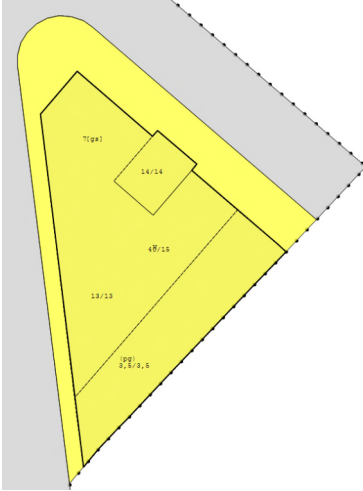
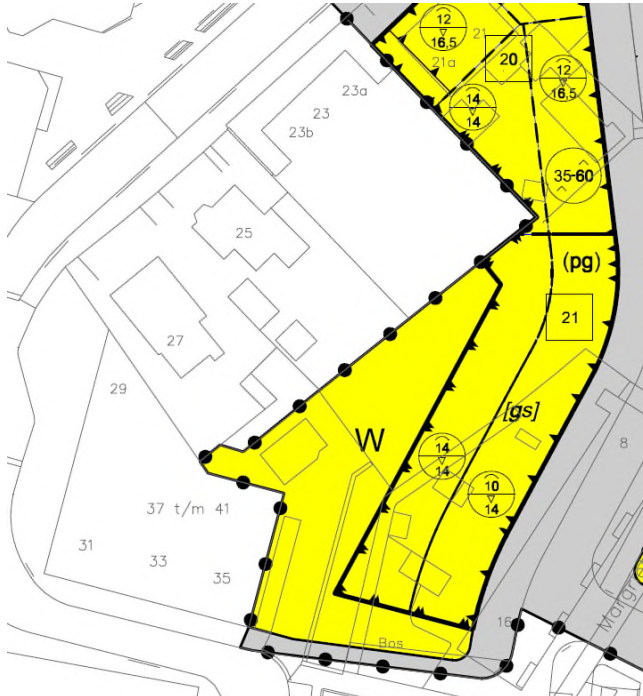


Inspraaknota Bestemmingsplan Oranjekwartier Noord

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 28 oktober tot en met 24 november 2010 ter inzage gelegen op de afdeling VROM van de gemeente. Gedurende die periode zijn er 2 inspraakreacties schriftelijk ingediend. In deze inspraaknota wordt een samenvatting gegeven van de inspraakreacties en wordt het antwoord van de gemeente gegeven.

Indiener	Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Particulier	Indiener vindt het jammer dat er 14 m hoog gebouwd gaat worden (blok H) tegenover Molenstraat 9.	<p>Blok H is geprojecteerd aan de overzijde van de Molenstraat. Dit nieuwe gebouw wordt maximaal 13 m hoog met uitzondering van een dakvlak met een beperkte omvang (zie onderstaande uitsnede van het nieuwe bestemmingsplan).</p>  <p>Het stedenbouwkundig plan van mei 2004 gaf voor blok H, 4 bouwlagen aan. 4 bouwlagen komen overeen met de maximale bouwhoogte van 13 m uit het bestemmingsplan. Meer bouwlagen zijn fysiek niet mogelijk omdat 1 bouwlaag bestaat uit circa 3 m.</p> <p>Conclusie: het bouwplan is stedenbouwkundig goed onderbouwd. De bouwhoogte is afgestemd op de omgeving en het stedenbouwkundige beeld wat het college hier graag ziet. Aanvullend is voor de architectuur verder vastgelegd dat de bovenste verdieping aan de straatzijde gedeeltelijk terugliggend moet zijn. Voor extra onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundige plan (2004).</p>

<p>Particulier</p>	<p>Indieners hebben bezwaren tegen de uitbreiding en verhoging van de bebouwing op het terrein direct grenzend aan de achtertuin van Schoolstraat 25 (blok F1).</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan is nog sprake van bebouwing met een goothoogte van 3,5 m, een bebouwingshoogte van 7 m, een afstand van 23 m tussen de achtertuin en de achterzijde van de bebouwing, alsmede een aantal van 8 (laagbouw) woningen. In het voorontwerp wordt de bouwhoogte verdubbeld tot 14 m, de afstand tussen de tuin en de bebouwing verkleind van 23 tot 16 m en het aantal woningen van 8 naar 21 verhoogd.</p>	<p>Blok F1 is geprojecteerd aan de achterzijde van de Schoolstraat 25. Dit nieuwe gebouw wordt maximaal 14 m hoog. De genoemde maten in de inspraakreactie zijn juist.</p>  <p>De nieuwe planologische situatie geeft de mogelijkheid om een meer woningen (was 8 wordt 21) te maken in een groter woongebouw (was 7 m wordt maximaal 14 m). De opgave die de gemeente zichzelf gesteld heeft bij het project Oranjekwartier is het 'afronden' en versterken van het centrum van Beuningen. Bij F1 is gekozen van een kwalitatief hoogwaardig appartementengebouw met een hoogte van maximaal 14 m. De beeldkwaliteit (uitstraling van het gebouw) staat beschreven in het bestemmingsplan en is vastgelegd in het nieuwe Beeldkwaliteitplan Oranjekwartier.</p> <p>In het opgestelde stedenbouwkundige plan (2004) is destijds gekozen voor een beperktere invulling. Namelijk 2,5 bouwlagen en 10 appartementen. Een wijziging vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft ertoe geleid dat er nu voor een groter programma is gekozen (tot 4 bouwlagen). Aan de centrumzijde is gekozen voor hogere bebouwing om hiermee aan te sluiten bij het centrum en een duidelijker rand rond het centrum te maken, in combinatie met de</p>
--------------------	--	---

		<p>blokken C, E en F2.</p> <p>Een hogere bouwhoogte past beter past bij de uitstraling/allure van het centrum. Het verhogen van bouwblok F1 versterkt ook de relatie tussen de gebouwen onderling.</p>
	<p>Een dergelijke uitbreiding/verhoging maakt ernstige inbreuk op privacy en woongenot van de woning en de tuin. Bovendien heeft dat een substantieel nadelig effect op de waarde van de woning. Wanneer de plannen uit het voorontwerp door zouden gaan zijn de indieners gedwongen om naar een andere woning uit te kijken.</p>	<p>De gemeente heeft bij de invulling van het Oranjekwartier goed gekeken heeft naar de locatie. De gemeente vindt het plan een goede ruimtelijke invulling. Voor Schoolstraat 25 betekent het inderdaad dat er op kortere afstand van de achtertuin gebouwd gaat worden en dat er hoger gebouwd gaat worden. Echter het betreft hier een locatie aan de rand van het centrum. Een appartementengebouw van 4 bouwlagen is in dit woonmilieu niet ongewoon. Vanuit die optiek is de voorgenomen invulling aannemelijk en ruimtelijk inpasbaar. Vanuit de woning zelf vindt de bebouwing aan de achterzijde plaats. De wijze waarop het gebouw is ingepast en de ongebouwde ruimte (van 16 m) die in het nieuwe bestemmingsplan is verankerd geeft geen aanleiding om te vermoeden dat dit plan leidt tot onredelijke en onacceptabele inbreuk op privacy of andere inperkingen van het woon- en leefgenot in en om het huis.</p>
	<p>In een poging om toekomstige formele verwickelingen te vermijden, melden de indieners dat zij bereid zijn tot een minnelijke regeling met de gemeente Beuningen. In die zin dat zij onder voorwaarden bereid zijn afstand te doen van hun woning, annex perceel aan de Schoolstraat op basis van een minnelijke regeling met de gemeente, waarbij indieners binnen de gemeente een vergelijkbare woning kunnen verwerven en betrekken.</p>	<p>De aantekening van de indieners over compensatie wordt ter kennisgeving aangenomen.</p>