

Raadsvoorstel

Datum	: 22 juni 2010	Raadsvergadering	: 13 juli 2010
Nummer(agenda)	: 10-07-10	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW10.00789	Datum	: 29 juni 2010
Auteur	: Carlijn Crooijmans	Commissie 2	:
E-mail	: c.crooijmans@beuningen.nl	Datum	:
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein	Niet openbaar tot	:
Status openbaarheid	: Openbaar		
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Den Elt, deelgebied G (2010)'		

Bestuurlijke samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Den Elt, Deelgebied G (2010)' heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Voorstel

1. Stem in met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan 'Den Elt, deelgebied G (2010)', zoals verwoord in de nota zienswijzen (d.d. 1 juni 2010);
2. Stel het bestemmingsplan 'Den Elt, Deelgebied G (2010)' ongewijzigd vast. Het gaat hierbij om het digitale bestemmingsplan met de bestandsnaam NL.IMRO.0209BPDenEltgebG2010-vadf, alsmede de bijbehorende bestanden;
3. Stel het beeldkwaliteitplan Den Elt, deelgebied G (W.P.P. Kol, 7 oktober 2004) vast.

Inleiding

Er is besloten een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen voor Den Elt, deelgebied G: het bestemmingsplan 'Den Elt, deelgebied G (2010)'. (BW10.00357).

Het ontwerpbestemmingsplan 'Den Elt, Deelgebied G (2010)' heeft vanaf 15 april 2010 tot en met 26 mei 2010 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Argumenten

Het initiatief is ruimtelijk goed onderbouwd

De voorgenomen ontwikkeling is in het bestemmingsplan onderbouwd. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een toekomstige situatie die getuigt van een goede ruimtelijk ordening. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft ingestemd met het plan. Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan is het voorliggende bestemmingsplan niet gewijzigd.

De geëigende procedure is gevolgd

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 2 zienswijzen ingediend. Het ontwerpplan is ook gestuurd aan het waterschap in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het waterschap heeft geen opmerkingen over het plan naar voren gebracht. Het plan is ter kennisgeving toegevoerd aan de VROM-Inspectie.

De naleving van de beeldkwaliteit geborgd in het beeldkwaliteitplan

De beeldkwaliteit voor het totaalgebied den Elt is vastgelegd in beeldkwaliteitplan 'Het dorps gevoel' (25 februari 2004). Dit plan is op 1 juni 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Beuningen (BW04.00269). In dit beeldkwaliteitplan is voor deelgebied G de uitwerking van de bouw van 6 woningen + 1 kantoor weergegeven (blz 22).

Voor deelgebied G is later een apart beeldkwaliteit opgesteld dat precies aansluit op het beeldkwaliteitplan 'Het dorps gevoel'. De welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitplan, bij de vergunningverlening van 2 woningen uit deelgebied G, positief beoordeeld.

Om de beeldkwaliteit voor deelgebied G voldoende te kunnen borgen, dient de gemeenteraad het beeldkwaliteitplan vast te stellen. Na vaststelling vormt dit beeldkwaliteitplan het toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Financiën

Het bestemmingsplan vloeit voort uit afspraken tussen de heer Willems en de gemeente Beuningen over de aan-/verkoop van gronden. De gemeente heeft zich verplicht de bouw van 6 woningen en een kantoor op het perceel tussen Vordingstraat 29 en 31 te Ewijk planologisch mogelijk te maken. Dit betekent dat ook eventuele bijkomende kosten als planschade voor rekening van de gemeente zijn. De kosten worden gefinancierd uit het budget bestemmingsplannen.

Eventuele schade als gevolg van het overschrijden van de termijnen uit het contract met de heer Willems komen wellicht voor rekening van de gemeente. De kosten worden betaald uit exploitatie Den Elt. Op grond van het contract moet de gemeente bij het ontbreken van het voor de afgifte van bouwvergunningen vereiste planologische regime voorzien in andere soortgelijke bouwkavels (bouwrijp) elders in de gemeente.

Tijdspad

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Koerier, de Staatscourant en op internet. Hierna is er voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te dienen. De indieners van een zienswijze worden door middel van een brief persoonlijk geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlage

- Nota zienswijzen (1 juni 2010)
- Ontvangen zienswijzen (IN10.02535, IN10.02568)
- Reactie waterschap (IN10.02067)

Burgemeester en wethouders,

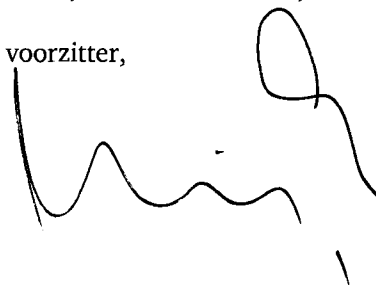
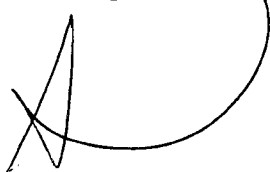
A.H.W.M. Kocken RA
Secretaris

mr. drs. H.N.A.J. Zijlmans
burgemeester

Aldus besloten in de vergadering van de raad van 13 juli 2010, onder voorwaarde, dat de indieners van de zienswijze ~~alsnog~~ gehoord worden.

De griffier,

de voorzitter,



**Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Den Elt Deelgebied G (2010) te Ewijk
d.d. 1 juni 2010**

Behoort bij het besluit
van de raad van 13-05-2010

de griffier,

Procedure

Voor het perceel tussen Vordingstraat 29 en 31 (Den Elt, Ewijk) is het bestemmingsplan 'Den Elt, deelgebied G' in procedure gebracht om de bouw van 6 woningen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is 3 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Gebleken is dat er een fout is gemaakt in de procedure van dit bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan is namelijk niet gepubliceerd in de Staatscourant. Momenteel loopt de beroepsprocedure bij de Raad van State op dit plan. Het is onduidelijk hoe de raad van state omgaat met deze procedurefout en of het vaststellingsbesluit in stand blijft. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie in procedure gebracht: 'Den Elt, deelgebied G (2010)'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Den Elt, Deelgebied G (2010)' heeft vanaf 15 april tot en met 26 mei 2010 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er 2 zienswijzen ingediend.

Zienswijzen bestemmingsplan Den Elt, deelgebied G (2010)

Zienswijze R. Sonneveld en R. Scheffers, Vordingstraat 27, 6644 BG Ewijk, d.d. 20 mei 2010

1. *Er wordt niet duidelijk gemaakt waarom een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Het plan leidt alleen tot financieel gewin voor de eigenaar van de grond.*

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt komt voort uit een afspraak tussen de gemeente en een particulier. Deze afspraak omvat de overdracht van verschillende gronden. Daarbij is in redelijkheid rekening gehouden met bouwmogelijkheden op deze gronden. In dit kader is afgesproken dat realisatiekosten voor rekening zijn van de particulier. De plankosten komen voor rekening van de gemeente omdat ten tijde van het sluiten van de overeenkomst het bestemmingsplan voor Den Elt tevens deze bouwlocatie zou omvatten. Door omstandigheden hebben wij daar later van af moeten zien. De planschadeposten komen eveneens voor rekening van de gemeente omdat ten tijde van het sluiten van de overeenkomst het verhalen van eventuele bestemmingsplanschade wettelijk niet toegestaan was.

2. *Met het plan wordt in hoge mate afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De hoogte van de bebouwing past niet in het profiel van de Vordingstraat.*

Het plan is qua beeldkwaliteit, bouwhoogte en verschijningsvorm van de bebouwing onderdeel van het gehele gebied Den Elt. Voor dit gebied is in 2004 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin staan de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het gebied, met de onderlinge relaties en de relaties met de omgeving omschreven. Op basis hiervan wordt de conclusie getrokken dat de voorgestelde bebouwing passend is in haar omgeving.

3. *De conclusie dat het plan de cultuurhistorische waarde van het gemeentelijk monument Vordingstraat 27 niet aantast is ten onrechte getrokken. Dit pand zal komende vanaf de Koningsstraat niet meer zichtbaar zijn.*

In de huidige situatie is kijkend over het plangebied alleen de zijgevel van de Vordingstraat 27 deels zichtbaar vanaf de Vordingstraat komende vanaf de Koningsstraat. Het zicht op de zijgevel is echter beperkt door de aanwezige beplanting. De voorgevel is pas zichtbaar na het passeren van het huidige

pand Vordingstraat 29. Na realisering van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing zal het zicht op de zijgevel verminderen en mogelijk geheel verdwijnen. Of het zicht geheel verdwijnt hangt af van de vormgeving/plantengroei van de voortuin van de mogelijk gemaakte bebouwing grenzend aan de Vordingstraat.

De afstand tussen de mogelijk gemaakte bebouwing en de zijgevel van het pand aan de Vordingstraat 27 bedraagt minimaal 32 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden qua vloeroppervlakte beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Ook komt de voorgevellijn in het ontwerpbestemmingsplan verder van de Vordingstraat te liggen dan in het vigerend plan het geval is.

De invloed van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing op het gemeentelijk monument Vordingstraat 27 wordt aanvaardbaar geacht omdat het zicht op de voorgevel van het monument op geen enkele wijze wordt aangetast, in de huidige situatie het zicht op de zijgevel beperkt is door aanwezige beplanting en de voor het zicht op het monument relevante bouwmogelijkheden juist worden beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

4. *Er is geen beleidsanalyse uitgevoerd waarop kan worden gebaseerd dat het plan in lijn is met provinciaal en gemeentelijk beleid.*

In hoofdstuk 3 van de toelichting is relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Daaruit wordt de conclusie getrokken dat de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling past binnen de beleidskaders.

Hier kan aan worden toegevoegd dat het voornemen om in het plangebied bebouwing te realiseren niet nieuw is. Het is sinds 2000 in verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten naar voren gebracht. In 2000 is in de structuurschets Ewijk het hele gebied Den Elt aangewezen als een gebied waar 'onder nader te bepalen condities beperkte bebouwing mogelijk is'. In de Uitwerking van de Ruimtelijke Structuur (2004) is hieraan nadere invulling gegeven en is het ontwikkelingsgebied "Den Elt" uitgewerkt. In 2007 is het Masterplan Ewijk vastgesteld, waarin de bebouwingkaders zoals opgenomen in het bestemmingsplan concreet op kaart gezet zijn. Dit masterplan vormde de basis voor de Structuurvisie Ewijk (2008), waarin eveneens de bebouwing van het plangebied op kaart is terug te vinden. De structuurvisie heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht die betrekking hebben op de bebouwing die is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Voorts is in 2007 voor het gehele gebied Den Elt een vrijstellingsprocedure (artikel 19.2) in procedure gebracht gericht op het bouwrijp maken van het gebied.

Wat betreft de mogelijk gemaakte kleinschalige kantoorlocatie en beroep aan huis geeft het streekplan Gelderland ruimte aan werken aan huis en kleinschalige bedrijvigheid (in een lage milieucategorie) zoals kantoren in en rond woonmilieus, omdat deze de kleinschalige economie stimuleren.

5. *Het kantoor voldoet niet aan de in het bestemmingsplan opgenomen maximum maat.*

Het bestemmingsplan maakt binnen de voor Wonen aangewezen gronden bedrijf aan huis mogelijk, met een maximum van 45 m² per woning. Daarnaast wordt ter plaatse van de aanduiding kantoor een kantoorvestiging mogelijk gemaakt. Het bouwvlak waarbinnen deze aanduiding geldt heeft een vloeroppervlakte op de begane grond van 168 m². Er geldt een maximum goothoogte van 5 meter, en een maximum bouwhoogte van 9 meter. Hierin zijn 3 bouwlagen mogelijk, met een maximale vloeroppervlakte voor kantoor van circa 500 m². Het gaat hiermee om een kleinschalig kantoor.

6. *Een kantoor past niet op deze locatie, omdat deze niet in overeenstemming is met het woonkarakter van de woonomgeving. Daarbij leert de ervaring dat een kantoor klein kan beginnen en in de loop der tijd groter kan worden, en dat er overlast gevende elementen (airconditioning, afzuigers) aan het kantoor worden toegevoegd. De hindercontour van 10 meter moet niet ten opzichte van de naastgelegen bebouwing, maar ten opzichte van de tuin aangehouden worden.*

Het streekplan Gelderland geeft ruimte aan werken aan huis en kleinschalige bedrijvigheid (in een lage milieucategorie) zoals kantoren in en rond woonmilieus, omdat deze de kleinschalige economie stimuleren.

In 2008 is door Haskoning in opdracht van de stadsregio Arnhem-Nijmegen een scenariostudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er voor bedrijven en kantoren tot 2020 in Beuningen nog een kleine toename van het ruimtegebruik wordt verwacht. Na 2020 vlakt de groei af.

Er wordt ruimte geboden aan de vestiging van een kleinschalig kantoor en beroep aan huis. Het bieden van deze ruimte past binnen de verwachte behoefte en de wens om de kleinschalige economie te stimuleren.

Het kantoor is door middel van een afgebakend bouwvlak en een maximale goot- en bebouwingshoogte aan een maximum gebonden. Een eventuele uitbreiding van het kantoor in de toekomst wordt op dit moment niet voorzien en past niet in het ontwerpbestemmingsplan. Als dit in de toekomst aan de orde zou komen is het doorlopen van een planologische procedure noodzakelijk.

Bij de bepaling van de hindercontour van de kantoorvestiging (SBI-code 9111, SBI-1993) is uitgegaan van de handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk (VNG Bedrijven en milieuzonering, editie 2009). Hieruit blijkt dat een kantoor een hindercontour heeft van maximaal 10 meter ten opzichte van woonbebouwing. Geluid is daarbij het maatgevende aspect. Ten opzichte van onbebouwde ruimte zoals een tuin geldt geen hindercontour. Overigens bedraagt de afstand van de in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk gemaakte hoofdbebouwing tot de perceelsgrens 7 meter. Het is niet aannemelijk dat het woon- en leefklimaat - voor wat betreft de uit te voeren kantooractiviteiten en de daaraan gerelateerde geluidproductie - significant wordt aangetast.

7. *Door de omvang en hoogte van het gebouw van het woonhuis/kantoor wordt de privacy en het woongenot van indieners aangetast, wordt schaduwwerking vergroot en wordt het uitzicht belemmerd.*

De minimale afstand van de in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing tot de perceelsgrens van Vordingstraat 27 bedraagt 7 meter. De afstand van de in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing tot de bebouwing aan de Vordingstraat 27 bedraagt 32 meter. De maximale goothoogte van de in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing aan de zijde aan de Vordingstraat 27 bedraagt 5 meter, de maximale bouwhoogte 9 meter.

Aan de zijde van het plangebied is op de perceelsgrens een circa 2.25 meter hoge heg aanwezig.

De slagschaduw van de geprojecteerde bebouwing valt alleen in de winter 's middags deels over het perceel (de tuin) van de Vordingsstraat 27. De schaduw valt daarbij voor een belangrijk deel samen met de schaduw van de heg.

Geconcludeerd wordt dat de geprojecteerde bebouwing in zeer beperkte mate in de tuin licht wegneemt. De privacy wordt gezien de relatief grote afstand tussen de geprojecteerde bebouwing en de bebouwing van de Vordingsstraat 27, en de aanwezigheid van de heg slechts in beperkte mate aangetast. Het uitzicht wordt in beperkte mate belemmerd, in de bestaande situatie is door de aanwezigheid van de heg het zicht op het plangebied beperkt.

Hierbij is ook van belang dat de bouw mogelijkheden in het nieuwe plan worden beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan 'Vording III'.

Zienswijze L.A.M. van Mil / A.H.M. van Mil, Blessinglaan 7, 6644 DB Ewijk, d.d. 25 mei 2010
(eigenaren/toekomstige bewoners Vordingstraat 29)

De familie van Mil geeft in haar brief aan dat de eerder ingediende zienswijze (d.d. 8 juni 2009) op het bestemmingsplan 'Den Elt, deelgebied G' ook op het nieuwe plan van toepassing is. De zienswijze en de reactie van de gemeente hierop wordt daarom dan ook als herhaald en ingelast beschouwd en is onderstaand onder de punten 1 t/m 6 weergegeven.

In aanvulling hierop wordt nog opgemerkt dat de plannen van de heer Willems altijd 6 woningen betroffen, waar bij één van de woningen een (kleinschalige) kantoorruimte gerealiseerd mocht worden. De locatie aan de Vordingstraat is geschikt voor een menging van woonfuncties met andere functies, zoals kleinschalige kantoorruimte. Dit is in de lijn van het provinciaal beleid en past ook in het Masterplan en de Structuurvisie van Ewijk.

1. De planschadeposten worden door de gemeente betaald, terwijl het een particulier initiatief is.

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt komt voort uit een afspraak tussen de gemeente en een particulier. Deze afspraak omvat de overdracht van verschillende gronden. Daarbij is in redelijkheid rekening gehouden met bouwmogelijkheden op deze gronden. In dit kader is afgesproken dat realisatiekosten voor rekening zijn van de particulier. De plankosten komen voor rekening van de gemeente omdat ten tijde van het sluiten van de overeenkomst het bestemmingsplan voor Den Elt tevens deze bouwlocatie zou omvatten. Door omstandigheden hebben wij daar later van af moeten zien. De planschadeposten komen eveneens voor rekening van de gemeente omdat ten tijde van het sluiten van de overeenkomst het verhalen van eventuele bestemmingsplanschade wettelijk niet toegestaan was.

2. Door de omvang en hoogte van het gebouw van het woonhuis/kantoor wordt de privacy van indieners aangetast, wordt schaduwwerking vergroot en wordt het uitzicht belemmerd.

De minimale afstand van de in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing tot de perceelsgrens van Vordingstraat 29 bedraagt 5 meter. De afstand van de in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing tot de bebouwing aan de Vordingstraat 29 bedraagt 13 meter. De maximale goothoogte van de in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing aan de zijde aan de Vordingstraat 29 bedraagt 5 meter, de maximale bouwhoogte 9 meter.

De slagschaduw van de geprojecteerde bebouwing valt deels over het perceel (de tuin) en 's winters over de achterzijde van de bebouwing van de Vordingstraat 29.

Geconcludeerd wordt dat de geprojecteerde bebouwing in enige mate licht wegneemt, de privacy aantast en het uitzicht belemmerd. Deze situatie wordt aanvaardbaar geacht. Hierbij is ook van belang dat de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan wat betreft afstand tot de perceelsgrens worden beperkt.

3. De kantoorvestiging kan parkeeroverlast veroorzaken.

De verwachte parkeerbehoefte van de woningen en de kantoorvestiging zijn in het kader van het bestemmingsplan in beeld gebracht. Hierbij is uitgegaan van algemeen gehanteerde en geaccepteerde norm- en kencijfers van het CROW. Met betrekking tot parkeren is als uitgangspunt genomen dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd. De oppervlakte van het plangebied biedt hier voldoende ruimte voor. In het kader van een aan te vragen bouwvergunning zal getoetst worden of er daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4. *Een kantoor past niet op deze locatie.*

Het bestemmingsplan maakt binnen de voor Wonen aangewezen gronden beroep aan huis mogelijk, met een maximum van 45 m² per woning. Daarnaast wordt ter plaatse van de aanduiding kantoor een kantoorvestiging mogelijk gemaakt. Het bouwvlak waarbinnen deze aanduiding geldt heeft een vloeroppervlakte op de begane grond van 168 m². Er geldt een maximum goothoogte van 5 meter, en een maximum bouwhoogte van 9 meter. Hierin zijn 3 bouwlagen mogelijk, met een maximale vloeroppervlakte voor kantoor van circa 500 m². Het gaat hiermee om een kleinschalig kantoor.

Het streekplan Gelderland geeft ruimte aan werken aan huis en kleinschalige bedrijvigheid (in een lage milieucategorie) zoals kantoren in en rond woonmilieus, omdat deze de kleinschalige economie stimuleren.

In 2008 is door Haskoning in opdracht van de stadsregio Arnhem-Nijmegen een scenariostudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er voor bedrijven en kantoren tot 2020 in Beuningen nog een kleine toename van het ruimtegebruik wordt verwacht. Na 2020 vlakt de groei af.

Er wordt ruimte geboden aan de vestiging van een kleinschalig kantoor en beroep aan huis. Het bieden van deze ruimte past binnen de verwachte behoefte en de wens om de kleinschalige economie te stimuleren.

5. *Het kantoor voldoet niet aan de in het bestemmingsplan opgenomen maximum maat.*


Het bestemmingsplan maakt binnen de voor Wonen aangewezen gronden beroep aan huis mogelijk, met een maximum van 45 m² per woning. Daarnaast wordt ter plaatse van de aanduiding kantoor een kantoorvestiging mogelijk gemaakt. Het bouwvlak waarbinnen deze aanduiding geldt heeft een vloeroppervlakte op de begane grond van 168 m². Er geldt een maximum goothoogte van 5 meter, en een maximum bouwhoogte van 9 meter. Hierin zijn 3 bouwlagen mogelijk, met een maximale vloeroppervlakte voor kantoor van circa 500 m². Het gaat hiermee om een kleinschalig kantoor.

6. *Er zal een planschade verzoek ingediend worden.*

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat iemand die schade lijdt onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op tegemoetkoming in schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan of bijvoorbeeld een besluit als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 van de Wro.

Een aanvraag om tegemoetkoming in schade moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Voor het behandelen van een aanvraag is een drempelbedrag van € 500,- verschuldigd. Indien op de aanvraag geheel of gedeeltelijk positief wordt beslist, zal het college van burgemeester en wethouders dit bedrag terugbetalen.

Gemeente Beuningen t.a.v. het college van B en W
Van Heemstraweg 46
6641 AE Beuningen

GEMEENTE		IN10.02535
Administratie		
Bestemmingsplan	1	
Bestemmingsplan bericht d.d.		
20 MEI 2010		
Bestemmingsplan raad d.d.		
Wijk	VROM	
Den Elt Deelgebied G te Ewijk		
Kopie naar:		Archief
Opn.		

Betreft: bezwaar tegen/zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan

Ewijk, 16 mei 2010

Geacht College,

Hierbij willen ondergetekenden hun zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan Den Elt Deelgebied G te Ewijk, dat door uw college vanaf 15 april 2010 tot en met 26 mei 2010 ter inzage heeft gelegen op de afdeling VROM. Per 29 april 2010 zijn wij de nieuwe bewoners van de Vordingstraat 27 en sluiten ons volledig aan bij de eerdere zienswijze van de vorige bewoners, de heer en mevrouw Van Kessel.

Hiermee willen ze aansluiten bij een van de uitgangspunten van de Nota Mensen Wensen Wonen: meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving.

Onze zienswijze houdt in feite een bezwaar in tegen zowel een wijziging van de bestemming van het gebied gelegen tussen Vordingstraat 29 en 31 als tegen de nadere uitwerking van de herziening.

Ondergetekenden zijn eigenaar van het pand Vordingstraat 27 en zijn dus rechtstreeks belanghebbende bij het geheel.

Ons bezwaar richt zich in eerste instantie tegen het feit dat de bestemming gewijzigd wordt van bijzondere doeleinden in woningbouw met daaraan toegevoegd een kantoor. De voorgestelde woningen en kantoor passen niet in het vigerende bestemmingsplan, een conclusie die in het ter inzage gelegde stuk terecht getrokken wordt. Op geen enkele wijze wordt duidelijk gemaakt waarom een dergelijke wijziging noodzakelijk is. Op andere plekken is reeds voldoende ruimte beschikbaar om de voor Ewijk noodzakelijke woningen te realiseren, terwijl er her en der ook voldoende kantoorruimte beschikbaar is. De gemeente heeft geen belang bij bebouwing van de grond omdat deze geen eigendom van de gemeente is. Het is meer voor de hand liggend de huidige bestemming te handhaven en het een onderdeel te laten zijn van het Groene Hart van Ewijk, zoals ook een aantal jaren geleden al in een folder werd aangekondigd. Ook de komst van een kantoor van een dergelijke omvang past naar onze mening niet in de omgeving.

In de toelichting van het bestemmingsplan (pag. 12) wordt geconcludeerd dat het mogelijk maken van woningbouw in het deelgebied G, past binnen de kaders van de nota Mensen Wensen Wonen.

Het betreft een project, zo wordt gesteld, dat bijdraagt aan het verbeteren van het individuele woongenot waarbij zeggenschap van het individu over wonen en woonkwaliteit voorop staat. De vraag is wiens woongenot, bedoeld wordt. Duidelijk is dat het *niet* om het woongenot van de omwonenden gaat, omdat het woongenot van hen met dit plan alleen maar achteruit gaat. Het zou logisch zijn dat de huidige bewoners een soort voorrangrecht hebben boven bewoners die nog niet eens bekend zijn. Aan de vorige bewoners en ons is niets gevraagd, en hebben onze wensen geen neerslag in het plan gekregen. We kunnen dan ook niet tot een andere conclusie komen dan dat er maar één belang gediend worden: dat van de eigenaar van de grond. Hierbij gaat het niet over woonwensen maar is uitsluitend een financieel doel beoogd. De vestiging van een kantoor lijkt ons helemaal niet te passen binnen het kader van de genoemde nota. Daarover wordt in de toelichting bij het plan dan ook wijselijk gezweven.

Van verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving, zoals op pagina 13 wordt gesteld, is ook helemaal geen sprake en ook niet van behoud van kwaliteit (p. 15). Het voorliggende plan sluit voor omwonenden ook niet aan bij de vermelde woonvisie (p. 16). De aantrekkelijkheid van de fysieke woonomgeving neemt af en het centraal staan van de woonconsument wordt met het voorliggende plan voor de reeds aanwezige bewoners met voeten getreden.

De conclusie dat woningbouw in lijn is met de beleidsdoelstellingen op provinciaal en gemeentelijk niveau en geen afbreuk doet aan deze doelstellingen (p. 16) is niet gebaseerd op een beleidanalyse. Ze wordt alleen getrokken om het voorliggende plan er door te krijgen. Opmerkelijk is wederom dat in de conclusie ook hier weer niet gesproken wordt over de bouw van een kantoor.

In de aankondiging op de website van de gemeente Beuningen wordt ook, in eerste instantie, niet gesproken over een kantoor.

In het plan worden 6 woningen voorgesteld waarvan één in combinatie met een kantoor parallel aan ons pand/perceel.

De voorgestelde hoogte van de panden is zodanig dat gesteld mag worden dat deze geenszins passen in het profiel van de Vordingstraat. De Vordingstraat is een met bomen omzoomde rustige dorpsstraat waaraan een aantal historische panden liggen met daar tussendoor wat recentere bebouwing. Kenmerkend voor al deze bebouwing is de relatief geringe hoogte. In het voorgestelde plan is sprake van toegestane bebouwingshoogten van 9 en zelfs 11 meter. Hierbij dient nog opgeteld te worden de verhoging van het maaiveld met bijna een meter. Het namelijk de bedoeling om het maaiveld gelijk te maken met de reeds aangelegde weg tot bijna een meter boven het huidige maaiveld van het terrein en dat van ons perceel.

Al met al betekent het dat de nieuwe bebouwing drie tot vijf meter hoger wordt dan het merendeel van de bestaande bebouwing. Het woonhuis annex kantoor wordt circa 24 meter (uitgaande van het bijgevoegde kaartje) lang. Er wordt gezegd dat met de onderhavige ontwikkeling de bebouwingsstructuur aan de Vordingstraat verder wordt gecompleteerd, wat passend is binnen de stedenbouwkundige – terwijl Ewijk toch echt een dorp is - kwaliteit van het totale lint (p. 17). Dit is volledig onjuist. Met het voorliggende plan wordt in hoge mate afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het totale gebied. De conclusie dat het voorgestelde plan de cultuurhistorische waarden

van MIP¹-objecten niet aantast is ook ten onrechte getrokken (p.27). De cultuurhistorische waarde van een MIP-object betreft niet alleen het gebouw zelf maar ook de directe omgeving. Vordingstraat 27 is een gemeentelijke monument en wordt door het voorliggende plan ruimtelijk, visueel sterk aangetast. Komend vanaf de Koningstraat zal het niet meer zichtbaar zijn door het geplande woonhuis annex kantoor, hetgeen aan de andere kant ook al niet meer mogelijk is. Daar komt nog bij dat om een deel van de panden 2 meter hoge tuinmuren zijn voorzien. Over openheid gesproken. Dat met het onderhavige plan wordt ingezet op beeldkwaliteit, zoals in de toelichting van het plan wordt aangegeven, is een loze kreet.

Sprekend over het kantoor hebben we het niet over een bijgebouw dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar over een gebouw dat het maximum van 45 m², of max 30 % van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen (zie art. 4.1) ruim overschrijdt.

We hebben het ook niet over een voorziening bedoeld om een beroep aan huis uit te oefenen. Het gaat om een bedrijf met 10 werknemers. Het lijkt ons onwaarschijnlijk dat die allemaal hoofdbewoner worden van het hoofdgebouw. Het moet een echt kantoor worden dat weinig of niets van doen heeft met de aanliggende woning. Het gebruik is niet in overstemming met het woonkarakter van de woonomgeving. Daarnaast maken wij ons zorgen over de invulling die het kantoor zou kunnen krijgen. Ons woongenot, wij zijn verhuisd van het drukke centrum van Nijmegen naar het rustige Ewijk, zal aangetast worden.

Het kantoor zal ook tot vergroting van de verkeers- en parkeeroverlast zorgen. Er wordt uitgaande van 10 werknemers over 24 motorvoertuigbewegingen per dag gesproken. Er wordt aangenomen dat deze werknemers geen bezoekers van buiten krijgen, hetgeen onwaarschijnlijk is. Bovendien wordt aangenomen dat de werknemers een groot deel van de week uitsluitend komen en gaan en de rest van de tijd in het gebouw zitten, dit zonder dat de functie van het kantoor bekend is. Dat het project, en dan met name het kantoor niet leidt tot parkeeroverlast, is gelet op de ervaring met het reeds aanwezige kantoor ter hoogte van de voortuin een voorbarige conclusie.

Nu ook een kantoor in de achtertuin

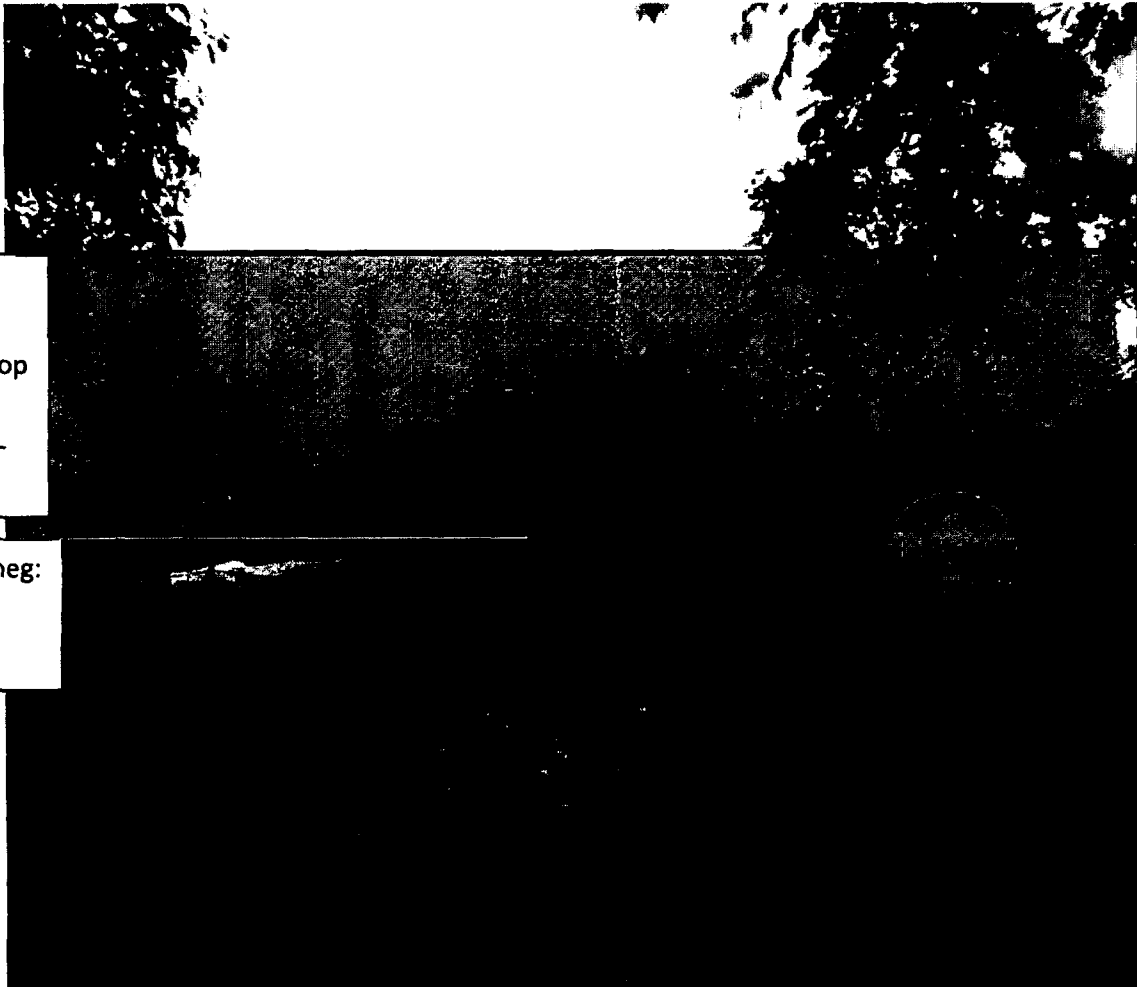
Realisatie van het geplande kantoorgebouw zou betekenen dat we niet alleen een kantoor ter hoogte van onze voortuin hebben, maar dat we ook nog een kantoor in onze achtertuin krijgen, en niet zo maar een kantoor maar een van bijna 10 meter hoger dan de grondslag van onze tuin en 10 meter lang. Het kantoor ter hoogte van de voortuin ontnemt al een groot deel van onze privacy, nog versterkt door een rookvoorziening die nog niet zolang geleden gerealiseerd is. Met een kantoor ter hoogte van de achtertuin is er geen enkele plek meer waar we nog onbespied buiten kunnen zitten.

Het geplande gebouw komt aan de zuidwestzijde van onze tuin, op geringe afstand van de perceelsgrens. Het gevolg is dat er onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van ons erf en dat met name de bezonning ervan onevenredig wordt aangetast. Voor een groot deel van de dag en een groot deel van het jaar (herfst, winter en lente de hele dag) komt een groot deel van de tuin in de schaduw te liggen. Van een tuin met volop zon wordt

¹ MIP staat voor Monumenten Inventarisatieproject. MIP-panden zijn niet wettelijk beschermd, maar hebben wel cultuurhistorische waarde waar zorgvuldig mee omgesprongen moet worden.

het een schaduwtuin. Onze tuin, met speciale rozensoorten en bijzondere vaste plantensoorten, die bezocht wordt vanwege zijn bijzondere karakter bezocht wordt door tuinclubs, verliest daarmee in hoge mate zijn waarde en daarmee wordt een ernstige klap toegebracht aan een belangrijke hobby.

Met dit gebouw wordt ook ons uitzicht op grove wijze aangetast. Onderstaande foto geeft een indruk wat het effect is op het uitzicht, maar ook op wat de inkijk is terwijl onze heggen en beplanting al maximaal hoog zijn. Hierbij is uitgegaan van een gebouw van de geplande hoogte en lengte, op 3 meter van de perceelsgrens. Het donkere blok wordt zo ongeveer ons nieuwe uitzicht.



Hoogte
kantoor:
ca 10 m op
3 m van
perceels-
grens

hoogte heg:
2.25 m

In het plan wordt geen functie aan het kantoor gegeven en er kan dus van alles in komen. Dit kan betekenen dat er een functie aan gegeven kan worden welke niet de gangbare kantoor tijden omvat (maandag tot en met vrijdag van 9:00 uur tot 17:00 uur). Ook dit zal het landelijke karakter van het wonen in Ewijk en onze privacy niet ten goede komen. De ervaring van de vorige bewoners met het kantoor ter hoogte van onze voortuin heeft geleerd dat een kantoor klein kan beginnen en in de loop van de tijd groter wordt, niet alleen in werknemers maar ook qua gebouw. Het kantoor naast ons is gegroeid van enkele werknemers naar inmiddels ruim 30. Het gebouw is in de loop van de tijd bijna twee keer zo lang geworden. We weten bovendien uit ervaring dat rond het gebouw allerlei geluidsbronnen ontstaan die voor omwonenden minder prettig zijn. Dat loopt uiteen van dichtknallende containers, rokende werknemers die luid pratend onder een afdak grenzend aan de

tuin buiten staan en een einde maken aan een rookvrije tuin, airconditioningapparaten, stofzuigers die buiten worden geplaatst, afzuigers die stoffen (gips, zware metalen) die binnen niet gewenst worden naar buiten blazen, en auto's.

Om de hindercontour van het kantoor op basis van geluid te beperken tot 10 meter alleen ten opzichte van woningen gaat voorbij aan het belang dat een tuin voor bewoners van die woningen heeft. Onze tuin is een soort buitenkamer waar we als het weer het toelaat, meer vertoeven dan in het huis. Een paar meter meer of minder ten opzicht van de woningen doet hier volstrekt niet ter zake. Geluidsoverlast op 3 meter van de perceelsgrens blijft geluidsoverlast en heeft grote invloed op het woongenot in en rond onze woning.

Doorzetten van het plan betekent uiteindelijk dat er maar een belang wordt gediend: dat van de eigenaar ten koste van dat van de inwoners van de gemeente.

Uiteraard zijn we bereid ons zienswijze mondeling toe te lichten of als er onduidelijkheden over bestaan, deze weg te nemen.

Met vriendelijke groet,

Rutger Sonneveld
Rogier Scheffers
Vordingstraat 27
6644 BG Ewijk
Tel: 06-21838377
e-mail: rsonneveld@hotmail.com

I NOSTT 6640AA 14

Gemeenteraad Bunnik
Postbus 14
6640 AA Bunnik



6644 R 6 27

IN10.02562



Ewijk, 24-05-2010

Geacht College en leden van de gemeenteraad,

Als (toekomstige) bewoners van het pand Vordingstraat 29 te Ewijk en dus belanghebbenden, maken wij van de mogelijkheid gebruik onze zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan 'Den Eit, deelgebied G (2010)' middels deze brief aan u kenbaar te maken.

In de aan ons gestuurde brief d.d. 01-04-2010 alsook in de bekendmaking in het weekblad 'de Koerier Beuningen' van 14-04-2010 geeft u aan dat het een bestemmingsplan betreft om de bouw van 6 woningen mogelijk te maken, maar tot onze niet geringe verbazing betreft het ook (nog steeds) de bouw van een kantoor grenzend aan de zuidzijde van ons perceel. Bij ons rijst nu dan ook de vraag waarom dit niet vermeld wordt, omdat dit kantoor een belangrijk element vormt in het gehele plan uitgaande van het feit dat er een afspraak schijnt te zijn tussen de heer Willems en de gemeente wat ook betrekking heeft op de bouw van een kantoorpand op bovengenoemd perceel (of op een vervangend perceel mocht het oorspronkelijk plan geen doorgang vinden, zoals blijkt uit gevoerde correspondentie tussen de heer Willems en de gemeente).

In onze zienswijze betreffende het lopende plan 'Den Eit, deelgebied G' uit 2009, dat nu nog in behandeling is bij de Raad van State, hebben wij ook al aangegeven niet gediend te zijn van (alweer) een kantoorpand in de directe omgeving met betrekking tot te verwachten parkeeroverlast, aantasting van de privacy en een hoge mate van schaduwwerking in een groot deel van de tuin gedurende het grootste deel van het jaar, waarbij ook de ligging van de woning aan de westzijde een flink steentje zal bijdragen. Deze bezwaren zijn voor ons nog steeds van toepassing en ze zijn zelfs nog zwaarder gaan wegen omdat uit de tegenargumenten van de gemeente blijkt dat er feiten verkeerd beoordeeld worden.

Zo wordt er veelvuldig teruggegrepen naar het beeldkwaliteitsplan van 2004 en het Masterplan Ewijk van 2007 in de beantwoording van de verschillende ingediende zienswijzen, maar in voorgenoemde plannen staat niets vermeld over de mogelijkheid van bouwwerken zoals bijvoorbeeld kantoorgebouwen in de behandelde woonmilieu's. En over de invulling van het 'deelgebied G' wordt helemaal mysterieus omdat het een 'particulier initiatief' betreft. Maar vreemd genoeg lijkt de gemeente verantwoordelijk te zijn voor de invulling en het lijkt ons niet waarschijnlijk dat de gemeente ten tijde van het opstellen van o.a. het beeldkwaliteitsplan van 2004 niet op de hoogte was van de toenmalige plannen van de heer Willems, maar dit moet terug te vinden zijn in de gevoerde correspondentie door de jaren heen.

De gemeente verwijst ook graag naar de door Royal Haskoning uitgevoerde scenariostudie uit 2008, maar dit gaat over de toenemende vraag naar kantoren op bedrijventerreinen en dat is hier dus niet van toepassing. Ook het aangehaalde Streekplan Gelderland biedt geen soelaas, want dat gaat over de functiemenging wonen-werken en een kantoorpand heeft uiteraard niets te maken met werken aan huis vanwege haar formaat en het te verwachten personeelsbestand.

Toch gebruikt de gemeente deze gegevens om de bouw van het kantoor mogelijk te maken en dat is naar onze mening een slechte zaak omdat de gemeente op deze manier zeer ongeloofwaardig over komt.

Ook de heer Willems geeft blijk van een verkeerde voorstelling van zaken door in een schriftelijke tegenreactie te vermelden dat het 'deelgebied G' momenteel voor onderwijsdoeleinden bestemd is, terwijl de gemeente duidelijk aangeeft dat de huidige bestemming nog steeds agrarisch is.

Het is mogelijk dat de heer Willems er andere ideeën op na houdt dan de gemeente, en daarom lijkt het ons niet onverstandig dat er eens goed naar de opgestelde overeenkomst van 08-07-2005 wordt gekeken, want het lijkt erop dat deze overeenkomst op verschillende manieren kan worden geïnterpreteerd. Of de heer Willems is in de loop van de jaren van inzicht veranderd en in plaats van bijvoorbeeld een kantoor voor eigen gebruik, moet er nu een kantoor komen dat goed te verkopen is.

Dat betekent dus dat dit kantoor nog geen bestemming heeft, en dat is in deze tijd met veel leegstand in de regio alsook in geheel Nederland een kwalijke zaak en alleen al om die reden heeft dit kantoor geen enkel bestaansrecht. Helaas hebben wij (nog) geen recht op inzage in de aangegane overeenkomst maar ons vermoeden is dat er een aantal zaken niet meer kloppen.

Het is vervolgens ook vreemd dat er d.d. 12-03-2008 al een bouwvergunning is afgegeven voor een twee-onder-een-kap-woning terwijl het bestemmingsplan nog niet eens definitief gewijzigd is.

Daarom willen wij u vragen nog eens met een scherp oog te kijken naar de gehele gang van zaken en ook naar het ontwerpbestemmingsplan temeer omdat wij van mening zijn dat er met aanpassingen in de indeling van het plan veel voordeel te behalen valt; als men namelijk zorgt voor een ontsluitingsweggetje aan de westelijke zijde van het perceel, dan zijn 4 vrijstaande woningen prima bereikbaar en kan men alle tuinen, waaronder ook de tuinen van de reeds bestaande woningen, eenvoudig aan elkaar laten grenzen waarbij dan de geplande twee-onder-een-kap-woning aan de Vordingstraat komt te liggen. Op deze manier blijft ook het 'hofjes-idee' recht overeind en wij geloven dat op deze manier een hoop gedoe is te voorkomen, want het plan in de huidige vorm is voor ons onacceptabel.

Ontvangstbericht	3
Voortgangsbericht d.d.	
AANKOMEN 25 MEI 2010	
Lijst ing. st. med. d. d.	150610
Verblijfsplaats	VROM Gemeenteraad
de Koerier Beuningen	Archief

Wij hopen dat deze zienswijze in ons aller voordeel zal werken en zien uw antwoord dan ook met grote belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

L.A.M. van Mil

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L.A.M. van Mil', written in a cursive style.

A.H.M. van Mil

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A.H.M. van Mil', written in a cursive style.

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl
Bank 63.67.57.269

IN10.02067



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Beuningen
Postbus 14
6640 AA BEUNINGEN

Bureau: IN Waterschap	
Ontvangsbericht	- Rivierenland
Doorgangsbericht d.d.	
INGEKOMEN 23 APR 2010	
Lijst ing. st. raad d.d.	
43010 Verblijfplaats Den Elt	PROJ 20/5 p/b OW 18/5 Reue 20/5
Kopie aan:	VERZONDEN 22 APR 2010

Datum: 22 april 2010
Ons kenmerk: KO/SO/201013118/116154
Uw kenmerk: -
Behandeld door: Karin Oosters
Onderwerp: Wateradvies ontwerp bestemmingsplan 'Den Elt Deelgebied G (2010)' te Ewijk ex artikel 3.1.1 Bro
Doorkiesnummer / e-mail: (0344) 64 91 90 k.oosters@wsrl.nl

Geacht college,

Uw toegezonden ontwerp bestemmingsplan 'Den Elt Deelgebied G (2010)' te Ewijk in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is tevens aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Het plan is conform de eisen en wensen vanuit ons beleid met betrekking tot de waterhuishouding.

Wij wijzen u erop dat naast deze reactie een watervergunning van het waterschap vereist is. In het kader van de vergunningverlening kunnen nadere technische eisen worden gesteld aan uw plan. U kunt hierover contact opnemen met de afdeling Vergunningen van Waterschap Rivierenland.

Indien u vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met bovengenoemde behandelend ambtenaar.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de Teamleider Plannen Oost,


ing. T.M.P. Riemersma

Bijlage(n): Geen
Afschrift: Archief; T-PLO/KO; T-VOO/AKR;
Gemeente Beuningen, T.a.v. mevr. C. Crooijmans, Postbus 14, 6640 AA Beuningen