Bovendien zijn het architectonisch gezien twee gebouwen, die zich niet tot elkaar verhouden, maar dat ter zijde.

4. De goothoogte en nokhoogte wordt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan verhoogd, dat leidt tot een naar verhouding veel te hoog gebouw.

Goothoogte van 4,5m naar 6 m. Nokhoogte van 8m naar 8,5 m. We maken hier tegen bezwaar.

5. In combinatie met het verhoogde maaiveld, de terp van 1,5 m zou de hoogte van de gebouwen dan op 10 m ten opzichte van de huizen in de omgeving worden. Dit is onaanvaardbaar.

Zelfs de ruimtelijke aansluiting op het bestaande woonhuis no. 41 is hiermee zoek.

6. De functiewijziging van wonen1 naar maatschappelijk met 12 zorgwoningen betekent meer verkeersbewegingen, meer parkeerruimte en meer druk op de omgeving en omwonenden.

Dit is niet aanvaardbaar.

7. De mogelijkheid om het bestaande woonhuis no.41 in de loop der tijd ook tot zorgappartementen te bestemmen maakt de druk op het gebied alleen nog groter. (in artikel 5.1.b staat "wonen 1 mag max. 4 zorgeenheden worden"). In totaal zouden er 16 zorgappartementen kunnen ontstaan.

Verder achten wij de geleverde Quick scan Fauna en Flora, welke dateert van 17.05.2010 niet voldoen aan de verplichting van de gemeente om relevante informatie te verzamelen. Volgens artikel 3.1.1 a Bro kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruikt gemaakt worden van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar.

Deze Quick Scan is 11 jaar geleden uitgevoerd in 2010. Toen stond er nog de stal, nu is de stal al jaren gesloopt en is er een gewijzigde situatie ontstaan, die ook op Fauna en Flora invloed heeft.

Tot slot

Gelet op het voorgaande kunnen wij niet anders dan concluderen dat de ruimtelijke ontwikkeling (in deze vorm), en de daarvoor benodigde wijziging van het bestemmingsplan, geen doorgang kan vinden.

Wij verzoeken u vriendelijk appellant op de hoogte te houden van het vervolg van de procedure.

Met vriendelijke groet,
(Appellant 4)

