

Routingformulier raadsvoorstel

Onderwerp : bestemmingsplan Oranjekwartier Noord

Auteur : Nico Arts ✓

B&W-vergadering : 5 april 2011

Portefeuillehouder : P.J.M. de Klein

Informereren publieksbalie :

Voorstel:

1. Stem in met de zienswijzennota;
 2. Stel het bestemmingsplan 'Oranjekwartier Noord' gewijzigd vast. Het gaat hierbij om het digitale bestemmingsplan met de bestandsnaam NL.IMRO.0209BPoranjekwartiernd-dfva, alsmede de bijbehorende bestanden.

Advies afdeling	Ja/nee	Datum	Akk.	Niet akk.	Bijlage	Kostensoort Kostenplaats
Inwoners						Restbudget <input type="checkbox"/> Zie financiële paragraaf € Afdelingshoofd Directie <input checked="" type="radio"/> Akkoord <input type="radio"/> Gezien Paraaf: <i>BUR</i> <input type="radio"/> Akkoord <input type="radio"/> Gezien Paraaf: <i>20/3/11</i> <i>[Signature]</i>
BOR						
OW						
FIN						
Veiligheid						
P&O						
SOZ						
VROM		<i>30/3</i>	<i>[Signature]</i>			
Controlling						OR:
Projectbureau	ja	<i>20/3</i>	<i>[Signature]</i>			GO:

College burgemeester en wethouders

Parafen B&W	Akk.	Bespr.	Vraag	Collegebesluit
Burgemeester	<i>[Signature]</i>			12 APR. 2011 <i>[Signature]</i>
Wethouder	<i>[Signature]</i>			
Wethouder	<i>[Signature]</i>			
Wethouder	<i>[Signature]</i>			
Secretaris	<i>[Signature]</i>			
				Parafen


Commissie

Het college biedt dit raadsvoorstel aan, aan het raadspresidium en stelt agendering voor in de commissie: Datum:	Raadspresidium agendeert voor de commissie: <input type="checkbox"/> PAZ <input type="checkbox"/> Ruimte <input type="checkbox"/> Samenleving Datum: Raad d.d.:	Commissieadvies: <input type="radio"/> unaniem <input type="radio"/> anders: <input type="radio"/> aanvullend voorstel van het college gewenst over:
Paraaf raadsgriffier		

Gemeenteraad

Raadsbesluit: Conform / <u>niet akkoord</u> Datum: <i>10-05/11</i>	Paraaf raadsgriffier <i>[Signature]</i>	Paraaf voorzitter
<input type="checkbox"/> Amendement		

Raadsvoorstel

Datum	: 25 maart 2011	Raadsvergadering	: 10 mei 2011
Nummer(agenda)	: 11-05-13	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW11.00463	Datum	: 26 april 2011
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Nico Arts	Datum	:
E-mail	: n.arts@beuningen.nl		
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein		
Status openbaarheid	: Openbaar	Niet openbaar tot	:
Onderwerp	: bestemmingsplan Oranjekwartier Noord		

Bestuurlijke samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oranjekwartier Noord' heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen leiden niet tot wijzigingen, wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Voorstel

1. Stem in met de zienswijzennota;
2. Stel het bestemmingsplan 'Oranjekwartier Noord' gewijzigd vast. Het gaat hierbij om het digitale bestemmingsplan met de bestandsnaam NL.IMRO.0209BPoranjekwartiernd-dfva, alsmede de bijbehorende bestanden.

Inleiding

Op 7 december 2010 is besloten het ontwerp-bestemmingsplan 'Oranjekwartier Noord' in procedure te brengen (BW10.01676). Dit bestemmingsplan ziet op revitalisering van het noordelijk deel van het Oranjekwartier.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Oranjekwartier Noord' heeft van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Argumenten

De ingediende zienswijzen geen aanleiding tot wijziging; de voorgestelde ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op correcties van de toelichting en op een wijziging van de plankaart.

Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan zijn door omwonenden 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden beantwoord in de bij de toelichting van bestemmingsplan behorende bijlage 'Zienswijzennota bestemmingsplan Oranjekwartier Noord geanonimiseerd'.

Kort samengevat hebben deze zienswijzen betrekking op:

- Blok H: de hoogte van bebouwing en vrees voor waardevermindering van de eigen woning;
- Blok F1: Het aantal woningen, de hoogte van bebouwing, de aantasting van bestaande privacy en woongenot, vrees voor waardevermindering van de eigen woning, herhaald aanbod tot minnelijke schikking.

Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Wel worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het betreffen correcties in de bestemmingsplantoelichting en een wijziging van de plankaart. Dit laatste betreft het verschuiven van de hoogtemaat (max. 13 meter) richting politiebureau om de een goede inpassing van het bouwplan mogelijk te maken. De ambtshalve wijzigingen staan beschreven in voornoemde zienswijzennota.

Financiën

De planontwikkeling is een initiatief van woningbouwcorporatie Standvast Wonen. De plankosten worden betaald door Standvast Wonen. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten. Eventuele planschadekosten worden ook verhaald op de ontwikkelaar. Hiervoor is een aparte planschadeovereenkomst afgesloten.

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 zienswijzen worden door middel van een brief persoonlijk geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Oranjekwartier Noord' (ter inzage)
- Zienwijzennota Bestemmingsplan Oranjekwartier Noord
- Ontvangen zienswijzen (ter inzage)

Burgemeester en wethouders,

A.H.W.M. Kocken RA
secretaris

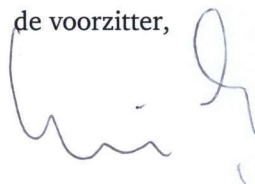
mr. drs. H.N.A.J. Zijlmans
burgemeester

Aldus besloten in de vergadering van de raad van 10 mei 2011.

De griffier,



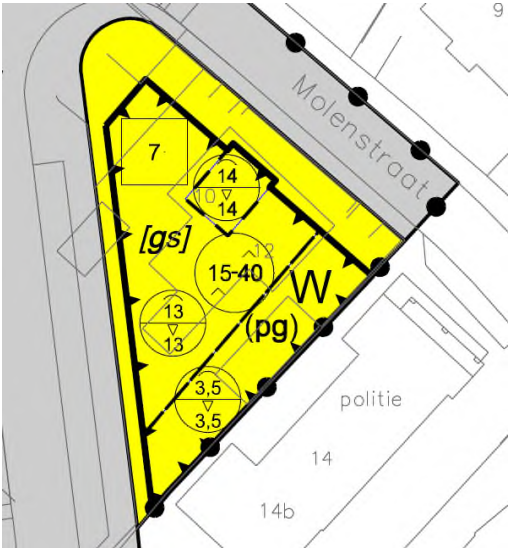
de voorzitter,

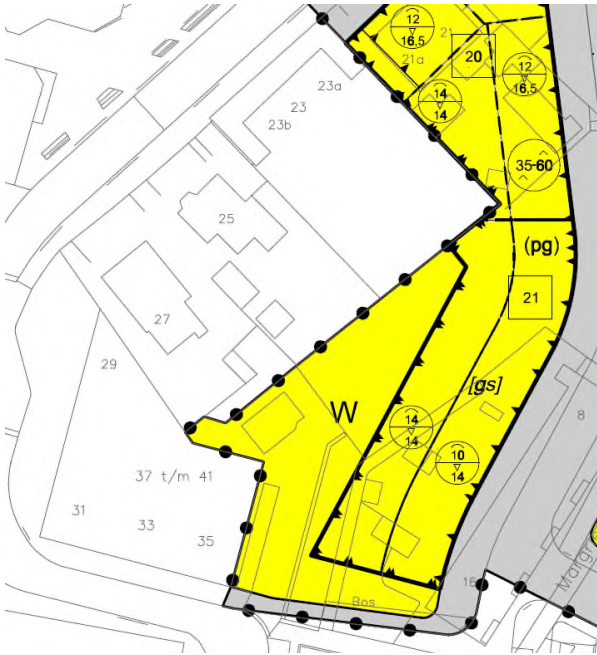


Zienswijzennota Bestemmingsplan Oranjekwartier Noord (geanonimiseerd)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 december 2010 tot en met 16 januari 2011 ter visie gelegen op de afdeling VROM van de gemeente. De publicatie hiervan heeft plaatsgevonden in de Koerier en de Staatscourant op 15 december 2010. Gedurende die periode zijn 2 zienswijzen schriftelijk ingediend. In deze zienswijzennota wordt een samenvatting gegeven van deze reacties en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen.

Zienswijzen

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant 1	Indiener vindt het jammer dat er 14 m hoog gebouwd gaat worden (blok H) en voorziet een waardevermindering van de eigen woning.	<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 ontwerpbestemmingsplan).</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</p>

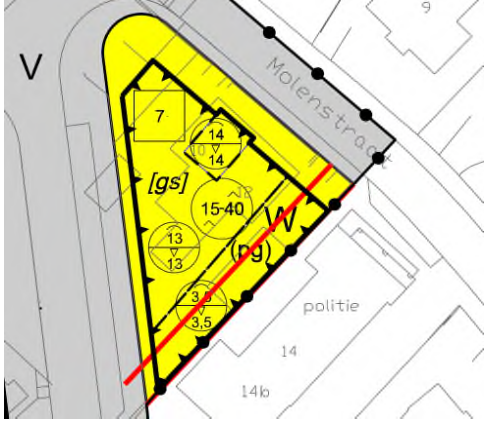
		<p>wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundige plan (2004). Voor de goede orde wordt hier gemeld dat voor blok H het bouwvlak beperkt wordt aangepast, zie hiervoor onder de “ambtshalve wijzigingen”.</p> <p>Indien indiener van mening is dat sprake is van waardevermindering, staat het vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierin is bepaald dat degene die in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel, binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van deze maatregel, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is. Een onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek.</p> <p><u>Conclusie</u> De in deze zienswijze vervatte bezwaren zijn hiermee ongegrond.</p>
<p>Reclamant 2</p>	<p>Indieners hebben bezwaren tegen de uitbreiding en verhoging van de bebouwing op het terrein direct grenzend aan hun achtertuin (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 ontwerp wordt de bouwhoogte verdubbeld tot 14 m, de afstand tussen de tuin en de bebouwing verkleind van 23</p>	<p>Blok F1 is geprojecteerd aan de achterzijde van hun perceel. Dit nieuwe gebouw wordt maximaal 14 m hoog. De genoemde maten in de zienswijze zijn juist.</p>  <p>De nieuwe planologische situatie geeft de mogelijkheid om een meer woningen (was 8 wordt</p>

	<p>tot 16 m en het aantal woningen van 8 naar 21 verhoogd.</p>	<p>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 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 ontwerp 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 naar de locatie. De gemeente vindt het plan een goede ruimtelijke invulling. Voor het perceel van indieners 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 (woon)milieu 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</p>

		<p>woon- en leefgenot in en om het huis.</p> <p>Indien indieners van mening zijn dat sprake is van waardevermindering, staat het hen vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).</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. De gemeente kan namelijk niet op voorhand tegemoet komen aan dit voorstel. Het vinden van een vergelijkbare woning kan de nodige tijd in beslag nemen, bovendien kan een vergelijkbare woning op een andere locatie ook een andere (c.q. hogere) vraagprijs met zich meebrengen. De vaststelling van onderhavig bestemmingsplan kan en mag hier niet op wachten. Zoals eerder opgemerkt staat het indieners vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), indien zij van mening zijn dat sprake is van waardevermindering van hun perceel.</p> <p><u>Conclusie</u> De in deze zienswijze vervatte bezwaren zijn hiermee ongegrond.</p>

Ambtshalve wijzigingen

1	Op pagina 14 van de toelichting worden in de tabel de volgende wijzigingen doorgevoerd (de niet aangegeven regels zijn niet gewijzigd):																																																						
	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>Won</th> <th>wink.opp</th> <th>parkeer</th> <th>maaiv</th> <th>privaat</th> <th>totaal</th> <th>toelichting</th> <th>saldo</th> </tr> <tr> <th></th> <th colspan="6">Behoefte</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Blok E</td> <td>18</td> <td>300</td> <td>36</td> <td>45</td> <td>18</td> <td>63</td> <td>18pp bij blok E en 45 pp openbaar</td> <td>+27</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>196</td> <td>1685</td> <td>345</td> <td>189</td> <td>215</td> <td>424</td> <td></td> <td>+79</td> </tr> <tr> <td>Realisatie Totaal</td> <td colspan="6"></td> <td>424</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Balans</td> <td colspan="6"></td> <td></td> <td>-17</td> </tr> </tbody> </table>		Won	wink.opp	parkeer	maaiv	privaat	totaal	toelichting	saldo		Behoefte								Blok E	18	300	36	45	18	63	18pp bij blok E en 45 pp openbaar	+27	Totaal	196	1685	345	189	215	424		+79	Realisatie Totaal							424		Balans								-17
	Won	wink.opp	parkeer	maaiv	privaat	totaal	toelichting	saldo																																															
	Behoefte																																																						
Blok E	18	300	36	45	18	63	18pp bij blok E en 45 pp openbaar	+27																																															
Totaal	196	1685	345	189	215	424		+79																																															
Realisatie Totaal							424																																																
Balans								-17																																															
	<p>De tekst onder de tabel vervalt en wordt vervangen door:</p> <p>De parkeeropgave bestaat uit 441 parkeerplaatsen. Er kunnen 424 parkeerplaatsen worden ingevuld, waarvan er 251 gerealiseerd zijn. Theoretisch bestaat er een tekort van 17 parkeerplaatsen.</p> <p>In de praktijk is er sprake van een parkeerbalans doordat de openbare parkeerplaatsen ten behoeve van het centrum door meerdere gebruikers op bepaalde tijden op de dag gebruikt worden. De blauwe zone draagt bij tot het effectief gebruik van de parkeerplaatsen.</p> <p>Daarnaast dient de parkeeropgave van het parkeerfonds (18 pp) binnen het plangebied of in de nabije omgeving van het plangebied te worden gerealiseerd. Hierdoor kan de parkeernorm gehaald worden.</p> <p>Parkeren voor de appartementen vindt plaats achter de bouwblokken op maaiveld of geheel- of half verdiept eronder.</p>																																																						
2	<p>In de toelichting wordt op pagina 24 het tekstdeel ten aanzien van de "Ontwerp Verordening Ruimte" vervangen door:</p> <p><i>Ruimtelijke Verordening Gelderland</i></p> <p>Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 22 januari 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.</p> <p>In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • binnen bestaand bebouwd gebied; • binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen; • binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8; 																																																						

	<ul style="list-style-type: none"> • binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector. <p>Het plangebied is gelegen in “bestaand bebouwd gebied”, binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen. Hiermee is het voornemen passend binnen het provinciale beleidskader.</p>
3	<p>In hoofdstuk 6.6 Waterhuishouding zal een drietal tekstuele aanpassingen worden doorgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het woord ‘drukriool’ wordt op pagina 39 onder “Afwalwater” vervangen door “gemengd stelsel”. • Op pagina 39 onder “Toekomstige situatie” zal worden toegevoegd dat de watersysteemanalyse van 2009 geen aanleiding geeft om de gemaakte keuzes van 2005 te herzien. Er ontstaan geen knelpunten voor de watersituatie. • Op pagina 40 wordt in de watertoets aangegeven dat overleg heeft plaatsgevonden met het Waterschap. Met doorvoering van enkele tekstuele aanpassingen (zie bovenstaand) is het Waterschap akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.
4	<p>Vanwege de nadere uitwerking van het plan voor Blok H zal het bouwvlak aan de zijde van het politiebureau beperkt worden aangepast. De begrenzing tussen de hoogtevlakken waar maximaal 3,5 meter en 13 meter is toegestaan, wordt richting het politiebureau opgeschoven, zie ook onderstaande afbeelding. De nieuwe grens tussen deze twee hoogtevlakken is met een rode lijn weergegeven en komt te liggen op een afstand van 3,5 meter evenwijdig aan de perceelsgrens.</p> 
5	<p>Per abuis is voor blok F2 op de verbeelding de aanduiding “gestapeld” (gs), ter plaatse van de aansluiting ten noordoosten van het perceel Schoolstraat 23, niet volledig gelijk aan het bouwvlak. Dit zal worden hersteld. Voor de goede orde, de hoogteaanduiding is ook (al) gelijk aan het bouwvlak.</p>