

Van: Bos, Harold

Verzonden: maandag 26 november 2012 10:47

Aan: #Griffie

Onderwerp: FW: technische vragen Rijksweg Zuid 1-3-5 Elst

Bijlagen: 20080901 Stedenbouwkundigadv.pdf; PR4079 Appartementen - bedrijfsruimte Elst 4-001.jpg; PR4079 Appartementen - bedrijfsruimte Elst 4-002.jpg; HPIM3124.jpg; HPIM3125.jpg; HPIM3126.jpg; HPIM3127.jpg; HPIM3144.jpg

Hallo,

Hierbij de beantwoording van de VVD-vragen inzake de behandeling van het bestemmingsplan Rijksweg Zuid 1-3-5 morgen in de voorbereidende vergadering.

Met vriendelijke groet,

Harold Bos
Medewerker Team Beleidsrealisatie
doorkiesnummer: -101
aanwezig op maandag t/m donderdag

- Waarom is de nieuwbouw niet in zijn geheel in de stijl van het bestaande monument uitgevoerd?

Na eerdere ontwikkelingen/ontwerpen, heeft de gemeente het stedenbouwkundig adviesburo Pouderoyen opdracht verstrekt voor het ontwikkelen van een visie op deze locatie, zie advies Rijksweg Zuid d.d. augustus 2008 (zie bijlage). Op basis van de stedenbouwkundige visie heeft de projectontwikkelaar/architect het voorliggende bouwplan opgesteld. De definitieve keuzes/vormgeving/hoogten zijn tot stand gekomen na veelvuldig overleg architect met stedenbouwkundige, gedelegeerde van Welstandcie en laatstelijk na goedkeuring CRK (Cie ruimtelijke kwaliteit).

- Waarom is het plan in delen hoger dan het verhoogde monument?

Zie bovenstaande beantwoording. Door de beoogde bouwhoogte werkt de bebouwing op de hoek van de Rijksweg Zuid en de Eshofsestraat als accent als onderdeel in de verbinding Station - Dorpstraat.

- Kunt u ons een tekening / impressie verstrekken van gevels (hoogte) vanaf de nieuwbouw van de Van Oldenbarneveldtstraat, de Eshofsestraat en het begin van de Dorpsstraat, gezien in zuidelijke richting?

Voor een impressie zie bijgevoegde artist impression. Ook zijn enkele foto's van de omgeving toegevoegd.

- Hoe is de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming beoordeeld omtrent de extra in- uitrit aan de Eshofsestraat en wat zijn de bevindingen hiervan?

De in-/uitrit aan de Eshofsestraat is op dezelfde plaats gesitueerd als die voor de bedrijfsactiviteiten van installatiebedrijf Francissen. Het is dus geen extra in-/uitrit. Voor het bestemmingsplan is een verkeerskundige afweging gemaakt. Hierin zijn verkeersveiligheid en doelmatigheid meegenomen. Gemiddeld wordt uitgegaan van circa 100 verkeersbewegingen per etmaal; hetgeen geen probleem wordt geacht voor de verkeersveiligheid/-doorstroming. Het betreft een particulier parkeerterrein, dus dienen uitgaande voertuigen voorrang te verlenen aan verkeer op de Eshofsestraat.

De APV stelt dat een inrit kan worden geweigerd in het belang van:

1. de bruikbaarheid van de weg;
2. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
3. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
4. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Op basis van de bovenstaande criteria is een inritvergunning verleenbaar en is de inrit ruimtelijk verantwoord.

- Hoe is het aspect van privacy voor de bestaande bewoners van de Eshofsestraat beoordeeld en wat zijn de

bevindingen daarvan?

In het Rapport Inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Rijksweg Zuid 1-3-5, Elst is onder punt 1.2 uitgebreid ingegaan op het aspect privacy:

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.