

***Rapport Inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
Rijksweg Zuid 1-3-5, Elst***

5 april 2012

Vastgesteld door het college op 17 april 2012
Registratienummer: 12INT00127

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
 - 3.1 Inspraakreacties
4. Aanpassingen
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie
6. Vaststelling rapport Inspraak en vooroverleg

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan Rijksweg Zuid 1-3-5, Elst. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om de bouw van commerciële ruimte, 14 appartementen en 3 grondgebonden woningen op de percelen op de hoek van de Rijksweg Zuid en de Eshofsestraat mogelijk te maken. Op de locatie is in de huidige situatie woningen (waaronder een gemeentelijk monument) en commerciële ruimte aanwezig.

2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 4 van de inspraakverordening betreft het gemeentebestuur iedereen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

Het voorontwerpbestemmingsplan Rijksweg Zuid 1-3-5, Elst was digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Rijksweg Zuid 1-3-5, Elst is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' op woensdag 16 november 2011. Inwoners van de gemeente Overbetuwe ('ingezetenen') en overige belanghebbenden zijn op grond van de gemeentelijke inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 17 november 2011 gedurende zes weken inspraakreacties kenbaar te maken.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzage is één inspraakreactie ingediend welke door meerdere personen is ondertekend. In het rapport inspraak wordt daarom gesproken over insprekers in plaats van inspreker.

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Inspraakreactie

Samenvatting:

- 1.1 Insprekers vinden dat realisatie van het voorgestelde gebouwencomplex vanwege de massaliteit en hoogte leidt tot een ernstige verstoring van het huidige dorpsbeeld. Met nokhoogten van meer dan 13 en bijna 17 meter steekt het nieuwe complex meters uit boven de bestaande bouw in de onmiddellijke omgeving.

Reactie:

- 1.1 Het kruispunt Rijksweg / Eshofsestraat is een belangrijk punt in de stedenbouwkundige structuur van Elst. De Rijksweg vormt de oorspronkelijke verbinding tussen Arnhem en Nijmegen. De Eshofsestraat vormt (ter plaatse) een onderdeel van de verbinding richting het station en het dorpscentrum. De kruising vormt tevens de oostelijke entrees van het centrum van Elst. Het plangebied is dan ook een belangrijke en bijzondere plek in de stedenbouwkundige structuur van Elst. Een accent op deze hoek versterkt deze structuur. Bij voorliggend plan is gekozen voor de benadering van accentwerking door hoogte.

De hoogte is afgestemd op de hoogte van de ontwikkelingsplannen rondom het station en de (onlangs) gerealiseerde plannen in het centrum (Dorpsstraat

/ Europaplein). Daarmee is voor onderhavige locatie een maximale hoogte van 4 lagen met kap stedenbouwkundig mogelijk. Deze hoogte is overigens alleen op de hoek Rijksweg Zuid / Eshofsestraat mogelijk.

Om te komen tot goede ruimtelijke overgangen met de omgeving is de hoogte 'afgebouwd'. De hoogte van de buitenranden van de locatie hebben een duidelijk lagere hoogte dan de hoofdmassa op de hoek van de Rijksweg/ Eshofsestraat. Het rijtje woningen aan het gemeentelijk plantsoen heeft de laagste hoogte en zorgt daarmee voor een logische overgang naar de omgeving.

Samenvatting:

- 1.2 Insprekers geven aan dat de nieuwbouw leidt tot een onmiskenbare aanslag op de privacy en het woongenot met als gevolg een drastische waardevermindering van de panden.

Reactie:

- 1.2 Het klopt dat de nieuwbouw leidt tot een (beperkte) afname van de privacy. Er wordt immers in meer verdiepingen gebouwd dan in de huidige situatie het geval is en er komen meer appartementen/woningen dan in de huidige situatie aanwezig zijn. De afname van de privacy wordt echter op verschillende manieren zoveel mogelijk beperkt waardoor de uiteindelijke afname van de privacy beperkt blijft.

In de huidige situatie is het mogelijk om tot de perceelgrens van de woning aan de Eshofsestraat 4 een bedrijfsgebouw te bouwen met een woning op de verdieping met een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. In voorliggend plan is op een afstand van 5 meter van de perceelsgrens van de woning aan de Eshofsestraat 4 een gebouw voorzien met een goothoogte van 7,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Achter dit gebouw (vanuit de bestaande woningen gezien) komt de nieuwbouw met de hoogste bouwhoogte. Aan de achterzijde heeft alleen het penthouse ramen die uitkijken op achtertuinen van bestaande woningen. Het gaat hierbij alleen om slaapkamerramen.

Het gemeentelijk monument wordt met één woonlaag verhoogd. Aan de achterzijde zijn er in de nieuwe situatie 3 wooneenheden in plaats van de bestaande 2. Het nieuwe penthouse heeft aan de achterzijde alleen dakramen waardoor de inkijk in achtertuinen en woningen vanuit het gemeentelijk monument feitelijk niet wijzigt.

Voor de drie parkwoningen geldt dat deze woningen slechts twee bouwlagen hoog zijn en aan de achterzijde alleen slaapkamerramen hebben. Deze woningen hebben geen ramen aan de zijgevels.

Samenvattend kan worden gesteld dat bij het ontwerp van de nieuwbouw, zowel in de plattegrond als in de gevelindeling, rekening is gehouden met de privacy van omwonenden waardoor de afname van de privacy zoveel mogelijk is beperkt.

Als insprekers desondanks schade menen te lijden als gevolg van het bestemmingsplan voorziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in een mogelijkheid een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

- 1.3 Insprekers stellen dat als de gemeente, net als bij diverse andere projecten in het dorpscentrum, een ondergrondse parkeervoorziening als voorwaarde had gesteld, dit de kwaliteit van het project aanzienlijk ten goede zou komen.

Reactie:

- 1.3 De gemeente eist alleen een ondergrondse parkeervoorziening als op voorhand al duidelijk is dat binnen een plangebied geen enkele ruimte aanwezig is voor maaiveldparkeren. Bij voorliggend plan is het perceel voldoende groot om te voorzien in maaiveldparkeren. De enige eis die de gemeente dan ook heeft gesteld is dat er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De initiatiefnemer is vrij in de manier waarop aan deze eis wordt voldaan. Door 27 parkeerplaatsen te realiseren voldoet de initiatiefnemer / het initiatief in ieder geval aan de parkeernorm. De kwaliteit van het project is door de verschillende vakinhoudelijke disciplines (o.a. stedenbouw, verkeer, groen) als positief beoordeeld.

Samenvatting:

- 1.4 Door de planrealisatie verdwijnt onder meer een twintigtal elzen en hazelaars, die de begrenzing vormen van het huidige gemeentelijk plantsoen aan de (oude) Stationsstraat en de huidige achtertuin van het pand Rijksweg-Zuid 3-5. Insprekers begrijpen niet waarom de gemeente dit bosje zo maar prijsgeeft.

Reactie:

- 1.4 De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit van de hoek Rijkweg Zuid 1-3-5 verbeteren. Dit wordt bereikt door behoud van de voorgevel van het monument in combinatie met nieuwbouw van appartementen en verbetering van de openbare ruimte rondom het perceel.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet de betreffende beplanting aan de zuidwestzijde verdwijnen. Wij zijn van mening dat dit door de initiatiefnemer ruim wordt gecompenseerd door de overeengekomen kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

Samenvatting:

- 1.5 Insprekers snappen niet dat de gemeente een stuk openbaar groen 'om niet' aan de projectontwikkelaar levert.

Reactie:

- 1.5 Er is geen sprake van levering 'om niet' van het stuk openbaar groen. Zoals onder reactie 1.4 aangegeven compenseert de initiatiefnemer het verlies aan openbaar groen door een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, waaronder een kwalitatief hoogwaardige herinrichting van het gemeentelijk plantsoen.

Samenvatting:

- 1.6 Insprekers maken zich zorgen dat het gemeentelijk plantsoen aan de (oude) Stationsstraat bij fraai weer gebruikt gaat worden door bewoners van de drie woningen die aan dit plantsoen worden gebouwd. Deze drie woningen hebben immers geen eigen (voor)tuin.

Reactie:

- 1.6 Het gebruik van gemeentelijke parken en plantsoenen bij fraai weer vinden wij zeker niet bezwaarlijk. Uiteraard is het gebruik aan bepaalde regels verbonden. Zo is het bijvoorbeeld niet toegestaan om (tuin)meubillair

permanent te laten staan in het openbare gebied en is het op basis van de APV bijvoorbeeld niet toegestaan om een geluidsapparaat in werking te hebben op een zondanige wijze dat voor een omwonende (geluid)hinder wordt veroorzaakt. Indien dit wel gebeurt dan wordt daar (al dan niet na een melding van de overlast) tegen opgetreden.

Samenvatting:

- 1.7 Door de situering van het parkeerterrein aan de achterzijde van de nieuwbouw ontstaat er volgens insprekers veel overlast door voortdurend af- en aanrijdende auto's, slaande autodeuren, herrie van autoradio's, draaiende motoren, storende koplampen en stinkende benzinedampen.

Reactie:

- 1.7 In de nieuwe situatie kunnen met name de bewoners van de Eshofsestraat 4 overlast ondervinden door aan- en afrijdende auto's en inschijnende koplampen, met name aan de voorzijde en zijkant van de woning. De afstand van de langsrijdende auto's (nagenoeg alleen personenwagens) tot aan de gevels van de woning Eshofsestraat 4 bedraagt ca. 2 meter.

Alle overige genoemde overlast zijn enerzijds gedragsproblemen (autoradio's, draaiende motoren, dichtslaande deuren), die moeilijk met onderzoeken en maatregelen bepaald kunnen worden, en anderzijds aspecten (stinkende benzinedampen), die vanwege de ligging ten opzichte (hoofd)wegen niet noemenswaardig zullen wijzigen.

De geluidsbelasting als gevolg van de verkeersbewegingen vanwege het bouwplan van en naar de appartementen/parkeerplaatsen is naar aanleiding van de inspraakreactie via een akoestisch onderzoek bepaald. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. De reeds geplande erfafscheiding zal ervoor zorgen dat overlast door inschijnende koplampen minimaal blijft.

Samenvatting:

- 1.8 Insprekers zien het gemeentelijk plantsoen als uitgelezen plek voor hangjongeren, temeer er twee bankjes worden geplaatst aan de rand van het plantsoen. Insprekers verwachten hier extra overlast door te krijgen.

Reactie:

- 1.8 Wij verwachten niet dat het plantsoen en de bankjes hangjongeren aantrekken. Bovendien zal door de gerichtheid van de drie nieuwe woningen op het park ervoor zorgen dat er extra sociale controle ontstaat op het plantsoen en de bankjes. Mocht er toch overlast door hangjongeren ontstaan dan kan er altijd contact opgenomen worden met de gemeente. De werkwijze is dan om samen met jeugdwerk en de politie de overlast tegen te gaan door jongeren te verwijzen naar plekken in de omgeving. Zo zijn er 800 meter ten zuiden van het plantsoen een skatebaan, voetbalveldje en zitgelegenheid aanwezig. Deze plek wordt dit jaar verder uitgebreid zodat de plek ook aantrekkelijk wordt voor de 12+ jeugd. Het beleid van de gemeente is erop gericht jongeren die op andere plekken 'rondhangen' te verwijzen naar deze plek.

Samenvatting:

- 1.9 Insprekers vragen zich af of de geplande in- en uitrit van het parkeerterrein ter hoogte van het huidige pand Eshofsestraat 2 wel verantwoord is aangezien het gaat om een

drukke verkeersader die 'ingeklemd' is tussen de spoorwegovergang en een verkeersregelininstallatie.

Reactie:

1.9 Wij zijn van mening dat beide uitritten (zowel die op de Rijksweg Zuid als die op de Eshofsestraat) verantwoord zijn. Het klopt dat beide dicht op de verkeersregelininstallatie liggen maar dat heeft ook als voordeel dat er hiaten in de verkeersstroom komen waardoor er ruimte ontstaat om de inrit op te rijden dan wel te verlaten. Beide ontsluitingen worden ook als uitrit vormgegeven waardoor het verkeer dat de uitrit verlaat voorrang moet verlenen aan al het overige verkeer. Door de hoge intensiteiten zal bij het verlaten van de uitrit dit niet in alle gevallen vlot kunnen, maar wij zien hier geen problemen in. Het belangrijkste is de garandeerde doorstroming op de Rijksweg Zuid en Eshofsestraat. Deze komt door de planuitvoering niet in het geding.

Samenvatting:

1.10 Insprekers willen weten of er ooit metingen zijn gedaan naar de hoeveelheden fijnstof op de Eshofsestraat, Van Oldenbarneveltstraat en Johan de Wittstraat.

Reactie:

1.10 Er zijn nog nooit metingen naar fijn stof uitgevoerd langs de Eshofsestraat, Van Oldenbarneveltstraat en Johan de Wittstraat. Metingen worden vrijwel nooit gedaan omdat die zeer lang gedaan moeten worden om representatief te zijn en zijn daarmee ook erg duur. Als er concentraties moeten worden aangetoond dan gebeurt dit met behulp van berekeningen (met het CAR II model). In algemene zin kan gezegd worden dat langs de Eshofsestraat en de Rijksweg Zuid ruim aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan. In Overbetuwe zijn er op het gebied van luchtkwaliteit namelijk alleen nog enkele knelpunten langs de A50. De knelpunten worden opgelost met het verbreden van de A50.

Samenvatting:

1.11 Insprekers wijzen er op dat in de toelichting wordt aangegeven dat het plan volledig past in het nationaal-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijke beleid terwijl op pagina 8 van de toelichting wordt aangegeven dat in afwijking op regionaal beleid is afgesproken dat 7 van de 17 woningen in het betaalbare segment moeten worden gerealiseerd (in plaats van 50% van de woningen).

Reactie:

1.11 In 'Paragraaf 3.5. Conclusie beleid' wordt aangegeven dat de ontwikkeling past binnen het geldende ruimtelijke beleid. Bij deze conclusie zal worden aangegeven dat het plan niet voldoet aan het beleidsuitgangspunt omtrent het realiseren van 50% sociale woningen in een woningbouwontwikkeling.

Samenvatting:

1.12 Met uitvoering van het plan wordt volgens insprekers volledig voorbijgegaan aan de actuele economische- en financiële recessie en de daaruit voortvloeiende negatieve weerslag op de woningmarkt. Daar waar gemeente als Arnhem en Nijmegen bouwprogramma's ingrijpend reduceren en temporiseren doet volgens insprekers de gemeente Overbetuwe alsof er niets aan de hand is.

Reactie:

1.12 Net als alle andere regiogemeenten temporeerd ook de gemeente Overbetuwe diverse woningbouwprojecten. Dit wil echter niet zeggen dat alle

lopende projecten worden getemporiseerd. Voorliggend project is een van de projecten die niet onder de regionale temporiseringsafspraken valt. De reden hiervoor is dat het een kleinschalige ontwikkeling en herstructurering betreft.

Samenvatting:

- 1.13 De noodzaak en wenselijkheid van de geplande woningen en kantoren is volgens insprekers niet aangetoond. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied staan al geruime tijd diverse huizen (óók in de goedkope klasse) en kantoren leeg.

Reactie:

- 1.13 De verkoopbaarheid van de geplande woningen en commerciële ruimte is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer loopt namelijk het financiële risico bij onverkoopbaarheid. De commerciële ruimte is daarnaast geen toevoeging aan maar een vervanging van bestaande m2 commerciële ruimte.

Het klopt dat in de directe omgeving goedkope appartementen te koop staan. Het gaat daarbij echter om appartementen met een kleiner oppervlak en zonder lift. Dit zijn twee aspecten die positief zijn voor de verkoopbaarheid van de nieuwe appartementen. De nieuwe appartementen worden opgeleverd in verschillende prijsklassen en met verschillende oppervlakten en plattegronden. Dit komt de variatie in het woningaanbod in Elst ten goede. Daarnaast zijn de appartementen levensloopgeschikt, waarmee in een behoefte wordt voorzien voor verschillende doelgroepen.

Samenvatting:

- 1.14 Insprekers vinden het begrip 'commerciële ruimte' niet helder. Insprekers stellen voor om in de toelichting te definiëren wat met dit begrip exact wordt bedoeld.

Reactie:

- 1.14 In de regels van het bestemmingsplan wordt duidelijk omschreven welke activiteiten zijn toegestaan op de begane grond van het complex. In artikel 4.1 wordt aangegeven dat op de begane grond commerciële ruimten zijn toegestaan in de vorm van dienstverlening en/of kantoren. In geval van kantoren mag maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte gebruikt worden voor de functie kantoor met baliefunctie.

In artikel 1 'Begrippen' worden de begrippen 'kantoor' en 'dienstverlening' omschreven, waarbij bij het begrip 'dienstverlening' tevens diverse voorbeelden van mogelijke bedrijven worden gegeven zodat een duidelijk beeld ontstaat van wat wordt bedoeld met 'commerciële ruimten'.

Samenvatting:

- 1.15 In het plangebied worden 27 parkeerplaatsen aangelegd. Volgens de geldende norm zijn dit 9 plaatsen te weinig, echter, uitgaande van 'dubbelgebruik' zijn het toch precies voldoende parkeerplaatsen. Op grond van de ervaringen van insprekers concluderen insprekers dat er tussen theorie en praktijk een wereld van verschil zit. Insprekers verwachten dan ook parkeeroverlast als voorliggend plan wordt uitgevoerd.

Reactie:

- 1.15 Bij het bepalen van de parkeernorm is uitgegaan van de maximale norm, zoals deze door het CROW is bepaald. Dit geldt ook voor het bepalen van

dubbelgebruik. Het hanteren van dubbelgebruikpercentages is een gangbare manier om zo efficiënt mogelijk om te gaan met de beschikbare ruimte. Omdat deze normen vanuit landelijk onderzoek zijn vastgesteld hebben wij geen redenen om hier van af te wijken. Onder normale omstandigheden voorzien wij dan ook geen parkeerproblemen.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

- In *paragraaf 3.5. Conclusie Beleid* wordt de conclusie dat de ontwikkeling 'past binnen het geldende ruimtelijke beleid' aangevuld met de zin: "De ontwikkeling voldoet niet volledig aan het regionale beleid waarin afspraken zijn gemaakt over het percentage betaalbare woningen dat in nieuwbouwprojecten wordt gerealiseerd. Het beleid gaat uit van 50% betaalbaar terwijl in voorliggende ontwikkeling ongeveer 40% van de woningen in de betaalbare categorie wordt gerealiseerd. "
- Paragraaf 5.1, onder het subkopje *Geluid* is aangevuld met de resultaten van het aanvullende akoestische onderzoek naar het verkeerslawaai ten gevolge van af- en aanrijdend verkeer naar de parkeerplaatsen achter de nieuwbouw.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

- De footprint van het gebouw is enigszins gewijzigd als gevolg van het uitwerken van de plattegronden van de appartementen. De verbeelding is aangepast aan de nieuwe footprint.

5. Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn ingediend en is daarmee ontvankelijk.

De inspraakreactie wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

6. Vaststelling Rapport Inspraak en vooroverleg

Er is wel reden tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in haar vergadering van 17 april 2012.

Het college van burgemeester en wethouders,
De gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman