

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Alde Steeg'

d.d. 1 september 2011

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Alde Steeg' heeft vanaf 21 april 2011 gedurende 6 weken, tot en met 1 juni 2011 voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn negen inspraakreacties ingediend. Op 23 juli 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg (art 3.1.1 Bro) toegestuurd aan het waterschap, de provincie en het Rijk en de gemeente Nijmegen. Het waterschap heeft een vooroverlegreactie ingediend. Daarnaast zijn in het ontwerpbestemmingsplan er enkele ambthalf wijzigingen doorgevoerd.

De ingebrachte reacties worden hieronder puntsgewijs samengevat en beantwoord.

Reacties vooroverleg

Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel (ontvangen 27 april 2011, kenmerk IN11.02058)

1. *In de waterparagraaf ontbreekt een kaart waarop is aangegeven waarop afkoppeling van het hemelwater plaatsvindt. Omdat deze leiding deels buiten het plangebied gelegd moet worden, verzoeken wij u deze alsnog toe te voegen aan de waterparagraaf.*

Beantwoording

In goed overleg tussen de gemeente en het waterschap Rivierenland is bepaald dat de gevraagde toelichtende kaart niet zal worden opgenomen in de waterparagraaf. De gemeente ziet de exacte positionering van de hemelwaterafvoerleiding en aansluiting op de A-watgang (buiten het plangebied) als een uitwerkingsaspect.

2. *In het plan is onvoldoende omschreven dat de ondergrondse waterbergingsvoorziening voorzien dient te worden van een hemelwaterafvoerleiding naar het oppervlaktewater om lokale wateroverlast te voorkomen. Hoewel het vanuit het beleid van het waterschap niet noodzakelijk is, waarderen wij de aanleg van deze waterberging, waardoor het omliggende oppervlaktewatersysteem minder belast zal worden.*

Beantwoording

In de waterparagraaf zal worden benadrukt dat de gewenste waterbergingsvoorziening zal worden voorzien van een hemelwaterafvoerleiding naar het oppervlaktewater.

3. *Omdat niet onderzocht is of ter plaatse infiltratie mogelijk is, kunnen wij uitsluitend instemmen met de aanleg van een waterbergingsvoorziening in combinatie met een afvoerleiding, om lokale wateroverlast te voorkomen.*

Beantwoording

De gewenste waterbergingsvoorziening zal worden voorzien van een hemelwaterafvoerleiding naar oppervlaktewater. Dit zal in de waterparagraaf (tekstueel) worden benadrukt.

4. *De vuistregels op p. 45 gelden om overlast via versnelde hemelwater op het oppervlaktewater te voorkomen en geven niet aan dat door middel van deze voorziening het hemelwater ter plaatse kan infiltreren. Daartoe is 'in situ' onderzoek nodig, dat niet is uitgevoerd. Verzocht wordt om op p. 47 aan te geven dat hemelwater vertraagd zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater via een aan te leggen hemelwaterleiding. Daarnaast wordt verzocht om de betreffende watgang en het tracé van de leiding op een kaart in de waterparagraaf op te nemen.*

Beantwoording

Op p. 47 van de plantoelichting zal worden verduidelijkt dat het gaat om een waterbergingsvoorziening, waarbij hemelwater vertraagd zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater via een aan te leggen hemelwaterleiding. De verzochte toelichtende kaart zal niet worden toegevoegd (zie punt 1.)

Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

1. *Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.*

Beantwoording

Voor kennisgeving aangenomen.

Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

1. *Het bestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de provinciale belangen.*

Beantwoording

Voor kennisgeving aangenomen.

Inspiraakreacties

DAS, Mw. mr. M.M.J.A Cadée, Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenosch, namens dhr W.A. Heijmans, Dorpssingel 6 te Beuningen (ontvangen 12 mei 2011, kenmerk IN11.02332)

1. *De vrijstaande woning of de 2 aaneengeschakelde woningen die op het perceel Dorpssingel 8 is gepland, wordt direct naast de woning van de heer Heijmans gesitueerd. Tevens worden de gebouwen 2, 3, 4, 6 en 7 aan de zij- en achterkant van de woning opgericht. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat in onevenredige mate aangetast. Het betreft:*
 - a. *Onevenredige aantasting privacy (met name gebouwen 3 en 4). Door de intensieve zorgverlening verblijven de bewoners de hele dag in het gebouw en hebben de hele dag zicht op de woning. Er is sprake van directe inkijk in tuin en woning.*
 - b. *Vermindering van zonlichttoetreding. In de toelichting komt niet naar voren dat onderzoek is verricht naar schaduwwerking van de beoogde gebouwen. Er is dus niet alle relevante informatie vergaard om tot een evenredige belangenafweging te komen.*
 - c. *Aantasting uitzicht vanuit tuin- en woning. Door bouw van complex van 16,5 m hoog en een bebouwd oppervlak van 3.537 m² vindt door de versterking een enorme aantasting van het uitzicht plaats. Bovendien past de bebouwing vanwege deze omvang niet in de rest van de omgeving en worden zichtlijnen op monumentale panden verstoord. Er dient een rapport van de monumentencommissie overlegd te worden.*
 - d. *De (situerings)waarde van de woning zal dalen.*
 - e. *Er zal sprake zijn van geluid- en geurhinder, als gevolg van klimaatbeheersing (airco) en restaurant.*

Geconcludeerd kan worden dat er geen aandacht is besteed aan de belangen van omwonenden en er onvoldoende zorgvuldigheid in acht is genomen bij de voorbereiding van het besluit, zodat niet voldaan wordt aan art 3.1.6. lid 1 sub d Bro.

Beantwoording

Indien inspreker van mening is dat hij een reële kans heeft op planschade vanwege verlies aan privacy, uitzicht, hinder of bezonning, kan inspreker bij de gemeente Beuningen na vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de schade indienen. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van inspreker zal de afstand tussen de woning van inspreker en het geprojecteerde bouwvlak voor een vrijstaande en twee-onder-één-kapwoning gedeeltelijk worden vergroot.

Bovendien zal het bouwvlak van gebouw 2 gedeeltelijk verkleind worden (noord- en oostzijde) zodanig dat de afstand tussen de geprojecteerde nieuwbouw en de (monumentale) panden aan de Van Heemstraweg met circa 5 meter zal worden vergroot. Ook zal er een hoogtedifferentiatie worden toegepast voor gebouw 2 zodanig dat voor een gedeelte van het bouwvlak een maximale goot- en bouwhoogte gaat gelden van 11 meter. Gebouw 7 zal gedeeltelijk een maximale goot- en bouwhoogte van 11,5 meter krijgen. Hiermee wordt in zijn algemeenheid tegemoet gekomen aan de wens van inspreker om de hoogteverschillen tussen nieuwbouw en bestaande bouw te reduceren en in het bijzonder om meer recht te doen aan de zichtlijnen op en beeldruimte van monumentale panden. Overigens dient te worden opgemerkt dat de bebouwing direct grenzend aan perceel van inspreker ingevolge het voorontwerp-bestemmingsplan niet hoger mag zijn dan 11 meter. Een goot- en bouwhoogte van 11 meter (3 bouwlagen) wordt op de voorgestane locatie ruimtelijk-stedenbouwkundig acceptabel geacht. Het college heeft hiertoe op 8 januari 2008 de kaders in de vorm van het 'Beeldkwaliteitsplan en Ontwikkelvisie Alde Steeg' vastgesteld. Het bestemmingsplan is een juridisch-planologische verankering van deze ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders. Uit een bezonningsstudie (Bezonningsstudie Van Aken architecten, d.d. 24 augustus 2011) blijkt dat de bebouwing qua beschaduwning met name invloed heeft in het voor- en najaar in de middag- en avonduren en in de winterperiode, maar dat de bouwvolumes zoals mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan "Alde Steeg" in dit geval niet zullen leiden tot een situatie waarbij onvoldoende bezonning op de gevel van de woning aan Dorpssingel 6 zal plaatsvinden (uitgaande van de zogenaamde 'lichte' TNO-richtlijn, waarbij 2 uur zon op een gevel als voldoende wordt beschouwd). In ieder geval is er daarmee geen sprake van een onacceptabele toetreding van zonlicht op de betrokken percelen. Ruimtelijk gezien bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat de (aangepaste) maximaal toegestane goot- en bouwhoogten een onacceptabele stedenbouwkundige inpassing vormen.

Over eventuele hinder vanwege de mogelijkheid tot vestiging van een woon-zorgcomplex kan het volgende worden opgemerkt. Het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn grotendeels aan te wijzen als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt in het centrum van de kern. Zoals hiervoor aangegeven zijn (winkel)centra voorbeelden van gebieden met functiemenging. Binnen het plangebied worden naast (zorg)woningen en een zorginstelling ook aan zorggerelateerde maatschappelijke en dienstverlenende functies en ondergeschikte horeca toegestaan (SBI-codes 853, 8512, 8513, 8514 en 8515). Dit betekent dat enkel categorie A en B activiteiten toegestaan mogen worden binnen het gebied. Dit zijn de activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen (categorie A) danwel bouwkundig gescheiden van woningen (categorie B) kunnen worden uitgevoerd. Omdat overal sprake is van een bouwkundige scheiding tussen het woon- en zorgcomplex en de omliggende gevoelige functies, is geen sprake van onevenredige hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering. De toelichting van het bestemmingsplan is met deze conclusie aangevuld.

2. *Er is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten. Gelet op artikel 6.24 lid 3 Wro dient de overeenkomst binnen 2 weken na het sluiten ervan te worden gepubliceerd. Dit is niet gebeurd. Hierdoor wordt in strijd gehandeld met artikel 6.24 lid 3 Wro en 3.1.6. lid 1 sub f Bro.*

Beantwoording

Kennisgeving van de anterieure overeenkomst heeft inmiddels plaatsgevonden in week 25. Tevens heeft een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst gedurende 6 weken ter inzage gelegen (artikel 6.2.12 Bro).

3. *In de Woonvisie is niet expliciet opgenomen dat de locatie 'Alde Steeg' is genoemd als aandachtslocatie voor herontwikkeling en herstructurering in verband met de gesignaleerde extramuraliserings- en deconcentratietendens in de zorgsector. Er wordt niet in overeenstemming met de woonvisie wordt gehandeld.*

Beantwoording

Er is in 2009 een kadernotitie wonen zorg en welzijn vastgesteld. Deze beschrijft de behoefte aan intramurale en extramurale zorg. De ontwikkeling van het plan Alde Steeg speelt hier op in. In de gemeentelijke woonvisie wordt niet gedetailleerd ingegaan op de behoefte aan woonzorgaccommodaties.

- 4. In de kadernota Wonen, Zorg en Welzijn wordt door het bewonerspanel de nadruk gelegd op het voorkomen van homogeniteit in de buurt of wijk. Door het oprichten van een massaal complex (12 units met 72 cliënten, 60 zorgappartementen, 24 verpleeghuisplaatsen en 6 behandelkamers) gaat om tegen de wens om homogeniteit te voorkomen.*

Beantwoording

Op wijkniveau is door de realisering van het woonzorgcomplex geen sprake van homogeniteit. Immers is het plan gelegen in het centrum van Beuningen, wat betekent dat er verschillende functies in de omgeving zijn gelegen. Daarbij is op de locatie reeds een zorgcomplex aanwezig. Bij de toekomstige herontwikkeling blijft het plangebied haar zorgfunctie dus houden. Door het mogelijk maken van een bijzondere mix van functies en mix van type zorgplaatsen en –appartementen wordt zelfs een zekere mate van differentiatie bereikt en door het ‘opknippen’ van het woon-zorgcomplex in los van elkaar staande gebouwen wordt juist getracht massaliteit in volume te voorkomen.

- 5. De woning van inspreker bevindt zich zeer dichtbij gebouw 4. Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden die in het kader van bedrijven- en milieuzonering moeten worden aangehouden.*

Beantwoording

Het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn grotendeels aan te wijzen als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt in het centrum van de kern. Zoals hiervoor aangegeven zijn (winkel)centra voorbeelden van gebieden met functiemenging. Binnen het plangebied worden naast (zorg)woningen en een zorginstelling ook aan zorggerelateerde maatschappelijke en dienstverlenende functies en ondergeschikte horeca toegestaan (SBI-codes 853, 8512, 8513, 8514 en 8515). Dit betekent dat enkel categorie A en B activiteiten toegestaan mogen worden binnen het gebied. Dit zijn de activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen (categorie A) danwel bouwkundig gescheiden van woningen (categorie B) kunnen worden uitgevoerd. Omdat overal sprake is van een bouwkundige scheiding tussen het woon- en zorgcomplex en de omliggende gevoelige functies, is geen sprake van onevenredige hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering. De toelichting van het bestemmingsplan is met deze conclusie aangevuld.

Restaurant De Croonprins, dhr. J.A.M. Croonen en mw. P.J.W.A. Croonen Uijen, van Heemstraweg 77, 6641 AB, Beuningen (ontvangen 27 mei 2011, kenmerk IN11.02599) en aanvulling (opgesteld 31 mei 2011, ontvangen 16 juni 2011, kenmerk IN11.02938)

- 1. Het te ontwikkelen woonzorgcomplex in meerdere bouwlagen ten opzichte van het huidige complex betekent een forse waardevermindering van het (eigen erkend) monumentaal pand en het historische karakter.*

Beantwoording

Indien inspreker van mening is dat hij een reële kans heeft op planschade, kan inspreker bij de gemeente Beuningen na vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de schade indienen.

- 2. Het uitzicht vanaf de woning aan de van Heemstraweg 77 en 77a wordt belemmerd. Ook is er sprake van vermindering van lichtinval en vermindering van zonlichttoetreding op pand en terras.*

Beantwoording

Om tegemoet te komen aan de bezwaren van inspreker zal het bouwvlak van gebouw 2 gedeeltelijk verkleind worden (noord- en oostzijde) zodanig dat de afstand tussen de geprojecteerde nieuwbouw en de (monumentale) panden aan de Van Heemstraweg met circa 5 meter zal worden vergroot. Ook zal er een hoogtedifferentiatie worden toegepast zodanig dat voor een gedeelte van het bouwvlak een maximale goot- en bouwhoogte gaat gelden van 11 meter. Hiermee wordt bewerkstelligd dat er ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan een verbetering qua vermindering van lichtinval en bezonning zal optreden. Op basis van deze aanpassing is een bezonningsstudie uitgevoerd (Bezonningsstudie Van Aken architecten, d.d. 24 augustus 2011) waaruit blijkt dat de bebouwing qua beschaduwning met name invloed heeft in het voor- en najaar laat op de middag en in de winterperiode, maar dat de bouwvolumes zoals mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan "Alde Steeg" in dit geval niet zullen leiden tot een situatie waarbij onvoldoende bezonning op de gevel van de woning aan Heemstraweg 77 zal plaatsvinden (uitgaande van de zogenaamde 'lichte' TNO-richtlijn, waarbij 2 uur zon op een gevel als voldoende wordt beschouwd). In ieder geval is er daarmee geen sprake van een onacceptabele toetreding van zonlicht op de betrokken percelen. Ruimtelijk gezien bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat de (aangepaste) maximaal toegestane goot- en bouwhoogten een onacceptabele stedenbouwkundige inpassing vormen.

3. *Het terras van het woonzorgcomplex grenst aan de tuin van het perceel van Heemstraweg 77. Bewoners en (rokend) personeel zal hier gebruik van maken. Hierdoor wordt de rustige dorpsfeer in de achtertuin verstoord.*

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1. Daarnaast is op hoofdlijnen geen sprake van een functionele wijziging van functies ten opzichte van het huidige planologische regime. Immers was het op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan de buitenruimte in te richten met voorzieningen ten dienste van bijvoorbeeld een zorginstelling.

4. *Verzocht wordt het vigerende bestemmingsplan te handhaven. Geen hoogbouw en geen terras direct grenzend aan het perceel.*

Beantwoording

In het 'Beeldkwaliteitsplan en Ontwikkelvisie Alde Steeg' welke door het college op 8 januari 2008 is vastgesteld zijn de kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het gehele gebied tussen de Van Heemstraweg, de Wilhelminalaan, het Kerkplein en de Dorpsingel aangegeven. Deze ontwikkelingsvisie is richtinggevend voor de uitwerking op kleiner schaalniveau – zoals bijvoorbeeld in de bouwplannen voor Alde Steeg - en de hoofdlijnen uit de visie hebben een juridisch-planologische vertaling gekregen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is op hoofdlijnen geen sprake van een functionele wijziging van functies ten opzichte van het huidige planologische regime.

5. *Eventueel zal een beroep gedaan worden op planschade.*

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1.

Mw. R.J.J. van Royen, van Heemstraweg 75, 6641 AB Beuningen (ontvangen 27 mei 2011, kenmerk IN11.02598 en ontvangen 31 mei 2011, kenmerk IN11.02670)

6. *Het te ontwikkelen woonzorgcomplex in meerdere bouwlagen ten opzichte van het huidige complex betekent een forse waardevermindering van het (eigen erkend) monumentaal pand en het historische karakter.*

Beantwoording

Indien inspreker van mening is dat hij een reële kans heeft op planschade, kan inspreker bij de gemeente Beuningen na vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de schade indienen.

7. *Het uitzicht vanaf de woning aan de van Heemstraweg 75 wordt belemmerd. Ook is er sprake van vermindering van lichtinval en vermindering van zonlichttoetreding.*

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1.

Uit een bezonningsstudie (Bezonningstudie Van Aken architecten, 2011) blijkt dat de bebouwing qua beschaduwning met name invloed heeft in het voor- en najaar aan het einde van de dag en in de winterperiode, maar dat de bouwvolumes zoals mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan "Alde Steeg" in dit geval niet zullen leiden tot een situatie waarbij onvoldoende bezonning op de gevel van de woning aan Heemstraweg 75 zal plaatsvinden (uitgaande van de zogenaamde 'lichte' TNO-richtlijn, waarbij 2 uur zon op een gevel als voldoende wordt beschouwd). In ieder geval is er daarmee geen sprake van een onacceptabele toetreding van zonlicht op de betrokken percelen. Ruimtelijk gezien bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat de maximaal toegestane bouw- en goothoogten een onacceptabele stedenbouwkundige inpassing vormen.

8. *Het terras van het woonzorgcomplex grenst aan de tuin van het perceel van Heemstraweg 75. Bewoners en (rokend) personeel zal hier gebruik van maken. Hierdoor wordt de rustige dorpsfeer in de achtertuin verstoord.*

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1.

9. *Verzocht wordt het bestemmingsplan achter het perceel van Heemstraweg 75 conform de bestaande situatie te handhaven. Geen hoogbouw en terras direct grenzend aan het perceel van inspreker.*

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Beuningen' is aan de achterzijde bebouwing toegestaan, met een maximale hoogte van 2 bouwlagen. In het 'Beeldkwaliteitsplan en Ontwikkelvisie Alde Steeg' welke door het college op 8 januari 2008 is vastgesteld zijn de kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het gehele gebied tussen de Van Heemstraweg, de Wilhelminalaan, het Kerkplein en de Dorpsingel aangegeven. Deze ontwikkelingsvisie is richtinggevend voor de uitwerking op kleiner schaalniveau – zoals bijvoorbeeld in de bouwplannen voor Alde Steeg - en de hoofdlijnen uit de visie hebben een juridisch-planologische vertaling gekregen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is op hoofdlijnen geen sprake van een functionele wijziging van functies ten opzichte van het huidige planologische regime.

10. *Eventueel zal een beroep gedaan worden op planschade.*

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1.

Identieke reacties:

- Mr. H.U. van der Zee en mw O.W. Bosman, Kerkplein 30, 6641 BH Beuningen (ontvangen 26 mei 2011, kenmerk IN11.02557)
- J. Nagtegaal, Kerkplein 22, 6641 BH Beuningen (ontvangen 30 mei 2011, kenmerk IN11.02616)
- G. Lukker en M. Kessels, Kerkplein 28, 6641 BH Beuningen (ontvangen 31 mei 2011, kenmerk IN11.02668)

- P. van Bergen, Kerkplein 26, 6641 BH Beuningen (ontvangen 31 mei 2011, kenmerk IN11.02639)
- M.A.J. van der Veen, Kerkplein 38, 6641 BH Beuningen (ontvangen 1 juni 2011, kenmerk IN11.02679)

1. *Het zorgcomplex kan de zorgfunctie op zich nemen voor bewoners van het te verbouwen zorgcomplex in Ewijk en bewoners uit Beuningen en andere omliggende dorpen. Het woon-zorgcomplex krijgt hiermee een groter werkgebied en een centrumfunctie voor de gemeente Beuningen. Onduidelijk is wat het werkgebied van het huidige woon-zorgcomplex is. Hierbij gaat het om het huidige aantal zorgbehoefte, het aantal woningen en appartementen. Ook is niet opgenomen wat het verschil is in de aangeboden diensten tussen het huidige en nieuwe centrum. Met deze gegevens kunnen omwonenden een inschatting maken van de verschillen tussen de huidige en nieuwe situatie. Ook kan dan getoetst worden of de verkeerssituatie en de behoefte aan parkeergelegenheid correct is. Tenslotte is het dan mogelijk om te beoordelen of het plangebied geschikt is voor de gewenste ontwikkeling.*

Beantwoording

De toelichting is aangevuld met informatie omtrent het huidige woonzorgcomplex en de noodzaak tot bouw van het woon-zorgcomplex in de vorm zoals in het (voorontwerp)-bestemmingsplan 'Alde Steeg' mogelijk gemaakt. In de toelichting van het bestemmingsplan is een verantwoording gegeven waarmee aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dat de met het plan mogelijk gemaakte bestemmingen passend worden geacht op de locatie en niet leiden tot een onacceptabele ruimtelijke ordening. Middels diverse onderzoeken naar ruimtelijk relevante aspecten is inzicht gegeven in de aanvaardbaarheid van de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen. Overigens kan de behoefte aan parkeerplaatsen en de verkeerssituatie wel beoordeeld worden aan de hand van door de gemeente gehanteerde parkeernormen in relatie tot de maximaal mogelijk gemaakte bestemmingen.

2. *In de toelichting is opgenomen dat er sprake is van een nieuwe kwalitatief hoogwaardige stedenbouwkundige impuls voor het plangebied. Er gaat echter veel groen verloren en er is sprake van een forse toename van verstening. Ook is de hoogte van de nieuwbouw hoger dan de bebouwing rondom. Dit past niet in de omgeving.*

Beantwoording

In het 'Beeldkwaliteitsplan en Ontwikkelvisie Alde Steeg' welke door het college op 8 januari 2008 is vastgesteld zijn de kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het gehele gebied tussen de Van Heemstraweg, de Wilhelminalaan, het Kerkplein en de Dorpsingel aangegeven. Deze ontwikkelingsvisie is richtinggevend voor de uitwerking op kleiner schaalniveau – zoals bijvoorbeeld in de bouwplannen voor Alde Steeg - en de hoofdlijnen uit de visie hebben een juridisch-planologische vertaling gekregen in dit bestemmingsplan. Bovendien zal het bouwvlak van gebouw 2 gedeeltelijk verkleind worden (noord- en oostzijde) zodanig dat de afstand tussen de geprojecteerde nieuwbouw en de (monumentale) panden aan de Van Heemstraweg met circa 5 meter zal worden vergroot. Ook zal er een hoogtedifferentiatie worden toegepast voor gebouw 2 zodanig dat voor een gedeelte van het bouwvlak een maximale goot- en bouwhoogte gaat gelden van 11 meter. Gebouw 7 zal gedeeltelijk een maximale goot- en bouwhoogte van 11,5 meter krijgen. Hiermee wordt in zijn algemeenheid tegemoet gekomen aan de wens van inspreker om de hoogteverschillen tussen nieuwbouw en bestaande bouw te reduceren.

3. *Momenteel is er sprake van vrij uitzicht vanaf de appartementen aan het kerkplein. Door de nieuwbouw met een hoogte van 11 m is er sprake van vermindering van uitzicht en aantasting van de privacy. Verzocht wordt het gebouw niet hoger dan 8 m te bouwen.*

Beantwoording

Indien inspreker van mening is dat hij een reële kans heeft op planschade, kan inspreker bij de gemeente Beuningen na vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 6.1

Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de schade indienen. Overigens dient te worden opgemerkt dat er geen bebouwing is mogelijk gemaakt direct grenzend aan de percelen van insprekers. Voor deze locatie (de zgn. Bristollocatie) loopt separate planvorming. De bedoelde bebouwing van 11 meter hoog bevindt zich op circa 60 meter van de woningen van insprekers. De met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte maximale goot- en bouwhoogten van de afzonderlijke gebouwen worden op de voorgestane locatie ruimtelijk-stedenbouwkundig acceptabel geacht. Het college heeft hiertoe op 8 januari 2008 de kaders in de vorm van het 'Beeldkwaliteitsplan en Ontwikkelvisie Alde Steeg' vastgesteld. Het bestemmingsplan is een juridisch-planologische verankering van deze ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders.

4. *De nieuwbouw aan de Wilhelminalaan en op de hoek Kerkplein/Wilhelminalaan heeft een bouwhoogte van 16,5 m. Deze hoogte kan van invloed zijn op de hoogte van nieuwe bebouwing van de voormalige Bristollocatie. Verzocht wordt deze hoogte terug te brengen naar 10 m.*

Beantwoording

Voor de Bristollocatie is tevens een bestemmingsplan in voorbereiding. Op de Bristollocatie gelden maximale hoogtes van respectievelijk 12 meter en 15 meter. De toegestane hoogte van 15 meter sluit aan op de hoogte van de bebouwing op de hoek Kerkplein/Wilhelminalaan. De hoogte wordt daarom niet teruggebracht naar 10 meter.

5. *De parkeerplaatsen aan de zijkant van het voormalige Bristolgebouw zijn niet ingetekend. Verzocht wordt dat deze parkeerplaatsen behouden blijven.*

Beantwoording

De parkeerplaatsen van het voormalige Bristolgebouw vallen niet binnen het plangebied. Parkeren ten behoeve van het toekomstige woonzorgcomplex vindt plaats op eigen terrein. Hier worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Maatregelen in de verkeersstructuur of inrichting van de wegen als gevolg van de ontwikkeling zullen niet nodig zijn. Voor de Bristollocatie wordt aan aparte planologische procedure doorlopen. Hierbij zal worden beslist of de parkeerplaatsen al dan niet behouden blijven.

Extra toevoeging van bovenstaande reactie door Mr. H.U. van der Zee en mw O.W. Bosman, Kerkplein 30, 6641 BH Beuningen (ontvangen 26 mei 2011, kenmerk IN11.02557)

In het plangebied is op een perceel ter hoogte van de Dorpssingel de mogelijkheid opgenomen om een vrijstaande woning of twee geschakelde woningen te bouwen. Deze woning(en) hebben geen relatie met het woon-zorgcomplex en het is onduidelijk waarom deze worden gerealiseerd. De bouw van deze woning(en) zal het vrije uitzicht belemmeren. Ook is het appartementencomplex van de dhr en mw van der Zee – Bosman een gezichtsbepalend complex.

Beantwoording

De woning(en) worden toegestaan omdat deze een lege plek in het straatbeeld van de Dorpssingel vullen. Er wordt op deze manier aansluiting gezocht bij de bestaande lintstructuur.