

INGEKOMEN

23 JAN. 2024

Gemeente West-Betuwe
T.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

Betreft: Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan 'D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a, Geldermalsen'

Geldermalsen, 22 januari 2024

Geacht college,

Middels dit schrijven wordt op formele wijze tijdig een zienswijze ingediend gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a Geldermalsen' (hierna: het ontwerpbestemmingsplan). Eigenaresse van de woning gelegen aan de [REDACTED] te [REDACTED] (hierna: betrokkene), heeft op 12 december 2023 middels de publicatie in het Gemeenteblad van West-Betuwe (Gemeenteblad 2023, 527247) kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan. Betrokkene kan zich niet verenigen met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en voert daartoe het volgende aan.

Financiële schade

1. Allereerst stelt betrokkene zich op het standpunt dat zij financiële schade ondervindt indien er uitvoering wordt gegeven aan hetgeen beoogd wordt te realiseren middels het ontwerpbestemmingsplan. Deze schade bestaat eerst en vooral uit de waardevermindering van zowel de woning als de grond waarop de woning is gelegen. In de huidige situatie is er sprake van een afgesloten doorgang aan de achterzijde van betrokkene haar perceel. Het perceel waar het appartementencomplex moet komen is momenteel een perceel waar bedrijven zijn gevestigd. Vanuit deze bedrijfspanden is er geen zicht op de woning en de grond van betrokkene. In de beoogde situatie wordt de gesloten doorgang achter betrokkene haar perceel vervangen door een doorgaand en openbaar fietspad en zal op het perceel dat nu bestemd is voor bedrijfsvoering een appartementencomplex met achtenveertig woningen worden gerealiseerd. Vanuit in ieder geval de bovenste woonlaag is er dan wél zicht op de woning en de grond van betrokkene. Betrokkene ondervindt een ondermijning van haar privacy indien uitvoering wordt gegeven aan het ontwerpbestemmingsplan, wat onvermijdelijk zal leiden tot een waardevermindering van zowel haar woning als haar grond. Het is dan ook om deze reden dat betrokkene ten gevolge van de beoogde planologische verandering in een nadeligere positie terechtkomt en hierdoor schade lijdt. Betrokkene zal dan ook de nodige (kostbare) maatregelen moeten treffen om haar privacy te koesteren op een niveau zoals zij dat nu heeft, zij het dat haar niveau van privacy door de realisatie van het appartementencomplex nimmer meer hetzelfde zal zijn zoals dat in de huidige situatie is. Naast dat in ieder geval de bovenste woonlaag van het appartementencomplex zicht heeft op de woning en de grond van betrokkene, heeft betrokkene dat omgekeerd ook op het appartementencomplex. Dit belemmert haar vrije uitzicht zoals dat nu is en vermindert haar woongenot. Daarnaast belemmert het te bouwen appartementencomplex het zon- en daglicht en creëert het schaduwwerking, wat het woongenot van betrokkene eveneens belemmert. Tot slot ondervindt betrokkene schade bij de realisatie van het ontwerpbestemmingsplan,

doordat het pand van betrokkene en de volgens het ontwerpbestemmingsplan te slopen garage tegen elkaar aan staan. Hierbij wordt aan het pand van betrokkene bij de voorgenomen sloop van de garage schade berokkend. Hierdoor lijdt betrokkene ontegenzeggelijk schade.

Overlast van de te realiseren appartementen

2. Daarnaast richt betrokkene haar bezwaar zich tegen de realisatie van het aantal woningen dat binnen het appartementencomplex wordt gerealiseerd. Volgens het ontwerpbestemmingsplan zullen er namelijk achtenveertig verschillende woningen worden gerealiseerd, wat dus impliceert dat er minimaal achtenveertig mensen zullen worden gehuisvest. Buiten de hinder en de overlast die onvermijdelijk met deze huisvesting gepaard gaat, daarop zal zo verder worden ingegaan, wil betrokkene graag benadrukken dat het hierbij gaat om particuliere verhuur, waarbij de eigenaar van het appartementencomplex zelf kan en mag bepalen aan wie de appartementen worden verhuurt. Dit is onlosmakelijk verbonden aan de vrije markt, maar dit zorgt er wel voor dat betrokkene in een nadeligere situatie terecht komt dan waar zij zich nu in bevindt. Zij krijgt nu immers achtenveertig verschillende burens in plaats van dat er bedrijven zijn gevestigd op het perceel waarop beoogd wordt het appartementencomplex te realiseren. Middels de aard van de te realiseren appartementen, namelijk kleine eenpersoonsappartementen, is het risico op overlast gevende bewoners hoog. Er is namelijk geen enkel toezicht op wie er gehuisvest zal gaan worden. Dit verhoogt de kans op de huisvesting van personen die een hoger overlastrisico hebben. Hierbij wordt benadrukt dat op voorhand diverse beloften omtrent de overlast en veiligheid kunnen worden gegeven, maar een deel van de te ervaren overlast gewoon onlosmakelijk gepaard gaat met het huisvesten van minimaal achtenveertig personen. De beloften zullen dan ook vooral formeel zijn en zich beperken tot de opname op papier. Voor omwonenden, maar zeker voor betrokkene als direct aangrenzende, zorgt de huisvesting van achtenveertig personen voor de nodige hinder. Minimaal achtenveertig bewoners die op enkele meters van het perceel van betrokkene hun huishouding gaan voeren, brengt de nodige geluidshinder met zich mee. De huisvesting *an sich* levert al een flinke geluidstoename op, maar daarnaast zullen zij (op allerlei tijden) thuishoeren en vertrekken. Dit levert nog eens extra geluidshinder op, doordat de meeste parkeerplekken zich op enkele meters van het perceel van betrokkene zullen gaan bevinden. Verder vermindert betrokkene haar brandveiligheid. Met achtenveertig huishoudens wordt de kans op brand vergroot. Ook wordt de kans op ongedierte vergroot.

Verkeers- en parkeeroverlast

3. Het wordt met de komst van achtenveertig bewoners een stuk drukker. Dit zal ook leiden tot een afname van de verkeersveiligheid. Hierbij dient te worden betrokken dat de school tegenover de woning van betrokkene zal uitbreiden, waardoor de komst van nog meer kinderen en ophalende ouders zal zorgen voor een toename van de drukte in de straat, te weten de Koningsweg. Op voorhand benadrukt betrokkene dat het te kort door de bocht gaat zijn bovenstaande problemen te scharen onder het toezicht dat de verhuurder op de huurders zal gaan houden. Het huurrecht leent zich immers niet voor een probleemoplossende aanpak van de net genoemde overlastproblemen. Het is daarnaast ook een illusie te stellen dat de minimaal achtenveertig bewoners geen hinder en/of overlast zullen veroorzaken. Tot slot ontstaat er ook parkeeroverlast c.q. -hinder van de bezoekers die de bewoners van het te realiseren appartementencomplex zullen ontvangen. In de kengetallen van het CROW is het aandeel bezoekersplaatsen bij woningen ingeschat op 0,3 parkeerplaats per woning, ongeacht woningtype en locatie. Uit nader onderzoek volgt dat dit kengetal 0,1 per woning betreft, daarbij wordt verwezen naar 'Parkeercijfer voor bezoek aan bewoners: de grote onbekende', Vexpansie 2021, nr. 4, p. 16-19, te

raadplegen via www.vexpan.nl. Dit zal betekenen dat er van vijf extra parkeerplekken dient te worden uitgegaan. De straat van betrokkene vormt daarbij een aantrekkelijke optie, omdat daar zich de dichtstbijzijnde toegestane parkeermogelijkheid zich aanbiedt. Tevens is het hier gratis en vergunningvrij parkeren. Dit zal betekenen dat betrokkene, zeker op dagen waarin de gemiddelde norm van 0,1 hoger zal liggen, zoals op feest- of weekenddagen, parkeeroverlast c.q. -hinder zal ondervinden van de bezoekers. In het ontwerpbestemmingsplan is hier onvoldoende rekening mee gehouden.

Ecologische aspecten

4. Het volgens het ontwerpbestemmingsplan te realiseren appartementencomplex zal aldus voor de nodige geluidshinder zorgen, maar eveneens zal er ook meer licht van dit appartementencomplex af komen. In de tuin van betrokkene vinden vleermuizen al sinds jaar en dag hun weg. Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring bij hun verblijfplaatsen, op hun vliegroutes en in hun jachtgebied. De realisatie van het appartementencomplex heeft tot gevolg dat er lichtverstoring plaatsvindt, waardoor de vleermuizen worden verstoord. Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn wettelijk strikt beschermd, zowel op basis van de Europese Habitatrichtlijn als in de Nederlandse Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). Door de realisatie van het appartementencomplex wordt gehandeld in strijd met artikel 3.5, tweede en derde lid, van de Wnb. In het tweede lid is bepaald dat het verboden is om vleermuizen opzettelijk te verstoren. Onder opzettelijkheid valt dan ook "voorwaardelijke opzet", daarvan is sprake als iemand een handeling verricht en daarbij bewust de aanmerkelijke kans aanvaardt dat zijn gedragingen schadelijke gevolgen hebben voor een dier. In het derde lid is bepaald dat het verboden is de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen. Onder voortplantingsplaatsen of rustplaatsen vallen alle verblijfplaatsen die door vleermuizen worden gebruikt, ook wanneer dat gebruik alleen (terugkerend) periodiek is. Een winterverblijfplaats van vleermuizen is bijvoorbeeld ook in de zomer beschermt, ook als de vleermuizen daar dan niet verblijven. Vliegroutes en foerageergebieden die van essentieel belang zijn voor het functioneren van een verblijfplaats, of voor het netwerk van verblijfplaatsen van een populatie, kennen dezelfde bescherming als een voortplantingsplaats of rustplaats. Middels de realisatie van het appartementencomplex wordt aldus in strijd gehandeld met zowel het tweede als het derde lid van artikel 3.5 Wnb. De egel is eveneens een beschermde diersoort binnen de Wnb. Dit betekent dat egels niet verstoord, gevangen of gedood mogen worden en dat het verboden is om hun nesten, hollen of andere voortplantings- of verblijfsplaatsen te beschadigen of te verstoren. Middels de realisatie van het appartementencomplex gebeurt dit wel.

Hinder vanwege te realiseren doorgaand fietspad

5. Naast de realisatie van de achtenveertig woningen van het appartementencomplex zal de huidige afgesloten gang achter het perceel van betrokkene worden vervangen door een doorgaand fietspad. Dit betekent de komst van een openbare doorgang. Betrokkene zal hier hinder door ondervinden. Ten eerste vanwege de geluidshinder die dit fietspad zal veroorzaken, zowel door het gebruik van naar school gaande kinderen als van het geluid van scooters die van dit fietspad gebruik zullen gaan maken. Daarnaast levert het fietspad, vanwege de beschutte ligging, een verhoogd risico op steegvorming en de daarbij behorende risico's op problemen op. De gemeente West-Betuwe is als geen ander bekend met de problemen die hangjongeren binnen de gemeente en specifiek binnen de dorpskern van Geldermalsen veroorzaken. Doordat het fietspad centraal ligt en beschermt is, wordt de kans op overlast van hangjongeren vergroot.

Redenen waarom: het bestreden ontwerpbestemmingsplan dient te worden vernietigd, althans dient te worden herzien en in dit geval aan betrokkene een schadevergoeding dient te worden verleend.

Met vriendelijke groet,

■ ■

R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €9,8
35 gr.

D
PostNL
160783 22-01-2024 13:28



Gemeente West-Betuwe

T.A.U. college van burgemeester en wethouders

Postbus 112

4190 CC Geldermalsen