Geachte gemeenteraad van Beuningen,

Op dinsdag 6 december 2022 heeft de Commissie Ruimte vergadert over het bestemmingsplan Kennedysingel – Notaris Stephanus Roesstraat Winssen. Tijdens deze vergadering gaf wethouder Versluis aan dat hij nog in gesprek wil met omwonenden en de initiatiefnemer. Hierbij zenden wij u een samenvatting van de bijeenkomst toe namens de omwonenden.

De wethouder start het gesprek en geeft aan dat het vanavond de bedoeling is om het plan uit te leggen en geeft aan dat de bouwvlakken niet volledig bebouwd zullen worden. Hierna toont initiatiefnemer ook de tekeningen van de plannen en hoe deze zich verhouden tot de bouwvlakken. Hij geeft aan dat het op de schetsen indrukwekkende woningen lijken, maar als ze in de bouwvlakken worden gelegd ze kleiner zijn. Te zien is dat de bouwvlakken groter zijn dan de beoogde bouwplannen. Omwonende vragen zich af waarom gekozen is voor zulke grote bouwvlakken als het al bekend is hoe en hoe groot het zou moet worden. De initiatiefnemer geeft aan dat hij er bang voor is dat ze straks ergens in de bodem iets tegen kunnen komen. Nu kan hij nog schuiven, en dan valt het altijd binnen het bouwvlak.

De mooie schetsen die nu zijn bijgevoegd geven geen garanties op de daadwerkelijke invulling van het plan bevestigd de initiatiefnemer en hij geeft aan dat de rietenkap ook komt te vervallen i.v.m. de premie/ brand verzekering. Een omwonende geeft aan dat hij dit opmerkelijk vindt gezien de initiatiefnemer een eigen verzekeringsonderneming had en hier echt wel mee bekend was. En vraagt waarom de rietenkap dan nog steeds terug komt in veel bijlage? Initiatiefnemer: ‘Dat weet ik, dat had ik de architect gezegd en die heeft het toch ingediend want het is toch wel een plaatje wat je toch gezien moet hebben.’ Een omwonende geeft aan dat dit dan wel een vertekend beeld geeft aan de omwonenden die nu denken dat er een boerderij met een rietenkap komt te staan zoals vroeger.

Omwonenden vragen of initiatiefnemer hun ook snapt dat zij aangeven dat het ook volgebouwd mag worden terwijl dat nu nog niet de intentie is van initiatiefnemer. Dit plan kan nog veranderen of hij kan het plan verkopen. De nieuwe eigenaar zou hier een hele andere invulling aan kunnen geven. Zo kan de T-boerderij of notariswoning gewoon een kil appartementen gebouw worden. Een omwonende merkt op dat als deze bouwvlakken goedgekeurd worden, de omgevingsvergunning getoetst zal worden aan het bestemmingsplan en dan mag er ook groter gebouwd worden. Initiatiefnemer bevestigd dit. Initiatiefnemer bedenkt een maximaal bebouwingspercentage van 80 of 90 %. Omwonende denken dat dat niet voldoende verandering zal gaan brengen in de huidige plannen. Omwonenden vragen zich af of het plan dan wel rijp is om door te gaan naar de raad als deze vrijheid echt allemaal nodig is. De wethouder geeft aan dat het bestemmingsplan nooit helemaal klopt aan het bouwvlak en de invulling ervan.

Omwonende geven nogmaals aan dat aangrenzende percelen +/- 1 meter lager liggen. Het hoogte verschil met het huidige bestemmingsplan vinden zij gigantisch, terwijl je met zoveel omliggende omwonenden te maken hebt. ‘We zijn al onze privacy kwijt. Van alle kanten wordt er in je tuin gekeken. Dat kleine stukje achtertuin dat ik dan heb daar zit je dan ook niet meer vrij in. Het is niet nogal een ding.’ Initiatiefnemer geeft toe dat het een groot ding is maar dat er ook veel huizen in komen. En de hoogte heb is nodig met het nieuwe bouwbesluit. Een omwonende geeft aan dat in het bouwvlak van de notariswoning al 4 appartementen op de begaande grond zouden passen. En de bovenwoningen die hebben als uitzicht onze tuinen, woonkamers, slaapkamers, badkamer.

Initiatiefnemer geeft aan dat er veel ruimte tussen de balkons en de tuinen zit. Er zit 30 meter tussen. Ook geeft hij aan dat de huidige buren ook bij de omwonenden in de tuin kunnen kijken vanaf de eerste verdieping. Omwonenden geven aan dat dat klopt, ‘maar die wonen niet daar, daar zit geen woonkamer dat is heel anders, dat is gewoon een slaapkamer. Die zitten daar niet de hele dag.’
Omwonenden geven aan dat bomen in/ tussen de parkeervakken niet een juiste invulling is tussen de auto’s en in de verharding. Bomen zijn welkom maar deze moeten nu wel dicht langs de grens omdat er anders geen plek is. 2 omwonenden hebben daar ook zonnepanelen op hun daken liggen.

Omwonenden merken op dat de gemeente bomen in de verharding ook niet als positief beschouwd. De wethouder antwoord hier op en geeft aan dat er 40 jaar terug bomen in de verharding in De Vording in Ewijk zijn geplant en dat deze slecht groeien. Dus er moet wel voldoende groen omheen. De initiatiefnemer geeft aan dat de architect dit zo getekend heeft en wil best in overleg of er een parkeerplaats gewisseld moet worden met een boom. De reactie dat er weinig plek voor is wordt niet op ingegaan.

Omwonende vraagt zich af waarom bomen aan de overkant van de straat in de impressie tekening ingetekend zijn, deze horen niet bij het plan. Hierdoor lijkt het extra groen maar het heeft niets met het plan te maken. Initiatiefnemer zegt dat hij het niet weet en dat hij dat aan de stedenbouwkundige moet vragen. Daar kan hij verder geen antwoord op geven.

Een omwonende geeft aan dat het voor ons een groot risico is, stel er zit niets in de bodem en je denkt toch de ruimte goed te benutten want dat komt financieel beter uit, dan mag het volgens het bestemmingsplan vol gebouwd worden. Initiatiefnemer zegt: ‘wat mij financieel goed uit komt, Is hier helemaal geen huizen neer te zetten meer dat is een 2x zo grote loods neerzetten en dat verhuren zoals dat aan de dijk ook gebeurt. Dat is het meest financieel interessant. Ik wil hier iets moois neer zetten waar het hele dorp trots op zal zijn. En ik wil niet iets neerzetten wat over 30 jaar weer plat gaat.’
Omwonenden geven aan dat het daarom voor hun juist belangrijk is dat er iets komt wat we allemaal acceptabel vinden. ‘de hoogte van de woningen met bovenwoning, garageboxen die zo hoog worden en aan derden verhuurd worden dat kan toch niet? Dit heeft met mooi niets te maken.’

Omwonende vraagt hoe het zit met warmtepompen en elektriciteitsvoorzieningen.
Initiatiefnemer zegt dat de warmtepompen op het dak van de notariswoning komen. En de zonnepanelen op de garageboxen komen.
De initiatiefnemer vermeld dat Liander hem benaderd heeft voor het plaatsen van een elektriciteitshuisje aan de rand van het perceel. Een omwonende vraagt of er geen herrie vanaf komt. De initiatiefnemer geeft aan dat hij bij een bestaand huisje heeft gestaan en dat het geen geluid maakt. Hij ziet het als een win-win situatie, omdat de buurt straks dicht bij een elektriciteitshuisje zit. Het bestaande huisje waar de initiatiefnemer bij heeft gestaan in de Bongerd is echter nog niet aangesloten.

Een omwonende komt terug op de warmtepompen en vraagt of de garages ook warmtepompen krijgen. De initiatiefnemer weet dit nog niet, hij concludeert dat er wel warm water in de garageboxen moet komen.

Een andere omwonende wil graag het woord. Ze geeft aan dat ze de initiatiefnemer hem zijn pensioen gunt en van haar iets mag bouwen. Maar ze heeft vooral moeite met de notariswoning omdat deze maar 2 meter van haar grens af komt te staan. Ze berekend dat de appartementen een oppervlakte van een kleine 100 m² krijgen en dat dit niet op te brengen is voor de lagere inkomens. De initiatiefnemer reageert hierop dat het appartementen van circa 85 m² worden en dat het bestemmingsplan niet meer dan 9 woningen toelaat.

Een andere omwonende geeft aan dat het bouwvlak van de notaris woning zo groot is, dat er op de begaande grond al 4 appartementen passen. Initiatiefnemer geeft aan dat dit klopt. Maar geeft aan dat dit bestemmingsplan niet meer dan 9 woningen toe staat. Omwonende vraagt waarom dit niet klopt met ruimtelijke plannen waar je naartoe verwezen word. De beleidsmedewerker ruimtelijke ordening geeft aan dat in de ontwerpfase de aanduiding niet goed op de verbeelding gezet is, in de vaststellingsfase is dit aangepast. Omwonende geeft aan dat er online op ruimtelijke plannen bij het achterhuis staat dat er 5 woningen in mogen en in het voorhuis en de notariswoning staan geen maximale woningen aangegeven.

Omwonende geven aan dat er inderdaad vroeger een T-boerderij heeft gestaan, maar dit op een vele male groter perceel stond. En de omliggende woningen minder waard zullen worden door dit plan. Het kan minder en minder hoog net zo mooi zijn zodat iedereen blij is. Alle directe omwonende zien dit plan nu niet zitten. In de huidige vorm.

Omwonende vraagt hoe ze erbij komen dat de verstening afneemt. De initiatiefnemer geeft aan dat als je de bouwvlakken pakt het anders uitpakt. Er wordt gesproken over bomen die vorig jaar gekapt zijn waardoor nu het groen minder is dan vorig jaar.

Initiatiefnemer geeft aan dat er groen in de voortuinen zal zijn en ook in de achtertuinen bij de woningen. Omwonende geeft aan dat een levensbestendige woning wellicht dicht gestraat zal worden. initiatiefnemer reageert hierop dat de omwonende ook zijn tuin dicht kan straten en nu aan het doemdenken is. Initiatiefnemer vraagt aan de omwonende als hij alles een verdieping lager zou maken of hij dan blij is of dat hij dan nog gaat klagen over het groen.
Omwonende geeft aan dat hij het dan al een stuk minder erg vindt, want dan is het al een stuk minder kolossaal met stenen. 'Het is het totaal plaatje het moet gigantisch groot en hoog worden en het moet dan ook nog groen worden en wij zijn van mening dat het niet allemaal kan.'

Initiatiefnemer geeft aan dat voor hij het perceel gekocht had al dit plan op een kladje had getekend en hij vindt dit plan een mooie en fatsoenlijke indeling.
Omwonende vraagt wat de initiatiefnemer er van zou vinden als dit naast zijn woning gebouwd zou worden, zo hoog en appartementen.
initiatiefnemer geeft hier geen antwoord op hij zegt dat hij dit zo heeft uitgetekend en met heel bewust de gedachte van die appartementen en hij geeft aan dat hij snapt dat dit niet fijn is.

Een omwonende vraagt of dit plan ten koste mag gaan van de privacy van alle omwonenden. De wethouder reageert hierop dat het plangebied midden in het dorp ligt en dat in de direct omgeving ook woningen dicht op elkaar staan. Omwonende geeft aan dat dit geen appartementen zijn wethouder reageert en zegt dat dat toch niet uitmaakt. Omwonenden geven aan dat ze net uitgelegd hebben dat als je boven woont je bij mensen in de tuin en woningen kunt kijken.
Wethouder geeft aan dat de appartementen boven de kapper ook drie hoog zijn.
Omwonende geeft aan, 'dat was een bestaand gebouw dit moet nog worden gerealiseerd en omwonenden hebben voordat zij de grond of woningen aankochten gekeken naar de bouwhoogte. Deze is momenteel 4 meter hoog en daarnaast ligt het perceel ook nog eens hoger.'
'Ook de drukte op een klein perceel, waar gaan alle auto's naartoe?'
'Er is geen plaats voor bezoekers om te parkeren, en wanneer een van de bewoners een verjaardag heeft zullen er nog meer auto's moeten kunnen parkeren.'

Omwonende geeft aan dat bij de bijeenkomst van de initiatiefnemer er werd gesproken over een hegje tussen de notariswoning en de erfgrens zodat de inkijk op het erf en in de woning zo wel opgelost kon worden omdat hij er niet op had gerekend. De initiatiefnemer wilt het liefst 3 meter van de grens af blijven. Omwonende geeft aan dat er dan nog steeds inkijk is dit wordt bevestigd door de initiatiefnemer.

Omwonende geeft aan dat ook al heeft de initiatiefnemer niet de behoefte om het hele bouwvlak te bebouwen, hij kan het ook verkopen en de koper kan dit perceel dan alsnog helemaal bebouwen met de maximale oppervlakte van de bouwvlakken. 'Het is een risico voor ons als omwonenden, dit is telkens slechts een plan. De rieten kap is ook vervallen. Er is niks concreets.'
Initiatiefnemer geeft inderdaad aan dat er geen garanties zijn en zegt dat hij dit plan wil maken en hier niet vanaf wil wijken en geeft toe dat hij 2 meter van de erfgrens af mag bouwen als dat zou moeten.

Er wordt opgemerkt dat de omwonenden na de zienswijze in gesprek wilde met de initiatiefnemer maar dat hij aangaf dat dit vanwege de agenda's niet lukte. Ook wordt opgemerkt dat het toen eigenlijk ook al geen zin had om te overleggen omdat hij niets wil aanpassen aan het plan.

Er wordt daarnaast opgemerkt dat er een verslag van de omgevingsdialoog door initiatiefnemer is ingestuurd naar de gemeente. Er wordt door omwonenden opgemerkt dat het vreemd is dat er een verslag is gemaakt zonder hun echte reacties er aan toe te voegen.

Verder wordt door de omwonenden opgemerkt dat de zaken rondom het indienen van diverse zienswijze vreemd zijn. Omwonenden werden niet op de hoogte gehouden en de zienswijzen stonden niet online. Wethouder bevestigd dit en wil dit punt meenemen.

Wethouder geeft aan dat de post die aan de gemeenteraad gericht is, Op een lijst van ingekomen stukken voor de gemeenteraad komt.
4 omwonenden hebben echter wel aan de gemeenteraad de zienswijze gericht enkel 1 zienswijze is online gekomen. De rest is bij de beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening op het bureau blijven liggen, zelfs na het toezeggen dat het online zou komen is het ruim 14 dagen blijven liggen.
Wethouder geeft aan dat dit niet de normale gang van zaken is en dat ze hier intern mee aan de gang moeten.

Omwonende geeft aan dat om tafel zitten dus eigenlijk geen zin meer heeft omdat de initiatiefnemer niet wil toegeven aan de punten waar zij tegen aan lopen. Initiatiefnemer bevestigd dit en wil dit plan bouwen. Tevens geeft hij aan dat iedereen in de zienswijze een punt heeft.
Initiatiefnemer geeft aan dat één van de omwonende al vanaf dag 1 aangaf de bouwhoogte en de appartementen niet te accepteren bij het zien van zijn kladjes.
Hierop zegt de initiatiefnemer dat hij tegen de architect heeft gezegd dat hij ervoor moet zorgen dat de slaapkamers aan de voorzijde moeten komen.
Omwonenden geven aan dat dit dan het probleem verplaatsen is naar de andere omwonenden.

Een omwonende vraagt hoe het zit met de speling omtrent de bouwhoogte of de aanpassing in het plan. De initiatiefnemer geeft aan dat het anders situeren met negen woningen niet mogelijk is. Ook geeft hij aan dat er vanuit de buurt nog geen oplossing is aangedragen. Een omwonende geeft aan dat een verdieping eraf een oplossing zou zijn, dan is het wat lager en vervallen de boven woningen. Initiatiefnemer geeft aan dat het dan niet past. Omwonenden zegt dat er dan ook 2 woningen in de garage gemaakt kunnen worden.

Omwonende vraagt nogmaals of er een optie is om het plan nog aan te passen?
Initiatiefnemer geeft aan dat hij de t-boerderij die er vroeger heeft gestaan graag wil bouwen zoals hij hem op de plattegrond heeft staan zonder de rietenkap.
Een omwonende geeft aan dat als initiatiefnemer de t-boerderij zou bouwen die er vroeger heeft gestaan geen bezwaar zou hebben ingediend. Deze woning had namelijk maar 1 verdieping met een kap en kende geen boven woningen.
Initiatiefnemer geeft aan dat hij geen mogelijkheden ziet om het plan aan te passen.
De wethouder geeft aan dat het voorstel nu bij de raad ligt. Het is aan de initiatiefnemer of hij nog ruimte ziet om het plan aan te passen of niet. De initiatiefnemer geeft wederom aan dat hij dit niet wil doen.

De bijeenkomst heeft helaas geen positieve indruk achtergelaten zoals u wel zult begrijpen na het lezen van ons verslag, De punten die benoemd waren zijn altijd al bekend geweest, Maar als er geen centimeter veranderd kan worden heeft dit geen meerwaarde.

Wij hebben dit gesprek met goedkeuring van alle deelnemers opgenomen zodat we een reëel en op waarheid gebaseerd gespreksverslag konden maken om misverstanden te voorkomen.