

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Zorgcomplex Spijkse Kweldijk 39B en 41.

Aan de gemeenteraad van de gemeente West Betuwe
Postbus 112
4190 CC GELDERMALSEN

Spijk, 19 maart 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan zorgcomplex Spijkse Kweldijk 39B en 41.

Geachte leden van de gemeenteraad,

In het weekblad West Betuwe van 3 maart 2021 is het ontwerp bestemmingsplan zorgcomplex Spijkse Kweldijk 39B en 41 bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Met name de hoogte en de volume zoals omschreven in het ontwerpbestemmingsplan + de verkeersbewegingen en de grootschaligheid van het woonzorgcomplex zijn voor ons aanleiding tot het indienen van deze zienswijze.

3.1 bebouwing en functies

Belang bij het te bouwen woonzorgcomplex

De initiatiefnemers willen een kleinschalig zorgcomplex neerzetten, hierbij geven zij aan volledig zicht te hebben op het complex en zo te willen fungeren als back up. 'Zo bieden zij ouderen een prettig en veilig onderkomen'. Echter spreken ze eerder over het verbouwen van de huidige woning wanneer er vraag is naar nog meer zorgappartementen, namelijk 4 stuks geschikt voor elk 2 personen.

Met welke intentie wordt het woonzorgcomplex dan eigenlijk gebouwd? Uit maatschappelijk of economisch oogpunt?

De bestemming van de huidige woning (nr. 41) wordt dus gewijzigd naar een dubbelbestemming. Volgens het ontwerpbestemmingsplan mogen er in de huidige woning ook nog extra zorgappartementen gerealiseerd worden, echter in het huidige bestemmingsplan wordt voor de bestemming 'Wonen-1' aangegeven dat alleen wonen in vrijstaande woningen is toegestaan, over zorgwoningen wordt niet gesproken. Dit is dit een verkapte functiewijziging?

Groen, rust, flora en fauna

Onze woning hebben wij recent aangekocht met het gegeven dat er een villa tegenover gebouwd kon gaan worden worden. Hier hadden wij uiteraard geen problemen mee, omdat wij dan één gezin als 'nieuwe burens' zouden krijgen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit i.p.v. 1 villa, 12 zorgappartementen, dus 12 tot 24 nieuwe burens, de appartementen zijn namelijk geschikt voor 2 personen.

Het idee om hier vrij te wonen, met weinig mensen om je heen heeft ons over gehaald om de woning aan te kopen (we komen uit een rijtjeshuis met veel sociale controle wat ons tegen ging staan)

Hoofdgebouw uitstraling 1 woning + volume

In de inleiding van het concept bestemmingsplan (artikel 1.3.1) wordt aangegeven dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het realiseren van het woonzorgcomplex mits de bebouwing de uitstraling heeft van 1 woning.

Het vigerende bestemmingplan geeft ruimte voor het bouwen van een villa á 750m³ (wat al vrij fors is). Voor het bouwen van deze villa is het bestemmingsplan in 2013 al aangepast, namelijk naar het huidige bestemmingsplan “**Spijk, Spijkse Kweldijk 39b en 41**”. Destijds is die tweede woning toegestaan in het kader van de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB, zie 3.3.1. van de toelichting van het huidige bestemmingsplan).

In het ontwerpbestemmingsplan spreken we over een gebouw van 2800m³. Dit is 3,7 keer zo groot dan wat er nu in het huidige bestemmingplan staat.

Een wandeling door het gebied bevestigde ons vermoeden dat er niet één huis te vinden is dat zo groot is als het te realiseren woonzorgcomplex. Dit past dus volgens onze mening in de verste verte niet in het huidige straatbeeld en is ook niet aan te merken als 1 woning.

Bijgebouwen

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over ‘de eventuele bijgebouwen’ die een max van 100m² oppervlakte mogen hebben, maar wat voor bijgebouwen hebben we het dan over?

En wat is het aantal? Is dit onbeperkt of worden hier de bestaande gebouwen mee bedoelt? Dit staat niet/ of te onduidelijk beschreven. Wij gaan er derhalve vanuit dat als er zomaar gebouwen bijgebouwd mogen worden deze richting de Spijkse Kweldijk neergezet worden, omdat deze gebouwen anders het zicht van de bewoners van het woonzorgcomplex ontnemen.

En wie geeft ons dan de zekerheid dat deze bijgebouwen niet worden aangesloten op het woonzorgcomplex dus dat het gebouw een nog groter geheel gaat vormen.

Huidige bebouwing

Het huidige schuurtje, wat nu gesitueerd is aan de weg blijft staan? Wat wordt de functie van deze schuur? Nu wordt er veelal in geklust, en worden er op doordeweekse avonden nog motoren gestart rond de klok van 22:00 uur. Dit lijkt mij niet heel erg rustgevend voor de bewoners van het woonzorgcomplex. (Wij hebben hier tot nu toe niet echt problemen mee gehad, omdat wij denken; leven en laten leven).

Peil van het te bouwen wooncomplex

Het peil van de woning zou op circa 1,5 meter boven het maaiveld komen? Komt dit dan op een terp/ heuvel? En dit geldt ook ‘deels’ voor de buitenruimtes (ook weer zo’n grijze verwoording). De reden die wordt gegeven is dat er dan een ruimtelijke overgang gecreëerd wordt, zodat de bewoners mooi zicht hebben op de naastgelegen golfbaan.

Een bouwhoogte van 8,5 meter wordt gemeten vanaf de nieuwe peil dus zou het gaan om een bouwhoogte van 10 meter. Hoe zit dit dan met het uitzicht van de huidige bewoners van de Spijkse Kweldijk? Dat doet er niet toe? Wij kijken straks uit op een bouwwerk van 10 meter. Hier wordt naar onze mening onvoldoende rekening gehouden met de huidige bewoners aan de Spijkse Kweldijk en zelfs de Zuiderlingedijk.

Aantal te bouwen woonlagen

In het ontwerpbestemmingplan wordt nu de suggestie gewekt dat het bouwwerk één woonlaag betreft, echter op het hoofdgebouw komt een extra hoge kap zodat er nog twee appartementen gerealiseerd kunnen worden en er dus wel degelijk sprake is van een tweede bouwlaag. Opgeteld de kelder, die je ook deels kunt meetellen als woonlaag omdat deze voor een groot deel in de ‘terp’ komt, kom je op totaal 3 woonlagen. Dit terwijl er in de omgeving voornamelijk bebouwing te vinden is in de vorm van één- en tweelaagse woningen (bungalows), met een flauwe kap en soms zelfs plat dak, dit wordt zelfs ook zo benoemd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 2.2.2 bebouwing en functies). Hiermee past het zorgcomplex totaal niet in de omgeving.

3.2.1 Verkeer en parkeren

Verkeersbewegingen

In het conceptbestemmingsplan spreekt men nu over maximaal 43 verkeersbewegingen per etmaal, een toename van 34 verkeersbewegingen. Echter wanneer bewoners zelf nog in staat zijn auto te rijden (wat mij reëel lijkt, aangezien je geen voorzieningen in de buurt hebt) worden dit er aanzienlijk meer.

Daarbij opgeteld de zorg die wellicht aan huis nodig is zoals pedicure, kapper, apotheek of het onderhoud aan het zorgcomplex, te denken aan tuinman, klusjesman, maar ook schoonmakers, glazenwassers. Het personeel wordt immers ingezet voor de zorg van de bewoners.

Wij, bewoners van de Spijkse Kwedijk 78-80, zijn juist de verkeersbewegingen aanzienlijk aan het beperken door een erfafscheiding op ons perceel te plaatsen, waar nu veel mensen keren. Dit doen wij hoofdzakelijk voor de veiligheid van onze kinderen. Wij maken ons dus ook grote zorgen over de toename van de verkeersbewegingen in verband met de school die zich op zeer korte afstand van het plangebied bevindt.

24uurs- zorg

Er wordt 24uurs- zorg geboden, wil dit dus zeggen dat er in de nachtelijke uren bewust verkeersbewegingen zijn, wat onze nachtrust gaat verstoren. Wij zijn hier allerminst blij mee, daar wij erg gesteld zijn op onze nachtrust.

Parkeren

De parkeerplekken die nu berekend/ ingetekend zijn, zijn gebaseerd op het gegeven dat de bewoners van het woonzorgcomplex zelf geen auto rijden/ bezitten. Wanneer dit wel het geval is, zou voor een groot deel, al dan niet, alle parkeerplekken al vergeven zijn. Wie geeft dan de zekerheid dat bezoekers/ personeel niet aan de Spijkse Kwedijk gaan parkeren? Dit levert een zeer onveilige situatie en een vervuild straatbeeld op.

Doel van het initiatief

Nogmaals, ons is het doel van het initiatief niet geheel duidelijk. Wordt dit gerealiseerd vanuit maatschappelijk belang? Of is dit vanuit economisch oogpunt?

‘Ouderen van hun laatste dag laten genieten’ wordt het dan een verkapte hospice? Waardoor ook uitvaarten vanuit het woonzorgcomplex gerealiseerd gaan worden.

De dagbesteding waar nu in het ontwerpbestemmingsplan over gesproken wordt, is dit alleen toegankelijk voor bewoners van het woonzorgcomplex of ook voor ouderen van ‘buitenaf’? Wat dus ook meer verkeersbewegingen oplevert.

De huidige bewoners van de Spijkse kwedijk 41, tevens initiatiefnemers van het ontwerpbestemmingsplan, geven aan hun privézwembad beschikbaar te stellen voor de bewoners van het woonzorgcomplex, wat een behoorlijke inbreuk is op de privacy. Dit is nog een punt waarop wij vraagtekens krijgen met welk doel het initiatief nu uiteindelijk gerealiseerd wordt.

Dit zwembad ligt dan ook al hoger dan het maaiveld, dus met welke intentie is het zwembad überhaupt aangelegd?

Het woord ‘kleinschalig’ wordt genoemd in het ontwerpbestemmingsplan, echter in een dorp als Spijk zijn 12 appartementen naar ons inziens niet kleinschalig te noemen. En daarbij dus de optie om de huidige woning te verbouwen om nog meer zorgappartementen te realiseren, 4 stuks! Wonen de huidige bewoners/ initiatiefnemers dan nog in de huidige woning? Dit lijkt ons zeer onwaarschijnlijk.

In het ontwerpbestemmingsplan (artikel 5.1.2.2) staan ook letterlijk de woorden ‘het initiatief vindt plaats binnen de reeds toegestane woning’. Op welke manier dan? In het huidige bestemmingsplan wordt een woning vergund van 750m³. Hoe past hierin dan het zorgcomplex á 2800m³?

Quickscan Flora en Fauna

Deze dateert van 17 mei 2010, dus is inmiddels bijna 11 jaar oud. Is dit nog 'geldig' en voldoet deze nog aan de actuele wet en regelgeving? Dit zal door een deskundige beoordeeld moeten worden.

Conclusie

Alles bij elkaar opgesomd gaan wij er behoorlijk in ons woongenot op achteruit.

De rust die wij hier vinden in onze huidige woning aan de Spijkse Kweldijk zal worden verstoord door de komst van het woonzorgcomplex. Tevens wordt ons uitzicht belemmert wanneer het woonzorgcomplex gerealiseerd gaat worden.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Zorgcomplex Spijkse Kweldijk 39B en 41.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen. Mocht u toch anders besluiten willen wij graag op de hoogte gehouden worden, zodat wij bezwaarschrift kunnen indienen/ een beroep in te stellen. Wij zullen in dit proces juridische bijstand inschakelen en planschadevergoeding eisen.

Wij hopen uiteraard dat dit niet zover hoeft te komen.

Met vriendelijke groet,