

ZIENSWIJZENVERSLAG

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Beek heeft met ingang van 17 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzagenlegging is een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen omtrent het ontwerpplan bij uw raad kenbaar te maken. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. De heer F.J.M. Kobossen van De Mul Zegger advocaten en notarissen namens Compromis Vastgoed B.V., Burg. Des Trombesplein 41 te Apeldoorn (*ontvangen 23 mei 2012*)
2. De heer J. Italiaander van Italiaander Bouwkundig Ingenieursbureau namens de familie Derksen, Sint Jansgildestraat 69a te Beek (*ontvangen 23 mei 2012*)
3. De heer H.T. van Geemen, Sint Jansgildestraat 58 te Beek (*ontvangen 25 juni 2012*)
4. De heer G.H.A.M. Heebing, Eltenseweg 1 te Beek (*ontvangen 26 juni 2012*)
5. Mevrouw Y.M. van de Meulen-Krouwel van Horeca Nederland namens Café Cafeteria De Steenbok, Sint Jansgildestraat 71 te Beek (*ontvangen 26 juni 2012*)
6. De heer H.F. Gieling, Arnhemseweg 7 te Beek (*ontvangen 26 juni 2012*)

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen gevolgd door een reactie van de gemeente.

1. De heer F.J.M. Kobossen van De Mul Zegger advocaten en notarissen namens Compromis Vastgoed B.V., Burg. Des Trombesplein 41 te Apeldoorn (ontvangen 23 mei 2012)

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- 1.1 Reclamant stelt dat het opnemen van 2 verschillende bestemmingen, die niets met elkaar van doen hebben, op het perceel Sint Jansgildestraat 77 in strijd is met een juiste ruimtelijke ordening. De opgenomen bestemming 'A' (Agrarisch) moet worden gewijzigd in 'H' (Horeca).
- 1.2 De ter plekke aanwezige bebouwing wordt niet opgenomen binnen één of meerdere bouwvlakken en wordt derhalve onnodig onder het overgangsrecht geplaatst.
- 1.3 Bij bestemmingsomschrijving: Horeca, niet uitsluitend binnen bouwvlak maar ook daarbuiten: zie de op het perceel geldende bestemming: derhalve dienst tekstueel aanpassing van dit deel van het voorschrift te volgen.
- 1.4 De mogelijkheid tot het hebben van een dienstwoning is niet op de kaart te traceren.
- 1.5 De 50m² aan bijgebouwen is te gering gerelateerd aan de bestemming, omvang perceel, noodzaak, bestaande bebouwing en bouwvoorschriften.
- 1.6 Onduidelijk is de benaming 'voorgevelrooilijn' waarbij ook geen rechtszekerheid ontstaat m.b.t. de positionering van o.a. schuttingen.
- 1.7 De opgenomen goothoogte van 5 meter is niet goed bouwkundig invulbaar als je bijvoorbeeld 2 bouwlagen wenst. Een invulling met een goothoogte van 7 meter is wenselijk.

Gemeentelijke reactie

- Ad. 1.1 Ons is onduidelijk waarom bij het opnemen van 2 verschillende bestemmingen voor het perceel Sint Jansgildestraat 77 er sprake is van een onjuiste ruimtelijke ordening. Vanuit het voorgaande bestemmingsplan Kom Beek 2000 zijn de contouren van de beide bestemmingen één op één overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Er is geen aanleiding, bijvoorbeeld een concreet bouwplan, om de bestemming van de gronden met de bestemming 'A' (Agrarisch) te wijzigen in de bestemming 'H' (Horeca).
- Ad. 1.2 Op het perceel Sint Jansgildestraat 77 is één hoofdgebouw aanwezig waarvoor ook één bouwvlak is opgenomen. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd. De ter plekke aanwezige bebouwing kan dus inderdaad buiten een bestemmingsvlak vallen. In de bestemmingsplanregels is bij de bestemming 'Horeca' opgenomen dat conform artikel 11.2.2.d. een maximaal aantal van 50m² aan gebouwen buiten het bouwvlak is toegestaan. Indien er reeds middels een verkregen vergunning/overgangsrecht meer dan 50 m² aan gebouwen aanwezig is buiten het bouwvlak stelt artikel 25.1 van de regels dat het aanwezige aantal vierkante meters

het maximaal aan te houden aantal vierkante meters is. De beide gebouwen die buiten het bouwvlak vallen overstijgen de 50m² ruimschoots, waardoor conform artikel 25.1 het aanwezige aantal vierkante meters het gestelde maximaal aantal vierkante meters is. Planologisch worden deze beide gebouwen niet onder het overgangsrecht geplaatst, maar is middels artikel 25.1 van de regels een passende regel opgenomen voor onderhavige situatie.

- Ad. 1.3 Ons is onduidelijk gebleken wel deel van de voorschriften reclamant wenst aan te passen en waarom.
- Ad. 1.4 Bij het bepalen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan voor een perceel dien je zowel de regels, de verbeelding of een combinatie van beide te bekijken. In onderhavig geval is enkel in de regels opgenomen dat wonen op de verdieping is toegestaan. Er is op de verbeelding geen aanduiding opgenomen. Wonen is niet nader gespecificeerd waardoor gewenste flexibiliteit ontstaat waarbij dus zowel een dienstwoning als ook regulier wonen is toegestaan.
- Ad. 1.5 Zoals bij ad. 1.2 omschreven is het maximaal planologisch toegestaan aantal vierkante meters op een perceel niet altijd de opgenomen 50m² zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
- Ad. 1.6 De definitie 'voorgevelrooilijn' is opgenomen in de regels in artikel 1. Daarnaast stelt artikel 11.2.2.f helder waar op een perceel bijvoorbeeld een perceelafscheidings in welke hoogte mag worden opgericht.
- Ad. 1.7 Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie van het voorgaande bestemmingsplan Kom Beek 2000. Bij een actualisatie maak je in principe geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Aangezien in het voorgaande bestemmingsplan een goothoogte van 5 meter was opgenomen is deze maatvoering nu ook weer opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Er is immers geen aanleiding, bijvoorbeeld een concreet bouwplan, waarop het verzoek om uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden is gebaseerd.

2. De heer J. Italiaander van Italiaander Bouwkundig Ingenieursbureau namens de familie Derksen, Sint Jansgildestraat 69a te Beek (ontvangen 23 mei 2012)
De zienswijze heeft betrekking op het volgende punt:

- 2.1 Reclamant is voornemens om het huidige gebouw op het perceel Sint Jansgildestraat 69a te herbouwen. In de huidige situatie heeft reclamant reeds tientallen jaren een gebouw dat ooit in gebruik was als varkensschuur bij recht omgebouwd tot één permanent woonverblijf met twee vakantiewoningen. Vanwege de wens van reclamant om het gebouw te herbouwen en vanwege het incurante bouwvlak met beperkte bouwhoogte over een deel van het bouwvlak verzoekt reclamant aanpassing van de maatvoeringen conform de ingediende situatietekening.

Gemeentelijke reactie

- Ad. 2.1 Uit de ingediende situatietekening van reclamant is niet gebleken dat de herbouw qua footprint van het gebouw niet past in het bouwvlak van zowel onderhavig bestemmingsplan als ook van het vigerende bestemmingsplan Kom Beek 2000. Het verzoek tot aanpassing van de maatvoeringen is derhalve beperkt tot aanpassing van de bouwhoogte. De goothoogte blijft ongewijzigd. De aanpassing van de bouwhoogte is daarnaast enkel van toepassing op de beide recreatiewoningen aangezien de woning reeds een bouwhoogte heeft tot 10 meter. Voor deze beide recreatiewoningen dient bij de gewenste nieuwbouw over een lengte van circa 14 meter de bouwhoogte van 6 meter aangepast te worden in 9 meter.

Er is geconstateerd dat de gewenste bouwhoogte veel voor komt in Beek, er is geen sprake van een afwijkende maatvoering. Daarnaast staat het vigerende bestemmingsplan Kom Beek 2000 voor onderhavig perceel reeds vergelijkbare maatvoeringen toe. Ook is de situering van het gebouw slechts beperkt waarneembaar vanaf de openbare weg, het gebouw zal grotendeels aan het zicht worden ontnomen. Als laatste voorziet de aanpassing in een verbetering van het woon- en leefklimaat, na herbouw zal immers, in principe een varkensstal zijn vervangen door een gebouw dat voldoet aan de gestelde eisen van deze tijd. Voorgesteld wordt om de bouwhoogte van 6 meter te wijzigen in 9 meter voor het perceel Sint Jansgildestraat 69a.

3. De heer H.T. van Geemen, Sint Jansgildestraat 58 te Beek (ontvangen 25 juni 2012)

De zienswijze heeft betrekking op het volgende punt:

- 3.1 Reclamant verzoekt, voor het bij hem in eigendom zijnde perceel Schoolstraat 27, de huidige bestemming detailhandel te verruimen met de bestemming maatschappelijk. In de huidige situatie is conform de bestemming detailhandel op de begane grond een bloemenwinkel gevestigd. Op termijn zal mogelijk de huurovereenkomst niet worden verlengd. Voor een ruimere verhuurbaarheid wenst reclamant om naast de bestemming detailhandel ook de bestemming maatschappelijk op zijn perceel te leggen.

Gemeentelijke reactie

- Ad. 3.1 In de woonwijk van Beek zijn in het verleden op diverse locaties van oorspronkelijk woningen tot een ander doel in gebruik genomen dan de oorspronkelijke bestemming wonen. Het betreft hier van oorsprong woningen die nu planologische in gebruik zijn overeenkomstig de bestemmingen detailhandel, bedrijf en dienstverlening. In onderhavig bestemmingsplan is voor deze locaties in de woonwijk, waaronder de Schoolstraat 27, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de voornoemde bestemming eenvoudig kan worden gewijzigd in de bestemming wonen met als achterliggende gedachte dat op termijn de woonomgeving kan worden vervolmaakt. Kort samengevat mag het huidige gebruik, zoals bijvoorbeeld een bloemenwinkel, worden voortgezet waarbij de planologische mogelijkheid is gecreëerd dat indien de eigenaar hiertoe wenst over te gaan, het oorspronkelijke gebruik als woning zal terugkeren. Het verruimen van de bestemming detailhandel met maatschappelijk op het perceel Schoolstraat 27 ligt niet in de lijn met het streven om op termijn de woonomgeving te vervolmaken met enkel woningen. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om maatschappelijke- en detailhandelfuncties te concentreren in het centrum van de kern (net als bij de overige kernen binnen de gemeente) en in de overige wijken de woonfunctie te laten prevaleren c.q. bestendigen. Aangezien Schoolstraat 27 buiten het centrum ligt geldt daar het streven om de locatie in de toekomst een woonfunctie te geven. Voorts is geen concreet plan of verzoek ontvangen om ter plaatse daadwerkelijk een maatschappelijke functie in te vullen.

4. De heer G.H.A.M. Heebing, Eltenseweg 1 te Beek (ontvangen 26 juni 2012)

De zienswijze heeft betrekking op het volgende punt:

- 4.1 Reclamant verzoekt om het bouwvlak, van het bij reclamant in eigendom zijnde perceel Eltenseweg 1, in onderhavig bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kom Beek 2000, qua omvang, minimaal gelijk aan elkaar te laten zijn. In onderhavig bestemmingsplan is het bouwvlak dusdanig verkleind waardoor geen flexibiliteit meer aanwezig is om het perceel anders in te richten.

Gemeentelijke reactie

- Ad. 4.1 Zoals bij hoofdstuk 2.3 in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven wensen we dat onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functies moet in meer of mindere mate wel mogelijk zijn. Het verkleinen van onderhavig bouwvlak is niet met dit streven in overeenstemming. Voorgesteld wordt om een bouwvlak op te nemen voor het perceel Eltenseweg 1 dat qua omvang minimaal gelijk is met het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan Kom Beek 2000.

5. Mevrouw Y.M. van de Meulen-Krouwel van Horeca Nederland namens Café Cafeteria De Steenbok, Sint Jansgildestraat 71 te Beek (ontvangen 26 juni 2012)

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- 5.1 Reclamant geeft aan niet helemaal te kunnen duiden hoe de huisartsenpraktijk zich verhoudt tot de functie wonen. Binnen de bestemming 'Wonen' is het uitoefenen van een beroep aan huis toegestaan, met behoud van de woonfunctie.
- 5.2 Reclamant verzoekt, voor het perceel Peeskesweg 1, in hoeverre een zelfstandige huisartsenpraktijk met apotheek zich verhoudt tot de functie wonen, c,q, in hoeverre deze functie daarbinnen past.

Gemeentelijke reactie

- Ad. 5.1. De situering van de voorgenomen huisartsenpraktijk, op het perceel Peeskesweg 1, is planologisch niet vervat onder artikel 18.1.b, waarbij 'een beroep aan huis' onder voorwaarde is toegestaan. De voorgenomen huisartsenpraktijk is planologisch mogelijk gemaakt middels artikel 18.1.e waarbij "een maatschappelijke voorziening ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' met een maximale oppervlakte van 200 m²" is toegestaan. Deze aanduiding 'maatschappelijk' is van toepassing op het westelijke gebouw.
- Ad. 5.2 In deze actualisatie van het bestemmingsplan worden onder meer alle onherroepelijke bouwvergunningen sinds het van kracht worden van het vigerende bestemmingsplan Kom Beek 2000 opgenomen. Voor het perceel Peeskesweg 1 is sinds 30 november 2011 een onherroepelijke bouwvergunning van kracht, waarmee de bouw van een appartementencomplex en huisartsenpraktijk met apotheek is toegestaan. Destijds is aangetoond dat deze functies zich voldoende tot elkaar verhouden. In deze actualisatie is planologisch voorzien in de mogelijkheid van het oprichten van een appartementencomplex en huisartsenpraktijk met apotheek door binnen de woonbestemming een aanduiding 'maatschappelijk' op het betreffende perceel op te nemen, zoals ook is omschreven bij ad. 5.1. Deze actualisatie neemt dus enkel bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden over die middels een eigen vergunningetraject met eigen afweging tot stand zijn gekomen.

6. De heer H.F. Gieling, Arnhemseweg 7 te Beek (ontvangen 26 juni 2012)

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- 6.1 Reclamant verzoekt voor het perceel Arnhemseweg 5 de bebouwingsmogelijkheden in overeenstemming te brengen met het vigerende bestemmingsplan Kom Beek 2000. Hierbij dient zowel het bouwvlak alsmede de maatvoering van het hoofdgebouw en de bijbehorende bijgebouwen in overeenstemming te worden gebracht met het vigerende bestemmingsplan Kom Beek 2000.
- 6.2 Naar aanleiding van een door reclamant tegen de toenmalige gemeente Bergh aangespannen zaak, aan de Hinderwetvergunning ten behoeve van de horeca inrichting Arnhemseweg 11 te Beek is bij Koninklijk Besluit van 4 juni 1985 een voorschrift ontstaan. Dit voorschrift geeft aan dat op grond van het perceel Arnhemseweg 11, binnen een afstand van 10 meter tot de erfgrans van reclamant (perceel Arnhemseweg 7) geen vrachtauto's mogen worden geparkeerd. Daarnaast dienden borden met aanwijzingen te worden geplaatst en belijning te worden aangebracht. Reclamant verzoekt om het voornoemde voorschrift planologisch als zodanig op te nemen in onderhavig bestemmingsplan voor het perceel Arnhemseweg 11.
- 6.3 Reclamant stelt dat hij zal blijven ageren tegen geparkeerde vrachtauto's en bussen die op het terrein van de ondernemer op het perceel Arnhemseweg 11 niets hebben te zoeken.

Gemeentelijke reactie

- Ad. 6.1 Conform verzoek wordt voorgesteld het bouwvlak op de verbeelding aan te passen en in overeenstemming te brengen met het bouwvlak zoals aanwezig op de plankaart in het bestemmingsplan Kom Beek 2000. De bouwhoogte binnen dit bouwvlak is reeds in overeenstemming met het bestemmingsplan Kom Beek 2000. Als laatste zal door de voorgestelde aanpassing van het bouwvlak er geen ruimte zijn voor nieuwe bijgebouwen op het perceel Arnhemseweg 5, het wijzigen van de maatvoeringen van de bijgebouwen is derhalve niet meer van toepassing.
- Ad. 6.2 Sinds 1985 is de eigenaar/exploitant van de inrichting, van het perceel Arnhemseweg 11, een aantal malen gewijzigd en zijn er wijzigingen in de regelgeving geweest. De aanpassing van de regelgeving heeft betrekking op het van toepassing verklaren van algemeen geldende regels voor de betreffende branche. Het meest recent is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) in werking getreden (1 januari 2008). Op grond van het in de betreffende besluiten opgenomen overgangsrecht (Besluit horecabedrijven milieubeheer; Stb. 298, 1992 en Besluit Horeca- sport en recreatie inrichtingen milieubeheer, Stb. 322, 1998) is het voorschrift als nadere eis een aantal malen overgegaan op de rechtsopvolgers van het bedrijf. Met de in werking treding van het Activiteitenbesluit is de systematiek aangepast.

Op grond van het in artikel 6.1,2e lid van het besluit opgenomen overgangsrecht worden de nadere eisen die voor een inrichting onmiddellijk voorafgaand aan het van toepassing worden van het besluit onherroepelijk en in werking zijn, aangemerkt als maatwerkvoorschriften. Maatwerkvoorschriften zijn echter alleen mogelijk in die gevallen waarin het besluit daarin voorziet en de materie niet uitputtend geregeld is. Op grond van het bepaalde in artikel 2.20, 5e lid kunnen technische voorzieningen en gedragsregels voor de inrichting worden voorgeschreven om aan de geldende geluidnormen te voldoen. Daarnaast biedt het zorgplicht artikel in artikel 2.1 dat ondermeer betrekking heeft op geluid-, stofhinder en luchtverontreiniging, de mogelijkheid om eventueel additioneel maatwerkvoorschriften vast te stellen voor zover dit nodig is en redelijkerwijs kan worden gevegd en het onderwerp in het besluit al niet uitputtend is geregeld.

Sinds de behandeling van de zaak in 1985 is de exploitatie van de inrichting in aanzienlijke mate gewijzigd. Daarnaast heeft er eveneens een uitbreiding van de bebouwing plaatsgevonden waardoor het parkeren zich minder voor het parkeren en stallen van vrachtauto's en/of autobussen leent.

Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat deze (vorm van) overlast nog steeds speelt en ten gevolge daarvan de in het besluit opgenomen geluidgrenswaarden worden overschreden.

Gelet op het hiervoor vermelde zijn wij van mening dat de nadere eis van rechtswege is vervallen en evenmin aanleiding bestaat om hierin te voorzien in het bestemmingsplan Kom Beek.

Ad. 6.3 Van voornoemde stelling nemen we kennis en heeft voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan geen gevolgen.

Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van uw zienswijzen. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan maar niet tot het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Behorend bij besluit van de gemeenteraad van Montferland,

d.d. 27 september 2012,

Mij bekend,
De griffier,

D. Berends

