

Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Koningstraat ong. kad. nr. 1232 Beuningen

Juni 2020

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Koningstraat ong. Beuningen heeft van 17 maart tot en met 27 april 2020 voor iedereen ter inzage gelegen. Deze inzageperiode is op 16 maart gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Daarnaast zijn de direct omwonenden per brief geïnformeerd.

Binnen deze inzagetermijn kon iedereen een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren brengen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnen gekomen. Deze zienswijzen worden hieronder behandeld.

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 1	Het Waterschap geeft aan dat het bestemmingsplan aanleiding geeft tot het maken van enkele opmerkingen in de paragraaf Waterhuishouding. Deze paragraaf zou moeten worden aangevuld met informatie over de statusverandering van de watergangen en de nieuwe watergang i.r.t. de watercompensatie.	Het plangebied grenst aan de westzijde aan een A-watergang en aan de noordzijde aan een C-watergang. In de toekomstige situatie worden aan de Koningstraat ong. (1232) 4 woningen toegevoegd. Voor dergelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, hanteert Waterschap Rivierenland een criterium. Doordat het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie toeneemt, moet er compensatie plaatsvinden. De waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van een nieuwe watergang aan de zuidzijde. Ook zal de bestaande C-watergang aan de noordzijde om deze reden opgewaardeerd worden naar een B-status. Dit zal worden verwerkt in de toelichting van het plan. Het is bovendien van belang dat de aangrenzende perceeleigenaren akkoord moeten gaan met de statuswijziging en dat er voldoende wateroppervlak (op zomerpeil) wordt gecreëerd ter compensatie.
	Het Waterschap heeft een opmerking over de beschermingszone van de A-Watergang. Echter bleek dat onjuist. Uit de aanvullende mail is te lezen dat de aanduiding toch correct is weergegeven in de verbeelding en dat het Waterschap akkoord gaat met de verbeelding.	De verbeelding wordt niet gewijzigd naar aanleiding van aanvullende toelichting van het Waterschap.

Reclamant 2	Reclamant geeft aan dat het aantal te bouwen woningen van maximaal 4 woningen, waaronder 1 tweekapper, zoals opgenomen in het plan, niet passend te vinden in het huidige landelijke en ruimtelijke straatbeeld. Dit komt door de grootte van het perceel (4.800m ²) dat in vergelijking met andere percelen met één woning klein wordt bevonden. Er wordt gesteld dat slechts ruimte is voor één vrijstaande woning. Reclamant geeft aan te vrezen voor een mini woonwijk en verlies van het landelijke karakter van dit deel van Beuningen.	Kavel H 1232 maakt onderdeel uit van het toetsingskader “historische linten Ewijk”, vastgesteld door het college. Daarin zijn spelregels opgenomen over het aantal woningen en de gewenste beeldkwaliteit met veel aandacht voor de kwaliteit van de historische linten. Met behulp van een Groen Raamwerk stellen we duidelijke kaders aan de open ruimtes, waardoor we ruimte aan enkele ‘rode’ ontwikkeling geven. Ook in het geval van kavel H 1232 en de directe omgeving. Door het samenspel aan groene kamertjes en de buffer en de vista die er meteen naast zijn gesitueerd, blijft er genoeg afwisseling in bebouwing en “lucht”. Het verzoek voldoet aan het toetsingskader. Daarmee staat het aantal woningen ook in verhouding tot de ruimte. In het bestemmingplan is het groene kamertje verder aangemerkt als ‘Groen - Landelijk groen’. Tevens wordt met behulp van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, erop toegezien dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. Middels aanduidingen in de verbeelding wordt een wildgroei aan bijgebouwen beperkt. Door deze vereisten is er geen kans op het ontstaan van een ‘mini woonwijk’. De twee-onder-één-kapwoning is een variant, naast de vrijstaande woning, die binnen de regels mogelijk wordt gemaakt. Doordat het direct aaneengebouwde hoofdgebouwen zijn, worden er niet meer woonblokken mogelijk gemaakt t.o.v. 3 vrijstaande woningen.
	Reclamant heeft een opmerking over het opnemen van de opbrengst van het perceel in de begroting van 2020. Het mag volgens de reclamant geen voorrang krijgen bij het te nemen besluit.	Er wordt uitgegaan van de kwaliteitsnormen. Deze staan voorop, zoals gesteld in het Toetsingskader dat door het college is vastgesteld op 16 april 2019. Hierop wordt zorgvuldig getoetst, de planning is niet leidend.
	Ook stelt de reclamant dat in het toetsingskader 1 woning per particulier wordt toegestaan terwijl er in de	Om de kwaliteit en organische groei van het lint te waarborgen is maximaal 1 woning per particulier, erf en initiatief per aanvraag mogelijk. Dit staat in de spelregels. Op de tekeningen

	praktijk ook 2 bouwkavels worden vergeven aan één particulier.	is er puur stedenbouwkundig gekeken naar de maximale verdichting op bepaalde plekken. Het feit dat er soms 2 woningen staan wil niet zeggen dat er ook 2 woningen of meerdere bouwkavels kunnen worden gegeven. Bij Koningstraat 2 is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt uitgegaan dat er een maximale verdichting in de toekomst kon plaatsvinden van twee woningen, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de historische linten.
	Verder geeft de reclamant aan dat een verzoek op eigen perceel eerder is afgewezen vanwege aantasting van het landelijke karakter en dat de gemeente met 2 maten meet.	Op het verzoek op eigen perceel heeft het college een besluit genomen. Verzoeken worden altijd onafhankelijk bekeken op verschillende aspecten en in hun specifieke context. In dit geval is het niet wenselijk om een nieuw bouwkevel ten oosten van de bestaande woning te realiseren vanwege de ligging en aantasting van het landschap. Hierover is in 2016 ook besloten. Het is ook in strijd met het beleid, waaronder de toetsingscriteria van de linten.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 1 leidt deels tot aanpassing van het plan. De statusverandering (C- naar B) en de nieuwe watergang worden tekstueel opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze van Reclamant 2 leidt niet tot aanpassing van het plan.