

Zienswijzenotitie Ontwerpbestemmingsplan Kerkplein 1-3

Het ontwerpbestemmingsplan '*Kerkplein 1-3 Beuningen*' heeft van 17 januari 2019 tot en met 27 februari 2019 voor iedereen ter inzage gelegen. Er is binnen deze termijn een zienswijze ingediend door de bewoners/gebruikers van het pand Dorpssingel 12-14 in Beuningen. Hieronder is deze zienswijze samengevat en is een reactie gegeven hierop.

1. Er is een aanzienlijke verdichting ten opzichte van de huidige situatie, bouwvlak veel groter en hoogten 5 m meer dan nu geldend. Daarnaast ligt het bouwvlak op 4 m afstand ipv de huidige 6 m. Hierdoor is er een beperking in lichtinval en uitzicht, er is geen onderzoek gedaan naar de max effecten van de lichtinval op het pand Dorpssingel 12-14 en er ontbreekt een bezonningsdiagram.

Reactie van de gemeente:

Met dit bestemmingsplan vindt ter plaatse inderdaad een verdichting plaats ten opzichte van de bestaande bouwmassa. De gemeente vindt dit echter geen aanzienlijke verdichting en is bovendien van mening dat het beoogde bouwvolume stedenbouwkundig passend is in deze centrumomgeving. De bebouwing bestaat uit 2 lagen met een kap op een halfverdiepte parkeergarage. Deze bouwhoogten zijn in deze omgeving meer dan ruimtelijk acceptabel en zelfs lager dan de omliggende bebouwing van bijvoorbeeld De Alde Steeg, de tegenoverliggende winkels met daarboven appartementen en andere (recent) gerealiseerde appartementencomplexen in het centrumgebied. In overgang naar het pand van reclamant is in het bestemmingsplan rekening gehouden door hier een lagere bouwhoogte op te nemen en zo een overgang naar het pand van reclamant te bewerkstelligen. De genoemde afstand van 4 meter is van toepassing op de afstand tussen het bouwvlak en de naar achteren gelegen uitbouw aan het pand van reclamant. De afstand aan de straatzijde betreft circa 6 meter. Hierdoor is ook sprake van meer ruimte voor lichtinval dan de zienswijze suggereert. Er kan overigens wel tegemoetgekomen worden aan reclamant omdat het bouwvlak 2 meter wordt verschoven. Het bouwvlak komt hier dan vergelijkbaar met de huidige zijgevel te liggen.

Er bestaat overigens geen wet- en regelgeving voor bezonning.

Door de ligging van de beoogde nieuwbouw ten noordwesten van het pand van reclamant zal eventuele schaduwwerking bovendien beperkt zijn en (hooguit) voordoen vanaf het begin van de avond. Daarmee is de gemeente van mening dat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat, zeker daar waar de onderlinge afstand verruimd wordt. En voor zover al sprake is van enige vermindering van de lichtinval door dit bestemmingsplan, acht de gemeente deze niet zo ernstig of zwaarwegend in afweging tot de gewenste realisatie van het appartementencomplex, dat het belang van reclamant zwaarder weegt in deze.

Wij delen de zienswijze daarom niet. Wel zal het bouwvlak 2 m verschoven worden.

2. Er is geen planschaderisicoanalyse, graag alsnog laten uitvoeren.

Reactie van de gemeente:

Inbreiding met woningbouw in een plaats als Beuningen (en zeker het centrum daarvan) is een normale maatschappelijke ontwikkeling. Niet is gebleken dat de planologische ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk beleid. De geprojecteerde woningen voegen zich goed in de bestaande structuur van de omgeving, waar al sprake is van gestapelde woonvormen. De inbreiding ligt dan ook in de lijn der verwachtingen.

Mocht overigens een indiener van de zienswijze niettemin het vermoeden hebben dat er sprake is van aantasting van de privacy en dientengevolge zijn perceel/pand in waarde zal dalen als gevolg van het bestemmingsplan, dan kan hij/zij op basis van de wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) een verzoek om tot tegemoetkoming in planschade indienen (na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan). Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Wel willen wij u erop wijzen dat bij de beoordeling van het rekening gehouden met het normaal maatschappelijk eigen risico van tenminste 2%.

De gemeente heeft met Stichting Standvast Wonen een anterieure overeenkomst afgesloten waarin tevens de afwikkeling van planschade is opgenomen. Deze komt geheel ten laste van Standvast Wonen. Voor zover al sprake zou zijn van een tegemoetkoming in de planschade, gaat de gemeente ervan uit dat deze niet een zodanige omvang zal hebben dat Standvast het plan daardoor niet kan en zal uitvoeren.

De gemeente heeft hierdoor geen noodzaak gezien (alsnog) een risicoanalyse te laten uitvoeren.

3. De entree naar het binnenterrein komt aansluitend aan het pand van reclamanten. Door de doorgang van 4 m en hoogte van 8 m kan er een galm van geluid ontstaan door de auto's. De geluidseffecten hiervan op pand van reclamanten en op de overige omliggende panden is niet onderzocht. Graag alsnog onderzoek hiernaar verrichten.

Reactie van de gemeente:

In het bestemmingsplan wordt niet vastgelegd waar de entree tot het binnenterrein/parkeergarage van de omwonenden gesitueerd dient te worden.

Auto's die een parkeergarage binnenrijden doen dit doorgaans stapvoets.

Ongeacht waar de entree komt, verwachten wij dat de auto's stapvoets zullen rijden en daarmee aanzienlijk minder geluid produceren dan op de openbare weg. Met het verleggen van het bouwvlak (zie onder beantwoording onder 1.) wordt de onderlinge afstand tussen de bebouwing bovendien verruimd. Onderzoek hiernaar achten wij niet noodzakelijk.

4. Het bestaande recht van overpad is bedoeld om de 3 parkeerplaatsen te kunnen bereiken van reclamanten. Een doorgang van 4 m is hiervoor onvoldoende. Volgens de CROW norm moet dit 6 m zijn. Verzoek is het bouwvlak 2 m te verleggen, zoals het geldend is, waardoor er een doorgang van 6 m mogelijk is.

Reactie van de gemeente:

Wij delen deze zienswijze niet.

Het bestaande recht van overpad strekt zich nu al maximaal uit over de genoemde 4 meter, géén 6 meter.

Overigens wordt het bouwvlak verlegd, zie de beantwoording onder 1.

5. Een ondergrondse parkeergarage kan gevolgen hebben voor de funderingen van omliggende panden. Graag aangeven hoe dit risico wordt geborgd.

Reactie van de gemeente:

Tijdens de aanvraagprocedure voor de omgevingsvergunning moet de aanvrager dit inzichtelijk maken. Bij de behandeling van deze aanvraag beoordeelt een deskundige of de aanvrager heeft aangetoond dat de stabiliteit van de omliggende panden gewaarborgd blijft.

Op deze wijze wordt het genoemde risico geborgd.

Voorafgaand aan de sloop van het bestaande pand en vervolgens voorafgaand aan de nieuwbouw kan de initiatiefnemer een opname van de omliggende panden maken.

Dit wordt echter in het kader van de vaststelling van dit bestemmingplan door de gemeente niet verplicht gesteld omdat dit aspect geborgd is in het kader van de omgevingsvergunning.

6. 30 parkeerplaatsen is een lagere eis dan volgens de richtlijnen van Beuningen vereist is. De parkeerplaatsen in de omgeving zijn over het algemeen bezet. Een te lage parkeereis zal leiden tot verhoging van de parkeerdruk.

Reactie van de gemeente:

Door Goudappel Coffeng is een parkeerbalans opgesteld, waarin tevens is gekeken naar de parkeerdruk in de omgeving. Dit onderzoek is opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 30 appartementen. Er was hier tot voor kort detailhandel aanwezig. Dankzij de gebiedsontwikkeling vindt er een transformatie plaats, hetgeen een verandering van de parkeervraag tot gevolg heeft. Voor (levensloopbestendige) sociale huurwoningen geldt op basis van het 'Parapluplan Parkeren' een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van 30 woningen, levert dit een parkeerbehoefte van 33 parkeerplaatsen op. Op eigen terrein van Standvast wonen wordt in ieder geval één parkeerplaats per woning gerealiseerd; 30 in totaal. Deze parkeerplaatsen worden ondergebracht in een halfverdiepte parkeergarage onder het te realiseren woongebouw. Dit betekent voor de parkeerberekening dat een groot deel van de parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning op eigen terrein van Standvast wordt gefaciliteerd. Het resterende deel van de parkeernorm wordt ondergebracht in openbaar gebied, in totaal gaat het om 3 parkeerplaatsen (0,1 parkeerplaats per woning). De doelgroep van de parkeervraag die moet worden opgevangen in de openbare ruimte is bedoeld voor bezoekersparkeren. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied. Dit is mogelijk omdat de huidige functie in het plangebied (detailhandel) en de daarbij behorende parkeervraag komt te vervallen.

Per saldo treedt er een verbetering op in de parkeersituatie. Voorheen lag op het perceel van Standvast namelijk een bestemming detailhandel terwijl er géén parkeervoorzieningen waren op het

eigen terrein. Hierdoor werd de parkeerbehoefte voor de detailhandel opgevangen in het omliggende openbaar gebied. De benodigde parkeerplaatsen worden nu voor het overgrote deel wél aangelegd op eigen terrein waardoor meer parkeerruimte in het openbaar gebied beschikbaar is voor de andere functies in de omgeving.

Goudappel Coffeng concludeert dan ook dat de geplande bouwontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de parkeersituatie in het centrum van Beuningen.

Wij delen deze zienswijze dan ook niet.

7. Bij de stukken is wel een beeldkwaliteitsplan opgenomen maar geen inrichtingsplan, terwijl de gemeente dit veelal wel voorschrijft. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen. Men hoopt dat er met het opleggen van voorschriften aandacht is voor een kwalitatief goede aansluiting met de buitenruimte.

Reactie van de gemeente:

Daar waar een plan in het buitengebied is gelegen, vraagt de gemeente overwegend een landschappelijke inpassing, die ook als voorwaardelijke verplichting aan de regels van dat plan wordt gekoppeld. Gezien de binnenstedelijke ligging, in het centrumgebied, hebben wij het voor dit specifieke plan niet noodzakelijk geacht. Voor dit bestemmingsplan en dit perceel acht de gemeente het ook om andere redenen niet noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Totaal conclusie:

Wij delen de ingediende zienswijze niet, en zijn ook niet van mening dat de belangen, van de buurpercelen en die van reclamanten in het bijzonder, geschaad worden met dit bestemmingsplan.