

Petitie

Bezwaar bouwplan Dorpsstraat 99-107

Wij, de buurt, zijn tegen het huidige bouwplan voor de herontwikkeling van het bedrijfsterrein aan de Dorpsstraat 99-107. Onderstaande redenen geven de kern van het bezwaar weer zonder volledig te zijn:

- Het bouwplan sluit niet aan op de schaal, de maat, en het karakter van het dorp.
- Het appartementenblok past qua bouwhoogte, volumeopbouw en beeldkwaliteit niet in het dorpsgezicht; het sluit niet aan op het historische dorps- en dijklint en de kleinschaligheid van de dorpse en landschappelijke omgeving die hier samen komen.
- Het bouwvolume van het appartementenblok is te groot, te hoog en te massaal; alle bebouwing in de directe omgeving heeft een kleinschalig, individueel, karakter met een max. goothoogte van 4,5m en een max. bouwhoogte van 9m. Dit volume sluit daar niet op aan.
- Het appartementenblok sluit niet aan op de Dijk; de afwijkende rooilijn, doorlopende galerij en opgetilde maaiveld doet afbreuk aan het landschappelijk dijklint, de omgevingskwaliteit van de Dijk en de relatie tussen de Dorpsstraat en de Dijk.
- Het bouwvolume belemmert het uitzicht richting de Dijk en polder die omliggende woningen nu genieten en doet afbreuk aan de beleving van het polder- en dijklandschap vanaf de Dijk.
- De rooilijn van het appartementenblok staat direct naast de achtertuinen van de omliggende woningen. Appartementen kijken met hun balkons uit op de tuinen van de omwonenden; dit doet inbreuk op de privacy door inkijk en zal zorgen voor geluidsoverlast.
- De grote hoeveelheid woningen op dit plot vormt een te zware belasting voor de leefkwaliteit van omliggende woningen, de Dorpsstraat en de ecologische functie van de Dijk.
- Het bouwvolume van het appartementenblok sluit niet aan op het gemeentelijke Welstandsbeleid voor 'dorpslinten gebied 2A', zowel qua bouwvolume als qua beeldkwaliteit/verschijningsvorm en architectuur.
- Kortom; het bouwplan sluit niet aan op het karakter van het dorp, de omliggende lintbebouwing en dijkbebouwing van Dorpsstraat en Dijk en vormt door de forse omvang van het programma een te zware belasting op de leef- en omgevingskwaliteit.

Deze petitie wordt gesteund door ondergetekenden in bijlage 1. Het uitgebreide bezwaar op dit bouwplan vindt u in bijlage 2 van deze petitie. Aanvullende bezwaren vindt u in bijlage 3.

Petitie: Bijlage 1

**Ondertekening bezwaar bouwplan Dorpsstraat 99-
107**

**Ondertekende petitie is i.v.m. privacyredenen niet bijgevoegd.
Deze kunt u opvragen bij de projectleider van de gemeente.**

Petitie: Bijlage 2

Uitgebreid bezwaar bouwplan Dorpsstraat 99-107

Samenvatting

De ligging van het terrein aan de Dorpsstraat 99 langs de lintvormige dorpskern van Benthuisen en de primaire woningbouwbestemming van de directe omgeving maakt dat het voorstelbaar is dat dit bedrijventerrein wordt herontwikkeld tot woningbouw. De voorgestelde herontwikkeling sluit echter in schaal, maat en karakter niet aan bij het dorpse en landschappelijke karakter van de omgeving. Dit geldt met name voor het appartementencomplex langs de Dijk. Het grootschalige complex is vervreemd van de omgevingstructuren en typologie van het historische dorpslint van de Dorpsstraat en het historische dijklint van de Dijk. De omgeving kenmerkt zich door individuele, afwisselende gebouwen met een gedifferentieerde opbouw. Het enorme, doos-achtige, volume dat hier wordt beoogd sluit in hoogte, grootte en verschijningsvorm niet aan bij de omliggende bebouwing en de kleinschaligheid van de dorpse en landschappelijke omgeving. Daarnaast doet dit complex afbreuk aan de groen-blaue lintstructuur van de Dijk en de relatie tussen het dorpslint van de Dorpsstraat en de Dijk. Het bestaande doorzicht t.p.v. de entree van het gebied gaat verloren door het opgetilde maaiveld en de doorlopende galerijen, en ook de rooilijn en uitwerking van de galerijen langs de Dijk sluiten niet aan op deze historische slootstructuur. Naast dat het complex in schaal, maat en karakter niet aansluit op de omgeving beslaat het complex, mede door de grootschaligheid, een groter gedeelte van de kavel dan de huidige schuren. De bebouwing komt daarmee dicht tegen de achtertuinen van de woningen aan de Dorpsstraat en de Van der Eijkstraat te staan en stelt bovendien balkons voor aan de zuidzijde van het complex (de zijde van de bestaande woningen en achtertuinen). Dit zorgt, mede door de grote van het volume, voor veel inkijk in zowel de tuinen als de woonkamers van deze woningen met een sterke afname van de privacy tot gevolg. Ook ontnemt dit grote bouwvolume deze woningen de uitkijk richting de polder en gaat het ten koste van de groene, weidse, omgevingskwaliteit die de woningen nu hebben. Daarnaast verhoogt het grote aantal huishoudens dat hier op een kleine voetprint wordt voorgesteld de druk op de omgeving; dit zal naast een afname van de privacy zorgen voor veel geluidsoverlast, een verhoogde parkeerdruk en een grote impact hebben op de rustige, landschappelijke, kwaliteit van de Dijk en achterliggende polder. De grote hoeveelheid parkeerplaatsen die op het terrein gerealiseerd moeten worden als gevolg van de grote hoeveelheid woningen zorgt er bovendien voor dat er bestaande bomen en bestaand groen gekapt moet worden, en dat er onvoldoende maat overblijft in de nieuwe situatie voor kwalitatieve vergroening. Tot slot wijkt ook de uitwerking en verschijningsvorm van het complex af van de beeldkwaliteit in de omgeving. Door de grootschaligheid van het complex volgt de architectuur niet het beeld van dorpse bebouwing met individuele panden en bescheiden ensembles. De bouwmassa is niet evenwichtig, geenszins in harmonie met het gebiedskarakter en ook niet afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken, waarbij de “doos”-typologie afwijkt van de woning-, schuur- en boerderijtypologieën in de omgeving. Het modern complex met zijn hoekige doosvorm en uitstekende balkons past niet in het karakter van het gebied en ook de massa en uitwerking van het platte dak, de balkons en de gevels sluit niet aan bij het dorpse en landschappelijke karakter van de omliggende bebouwing.

Voorstelbaar op deze locatie is een kleinschaligere woningbouwontwikkeling die wél aansluit bij de schaal, maat en context van het gebied. Met twee individuele, ongeschakelde, gebouwen van maximaal 1,5 of 2 lagen plus kap die afstand houdt tot de bestaande bebouwing en tuinen, zonder opgetild maaiveld en zonder balkons aan de zuidzijde richting de bestaande tuinen en woningen. Ook het in massa en verschijningsvorm aansluiten bij de beeldkwaliteit van de dorps- en landschappelijke omgeving en bij de oorspronkelijke bebouwingskenmerken van het gebied is voorwaardelijk. Het huidige initiatief voldoet hier niet aan. Dit plan kan in de huidige vorm dan ook op veel weerstand rekenen, daar het veel kwaliteit wegneemt en zeer weinig kwaliteit toevoegt.

Algemeen

Het plangebied bevindt zich tussen de Dorpsstraat, het historische dorpslint van Benthuisen, en de historische groen-blauwe lintstructuur van de ten noorden gelegen Dijk. Het gebied is één van de oudste van Benthuisen; langs deze twee oude linten is het dorp in de 11^e of 12^e eeuw ontstaan (voor het eerst benoemd in documenten in de 13^e eeuw). Langs deze linten bevindt zich voornamelijk woningbouw, met incidenteel kleinschalige bedrijvigheid. De omgeving typeert zich door een afwisselend beeld van geschakelde woningen in korte eenheden, 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. De bouwmassa's variëren van 1 laag plus kap tot 2 lagen plus kap en kenmerken zich door de traditionele woning-, schuur- en boerderijtypologieën. Het daklandschap van dit gebied toont een gevarieerd beeld met langskappen, dwarskappen, puntdaken en afgeleide dakvormen. Platte daken komen in de omgeving niet voor. Op deze locatie bevindt zich momenteel een bedrijventerrein met een aantal schuren. De schuren staan langs de Dijk; op afstand van de omliggende achtertuinen van de woningen aan de Dorpsstraat en de Van der Eijkstraat. Gezien de ligging van dit gebied langs de lintvormige dorpskern van Benthuisen en de primaire woningbouwbestemming van de directe omgeving is het voorstelbaar dat dit bedrijventerrein wordt herontwikkeld tot woningbouw. Echter, deze herontwikkeling dient zorgvuldig te worden vormgegeven en in schaal, maat en karakter aan te sluiten bij het dorps- karakter van de omliggende lintbebouwing en de polderrand van de Dijk. Het huidige planvoorstel doet dit niet.

Relatie met de omgeving en bouwmassa

Het huidige plan sluit onvoldoende aan op de schaal, maat en karakter van de omgeving. Dit geldt met name voor het appartementencomplex langs de Dijk. De 2-onder-1 kapwoningen langs de Dorpsstraat en de achterliggende geschakelde maisonnettes en appartementen langs de nieuwe straat sluiten met hun respectievelijk 1 laag plus kap en 2 lagen plus kap aan bij de omliggende bebouwing. Het appartementencomplex langs de Dijk doet dit niet. Op deze locatie wordt een complex voorgesteld dat de volledige breedte van het plot beslaat, met een opgetild maaiveld in het verlengde van de nieuwe straat en twee 3-laagse bouwvolumes met plat dak aan weerszijde. Dit volume sluit niet aan bij de omliggende bebouwing en de kleinschaligheid van de dorps- en landschappelijke omgeving. De grootschaligheid van dit volume, zowel in hoogte als in grootte, is geenszins te rechtvaardigen in deze context. In de omgeving staan enkel 1 of 2-laagse gebouwen met kap. Het complex is daarmee niet alleen te hoog voor de omgeving maar sluit ook in grootte, hoofdvorm en nokrichting niet aan op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken van de locatie. De omgeving kenmerkt zich door individuele, afwisselende gebouwen met een gedifferentieerde opbouw. Dit grootschalige complex sluit daar door haar schaal, maat en karakter niet bij aan.

Daarnaast doet dit complex afbreuk aan de groen-blauwe lintstructuur van de Dijk en de relatie tussen het dorpslint van de Dorpsstraat en de Dijk. Doordat hier één complex ontstaat met een opgetild maaiveld wordt vanaf de Dorpsstraat het doorzicht naar het dijklint ontnomen. Dit wordt versterkt door de doorlopende galerij welke ook op +1 en +2 deze twee bouwvolumes met elkaar verbindt. Ook volgt de rooilijn van dit complex niet de rooilijn van de sloot, en doet daarmee afbreuk aan dit historische dijklint. Dit effect wordt versterkt door de opgetilde galerij aan de achterzijde van het complex, langs de Dijk, welke geen enkele relatie met het historische dijklint heeft in massa of uitwerking. Bovendien zorgt het opgetilde maaiveld er ook voor dat het complex los komt van het maaiveld, terwijl alle omliggende gebouwen duidelijk “op de grond” staan. Bovendien wordt hier parkeren voorgesteld in een verdiepte bak; hiermee krijgt het complex ook een zeer onaantrekkelijke plint en doods aanzicht. Het complex is daarmee onvoldoende verankert in de omgeving en is er geen enkele sprake van een goede maaiveldaanpassing.

Alle bovengenoemde aspecten met betrekking tot het aansluiten van deze nieuwe ontwikkeling op de schaal, maat en het karakter van de omgeving zijn belangrijk uitgangspunt in deze historische context, en ook als zodanig verankerd in de Welstandsnota (zie ‘dorpslinten gebied 2A’) en het bijzondere Welstandsniveau dat op deze locatie van kracht is. Voorstelbaar op deze locatie is een kleinschaligere woningbouwontwikkeling die wél aansluit bij de schaal, maat en context van het gebied m.b.t. de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en de grote en hoogte van het bouwvolume. Voorstelbaar is een ontwikkeling met twee individuele, ongeschakelde, gebouwen van maximaal 1,5 of 2 lagen plus kap.

Positionering en omgevingskwaliteit van de omliggende woningen

Naast dat het complex in schaal, maat en karakter niet aansluit op de omgeving beslaat het complex, mede door de grootschaligheid, een groter gedeelte van de kavel dan de huidige schuren. De bebouwing komt daarmee dicht tegen de achtertuinten van de woningen aan de Dorpsstraat en de Van der Eijkstraat te staan. Sterker nog, het enorme 3-laagse complex staat bijna tegen de achtertuinten van deze woningen van 1-laag met kap aan. Hoe dit complex zonder respect voor de schaal, maat en karakter van het gebied wordt voorgesteld in het huidige plan is hierboven beschreven. Echter, deze positionering van het bouwvolume op de kavel ontnemt deze woningen ook hun groene, weidse omgevingskwaliteit en belemmert het uitzicht richting de Dijk en de polder. Bovendien stelt deze ontwikkeling balkons voor van de nieuwe appartementen aan de zuidzijde van dit complex; oftewel, richting de tuinen van de woningen langs de Dorpsstraat en de Van der Eijkstraat. Niet alleen wordt zo afbreuk gedaan aan de groene omgeving van de woningen en het uitzicht richting de Dijk en de polder, dit zorgt ook voor inkijk in de tuinen én de achterliggende huizen doordat hier een achterkant-achterkant situatie gecreëerd wordt en de balkons “uitkijken” op private tuinen. Met de voorgestelde 21 appartementen in dit complex neemt de druk op de omgeving bovendien enorm toe door de grote hoeveelheid mensen die hier op een kleine voetprint komen wonen. Met 21 balkons die uitkijken op de tuinen en woningen langs de Dorpsstraat en de Van der Eijkstraat ontnemt dit complex elke vorm van omgevingskwaliteit; de inkijk in de tuinen en woonkamers van deze woningen is enorm door de grootte, hoogte, en positie van het complex met balkons richting de bestaande bebouwing. Hiermee verdwijnt elke vorm van privacy voor deze woningen. Bovendien zullen 21 extra huishoudens op deze kleine voetprint voor geluidsoverlast zorgen langs dit rustige, landschappelijke, dijklint. Dit vindt niet alleen weerslag op de woningen van de Dorpsstraat en de van der Eijkstraat maar ook op het dijklint zelf en alle inwoners van het dorp die hier wandelen om een rustig ommetje te maken in de stilte van de polder. Dit grote aantal

woningen op deze kleine voetprint leidt ook tot een hoge parkeerdruk. Ondanks dat deze ontwikkeling de parkeerplaatsen zoveel mogelijk op eigen terrein oplost is het aannemelijk dat, gezien het hoge aantal auto's per huishoudens in het dorp, de Dorpsstraat nóg voller komt te staan en huidige bewoners (vooral bewoners zonder parkeergelegenheid op eigen terrein) hun auto's niet meer kunnen parkeren. Bovendien zijn alle parkeerplaatsen zichtbaar op maaiveld; zowel de parkeerplaatsen die in de openlucht voorgesteld worden als de parkeerplaatsen die in de halfverdiepte parkeerbak komen en daarmee een goede maaiveldaansluiting en plint onmogelijk maken. Daarnaast ontnemen al deze parkeerplaatsen die gerealiseerd moeten worden het groene karakter van het gebied. De kleine groenstroken die hier worden voorzien zijn van onvoldoende maat om ook goede bomen te kunnen planten die hun volle hoogte bereiken. Bovendien moeten er ook bomen gekapt worden op het terrein die juist voor kwaliteit zorgen in het gebied en beleefd kunnen worden vanuit de achtertuinen van de omliggende woningen. Het weghalen van dit bestaande groen en vooral de bestaande bomen is onwenselijk omwille van zowel de omgevingskwaliteit als klimaataspecten.

Voorstelbaar op deze locatie is een kleinschaligere woningbouwontwikkeling die meer afstand houdt van de bestaande bebouwing zodat de uitkijk en privacy van de tuinen en woningen langs de Dorpsstraat en de Van der Eijkstraat wordt gewaarborgd. Ook moet de woningtypologie heroverwogen worden; op deze kleine voetprint is er te weinig ruimte om zoveel nieuwe huishoudens te kunnen huisvesten zonder dat de druk op de omgeving te hoog wordt m.b.t. inkijk, verminderde privacy, geluidsoverlast, parkeerdruk, afnemende vergroening en afnemende algehele omgevingskwaliteit. Indien hier toch appartementen gerealiseerd gaan worden is het ten alle tijden onacceptabel dat de balkons van deze ontwikkeling aan de zuidzijde van het blok worden gesitueerd. Hiermee kijken ze direct uit op de tuinen en woonkamers van de woningen langs de Dorpsstraat en de Van der Eijkstraat. Ook moet, in dat geval, het aantal appartementen dat gerealiseerd wordt vermindert worden zodat de druk op de omgeving niet te groot wordt en er minder omgevingskwaliteit verloren gaat. Dit sluit ook aan bij het realiseren van een meer kleinschalige ontwikkeling welke in schaal, maat en karakter aansluit bij de bestaande omgeving. Voorstelbaar is een ontwikkeling die zowel de bestaande bomen en het bestaande groen behoudt, minder parkeerplaatsen realiseert en minder druk zet op de rustige, landschappelijke, omgevingskwaliteit van dit dijklint.

Beeldkwaliteit

Zoals hierboven beschreven sluit het grootschalige complex dat hier wordt voorgesteld niet aan op de maat, schaal, en het karakter van de omgeving. Deze afwijking t.o.v. het karakter van de omgeving wordt mede veroorzaakt door de beoogde beeldkwaliteit. Door de grootschaligheid van het complex volgt de architectuur niet het beeld van dorpse bebouwing met individuele panden en bescheiden ensembles. De bouwmassa is niet evenwichtig, geenszins in harmonie met het gebiedskarakter en ook niet afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken. De typologie van dit, met recht grote doos te noemen, complex sluit niet aan bij de traditionele woning-, schuur- en boerderijtypologieën die voorkomen in de omgeving. Het modern complex met zijn hoekige doosvorm en uitstekende balkons past niet in het karakter van het gebied, waarin het dorpslint van de Dorpsstraat en het dijklint van de Dijk belangrijke structuren zijn om op aan te sluiten. De grootschaligheid van het complex overschaduwde bovendien de bijzondere elementen langs het dorpslint (het raadshuis en de kerken) en het dijklinten (de dijkwoningen en agrarische schuren). Dit effect wordt versterkt door het schakelen van de twee bouwvolumes met een opgetild maaiveld en

galerijen, waardoor er geen sprake is van één hoofdmassa op de kavel met een heldere geleding. Ook de begane grondlaag kent daardoor geen goede maaiveldaanluiting en is onvoldoende afgestemd op de rest van de gevel. Bovendien kent dit complex een horizontale geleding, terwijl in het gebied voornamelijk een verticale geleding voorkomt. Ondanks dat de bebouwing voornamelijk uit baksteen bestaat, sluit deze in type baksteen, vorm, en metselwerkverband (zoals nu gevisualiseerd) onvoldoende aan bij de traditionele metselwerkbouw van de woningen uit de omgeving. Ook de bovenste laag van het complex, welke in hout wordt voorgesteld, wijkt af van de traditionele materialisering en kleuren uit de omgeving en heeft geen kap, welke in de omgeving wel overal aanwezig is.

Alle bovengenoemde aspecten met betrekking tot het aansluiten van deze nieuwe ontwikkeling op de schaal, maat en het karakter van de omgeving zijn belangrijk uitgangspunt in deze historische context, en ook als zodanig verankerd in de Welstandsnota (zie 'dorpslinten gebied 2A') en het bijzondere Welstandsniveau dat op deze locatie van kracht is. Voorstelbaar op deze locatie is een kleinschaligere woningbouwontwikkeling die wél aansluit bij de schaal, maat en context van het gebied waarbij er twee individuele, ongeschakelde, gebouwen van maximaal 1,5 of 2 lagen plus kap worden gerealiseerd. Door het aantal woningen terug te dringen hoeft er ook geen halfverdiepte parkeerbak gerealiseerd te worden, waardoor de maaiveldaanluiting zorgvuldig vormgegeven kan worden. Qua materialisering kan gedacht worden aan een traditionele baksteen met bijbehorend metselwerkverband en kleurstelling die past binnen het karakter van de omgeving en keramische pannen op de kap.

Petitie: Bijlage 3

Aanvullend bezwaar bouwplan Dorpsstraat 99-107

**Aanvullende bezwaren zijn i.v.m. privacyredenen niet
bijgevoegd. Deze kunt u opvragen bij de projectleider van de
gemeente.**