

Nota van zienswijzen bij bestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk (particuliere woonzorginstelling / -villa).

Behorende bij het besluit van de gemeenteraad van 2022, zaaknummer

De griffier,

De burgemeester,

Inhoud:

- Hoofdstuk 1: Inleiding
- Hoofdstuk 2: Ter visielegging ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Hoofdstuk 3: Ontvankelijkheidsbeoordeling zienswijze
- Hoofdstuk 4: Zienswijzebehandeling
- Hoofdstuk 5: Conclusie

Hoofdstuk 1 **Inleiding**

Het bestemmingsplan heeft tot doel het realiseren van een kleinschalige particuliere woonzorginstelling / -villa voor senioren met twaalf afzonderlijke kamers (geen appartementen), een gezamenlijke keuken en een gezamenlijke woonkamer, op het perceel met het adres Spijkse Kweldijk 39b - 41 te Spijk.

Het bestemmingsplan bevat het juridisch planologische kader dat de wijziging van de betrokken grond met de bestemming "Wonen-1" naar "Maatschappelijk" mogelijk maakt.

In dit document wordt ingegaan op de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de zienswijzen die naar aanleiding hiervan, zijn ontvangen.

Hoofdstuk 2 **Ter inzagelegging ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro)**

Vanaf donderdag 4 maart 2021 tot en met 21 april 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk, openbaar ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De ter inzage legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad van West Betuwe en in de Staatscourant op woensdag 3 maart 2021. Het ontwerpplan was digitaal te raadplegen via de sites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.westbetuwe.nl. Daarnaast was het bestemmingsplan analoog op verzoek in te zien bij het gemeentelijke klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Hiervan heeft een aantal personen (hierna vermeld als: appellanten) door middel van vier schriftelijke zienswijzen, gebruik gemaakt. Deze zienswijzen en de ontvankelijkheidsbeoordeling zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen, is geen gebruik gemaakt. In deze nota zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Hoofdstuk 3 Ontvankelijkheidsbeoordeling zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 maart 2021 tot en met 21 april 2021 openbaar ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is een zienswijze tijdig ingediend als deze gedurende de zienswijzetermijn en vóór het einde van deze termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze vóór het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van termijn is ontvangen.

Er is een aantal appellanten die in totaal vier afzonderlijke schriftelijke zienswijzen hebben ingediend:

Zienswijze:	Documentnummer:
A.	PI21005384 (appellant 1)
B.	PI21005823 / PI21007016 (appellant 2)
C.	PI21005911 (appellant 3)
D.	PI21005955 (appellant 4)

De zienswijzen zijn ontvangen op of voorafgaand aan de sluiting van de zienswijzen d.d. 21 april 2021. De inzageperiode is abusievelijk vastgesteld voor een periode van zeven weken in plaats van de wettelijk gestelde zes weken. Doordat deze periode langer is dan wettelijk vereist en de hieronder vermelde zienswijzen allen binnen de gestelde termijn van zeven weken zijn ontvangen, kunnen alle appellanten juridisch gezien in hun bezwaar / zienswijzen worden ontvangen en worden ze hierdoor niet in hun belangen geschaad.

De indiener van de zienswijze met documentnummer PI21005955 betreft een rechtspersoon in de vorm van een vereniging. Volgens de statuten van deze vereniging heeft de vereniging tot doel het beschermen van het Lingelandschap, de natuur- en milieuwaarden in haar werkgebied. Dit werkgebied is gelegen tussen de Lek, de Nederrijn, het Pannerdense Kanaal, de Waal en het Merwedekanaal. Binnen dit gebied meandert de Linge. Hierdoor is deze vereniging volgens haar statuten belanghebbende bij ruimtelijke ontwikkelingen in Spijk zoals voorliggend ontwerpbestemmingsplan en kan deze vereniging in haar zienswijzen worden ontvangen.

Gelezen het vorenstaande worden alle zienswijzen in het navolgende hoofdstuk 4 inhoudelijk behandeld.

Hoofdstuk 4 Zienswijzenbehandeling.

In dit hoofdstuk worden de zienswijzen behandeld.

Ondanks dat de zienswijzen zijn samengevat, zijn de volledige zienswijzen bij onze afweging betrokken.

Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

1. naam en adresgegevens van de indieners van een zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd);
2. een samenvatting van de betreffende zienswijze;
3. een standpuntbepaling door het college van burgemeester en wethouders en voor zover van toepassing, de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener zienswijze
A. documentnummer: PI21005384 (Appellant 1)
Samenvatting zienswijze:
<p>1. <u><i>Uitzichtbelemmering.</i></u></p> <ol style="list-style-type: none"> a. <u><i>Maatvoering:</i></u> het bouwblok van geplande woonzorgcomplex is volgens appellanten significant groter (meer dan een verdubbeling) dan het bouwblok van de woning / villa volgens het onderliggende geldende bestemmingsplan. Dit geldt volgens appellanten ook voor het bouwvolume. Volgens appellanten is dit volgens het geldende bestemmingsplan vastgesteld op 750 m³ en volgens het ontwerpbestemmingsplan 2.800 m³; b. <u><i>Uitstraling van één woning:</i></u> volgens appellanten heeft het woonzorgcomplex niet de uitstraling van slechts één woning met een centrale entree. Naar de mening van appellanten is in de wijde omgeving geen woning met een inhoud van 2.800 m³ aanwezig en is daarom deze woning dus als irreëel te beschouwen. c. <u><i>Peil:</i></u> in het ontwerpbestemmingsplan staat dat het peil van het woonzorgcomplex op circa 1,5 meter boven het huidige maaiveld zal komen te liggen. De maximum bouw- en goothoogten worden gemeten vanaf dit nieuwe peil. De aanleiding voor dit hogere peil is dat deze zorgt voor een passende ruimtelijke overgang van de bebouwing naar de aangrenzende golfbaan. Appellanten vinden dat het woonzorgcomplex echter als het ware op een terp wordt gebouwd. Ze interpreteren de maximum bouwhoogte als 10 meter en de maximum goothoogte als 7,5 meter boven het te hanteren peil. Dit achten ze als een forse toename t.o.v. het geldende bestemmingsplan. Ze vinden dat dit soort maatvoeringen niet bij objecten passen die horen bij (de uitstraling van) een woning. In dit kader is volgens appellanten onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de bewoners van de bestaande woningen aan de Spijkse Kweldijk en de Zuiderlingedijk die volgens appellanten planschade lijden als gevolg van onderhavig ruimtelijk initiatief. d. <u><i>Bagatellisering:</i></u> volgens appellanten worden in het ontwerpbestemmingsplan kreten gebruikt zoals "slechts een functiewijziging t.o.v. de geldende woonfunctie" en "de functiewijziging van de woning naar woonzorgcomplex betreft een beperkte aanpassing van het bouwvlak / bouwplan". Appellanten beschouwen het initiatief als uitermate ingrijpend met veel impact op de omgeving, de rust en het groen, alsmede op de bewoners van de bestaande omliggende woningen van het plangebied aan de overkant de weg in noordelijke richting. e. <u><i>Positie kelder:</i></u> appellanten vinden dat als gevolg van de peilverhoging de geplande kelder onder het woonzorgcomplex gedeeltelijk in de "terp" wordt gebouwd waardoor niet kan worden gesproken van een ondergrondse bouwlaag.

- f. Bouwlagen: volgens appellanten wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesuggereerd dat het woonzorgcomplex een éénlaags woongebouw is met een kap. Naar de mening van appellanten wordt deze kap extra hoog voor de realisatie van twee appartementen. In feite gaat het volgens appellanten om een tweede bouwlaag in de vorm van een kap. Ook de kelder dient volgens appellanten te worden beschouwd als een derde bouwlaag aangezien deze kelder zoals voormeld, voor een groot gedeelte in "de terp" is gesitueerd.
- g. Groen, rust, flora en fauna: volgens appellanten wordt in het ontwerpbestemmingsplan vermeld dat het geplande woonzorgcomplex komt te liggen in een buitengebied, omringd door groen, rust, flora en fauna. Met name het groen en de rust zijn voor appellanten aanleiding geweest voor de recente aankoop van hun woning aan de Zuiderlingedijk. Het groen en de rust komt volgens appellanten aanzienlijk in het gedrang door onderhavig ruimtelijk initiatief.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

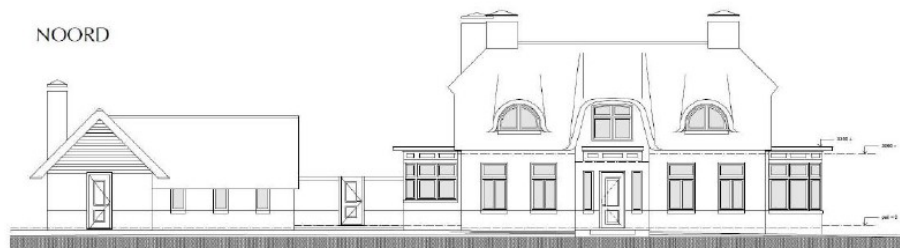
Ad. 1. Uitzichtbelemmering.

Appellanten beschouwen het plan als significant groter dan de vergunde woning / villa op basis van het onderliggende bestemmingsplan. Ook het peil van de zorgcomplex (1,5 meter boven het huidige maaiveld) vinden ze te hoog. Als gevolg hiervan vinden ze dat de woning als het ware op een terp wordt gebouwd.

In reactie hierop wordt opgemerkt dat het zorgcomplex qua bouwvolume groter wordt dan de vergunde woning / villa met drie bouwlagen, kelder, begane grond en 1^e verdieping onder de kapconstructie, maar nog steeds passend is binnen de omgeving als overgang naar de aangrenzende golfbaan.

In onderstaande afbeelding is verschil te zien tussen de vergunde bebouwing en het nieuwe bouwplan van de zorgvilla.

Bouwplan 2012 - vooraanzicht



Bouwplan 2018 - vooraanzicht



Hierop is zichtbaar dat het hoofdgebouw vergelijkbaar is gebleven en dat het bijgebouw (dat buiten de 750 m³ mocht blijven) groter is geworden. Omdat dit bijgebouw nu tevens als hoofdgebouw wordt gezien, wordt dit gebouw meegeteld in het aantal m³.

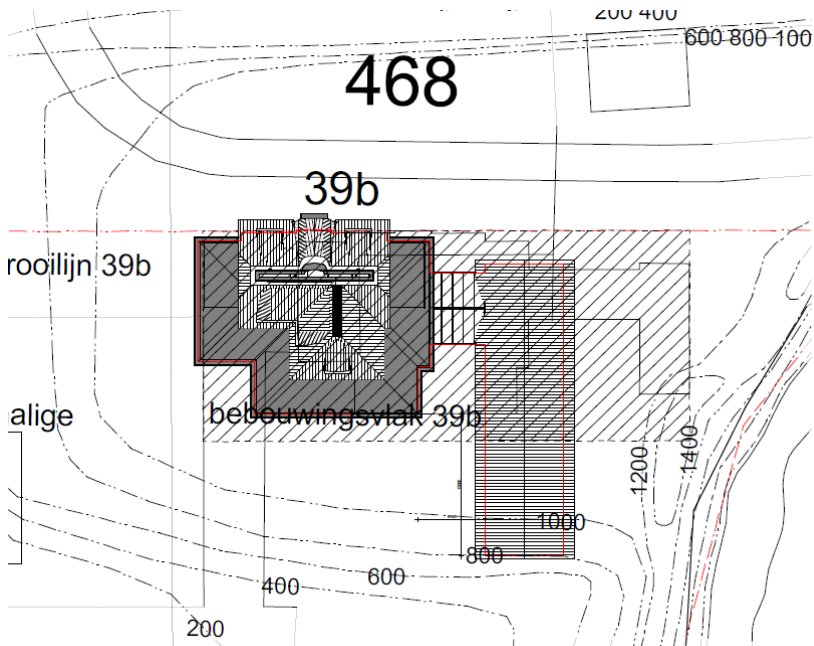
De genoemde 750 m³ van de vergunde woning heeft betrekking op het bovengrondse deel van het hoofdgebouw. Het oorspronkelijke bijgebouw heeft een inhoud van circa 230 m³. Gezamenlijk was er derhalve circa 1.000 m³ bovengrondse bebouwing gepland.

Abusievelijk is op de nieuwe verbeelding de totale inhoud van de bebouwing (inclusief kelder) opgenomen. Het nieuwe bouwplan heeft een inhoud van circa 2.215 m³ bovengronds. Zoals zichtbaar op de afbeelding, was in de vergunde woning ook reeds een verdieping onder de kap aanwezig, zoals in vrijwel alle woningen met één laag met een kap.

Rekening houdend met het feit dat ter plaatse een agrarische schuur van circa 750 m² en een van 8.000 m³ reeds gesloopt is ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling, is er wel een vergroting van de bebouwing ten opzichte van de vergunde woning maar niet ten opzichte van de situatie van vóór de sloop van de schuur.

Ten aanzien van het aangehouden peil van het zorgcomplex, wordt opgemerkt dat deze dezelfde is als die van het onderliggende plan van de vergunde woning / villa. Het maaiveld wordt geëffend en daarmee plaatselijk circa een meter opgehoogd om oneffenheden in het terrein weg te halen.

Ondanks het bovenstaande wordt onderkend dat het vooraanzicht (gezien vanaf de openbare weg) van het woonzorgcomplex massaler is dan de vergunde woonvilla (volgens het bouwplan uit 2012) zoals hierboven afgebeeld. Daarom is besloten het bijgebouw met een kwartslag te draaien richting de achterliggende komgrond. (Zie onderstaande afbeelding.) Hierdoor wordt het doorzicht vanaf de openbare weg naar de achterliggende komgrond relatief groter / ruimer.



De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt gegrond verklaard en geeft aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, zoals voormeld.

2. Wijziging regels van de bestemming "Wonen-1".

- a. De appellanten geven aan dat het plangebied qua bestemming deels wordt veranderd: de bestaande woning met het adres Spijkse Kweldijk 41, behoudt de bestemming "Wonen-1". Het nieuwe woonzorgcomplex krijgt de bestemming "Maatschappelijk". Appellanten betogen echter dat tijdens een vergelijking van de regels van de bestemming "Wonen-1" in het geldende bestemmingsplan met de regels van de bestemming "Wonen-1" in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, aantoonbaar dat deze bestemming volgens het ontwerp reeds voorziet in o.a. zorgwonen, gemeenschappelijke ruimten en ondersteunende voorzieningen t.b.v. begeleid wonen en zorgfuncties. Volgens appellanten behoren deze bestemmingsomschrijvingen toe aan de bestemming "Maatschappelijk" en niet aan de bestemming "Wonen-1". Dit vinden ze misleidend.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Ad. 2. Wijziging regels van de bestemming "Wonen-1".

Onderkend wordt volgens dat de bestemmingsomschrijving "Wonen-1", voor de bestaande woning met het adres Spijkse Kweldijk 41, naast de normale woonbestemming, ook zorgwonen mag in de vorm van maximaal vier (on)zelfstandige woonruimten. Hierdoor wordt als het ware de bestemming 'wonen-1' gemengd met de bestemming 'maatschappelijk'. Dit is, in overleg met de initiatiefnemers, toch niet gewenst en in strijd met de bedoelde kleinschaligheid van deze ontwikkeling. Daarom wordt het zorgwonen geschrapt en blijft de bestemmingsomschrijving "Wonen-1" ongewijzigd in stand, zoals vastgesteld in het onderliggende bestemmingsplan, onherroepelijk geworden op 7 maart 2013.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt gegrond verklaard en geeft aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, zoals voormeld.

3. Relatieve grootschaligheid.

- a. Opzet en doel van het ruimtelijk initiatief: volgens appellanten wordt de indruk gewekt dat de huidige bestaande woning door de initiatiefnemers in gebruik blijft als hun woning. Zij kunnen volgens appellanten als zodanig en vanuit deze naastgelegen woning, een goede ondersteuning bieden aan het woonzorgcomplex met twaalf zorgbehoevende bewoners. Goed zicht houden op de zorglocatie en fungeren als back up indien dat nodig is. Appellanten verwachten echter dat als het woonzorgcomplex floreert, de bestaande woning (met het adres Spijkse Kweldijk 41) ook dienst gaat doen als woonzorgcomplex. Appellanten vragen zich hierbij af of de initiatiefnemers in die situatie ter plaatse nog (blijven) wonen. Volgens appellanten lijkt het woonzorgcomplex daarmee eerder een initiatief voor economisch gewin. Appellanten verwachten dat in dit kader het huidige verwarmde zwembad op de projectlocatie, dat nu hoort bij de bestaande woning, beschikbaar wordt gesteld aan de zorgbehoevende ouderen. Dit maakt volgens appellanten een sterke inbreuk op de privacy van de initiatiefnemers. Of, zo vragen appellanten zich af: is dit zwembad al aangelegd als toekomstige voorziening voor deze ouderen? Tevens stellen appellanten dat het peil van het zwembad al is verhoogd. Zij vragen zich af of het zwembad conform de geldende bouwregels is aangelegd. In tweede instantie wekt het feit dat het peil van dit zwembad al is verhoogd, volgens appellanten de indruk dat dit uit het oogpunt van het realiseren van het woonzorgcomplex is gedaan. De gewekte indruk dat de initiatiefnemers een kleinschalige zorginstelling willen gaan exploiteren, verliest volgens appellanten door het bovenstaande haar kracht.
- b. Bijgebouwen en verbinding woonzorgcomplex met de huidige woning: volgens appellanten wordt in het ontwerpbestemmingsplan vermeld welke bijgebouwen zullen worden aangesloten op het hoofdgebouw. Deze bijgebouwen zijn volgens appellanten in het plan onvoldoende gespecificeerd / toegelicht. Appellanten vrezen daarom dat er buiten het woonzorgcomplex nog meer bebouwing komt. Tevens rijst bij appellanten de vraag of de bestaande woning van

de initiatiefnemers op enig moment verbonden zal worden met het nieuwe woonzorgcomplex. Hierdoor ontstaat dan een nog groter geheel. Eveneens is het bij appellanten niet bekend of de twee gebouwtjes (kleine loods en tuinhuisje) in het plangebied behouden blijven. Als dit namelijk wel het geval is, is er volgens appellanten wel erg veel bebouwing aanwezig en gaat dit volgens hen ogen als een rommelig en erg onwenselijk geheel.

- c. Verkapte hospice: uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt volgens appellanten dat het doel van het woonzorgcomplex is om 'ouderen hierin hun laatste levensjaren door te laten brengen'. Volgens appellanten betekent dit o.a. dat ouderen ter plaatse zullen sterven en eventueel worden opgebaard. Appellanten vragen zich hierbij af of men voldoende rekening heeft gehouden met de impact dat stervensbegeleiding met zich meebrengt. Appellanten vrezen in dit verband voor een significante toename van zorgbehoefte eveneens veel verkeersbewegingen zoals bezoek van o.a. zorgverleners, medici, familie en / of uitvaartverzorgers en -begeleiders.
- d. Woonzorgcomplex 'in plaats van' reeds vergunde villa: volgens appellanten wordt de indruk gewekt dat het de wens van de initiatiefnemers is om in plaats van de huidige vergunde woning / villa, een woonzorgcomplex te realiseren. Appellanten achten zowel de maatvoering van het bouwvlak als het bouwvolume, significant groter als dat van een woonbestemming voor de vergunde vrijstaande woning. De vigerende woonbestemming vinden ze totaal niet vergelijkbaar met de huidige woonbestemming volgens het ontwerpbestemmingsplan. Volgens appellanten is er dus allesbehalve sprake van plaatsvervangend.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Ad. 3. Relatieve grootschaligheid.

Voor wat betreft deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder Ad 2. Door het aanpassen van de bestemmingsomschrijving van de bestaande woning "Wonen-1", waarbij de zorgwonencomponent wordt verwijderd, wordt geborgd dat het woonzorgcomplex kleinschalig blijft en wordt beperkt tot het nieuw te bouwen complex zoals opgenomen in de toelichting.

Verkapte hospice.

De door appellanten geuite aanname dat in het complex een verkapte hospice wordt gevestigd, is onterecht en niet aangevraagd. Volgens artikel 3.1 van de ontwerpregels is sprake van de zorgwonen, uitsluitend in de vorm van begeleid wonen. Nergens wordt gesproken van een specifieke hospicebestemming. Volgens de begripsomschrijving van zorgwoning wordt bedoeld: wonen voor personen die vanwege hun leeftijd, gezondheid en/of beperkingen, aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning. Een hospice daarentegen impliceert intensieve zorgverlening. Indien daaraan behoefte is in sommige gevallen, dan wordt daarvoor ad hoc een oplossing gezocht, bij voorkeur elders.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

4. Inpasbaarheid in de omgeving.

- a. Functie van het plangebied: het onderhavige plangebied heeft een woonfunctie. De omgeving heeft volgens appellanten een overwegend agrarische functie. Een zorginstelling is hierbinnen volgens appellanten niet passend.
- b. Behoeft aan ouderenzorg in het buitengebied: volgens appellanten is in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er demografisch gezien, op dit moment alleen ouderenzorg aanwezig is in Gorinchem. De gemeente West Betuwe heeft volgens het ontwerpbestemmingsplan nog geen ouderenwoonzorg in het buitengebied. Het lijkt volgens appellanten voor de hand te liggen dat ouderenzorg wordt gesitueerd in stedelijk gebied, waar er faciliteiten

aanwezig zijn voor ouderen om bijvoorbeeld boodschappen te doen, ergens een kopje koffie te kunnen drinken, een hapje te eten of simpelweg wat bekijks te hebben.

Het realiseren van een woonzorgcomplex in een dorp als Spijk, waar volgens appellanten buiten woningen en agrarische waarden, niets te doen, te zien of te halen is, is het volgens appellanten volstrekt onlogisch en daarmee niet inpasbaar in de omgeving. Verder zijn er volgens appellanten in Spijk geen mogelijkheden voor activiteiten buitens huis.

- c. Energietransitie: appellanten vragen zich af welke voorzieningen en installaties (bijvoorbeeld zonnepanelen en warmtepompen) gebruikt worden voor aardwarmte, warmte-koude-opslag, lucht warmte-koude-opslag en andere vormen van duurzame energie. In welke mate veroorzaken deze voorzieningen en installaties volgens appellanten, geluidhinder en zijn ze ontsierend?

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Ad. 4. Inpasbaarheid in de omgeving.

In tegenstelling tot de mening van appellanten dat de omgeving een overwegend agrarische functie heeft, wordt geconstateerd dat naast de projectlocatie sprake is van een golfbaan, een landgoed en lintbebouwing als uitloper van het dorp Spijk met overwegend burgerwoningen. Vanwege deze diversiteit is een woonzorginstelling zoals de voorliggende, passend.

Behoefte aan ouderenzorg in het buitengebied.

De gemeente West Betuwe heeft op dit moment geen ouderenwoonzorg in het buitengebied voor de doelgroep (eenzame ouderen) waarvoor ruimte wordt geboden in het voorliggende particuliere woonzorgcomplex. Volgens dit complex bevindt de projectlocatie zich in een buitengebied, omringd door rust, flora en fauna, waarmee ouderen de mogelijkheid krijgen om hierin te wonen. Demografisch gezien is er op dit moment binnen de regio alleen ouderenwoonzorg zoals voorgesteld, in de stad Gorinchem. West Betuwe heeft dat niet in haar buitengebied. Burgemeester en wethouders zijn bereid dit via dit initiatief mogelijk te maken gezien de vergrijzing van de bevolking en de hieraan gekoppelde behoefte aan diversiteit van ouderenwoonzorg.

Energietransitie.

Er is een lucht/water warmtepomp voorzien waarvan de buitenunit op een nader te bepalen positie is gepland aan de zijde waar omwonenden geen last van deze buitenunit hebben. De maximale geluidsproductie zal voldoen aan de wettelijk regelgeving.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

5. Verkeersbewegingen.

- a. Aantal verkeersbewegingen per etmaal: in hoofdstuk 3.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een berekening gemaakt van het te verwachten aantal verkeersbewegingen per etmaal na realisatie van het woonzorgcomplex. In deze berekeningen wordt volgens appellanten uitgegaan van twaalf bewoners. Echter volgens appellanten kunnen de appartementen / kamers ook door twee personen worden bewoond. Als hierbij nog eens vier appartementen / kamers bijkomen in de huidige bestaande woning (Spijkse Kweldijk 41), die eveneens door twee personen worden bewoond, dan kunnen in het zorgcomplex volgens appellanten in het worstcasescenario, 32 personen wonen. In die situatie geeft dit volgens appellanten een grotere uitkomst van de berekening van de verkeersbewegingen. Daarnaast wordt volgens appellanten in de berekeningen geen rekening gehouden met mogelijke verkeersbewegingen door bewoners zelf, met bezoekers zoals kappers, pedicures, zorgverleners, medici, activiteitenbegeleiders en verkeersbewegingen als gevolg van stervensbegeleiding, rouw- en uitvaartverkeer en eventuele hulpdiensten, levering van zorghulp-

middelen, keuring, onderhoud en reparatie in, om en aan het woonzorgcomplex, koeriersdiensten.

- b. 24-uurszorg: als gevolg hiervan komen er 's nachts ook verkeersbewegingen. Appellanten vrezen hiervan overlast.
- c. School: er is sprake van een nabij gelegen christelijke basisschool "De Hoeksteen". Een in de ogen van appellanten forse toename van het aantal verkeersbewegingen, is volgens appellanten uiterst onwenselijk en onverantwoord.
- d. Parkeergelegenheid: volgens appellanten is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein onvoldoende als rekening wordt gehouden met een herziening van de berekening van het aantal verkeersbewegingen zoals voormeld. In die situatie worden er volgens appellanten langs de openbare weg van de Spijkse Kweldijk motorvoertuigen geparkeerd. Hierdoor komt de verkeersveiligheid volgens appellanten in het gedrang en geeft dit volgens hen een vervuild straatbeeld.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Ad. 5. Verkeersbewegingen.

In hoofdstuk 3.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt een realistisch beeld geschetst van de verkeersbewegingen die horen bij het voorliggende woonzorgcomplex. Er kan natuurlijk bij bijzondere omstandigheden sprake zijn incidenteel meer verkeersbewegingen dan in de normale bedrijfssituatie. De verkeersbewegingen die hierbij horen, worden als realistisch beschouwd. Bovendien is het geschetste aantal van 43 verkeersbewegingen per etmaal extra ten opzichte van de huidige situatie waarbij het woonzorgcomplex nog niet gerealiseerd is en in werking, als marginaal te beschouwen. Van verkeersoverlast is dan ook geen sprake.

Parkeergelegenheid.

In paragraaf 3.2.3 van de toelichting wordt een realistisch beeld geschetst van de parkeerbehoefte van het woonzorgcomplex, gerelateerd aan het "Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019". Op eigen terrein worden op basis hiervan, negen parkeerplaatsen aangelegd. Dit wordt als voldoende beschouwd om parkeeroverlast voor de omgeving te voorkomen.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

6. Onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan.

- a. Verouderde en onjuiste documentatie: volgens appellanten bevat het ontwerpbestemmingsplan verouderde en onjuiste informatie. O.a. in de bijlage 'Nee, tenzij-toets' en de 'Voortoets Stikstof Spijkse Kweldijk 39b en 41 te Spijk' wordt uitgegaan van een 'Quickscan flora en fauna' die is uitgevoerd op 17 mei 2010. Hiermee zijn de inhoud van deze documenten volgens appellanten niet actueel. Op basis hiervan zijn volgens appellanten in het ontwerpbestemmingsplan wel conclusies getrokken. Volgens appellanten dient deze verouderde documentatie te worden herzien en aansluitend hierop het gehele ontwerpbestemmingsplan inclusief de bijlagen. Dit om een reëel beeld te krijgen en een zorgvuldige en juist besluit te kunnen nemen over het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet zijn volgens appellanten achterhaald en vervangen door nieuwe wetgeving, te weten de Wet natuurbescherming.

Volgens appellanten moet het 'Stikstofdepositie-onderzoek zorgcomplex Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk' te worden herzien op basis van de volgens appellanten aangegeven toename van het aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Daarnaast lijkt het volgens appellanten aan te bevelen de inzet van de aantallen mobiele werktuigen en vrachtwagens tijdens de bouw fase te herzien. Deze aantallen lijken volgens appellanten totaal niet verenigbaar met de bouw van het zorgcomplex.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Ad. 6. Onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan.

De Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) heeft alle onderzoeken, behorend bij het bestemmingsplan, beoordeeld en akkoord bevonden. De gebruikte gegevens zijn daarbij ook beoordeeld en voorstelbaar bevonden.

In de 'Nee, tenzij-toets' wordt op het punt van 'leefgebied kamsalamander' verwezen naar de genoemde 'quickscan flora en fauna'. Daarin wordt vermeld dat binnen het plangebied geen geschikt voortplantingswater aanwezig is. Tussen het opstellen van de quickscan en de 'Nee, tenzij-toets' is dit niet gewijzigd. Er is nog steeds geen voortplantingswater aanwezig. Hiermee is de conclusie nog steeds actueel.

In de Voortoets wordt in de inleiding vermeld dat er in 2010 een quickscan flora en fauna is uitgevoerd op basis waarvan in 2013 het bestemmingsplan is vastgesteld. In het verdere onderzoek naar de gevolgen van stikstofdepositie is geen gebruik gemaakt van gegevens uit de quickscan omdat ten tijde van het opstellen van de quickscan de stikstofdepositie nog niet werd onderzocht. Deze voortoets is dan ook een aanvulling op de quickscan.

Ondanks deze constatering is besloten een nieuwe, actuele quickscan uit te voeren waarvan het rapport is bijgevoegd. Uit deze quickscan blijkt dat deze is uitgevoerd op basis van de huidige inzichten en wetgeving. Alle huidige beschermde soorten (groepen) zijn door deze quickscan voldoende beschouwd. Uit de quickscan volgt dat er geen schade aan beschermde soorten en tevens beschermde natuurgebieden wordt verwacht. Ook schade aan beschermde houtopstanden is niet aan de orde.

Met betrekking tot stikstofdepositie wordt het volgende opgemerkt. De bouwfase (inclusief de aanlegwerkzaamheden) voor dit project, is sinds 1 juli 2021 vrijgesteld van vergunningplicht volgens de Wet natuurbescherming. Daardoor is er voor de bouwfase geen passende beoordeling (en plan MER) meer nodig.

De gebruiksfase dient nog wel altijd beoordeeld te worden. Dit is echter al gedaan in de voortoets en onderliggende stikstofberekening.

De ingediende zienswijze wordt, gezien het bovenstaande, voor wat betreft de verouderde quickscan flora en fauna, gegrond verklaard en geeft aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, waarbij de nieuwe quickscan flora en fauna hiervan onderdeel uitmaakt in plaats van de verouderde van 2010.

Deze recent ingediend actuele quickscan flora en fauna geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet danwel gewijzigd vast te stellen.

Indiener zienswijze

B. Documentnummer: PI21005823 / PI21007016 (Appellant 2)

Samenvatting zienswijze:

1. Bebouwing en functies.

- a. Belang bij het bouwen van het woonzorgcomplex: appellanten vragen zich af met welke intentie de initiatiefnemers het woonzorgcomplex willen realiseren. (Vanuit maatschappelijk of vanuit economisch oogpunt?) Volgens het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken van een kleinschalig woonzorgcomplex. Echter, indien vraag is naar nog meer zorgappartementen, voorziet het ontwerpbestemmingsplan hierin zodat vier extra zorgappartementen kunnen worden gerealiseerd in de bestaande woning.
- b. Verkapte functiewijziging: in de bestaande woning met het adres Spijkse Kweldijk 41 wordt volgens het ontwerpbestemmingsplan naast de woonfunctie, ook voorzien in extra zorgappartementen. Dit vinden appellanten een verkapte functiewijziging.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.1. Bebouwing en functies.](#)

Voor wat betreft deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder Ad 2. van zienswijze A. Door het aanpassen van de bestemmingsomschrijving van de bestaande woning "Wonen-1", waarbij de zorgwonencomponent wordt verwijderd, wordt geborgd dat het woonzorgcomplex kleinschalig blijft en wordt beperkt tot het nieuw te bouwen complex zoals opgenomen in de toelichting.

2. [Groen, rust, flora en fauna.](#)

Appellanten hebben recent hun woning aan de Spijkse Kweldijk gekocht met de wetenschap dat volgens het geldende onderliggende bestemmingsplan tegenover hun woning een villa voor één gezin zou worden gebouwd. In plaats daarvan wordt volgens het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorzien in een woonzorgappartementencomplex. Appellanten ervaren dit als een aantasting van hun wens om vrij te wonen.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.2. Groen, rust, flora en fauna.](#)

Het voorliggende particuliere woonzorgcomplex is kleinschalig en levert daarom weinig overlast op voor de omgeving. Van aantasting van de wens van appellanten om vrij te wonen, is daarom geen sprake.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

3. [Hoofdgebouw, uitstraling woning en volume.](#)

Volgens appellanten heeft het hoofdgebouw van het woonzorgcomplex een volume van 2.800 m³. Volgens appellanten is dit 3,7 keer zo groot als het hoofdgebouw van de villa volgens het geldende bestemmingsplan. Appellanten vinden een dergelijk groot gebouw niet passen in het straatbeeld.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.3. Hoofdgebouw, uitstraling woning en volume.](#)

Zie beantwoording van de zienswijze A. Ad.1.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

4. [Bijgebouwen.](#)

Volgens appellanten wordt in het ontwerpbestemmingsplan melding gemaakt van eventuele bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m². Appellanten vinden dit onduidelijk.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.4. Bijgebouwen.](#)

In artikel 3.2.2 is opgenomen dat bijgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'erf' mogen worden opgericht. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m². Ook de bestaande bijgebouwen nabij de dijk die op de verbeelding de aanduiding 'erf' hebben gekregen, horen hier bij. Omdat deze bijgebouwen reeds een oppervlakte van 100 m² hebben, kunnen er geen extra bijgebouwen binnen het bouwvlak worden opgericht.

5. [Huidige bebouwing.](#)

Appellanten informeren naar de toekomstige functie van het schuurtje aan de weg in verband met mogelijke overlast in de toekomst.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.5. Huidige bebouwing.](#)

De bebouwing aan de weg behoudt de bestaande functie voor opslag en zorgt niet voor nieuwe overlast.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

6. [Peil van het woonzorgcomplex.](#)

Appellanten informeren naar het te hanteren peil van het aangevraagde woonzorgcomplex in verband met de bouwhoogte ervan. Ze vinden dat het complex wordt gebouwd op een "terp / heuvel" en vrezen als gevolg hiervan voor uitzichtbelemmering.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.6. Peil van het woonzorgcomplex.](#)

Zie beantwoording van de zienswijze A. Ad.1.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

7. [Aantal te bouwen woonlagen.](#)

In het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens appellanten de suggestie gewekt dat het woonzorgcomplex slechts één bouwlaag betreft. Appellanten geven echter aan dat het hoofdgebouw in hun ogen een extra hoge kap heeft. Dit is volgens appellanten een tweede bouwlaag. Verder vinden appellanten de kelder onder het complex ook deels een bouwlaag. In totaal vinden ze dat dus sprake is van drie bouwlagen. Een dergelijk groot gebouw vinden ze niet passen in de omgeving.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.7. Aantal te bouwen woonlagen.](#)

Zie beantwoording van de zienswijze A. Ad.1.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

8. [Verkeersbewegingen.](#)

Volgens appellanten wordt het maximaal aantal verkeersbewegingen per etmaal, zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, vastgesteld op 43. Appellanten denken dat dit aantal aanzienlijk meer zal zijn als de bewoners van het woonzorgcomplex zelf nog in staat zijn auto te rijden. Verder zijn er volgens appellanten veel andere vervoersbewegingen van hulp- en onderhoudsdiensten of personeel. Dit baart appellanten zorgen, ook i.v.m. de aanwezigheid op korte afstand van een basisschool.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.8. Verkeersbewegingen.](#)

Zie beantwoording zienswijze A. Ad.5.

9. [24-uurszorg.](#)

Vanwege de 24-uurszorg voor dit woonzorgcomplex, zijn er volgens appellanten nachtelijke verkeersbewegingen die de nachtrust van omwonenden verstoren.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.9. 24-uurszorg.](#)

Zie beantwoording zienswijze A. Ad.5.

10. Parkeren.

Appellanten vrezen parkeeroverlast (onveilige situaties) vanwege het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Tevens geeft het parkeren op de openbare weg hierdoor volgens appellanten een vervuild straatbeeld.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.10. Parkeren.](#)

Zie beantwoording zienswijze A. Ad.5.

11. Verkapte hospice.

Appellanten vrezen voor een verkapte hospice waardoor uitvaarten vanuit het woonzorgcomplex worden plaatsvinden volgens hen.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.11. Verkapte hospice.](#)

Zie beantwoording zienswijze A. Ad.3.

12. Privézwembad.

Appellanten vermelden dat de initiatiefnemers van dit project hebben aangegeven hun privézwembad ter plaatse beschikbaar te stellen aan de bewoners van het woonzorgcomplex. Dit vinden appellanten een inbreuk op de privacy.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.12. Privézwembad.](#)

Het voorliggende particuliere woonzorgcomplex (inclusief het geprojecteerde privézwembad) is kleinschalig en levert daarom geen c.q. weinig overlast op voor de omgeving. Van inbreuk op de privacy, is daarom geen sprake.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

13. QuickScan Flora en Fauna.

Appellanten twijfelen aan de rechtsgeldigheid van de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende QuickScan flora en fauna van 17 mei 2010. Volgens appellanten dient dit door een deskundige te worden beoordeeld.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.13. QuickScan Flora en Fauna.](#)

Zie beantwoording van de zienswijze A. Ad.6.

Indiener zienswijze
C. Documentnummer: PI21005911 (Appellant 3)
Samenvatting zienswijze:
<p>1. <u>Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.</u> Volgens appellanten is in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling omdat in plaats van de eerder vergunde villa nu ter plaatse twaalf zorgwoningen zijn gepland. Appellanten betogen dat er rechtspraak is waaruit blijkt dat twaalf woningen wel een stedelijke ontwikkeling is. Tevens worden volgens appellanten in de bestaande woning met het adres Spijkse Kweldijk 41, mogelijk nog eens vier zorgwoningen gerealiseerd volgens het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Aangezien volgens appellanten in de huidige woning de initiatiefnemers met hun gezin wonen en er geen plaats is voor de vier zorgwoningen, gaan appellanten ervan uit dat de initiatiefnemers ter plaatse niet blijven wonen.</p> <p>Standpunt college van burgemeester en wethouders. <u>Ad.1. Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.</u> In het woonzorgcomplex worden twaalf afhankelijke woonzorgkamers /-appartementen gerealiseerd. Dit zijn dus geen twaalf afzonderlijke zorgwoningen en daarom is dit geen stedelijke ontwikkeling. De vier (on)zelfstandige zorgwoonruimten in de bestaande woning met het adres Spijkse Kweldijk 41, worden geschrapt uit de bestemmingsomschrijving van artikel 5 "Wonen-1", uit de regels, behorend bij het ontwerpbestemmingsplan. Zie in dit kader de beantwoording van zienswijze A. ad 2.</p> <p>De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>2. <u>Zorgwoning met verkapte hospice.</u> Appellanten vrezen aantasting van hun vrijheid door het vestigen van een "bejaardentehuis" waarbij sprake is van een verkapte hospice.</p> <p>Standpunt college van burgemeester en wethouders. <u>Ad.2. Zorgwoning met verkapte hospice.</u> Zie beantwoording zienswijze A. 3.</p> <p>3. <u>Ontbreken van een lijst van bedrijven.</u> Bij het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ontbreekt volgens appellanten een lijst van bedrijven. Tevens nemen appellanten hierdoor aan dat de toename van geluid binnen de geldende regeling blijft.</p> <p>Standpunt college van burgemeester en wethouders. <u>Ad.3. Ontbreken van een lijst met bedrijven.</u> Abusievelijk is de lijst van bedrijven niet als bijlage bij de regels opgenomen. Deze lijst ontbreekt helaas ook bij het vigerende bestemmingsplan. Bij dit plan zal dezelfde Lijst van bedrijven opgenomen worden als bij het bestemmingsplan 'Spijk, Spijkse Kweldijk naast 80'.</p> <p>De ingediende zienswijze wordt, gezien het bovenstaande, voor wat betreft het ontbreken van de lijst van bedrijven, gegrond verklaard en geeft aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, waarbij de ontbrekende lijst van bedrijven alsnog wordt toegevoegd aan het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.</p>

4. Regionale woningbouwopgave.

Volgens appellanten staat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dat alleen woningen worden toegestaan door de provincie Gelderland die zijn opgenomen in de regionale woningbouwopgave. Volgens appellanten is de onderhavige ontwikkeling niet opgenomen.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Ad.4. Regionale woningbouwopgave.

Het voorliggende woonzorgcomplex betreft geen woning maar een maatschappelijke bestemming zodat de regionale woningbouwopgave niet van toepassing is.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

5. Parkeren en verkeer.

Appellanten vrezen parkeer- en verkeersoverlast. Ze vinden de 43 verkeersbewegingen per etmaal, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, te laag ingeschat.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Ad.5. Parkeren en verkeer.

Zie beantwoording zienswijze A. Ad.5.

6. Ontbreken van een akoestisch onderzoeksrapport.

Volgens appellanten is ter plaatse geen akoestisch onderzoek ingesteld omdat op de Spijkse Kweldijk weinig verkeer is. Door het geplande woonzorgcomplex verandert dit volgens appellanten en komt er wel geluidsoverlast.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Ad.6. Ontbreken van een akoestisch onderzoeksrapport.

In plaats van één woning wordt er een woonzorgcomplex mogelijk gemaakt bestaande uit 12 appartementen. Het woonzorgcomplex ligt binnen de wettelijk geluidzone (200 m.) van de Spijkse Kweldijk. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is echter niet noodzakelijk omdat er op de Spijkse Kweldijk ter plaatse van het plan zeer weinig verkeer rijdt. De voorkeursgrenswaarde uit de Wgh (48 dB) wordt hierdoor niet overschreden.

Zie voor de verdere beantwoording zienswijze A. Ad.5.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

7. Bouwwolume.

Volgens appellanten is een afgegeven omgevingsvergunning afgegeven voor een villa (één woning) met een inhoud van 750 m³. Het voorliggende plan betreft volgens appellanten een woonzorgcomplex dat vier maal zo groot is en wordt gebouwd op een "terp" met een verhoogde weg.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Ad.7. Bouwwolume.

Zie beantwoording zienswijze A. Ad.1.

8. Strijd met bestemmingsplan.

Volgens appellanten is gebruik van de betreffende gronden met de bestemming 'Wonen-1' in strijd met het bestemmingsplan als na twee jaar na ingebruikname, maatregelen niet zijn getroffen. Appellanten vragen zich af hoe dit zich verhoudt tot het woonzorgcomplex.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Ad.8. Strijd met bestemmingsplan.

Het onderliggende bestemmingsplan voor de woning / villa is op 7 maart 2013 onherroepelijk geworden en derhalve geldend. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan betreft een wijziging op dit onherroepelijke bestemmingsplan dat geldt als formeel ruimtelijk kader.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

9. Verplaatsing bouwvlek naar de locatie direct achter de huidige woning aan de Spijkse Kweldijk 41.

Appellanten denken hierdoor meer uitzicht te hebben richting de polder in zuidelijke richting. Appellanten hebben ter zake een verbeelding bijgevoegd van de door hen gewenste bouwlocatie.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Ad.9. Verplaatsing bouwvlek naar de locatie direct achter de huidige woning aan de Spijkse Kweldijk 41.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan betreft de bouw van het woonzorgcomplex binnen het bouwblok zoals hierin is vastgelegd. Het is landschappelijk en stedenbouwkundig niet gewenst (in het belang van een goede ruimtelijke ordening) om woningen en bestemmingen achter elkaar te bouwen in plaats van in het bestaande bouwlint aan beide zijden van de Spijkse Kweldijk.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Indiener zienswijze

D. Documentnummer 4: PI21005955 (Appellant 4)

Samenvatting zienswijze:

1. Landschappelijke impact.

Appellant betoogt dat langs de dijk ter hoogte van de Spijkse Kweldijk van oudsher veel boerderijpercelen zijn vervangen door burgerwoonhuizen of verbouwd tot woonboerderijen. Hierbij is het karakter van de landelijke bebouwing en de uitloper van het dorp Spijk, behouden. De onderhavige locatie betreft volgens appellant een dergelijke uitgeplaatste boerderij. Toen het boerenbedrijf stopte, heeft men in 2013 een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd waarbij een stal/schuur is vervangen door een villa in het kader van de regeling voor Vrijkomende Agrarisch Bebouwing (VAB). De landschappelijke karakteristiek, namelijk het contrast tussen de open komgronden, vrij van bebouwing (met uitzondering van enkele boerderijen) ten zuiden van de Spijkse Kweldijk en het nagenoeg gesloten bebouwingslint op de oeverwal is volgens appellant van landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Volgens appellant wordt deze landschappelijke karakteristiek verstoord door het voorliggende plan voor de bouw van een woonzorgcomplex. Volgens appellant moet deze ontwikkeling bebouwing in dit gebied in de toekomst niet rechtvaardigen en als zodanig fungeren als precedent.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Ad.1 Landschappelijke impact.

In tegenstelling tot de mening van appellant dat de omgeving een overwegend agrarische functie heeft, wordt geconstateerd dat naast de projectlocatie sprake is van een golfbaan, een landgoed en lintbebouwing als uitloper van het dorp Spijk met overwegend burgerwoningen. Vanwege deze diversiteit is een woonzorginstelling zoals de voorliggende, passend.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

2. Nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Appellant betoogt dat het voorliggende plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro. Appellant vindt dat het woonzorgcomplex niet voorziet in een regionale behoefte. Verder valt volgens appellant niet in te zien waarom dit complex niet binnen bestaand stedelijk gebied zou kunnen worden voorzien.

Appellant constateert dat het plan niet slechts voorziet in een functiewijziging. Het nieuwe plan maakt volgens appellant een groter ruimtebeslag mogelijk (3,5 keer zo groot als de vergunde villa met een inhoud van 750 m³.) Bovendien worden volgens appellant twaalf woon-/zorgeenheden mogelijk gemaakt t.o.v. slechts één extra permanente woning zoals vergund. Naast het grotere bouwvolume is ook meer ruimtebeslag nodig voor parkeren en is er volgens appellant een grotere verkeersaantrekkende werking.

Appellant suggereert dat de ladderplicht wordt omzeild door de ruimtelijke ontwikkeling op te knippen in verschillende stappen: eerst via de VAB-regeling naar burgerwoning. Vervolgens via een bestemmingsplan het bouwvolume vergroten en de functie wijzigen naar 'maatschappelijk'.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Ad.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De gemeente West Betuwe heeft op dit moment geen ouderenwoonzorg in het buitengebied. Volgens het voorliggende woonzorgcomplex bevindt de projectlocatie zich in een buitengebied, omringd door rust, flora en fauna, waarmee ouderen de mogelijkheid krijgen om hierin te wonen. Demografisch gezien is er op dit moment binnen de regio alleen ouderenwoonzorg in de stad Gorinchem. West Betuwe heeft dat niet in haar buitengebied. Burgemeester en wethouders zijn bereid dit via dit initiatief mogelijk te maken gezien de vergrijzing van de bevolking en de hieraan gekoppelde behoefte aan diversiteit van ouderenwoonzorg.

Ten aanzien van de grootte van de woning wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze A. Ad.1.

De ladderplicht wordt niet omzeild. Het woonzorgcomplex voorziet in een maatschappelijke behoefte en betreft geen uitbreiding van de woningvoorraad ter plaatse.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

3. Vervreemding van het landschap.

Door de ontwikkeling van Golfbaan "The Dutch" in de directe omgeving van de onderhavige projectlocatie is volgens appellant het landschap ter plaatse vervreemd t.o.v. het oorspronkelijke agrarische landschap (komgrond). Met het oog hierop en het dorpsbeeld, kijkt appellant kritisch naar het woonzorgcomplex om te voorkomen dat de voormelde vervreemding zich voortzet in de ontwikkeling in en om het dorp Spijk.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.3 Vervreemding van het landschap.](#)

Zie beantwoording zienswijze D. Ad.1.

4. Verhoogd maaiveld.

De aanleg van het woonzorgcomplex op een verhoogd maaiveld (1,5 meter hoger t.o.v. het huidige peil) sluit volgens appelland niet aan bij het dorp en het landschap. Volgens appelland maakt dit dat het complex zich letterlijk van de omgeving distantieert.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.4 Verhoogd maaiveld.](#)

Zie beantwoording zienswijze A. Ad.1.

5. Belasting van natuur.

Bebouwing betekent volgens appelland verlichting in een gebied dat van nature donker is, verharding in een gebied dat groen is, lawaai in een gebied dat rustig is en menselijke bewegingen in een gebied waar dieren ongestoord aanwezig zijn. Natuur en landschap zijn volgens appelland hier dus in het geding. Om deze reden is volgens appelland de bouw van het voorliggende woonzorgcomplex ter plaatse niet acceptabel.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.5 Belasting van natuur.](#)

Volgens het onderliggende bestemmingsplan voor de woning / villa is er al een vergunde woonbestemming, geldend voor de projectlocatie. Deze woonbestemming wordt door het voorliggende ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in 'maatschappelijk' en 'wonen'. Qua impact op natuur en landschap verandert hierdoor niets / weinig.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

6. Geen architectonische relatie tussen het woonzorgcomplex en de bestaande woning.

Appelland betoogt dat er geen architectonische relatie is tussen het nieuw te bouwen woonzorgcomplex en de bestaande woning met het adres Spijkse Kweldijk 41. Bovendien geeft het ontwerpbestemmingsplan volgens appelland de mogelijkheid dat de bestaande woning in de loop der tijd zorgappartementen worden. Dit maakt volgens appelland de druk op het betreffende gebied groter.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.6 Geen architectonische relatie tussen het woonzorgcomplex en de bestaande woning.](#)

Het woonzorgcomplex is als maatschappelijke bestemming qua inpassing een op zichzelf staand gebouw en heeft ook geen architectonische relatie te hebben met de bestaande woning met het adres Spijkse Kweldijk 41. Dit past overigens in de omgeving waarbij ook sprake is van verschillende bouwstijlen.

Zoals verwoord in zienswijze A. Ad.2. Wordt door mogelijkheid (on)afhankelijke zorgwoningen te realiseren in de voormelde bestaande woning, geschrapt.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

7. De quick scan flora en fauna voldoet niet aan de wettelijke verplichting voor relevante informatie.
Volgens appellant dateert de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende quick scan flora en fauna van 17 mei 2010. Volgens appellant mag deze quick scan niet ouder zijn dan twee jaar. De quick scan van 2010 voldoet daarom volgens appellant niet aan de wettelijke relevante recente informatie op het gebied van flora en fauna.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

[Ad.7 De quick scan flora en fauna voldoet niet aan de wettelijke verplichting voor relevante informatie.](#)

[Zie beantwoording van de zienswijze A. Ad.6.](#)

Conclusie

De zienswijzen A. tot en met D. geven geen aanleiding tot wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan, met uitzondering van:

In de regels:

1. **Wijziging van artikel 4.1 'Maatschappelijk'** (van de regels, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan) onder f, als volgt:
f. parkeervoorzieningen overeenkomstig 11.1 'Parkeren'.

2. **Wijziging van artikel 6.1 'Wonen-1'** (van de regels, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan), als volgt:
"Artikel 6.1 'Wonen-1'
De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. *wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis of bedrijf aan huis zoals opgenomen in milieucategorie 1 van de bij deze regels behorende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2), met dien verstande dat maximaal 40% van de vloer-opper-vlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis en/of bedrijf aan huis, met een maximum van 50 m²;*
met de daarbij behorende:
 - b. *tuinen en erven;*
 - c. *parkeervoorzieningen overeenkomstig 11.1 'Parkeren';*
 - d. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen."*

3. **Artikel 11 wordt toegevoegd aan Hoofdstuk 3 Algemene regels**, als volgt:

"Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de maximum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat:
 1. het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
 2. voldaan wordt aan de in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerde indeling in centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied, zoals weergegeven in bijlage 3 bij deze regels.
- b. Parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden op het eigen terrein, waarbij de afmetingen per parkeerplaats ten minste voldoen aan de volgende maatvoeringen:

1. Haaksparkeren:

- Lengte 5,0 m, breedte 2,5 m

met dien verstande dat er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar dient te zijn voor het kunnen functioneren van de parkeerplaatsen, dat wil zeggen minimaal 5 m achter een insteekvak voor haaksparkeren.

2. Langsparkeren:

- Vaklengte 6,0 m, breedte 1,8 m.

- c. Het onder a bepaalde is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

11.2 Vrachtauto's

- a. Parkeerplaatsen voor vrachtauto's dienen aangelegd te worden op eigen terrein.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor vrachtautoparkeren moet worden voldaan aan de CROW-publicatie 327 'Handreiking vrachtautoparkeren' zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

11.3 Laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen moet zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen en manoeuvreerruimte.

11.4 Afwijken

a. Parkeernorm

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 11 lid 1](#), mits:

1. ten minste wordt voldaan aan de minimum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
3. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

b. Ruimte voor laden of lossen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11 lid 3, indien en voor zover op andere wijze in de benodigde ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt voorzien.

c. Eigen terrein

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11 lid 1 sub b en artikel 11 lid 2 sub a, mits:

1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad."

4. **Artikel 10 en artikel 11 van Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**, deel uitmakend van het ontwerpbestemmingsplan, worden vernummerd naar respectievelijk "artikel 12 en artikel 13 van Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels".

5. **Bijlagen bij de regels**. De volgende bijlagen worden toegevoegd:

- Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 1.32 van Hoofdstuk 1 'Inleidende regels';
- Bijlage 3: Gebiedsindeling Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019.

6. **Bijlagen bij de toelichting**. De volgende bijlage wordt toegevoegd:

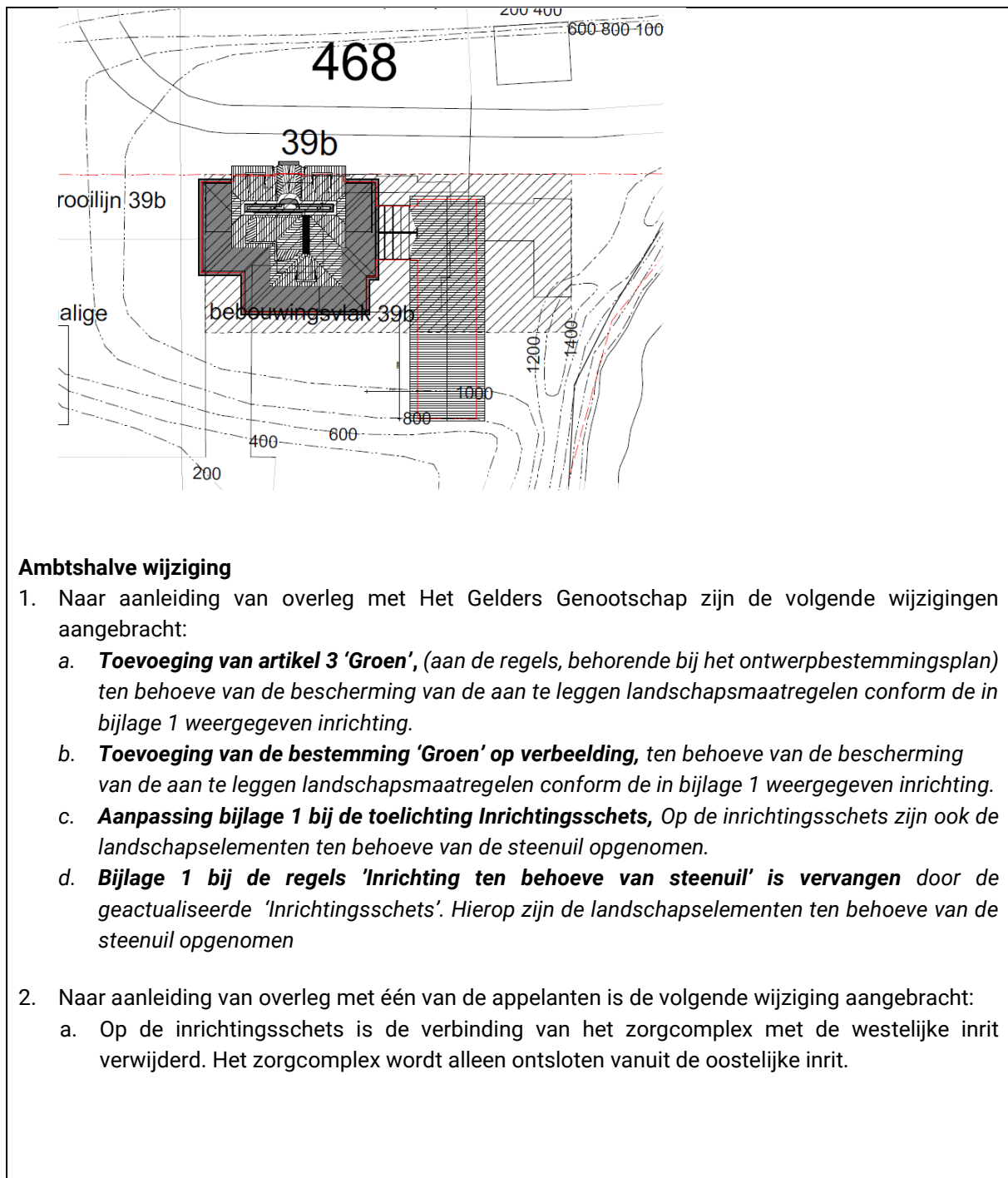
- Bijlage 6: Geactualiseerde Quickscan flora en fauna d.d. 25 juni 2021 (kenmerk BE/2021/607/r).
- Bijlage 7: Nota van zienswijzen.

Op de verbeelding

1. **Wijziging van de grens tussen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen'**, zodat deze overeenkomt met de kadastrale grens.

2. **Wijziging bouwvlak binnen Maatschappelijk:**

Het bouwvlak van de verbeelding wordt aangepast zodat het nieuwe bouwplan van het woonzorg-complex zoals onderstaand is weergegeven, ruimtelijk juridisch mogelijk wordt. Ter nadere motivering van deze wijziging t.o.v. het ontwerp, wordt de toelichting ook aangepast.



Ambtshalve wijziging

1. Naar aanleiding van overleg met Het Gelders Genootschap zijn de volgende wijzigingen aangebracht:
 - a. **Toevoeging van artikel 3 'Groen'**, (aan de regels, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan) ten behoeve van de bescherming van de aan te leggen landschapsmaatregelen conform de in bijlage 1 weergegeven inrichting.
 - b. **Toevoeging van de bestemming 'Groen' op verbeelding**, ten behoeve van de bescherming van de aan te leggen landschapsmaatregelen conform de in bijlage 1 weergegeven inrichting.
 - c. **Aanpassing bijlage 1 bij de toelichting Inrichtingsschets**, Op de inrichtingsschets zijn ook de landschapselementen ten behoeve van de steenuil opgenomen.
 - d. **Bijlage 1 bij de regels 'Inrichting ten behoeve van steenuil' is vervangen** door de geactualiseerde 'Inrichtingsschets'. Hierop zijn de landschapselementen ten behoeve van de steenuil opgenomen
2. Naar aanleiding van overleg met één van de appellanten is de volgende wijziging aangebracht:
 - a. Op de inrichtingsschets is de verbinding van het zorgcomplex met de westelijke inrit verwijderd. Het zorgcomplex wordt alleen ontsloten vanuit de oostelijke inrit.