

**beek**
uw gemeente.

Besluit Gemeenteraad

De raad van de gemeente Beek;

Gehoord het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 oktober 2015;

dat het voornemen tot het opstellen van dit bestemmingsplan ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is gepubliceerd op 17 september 2014;

dat het voorontwerp van het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgelegd aan belanghebbende diensten van de provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas;

dat de resultaten van het vooroverleg als bijlage zijn opgenomen bij het bestemmingsplan;

dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden anderszins verzekerd is dat derhalve geen exploitatieplan is opgesteld;

dat de terinzagelegging alsmede de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op 30 juli 2015 in de Nederlandse Staatscourant, in het digitale gemeenteblad, alsmede op de gebruikelijke en elektronische wijze is bekendgemaakt;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan hierna vanaf 31 juli 2015 tot en met 9 september 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar is gemaakt door [REDACTED];

dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ingediend en derhalve ontvankelijk verklaard moet worden;

dat voor de overwegingen met betrekking tot de ingekomen zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde "Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Woning Grootgenhouterstraat 123", welke onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;

dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot wijzigingen in het bestemmingsplan;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

- I. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- II. De zienswijze welke is ingediend tegen het bestemmingsplan "Woning Grootgenhouterstraat 123" ongegrond te verklaren, een en ander overeenkomstig het gestelde in de bij dit besluit behorende "Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Woning Grootgenhouterstraat 123";
- III. Zowel digitaal als analoog het bestemmingsplan "Woning Grootgenhouterstraat 123", overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0888.BPGGS123GRGHOUT14-VA01 met bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.

Beek, 17-12-2015
GEMEENTERAAD,

Guliel Erven
Raadsgriffier

Frans Weekers
Burgemeester



Nota van Zienswijzen "Bestemmingsplan Woning Grootgenhouterstraat 123"

Door [REDACTED]

[REDACTED] is een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan "Grootgenhouterstraat 123". De zienswijze is opgenomen in de brief, d.d. 8 september 2015. Resume-rend zijn er de volgende zienswijzen ingediend:

1. Open karakter van het straatbeeld wordt verder doorbroken;
2. Indien besloten wordt tot medewerking veranker dan het groene karakter.

Onderstaand worden de zienswijzen nader beschreven en wordt onze reactie gegeven.

Ad 1. Open karakter van het straatbeeld wordt verder doorbroken

Zienswijze:

Volgens de indiener van de zienswijze kenmerkt Groot Genhout zich door een prachtige integratie van agrarische activiteiten, groen, woonfuncties en het ruimtelijke plattelands karakter. De afwisseling tussen bebouwing en vervolgens weer stukken groen met verre zichtlijnen versterkt dit karakter. De komst van de woning met nummer 125 was reeds een eerste grote verandering in dit karakter en mate van transparantie voor de Grootgenhouterstraat. Het voornemen ten aanzien van de woning 123 zal ervoor zorgen dat het (resterende) open karakter van dit deel van ons dorp verder doorbroken wordt. Bovendien wil de indiener van de zienswijze de gemeente erop wijzen dat deze wijziging haaks staat op eigen beleid, waarbij het juist de insteek was, in een dorpsstraat, woonfuncties ruimhartig af te wisselen met groenfuncties. Hierdoor zijn veel doorzichten tussen de woningen aanwezig. De woning van de indiener van de zienswijze kent daarbij een grotendeels originele vakwerkgevel. Juist door de groene, agrarische omgeving naast de woning komt de monumentale gevel prachtig tot zijn recht.

Verweer:

Reeds in 2007 is door de gemeente besloten, onder voorwaarden, principemedewerking te verlenen aan het voornemen voor de realisatie van een woning ter plaatse. Enkele voorwaarden van de gemeente waren:

1. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het basiskapitaal.
2. Er moet sprake zijn van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing op de locatie.
3. Er dient een bijdrage te worden geleverd aan de verdere ontwikkeling van kwaliteiten van het gebied in groter verband gericht op de realisatie van de POG.

In de planvorming dient door de initiatiefnemer derhalve rekening gehouden te worden met de kwaliteiten van de omgeving en zorg te dragen voor een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing. Door de initiatiefnemer zijn plannen vervaardigd welke zijn ingebracht bij de Kwaliteitscommissie Limburg. Dit is een commissie die zich richt op het beoordelen van (bouw)plannen in het buitengebied en de daarbij behorende inpassing en tegenprestatie. Het plan is behandeld in de commissie op 18 februari 2014. Met het eerste plan kon de commissie niet instemmen. Indien echter aanpassingen werden gedaan op basis van aangedragen alternatieven door de commissie (zoals het verplaatsen van het bouwvlak) zou het bouwplan alsnog passend zijn in de omgeving. De aangedragen alternatieven voor de situering van de woning voldoen volgens de kwaliteitscommissie aan de eisen voor een kwalitatief hoogwaardige en cultuurhistorische inpassing passend binnen de karakteristiek van de kern.

Op basis van het advies van de kwaliteitscommissie zijn het bouwvoornemen en bestemmingsplan aangepast. Het advies maakt ook inhoudelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan. Middels het doorvoeren van het advies van de Kwaliteitscommissie is dus aangesloten bij het cultuurhistorische karakter van de lintbebouwing. Het vrije zicht op de vakwerkgevel is daarbij als belangrijk aangemerkt, evenals de doorkijk.

Middels het toevoegen van de bestemmingen "Tuin" en "Groen", in plaats van alles te bestemmen als "Wonen", wordt bebouwing tegengegaan. Binnen de bestemming "Tuin" zijn alleen erfafscheidingen toegestaan (voor de voorgevel maximaal 1 meter hoog) en binnen de bestemming "Groen" is helemaal geen bebouwing toegestaan. Daarmee is de doorkijk naar het achterland tot een zeker hoogte gegarandeerd. De doorkijk kan niet geheel worden ge-



garandeerd indien opgaande beplanting wordt geplant. Echter binnen de huidige bestemming "agrarisch" zou de aanplant van bomen ook mogelijk zijn.

Ad 2. Indien besloten wordt tot medewerking veranker dan het groene karakter

Zienswijze:

Zoals onder ad 1 is aangegeven is de indiener van de zienswijze van mening dat behoud van de huidige agrarische functie de kwaliteit van Genhout en de zichtlijnen op haar woning het meest ten goede komt. Mocht de gemeente desalniettemin tot een andere afweging komen, wil de indiener van de zienswijze de gemeente attenderen op het belang van goede afspraken ten aanzien van het resterende stukje groen en verzoekt het volgende te wijzigen in het ontwerp plan:

- *De indiener van de zienswijze is van mening dat het verder naar achteren plaatsen van de woning de zichtlijn op nummer 113 wordt verbeterd. Daarmee blijft ook de zichtlijn vanuit de woning naar de straat behouden.*
- *Het behoort tot de mogelijkheid van de gemeente om afspraken vast te leggen met de toekomstig eigenaar van de woning 123. Bijvoorbeeld het behoud van een kwalitatief groene, transparante indeling van het naastgelegen groene perceel, de tuin.*

Verweer:

De gemeente kan geen regels stellen over de beplanting in het bestemmingplan. Desalniettemin spannen wij ons tot het uiterste in om de groene kwaliteit te regelen in een privaatrechtelijke overeenkomst. Deze privaatrechtelijke overeenkomst maakt geen onderdeel van het bestemmingsplan, derhalve kan daartegen geen zienswijze worden ingediend.

Echter, zoals onder ad 1 reeds is benoemd, zijn de plannen ter advisering voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg. In het advies van de kwaliteitscommissie is rekening gehouden met de doorzichten naar het achterland en de cultuurhistorische kwaliteiten van het lint en de vakwerkwoning. Het advies van de commissie is vervolgens vertaald in het bestemmingsplan (aanduiden bouwvlak, opnemen van de bestemmingen "Groen" en "Tuin" die zichtbelemmerende bebouwing tegengaan). Daarnaast is het advies van de kwaliteitscommissie ook een onderdeel van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Daarmee is het open zicht naar de vakwerkboerderij zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk min of meer verzekerd. Het maken van afspraken over de indeling en beplanting van de tuin voert te ver. Ook binnen de agrarische bestemming zouden namelijk (zonder vergunning) bomen kunnen worden geplant.

Conclusie

Gezien bovenstaande argumenten wordt de zienswijze ongegrond verklaard.