



Ontwerp bestemmingsplan 'De Smidse Wilp II'

Zienswijzennotitie



September 2010
2010-10797

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Smidse Wilp II' heeft gedurende zes weken, van 22 juli tot en met 1 september 2010, ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. In dat kader is het plan tevens toegestuurd aan het Waterschap Veluwe en de VROM Inspectie.

2. Zienswijzen

Tijdens de bovengenoemde periode is één reactie ontvangen, te weten van omwonenden van het plangebied. Het betreft de bewoners van de zes tegenover gelegen woningen Rijksstraatweg 52 tot en met 58a (brief d.d. 26 augustus 2010, kenmerk 2010-12304/12305). De reactie wordt hieronder samengevat en beoordeeld. De originele brief is in de bijlage opgenomen.

Reactie:

Eind 2005 heeft Goed Wonen een schetsontwerp voor zestien seniorenappartementen verdeeld over drie gebouwen gepresenteerd. Dit plan werd door de reclamanten als fors, massaal en niet-dorps ervaren. In 2008 is een aangepast ontwerp getoond dat twaalf appartementen en een huisartsenpraktijk omvatte. Dit was in de ogen van de reclamanten een aanzienlijke verbetering. Men was dan ook onaangenaam verrast toen onlangs een ontwerp werd gepresenteerd dat sterk leek op het ontwerp uit 2005. Dit te meer nu het reguliere appartementen betreft in plaats van seniorenappartementen.

Beoordeling:

Het realiseren van twaalf appartementen was, door het komen te vervallen van de huisartsenpraktijk, exploitatietechnisch niet haalbaar. Om die reden is het aantal wooneenheden verhoogd naar 14, verdeeld naar twee appartementengebouwen (met elk zes wooneenheden) en een (thans "losgekoppelde") tweekapper. Bij het ontwerp van die drie gebouwen is overigens nadrukkelijk rekening gehouden met de omliggende bebouwing wat betreft schaal, korrelgrootte, individuele uitstraling, herkenbaarheid, kapvorm en materiaalgebruik. Ook heeft de welstandscommissie ingestemd met het ontwerp. Door de geleding en verschillende detaillering van het gevelbeeld wordt de bebouwing niet zo massaal beleefd als reclamanten vrezen. Bovendien is met de gekozen invulling sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst aangezien het bestemmingsplan 'Wilp' (uit 1975) aanzienlijk ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de planlocatie bevat. Zo is de toekomstige woonfunctie minder belastend voor de omgeving dan de oorspronkelijke horeca- en bedrijfsfunctie. Daarnaast is de maximale goothoogte teruggebracht van 10 naar 7 meter en de bouwhoogte van 14 naar 11 meter. De keuze voor reguliere appartementen in plaats van seniorenappartementen heeft ruimtelijk geen gevolgen. Gelet op de onderhavige doelgroep en de geuite belangstelling zullen de toekomstige bewoners ook hoofdzakelijk senioren zijn.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie:

Reclamanten vrezen verlies van uitzicht, inkijk en aantasting van privacy, aangezien de bebouwing dicht op de Rijksstraatweg is geprojecteerd. In dat kader wordt voorgesteld bezoekersparkeerplaatsen aan te leggen aan de zijde van de Rijksstraatweg zodat de bebouwing verder naar achteren kan worden geschoven. Hierdoor zullen de toekomstige bewoners volgens reclamanten minder geluidsoverlast van de Rijksstraatweg ervaren.

Beoordeling:

De afstand tussen de voorgevels van de woningen van reclamanten en de nieuwe bebouwing varieert tussen 27 en 38 meter. Deze maat wordt als aanvaardbaar beschouwd en goed passend in de sfeer, schaal en het dorps karakter van Wilp. Overigens verschilt de afstand van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de Rijksstraatweg nauwelijks van die van de woningen reclamanten ten opzichte van de Rijksstraatweg. Uit oogpunt van beeldkwaliteit verdient het sterk de voorkeur geparkeerde voertuigen zo veel mogelijk aan het oog te onttrekken. Dit aspect is tevens in de Dorpsvisie opgenomen. Tot slot is uit akoestisch onderzoek gebleken dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen ruim binnen de grenswaarden uit de Wet geluidhinder blijft. Verschuiving van de bebouwing levert geen significante verbetering op.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie:

Reclamanten willen duidelijkheid over de fout in het vorige bestemmingsplan voor deze locatie en over de oplossing.

Beoordeling:

De bouwregels van het vorige bestemmingsplan bevatten per abuis een regeling voor “standaard” woningen, die bijvoorbeeld een maximale voorgevelbreedte van 10 meter voorschreef. Kort gezegd was verzuimd de bouwregels aan te passen aan het specifieke bouwplan voor een appartementencomplex, dat logischerwijs een gevel heeft die breder is dan 10 meter. Door de regels alsnog aan te passen is het probleem opgelost.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie:

Reclamanten vrezen waardedaling van hun woning als gevolg van de komst van de nieuwe bebouwing.

Beoordeling:

Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft de nieuwbouwlocatie de bestemmingen ‘Horecabebouwing’ en ‘Metaaldraaijerij / spuitgieterij’ met alle (negatieve) ruimtelijke consequenties van dien, zoals geluids- en stankoverlast, drukte vanuit de bedrijfsgebouwen, eventuele activiteiten op het buitenterrein en mogelijke parkeerdrkte. Ten opzichte hiervan betekent de toekomstige woonfunctie een forse verbetering. Daarnaast heeft het huidige bestemmingsplan over het algemeen dusdanig ruimere bebouwingsmogelijkheden, dat ook op dat onderdeel sprake is van een verbetering. De vrees voor waardedaling c.q. planschade is dus ongegrond.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage

Aan het College van B en W

Wilp, 26 aug. 2010

Betreft: ontwerp bestemmingsplan De Smidse

Geacht College van B en W,



Wij als bewoners van de Rijksstraatweg in Wilp tekenen bezwaar aan tegen het voorgenomen bestemmingsplan van "terrein De Smidse".

Op de eerste informatieavond op 15 november 2005 is door Goed Wonen aan de bewoners van Wilp uitgelegd dat men van plan is om op de locatie De Smidse 16 seniorenappartementen te bouwen. De heer Van der Dussen van Goed Wonen liet een schetsontwerp zien dat is gemaakt door de architect die een soortgelijk appartementencomplex heeft ontworpen in Eefde. Het betrof een schetsontwerp dat nog bij de gemeente en de provincie moest worden ingediend.

Het schetsontwerp toonde drie gebouwen met twee woonlagen en een kap (in totaal drie woonlagen) en een tussenliggende galerij. De gebouwen waren elk meer dan 10 meter hoog. Op een vraag uit de zaal waarom er geen 2^e woningen langs de Rijksstraatweg gebouwd gaan worden, antwoordde de heer Van der Dussen van Goed Wonen dat "de woningen qua volume net zo groot worden als een 2^e woning en dat ze ook de uitstraling van een 2^e kap woning hebben. De woningen worden gebouwd op de rooilijn van de overige woningen ernaast, dus iets verder naar achteren dan de huidige Smidse. De stedenbouwkundige van de gemeente moet er nog goedkeuring aan geven." Dit is letterlijk geciteerd uit het verslag dat wij van Goed Wonen hebben ontvangen.

In het tweede gepresenteerde plan op 3 april 2008 is de bewoners van Wilp een plan voorgehouden waarbij het aantal te bouwen appartementen terug is gebracht van 16 naar 12. En de drie gebouwen werden lager omdat er nu sprake was van twee woonlagen met een zolder. De zolder was niet geschikt als appartement maar wel als zolder van het bovenste appartement. In het plan was eveneens meegenomen een nieuwbouwproject van de locale huisarts, de heer F.Y. Kuypers, die naast deze appartementen een nieuwe praktijk zou gaan bouwen.

In dit plan konden wij ons als omwonenden beter vinden ondanks de grote omvang van het project en ondanks het feit dat het front van de te bouwen appartementen voor dorpse begrippen erg massaal is. Maar nogmaals, wij konden ons redelijk vinden in dit plan.

Daarna blijft het lange tijd stil, totdat wij een uitnodiging van Goed Wonen in de brievenbus ontvingen voor een inloopavond op 1 april 2010.

En wat schetst onze verbazing, wij zien een plan dat al in een vergevorderd stadium is en dat ineens twee hoge gebouwen behelst met in totaal 12 appartementen in twee woonlagen en een kap (totaal drie woonlagen) in plaats van drie lagere gebouwen. Elk gebouw is 14,70 meter breed en 10,63 meter hoog. De beide gebouwen zijn aan elkaar verbonden door middel van een lager tussenstuk en in totaliteit krijgen wij een wooncomplex tegenover ons dat ruim 30 meter breed en maximaal 10,63 meter hoog is, ruim 300 m² frontgevel. Dit is te massaal.

Op onze vraag aan de heer Van der Dussen waarom er wederom gekozen is voor een complex van 10,63 meter hoog, antwoordde hij dat het tweede plan niet was goedgekeurd door de welstandscommissie en door de gemeente en dat op advies van de Welstandscommissie en de gemeente men weer terug is gegaan naar het allereerste ontwerp van november 2005.

Dit verbaast ons zeer en wij stellen bij deze aan u de vraag: waarom is het tweede ontwerpplan niet goedgekeurd en wat is uw motivatie om terug te gaan naar het eerste ontwerpplan? Een plan dat naar onze mening absoluut niet past in het dorpse karakter van Wilp.

Nu is gebleken dat er een fout in de eerste bestemmingsplan procedure is gemaakt willen we als burens weten wat het inhoudt dat het plan opnieuw in procedure wordt gebracht. Is het zo dat in het eerste plan het niet mogelijk was een dergelijk grootschalig gebouw te realiseren?

Het college geeft aan tegen een maximale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw, de maximale oppervlakte van de bijgebouwen, goot en de hoogte van de bijgebouwen aan te lopen.

Ook willen we graag weten wat de relatief eenvoudige ingrepen zijn zodat ze wel binnen de regels passen.

Wij zijn van mening dat vooral de enorme appartementencomplexen totaal niet passen in het dorpsbeeld van Wilp. De vergelijking die de heer Van der Dussen maakte met de hoge woning die even verderop aan de Rijksstraatweg staat, tegenover de bakker, gaat naar onze mening niet op, omdat deze woning veel smaller is.

Langs de Rijksstraatweg is geen enkele woning te vinden met een frontgevel van 300 m2.

Tevens beginnen de dakgoten van alle omliggende huizen allen na de begane grond waar tevens de kap begint. Hier is bij deze nieuwbouw geen sprake van. De dakgoot begint pas op de tweede verdieping gevolgd door een massale kap.

Door gebruik te maken van drie woonlagen wordt de privacy van onze woningen er tegenover ernstig beschadigd en door de woningen nog dichter naar de Rijksstraatweg te bouwen wordt er rechtstreeks onze woningen ingekeken.

Na uitmeten in de praktijk (dus op het terrein zelf) blijkt dat sommige bewoners in hun woonkamer op hun knieën op de vloer moeten zitten om nog over de appartementengebouwen te kunnen kijken. Voor ons een onacceptabele situatie.

Uit de technische informatie die op 1 april 2010 is vrijgegeven blijkt het volgende:

De geveloppervlakte is minimaal 150 m2 per gebouw, 14.70 m x 10.63 m.

Het zuidelijke gebouw staat verder naar de straat toe en is op de artist impression ook nog eens uitgevoerd in donkere gevelsteen wat meer op je af komt.

Wij zijn van mening dat door bijvoorbeeld de parkeerplaatsen achter de gebouwen alleen door de 12 bewoners te laten innemen omdat daar de ingang is gesitueerd het bezoek een parkeerplaats aan de voorkant aan te bieden met de uitgang op de ventweg. [Dus NIET op de Rijksstraatweg]

Hierdoor kan het gebouw naar achteren worden geschoven, wat voor ons bureu een aanvaardbare oplossing kan zijn.

Door het huidige verkeersaanbod op de Rijksstraatweg is het eveneens wenselijk de rooilijn zover mogelijk naar achteren te verplaatsen in verband met geluidsoverlast en leefbaarheid voor de nieuwe bewoners.

Door het massale karakter van het 3 woonlagen tellende project zal dit tot waarde vermindering van de tegenover liggende woningen leiden.

We willen u dringend vragen het plan nog eens goed te bekijken en het dorpse karakter van Wilp te behouden.

Wij zijn bereid om dit bezwaarschrift mondeling toe te lichten en stellen een uitnodiging tot een eventueel gesprek zeer op prijs.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Fam. Pardijs/Rattink Rijksstraatweg 52 7384 AD

Fam. Karrenbeld Rijksstraatweg 54 7384 AD

Fam. Kolkman Rijksstraatweg 56 7384 AD

Fam. Griep Rijksstraatweg 56a 7384 AD

Fam. Beckers Rijksstraatweg 58 7384 AD

Fam. Te Loo Rijksstraatweg 58a 7384 AD

Allen te Wilp

cc: Gemeenteraad
Belangenvereniging Wilp