



De gemeenteraad van West Betuwe
t.a.v. het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening
Postbus 112
4190CC Geldermalsen

Haaften, 05 februari 2023

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Dreef 22, 22a-24 Haaften

Geachte leden van de gemeenteraad,

In het Gemeenteblad 2023, 541670 van 19 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Dreef 22, 22a-24 bekendgemaakt.

Hierbij wil ik mijn zienswijze kenbaar maken over dit ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Dreef 22, 22a-24 te Haaften. De op deze locatie aanwezige bebouwing, zijnde een voormalig bedrijfspand, is in 1962 gerealiseerd en is in 1972 verder uitgebreid.

Het bedrijfspand wordt door de huidige eigenaar verhuurd en is in gebruik als winkelpand. Voordat de huidige eigenaar het pand kocht had dit bedrijfspand ook als bestemming winkelpand.

De huidige bebouwing aan de zijde van de Dreef is een winkelpand met daarboven een woonlaag met een kap van ongeveer 7 meter hoog. Aan de zijde van de Hoge hof is er sprake van een winkelpand van één verdieping met een kap van ongeveer 4 meter hoog.

Het nieuwe bestemmingsplan waarvoor een ontwerp is vastgesteld door het college maakt de bouw mogelijk van 13 grondgebonden woningen. Het gaat hierbij om twee-onder-een-kap woningen en levensloopbestendige geschakelde woningen.

Voor de gehele bebouwing is in het ontwerp bestemmingsplan een hoogte vastgelegd van 11 meter.

Ik verzoek u aan de realisatie van het bestemmingsplan géén medewerking te verlenen en het ontwerp van het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden, naar aanleiding van mijn onderstaande zienswijze, argumenten en onderbouwing;

Bekendmaking

Het ontwerp bestemmingsplan is door de gemeente in het gemeenteblad gepubliceerd op 19 december 2023. Ik heb, als direct omwonenden, moeten horen via sociale media dat er voor de locatie schuin achter mijn woning een bestemmingsplan ter inzage ligt bij de gemeente.

Ik vind het jammer en ben teleurgesteld dat er niet persoonlijk aan mij is duidelijk gemaakt dat dit plan ter inzage ligt. Zeker omdat dit ontwerp bestemmingsplan wat nu ter inzage ligt grote gevolgen heeft voor de direct omwonenden.

Hoogte van de bebouwing

De voorgestelde hoogte van de te realiseren 13 grondgebonden woningen gaat ten koste van de gewenste hoge kwaliteit van de leefomgeving. De mogelijkheid, die het bestemmingsplan biedt, wijkt qua hoogte extreem af van de aanwezige bebouwing in de omgeving. In de omgeving is de aanwezige bebouwing veelal beperkt tot 1 of 2 bouw-woonlagen met een kap.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een hoogte van 11 meter, dit is voldoende voor 3 bouw-woonlagen met kap.

De voorgestelde hoogte van 11 meter van de te realiseren bebouwing heeft grote consequenties voor de direct omwonenden, waaronder ik.

De hoogte van 11 meter beperkt de hoeveelheid zon, de privacy, de veiligheid van omwonenden en een zonodig stukje groen (bomen, struiken en andere begroeiing) in de dorpskern.

Tijdens voorjaar en de (na)zomer is het goed toeven in de tuin als de zon schijnt en kan ik genieten in mijn tuin van de zon. Door het bouwen van een pand van 11 meter hoog schuin achter mijn woning belemmert dit de zon om een groot gedeelte van de dag in het voor- en najaar in mijn tuin te schijnen en ook op de achter- en zijgevel van mijn huis, waardoor ik minder kan genieten van de zon in mijn tuin.

Ook mijn privacy als omwonende komt in het geding als er in plaats van bomen nu huizen aan mijn tuin grenzen met ramen waar vanuit de bewoners van de nieuw te bouwen huizen in mijn tuin en zelfs in mijn woonkamer en keuken kunnen kijken.

U begrijpt vast wel dat ik het als een onprettig gevoel ervaar als er iemand de hele dag mijn tuin, woonkamer en keuken kan kijken en mij in de gaten kan houden.

Op de locatie Dreef 22, 22a-24 te Haaften staan langs de slootzijde van de A-watgang, die links van het perceel loopt, een lange rij met verschillende soorten bomen. Ook aan de achterzijde staat een lange rij bomen van meer dan 10 meter langs de scheiding met de huizen aan de Hoge hof 50 t/m 56A. Als de bouw van de woningen doorgang zal vinden zullen deze bomen moeten wijken voor stenen huizen en gaat een mooi stukje groen verloren in het hart van Haaften aan een van de hoofdstraten van het dorp.

Dit zou ik enorm jammer vinden zeker het gegeven dat we zuinig moeten zijn op onze natuur, het groen en alles wat groeit en bloeit. Ik was blij de berichtgeving te lezen vorige week dat kinderen van de twee basisscholen in Haaften samen met de wethouder bomen hebben geplant in het Kempke.

Overlast

De uitvoering van het bestemmingsplan zal voor mij en de andere direct omwonenden overlast veroorzaken. Tijdens de uitvoering zullen wij geconfronteerd worden met geluidsoverlast doordat er dicht bij de huidige bestaande woningen gebouwd zal gaan worden. Dit is niet prettig omdat we in de tuin en in huis overlast van het geluid zullen ervaren en zeker ook last van stof ed. Mijn woonplezier en rust zal hierdoor tijdelijk achteruitgaan.

Ook wanneer de bouw klaar is zal er overlast zijn voor mij en de andere omwonenden, omdat er door de bouw van meer woningen meer verkeersactiviteit zal zijn door de Dreef en Hoge hof.

Woningwaarde/Gevoelswaarde

Door het verliezen van een hoop vrijheid, privacy, zon en stukje groen zal mijn woonplezier en vast ook van andere omwonenden enorm verminderen. Dit heeft ook gevolgen voor de woonwaarde. Deze woonwaarde zal door de bebouwing op de locatie Dreef 22 22a-24 zeker verminderen.

Ik voel me, na de aankoop van mijn huis 25 jaar geleden, een bevoorrecht mens om op deze mooie

locatie te mogen wonen in de dorpskern van Haaften. Om nog 25 jaar tussen al het mooie groen te mogen wonen zou mij een enorm gelukkig mens maken.

Tot slot

De realisatie van de nieuwbouw tot 3 bouwlagen aan Dreef 22 22a-24 heeft enorme gevolgen, voor mij en de andere direct omwonenden, er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 25 jaar (in mijn geval) is geweest.

Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar (aannemende dat de gemeente een planschadeverhaalovereenkomst heeft gesloten) bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

Op basis van bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en verzoek ik u met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ik hoop dat u mij van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

