

Inspraaknotitie Beheersverordening Centrum Beuningen

Wie?	Samenvatting Zienswijze:	Gemeentelijke reactie hierop:
Pieter Oosterhout, Buro voor Architectuur BNA bv, Poldervaart 18 Beuningen, Ten aanzien van Dorpssingel 12. In13.01930	De inspraakreactie stelt het volgende: 1. <i>“Wanneer in een gebied ruimtelijke ontwikkelingen zijn te voorzien, dan kan er geen gebruik worden gemaakt van een beheersverordening. Dit wordt duidelijk aangegeven in de literatuur over de toepassingsmogelijkheden voor een beheersverordening. In dit gebied zijn diverse ontwikkelingen te verwachten, onder andere het gebied waar de voormalige basisschool heeft gestaan, het pand Kerkplein 3, de locatie op de hoek van de Van Heemstraweg en de Wilheminalaan en – mogelijk – het Asdonckterrein.”</i>	Inspraakmogelijkheid bestond tot en met 27 maart 2013, dit is kenbaar gemaakt op 13 maart 2013 op de gemeentelijke website. Alle inspraakreacties zijn ná deze termijn ingekomen. Desondanks gaan wij in op het gestelde. Ad 1: Zoals ook in de toelichting is weergegeven zijn er 2 mogelijkheden: uitgaan van de bestaande feitelijke situatie of de bestaande planologische situatie. De beheersverordening gaat primair uit van de bestaande planologische situatie, waarbij vervolgens is gekeken of deze in voldoende mate aansluit bij de bestaande werkelijke situatie (voor zover deze gewenst is). De ontwikkeling op de locatie van de voormalige basisschool was reeds opgenomen in het geldende bestemmingsplan, deze mogelijkheid is ook in de beheersverordening opgenomen. De ontwikkeling van het Asdonckterrein past niet in het geldende plan, hiervoor moet te zijner tijd toch al een separate procedure doorlopen worden. Bovendien is de termijn van deze ontwikkeling dusdanig onzeker dat dit gebied onderdeel kan uitmaken van de beheersverordening.

		De locatie op de hoek Van Heemstraweg-Wilhelminalaan biedt, conform vigerend, ruime mogelijkheden. Concrete plannen zijn hier nog niet bekend, laat staan plannen die buiten deze kaders vallen. Zoals ook in de toelichting verwoord is het geldende bestemmingsplan de basis voor de beheersverordening en niet de werkelijk aanwezige situatie. Functieveranderingen e.d. die binnen het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk waren, blijven ook in de beheersverordening mogelijk. De dynamiek van het centrum blijft daarmee in stand. Daar waar er ontwikkelingen blijken te zijn, die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, had al een separate planprocedure gevoerd moeten worden. Met een beheersverordening wordt geenszins het gebied “op slot” gezet. Voor eventuele ontwikkelingen, kan nog steeds een separaat bestemmingsplan in procedure worden gebracht.
	2. <i>“Daarnaast zijn er voor diverse panden bestemmingen opgenomen die niet overeen komen met het feitelijke gebruik en/of het vigerende bestemmingsplan. Dit geldt ook voor ons pand. Hieraan is de hoofdbestemming wonen gegeven, waar dit al jarenlang als hoofdfunctie een ander gebruik kent. Wij verzoeken u aan ons pand de bestemming Centrum te geven, dit komt veel beter overeen met de feitelijke en vergunde situatie. Dit dan wel met de</i>	Ad 2: Het pand aan de Dorpsingel heeft de bestemming “Wonen met winkels, dienstverlening en horecabedrijven”. Wonen is derhalve de primaire bestemming, dit is ook zo overgenomen in de beheersverordening. Winkels, dienstverlening en horecabedrijven zijn alleen toegestaan daar waar zij zijn aangeduid. De juridische toelichting van het geldende plan geeft aan dat

	<i>toevoeging dat het hele pand in gebruik is voor dienstverlening en kantoor, niet alleen de begane grond. Dit betekent geen uitbreiding van bestemmingen (wat via een beheersverordening niet kan), omdat in het vigerende bestemmingsplan een winkelbestemming is opgenomen en een horeca aanduiding ontbreekt.”</i>	“Daarnaast zijn er enkele bestaande buiten het winkelgebied gelegen winkels en horecabedrijven die onder dit regiem zijn gebracht. Het betreft dan functies die eigenlijk zijn gesitueerd op een vanuit de concentratiegedachte minder geschikte locatie. Het gaat hierbij om een feitelijk gegroeide situatie waarvoor geen dringende redenen bestaan om tot verplaatsing van de functies te besluiten. De intentie van dit analoge plan is dat de aanduiding betrekking heeft op het pand waar de aanduiding op is gelegen, de winkelmogelijkheid ligt niet op het pand Dorpssingel 12 omdat daar de betreffende aanduiding niet op is geprojecteerd, maar op het buurpand. Om de aanwezige functies ook binnen de beheersverordening mogelijk te maken zijn in de ontwerpbeheersverordening ter plaatse de aanduidingen “kantoor” en “dienstverlening” overigens reeds opgenomen. Deze mogen zich ook op de verdieping bevinden.
	3. <i>“Verder is de aanduiding ‘tae’ – twee aan een – opgenomen, dit is ook niet juist, dit moet ‘gs’ van gestapeld zijn. Voor de maatvoering is een goothoogte van 6 meter opgenomen, dit is in werkelijkheid 7,5 meter.”</i>	Ad 3: De aanduiding [gs] zal worden toegevoegd. Conform de begripsbepaling is bepaald dat deze voor het betreffende gebouw aan de zijde van de Dorpssingel gemeten moet worden. Hier is de goothoogte 6 meter.
	4. <i>“De al genoemde ontwikkelingsmogelijkheden die eigenlijk geen beheersverordening</i>	Ad 4: Zoals ook in de toelichting verwoord is het geldende bestemmingsplan de basis voor de beheersverordening

	<i>mogelijk maken, maar waar een bestemmingsplan de geëigende weg is. Het centrum is vrijwel nimmer een gebied wat 'af' is."</i>	en niet de werkelijk aanwezige situatie. Functieveranderingen e.d. die binnen het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk waren, blijven ook in de beheersverordening mogelijk. De dynamiek van het centrum blijft daarmee in stand. Daar waar er ontwikkelingen blijken te zijn, die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, had al een separate planprocedure gevoerd moeten worden. Met een beheersverordening wordt geenszins het gebied "op slot" gezet. Mocht blijken dat binnen de looptijd van de beheersverordening zich een dergelijke ontwikkeling voordoet, dan kan hiervoor nog steeds een bestemmingsplan voor in procedure gebracht worden.
	5. <i>In de toelichting is een overzicht van de geldende plannen opgenomen. Deze is niet volledig, voor een deel van het gebied is nog vigerend een bestemmingsplan uit 1939 (bijna de 75 jaar gehaald!)</i>	Ad 5: Dit is juist en toegevoegd.
	6. <i>"Het pand Kerkplein 3 is met hoofdbestemming wonen opgenomen, centrum lijkt hier ook een betere bestemming."</i>	Ad 6: Hier geldt de bestemming "Wonen met winkels, dienstverlening en horecabedrijven", met de aanduiding "winkels". De bestemming centrum is een brede(re) bestemming. Op de locatie zou daarmee ook een functieverbreiding mogelijk gemaakt worden. Dit moet als een ontwikkeling worden beschouwd en is derhalve

		niet passend binnen de systematiek van een beheersverordening. Overigens zou dit in het kader van een bestemmingsplanprocedure ook nader onderbouwd moeten worden. Zie ook de inspraakreactie van Standvast wonen. Ad 7: In de beheersverordening is aangesloten op de geldende planologische situatie. De bestaande situatie is hierbinnen mogelijk, wij zien daarom geen aanleiding dit aan te passen. Ad 8: In de beheersverordening is aangesloten op de geldende planologische situatie. De bestaande situatie is hierbinnen mogelijk, wij zien daarom geen aanleiding dit aan te passen. Gelijk aan de geldende planologische situatie is daarbij een horeca-aanduiding opgenomen. Ad 9: In de beheersverordening is aangesloten op de geldende planologische situatie. De bestaande situatie is hierbinnen mogelijk, wij zien daarom geen aanleiding dit aan te passen. Aangezien hier tot voor kort wel een horecabedrijf (vergund) heeft gezeten, is in de beheersverordening een horeca-aanduiding opgenomen (daar waar dit in het geldende plan nog niet was opgenomen). N.B. de aanduiding staat op het achterterrein weergegeven (de aanduidingen passen niet
	7. <i>“Dorpssingel 10 is met name een fysiotherapeut en daarnaast een woning, ook hier is de bestemming wonen.”</i> 8. <i>“Café De Zaak is als wonen opgenomen.”</i> 9. <i>“Restaurant de Croonprins is als wonen opgenomen, hier wordt wel gewoond, maar dat is niet de hoofdbestemming.”</i>	

	10. <i>“Eén kerk heeft de bestemming maatschappelijk, de andere kerk een centrumbestemming”.</i> 11. <i>“De pastorie Dorpssingel 2 heeft ook een bijeenkomstfunctie.”</i> 12. <i>“Het Asdonckterrein: Is daar binnen de bestemmingen Gemengd-2 en verkeer nog wel ruimte voor evenementen als Beuningen-on-Ice en de kermis?”</i>	allemaal in het bouwvlak, bovendien zijn ze aan het perceel gekoppeld). Ad 10: Dit is correct en sluit aan bij het geldende bestemmingsplan. Ad 11: Wij gaan er hierbij van uit dat deze eventuele bijeenkomsten zijn gelieerd aan de kerk en dat zij op kleine schaal plaatsvinden (‘huiskamerverband’). De gemeente acht deze passend binnen de bestemming. Het formeel regelen van bijeenkomsten in beheersverordening/ bestemmingsplan zou ook commerciële activiteiten kunnen toestaan, die op dagelijks/ regelmatige basis plaatsvinden. Dit is niet passend binnen de geldende regeling en wordt derhalve ook niet overgenomen in de beheersverordening. Ad 12: Ja, deze evenementen worden beschouwd als inherent aan de bestemmingen en hoeven derhalve niet in het ruimtelijk spoor geregeld te worden. De lijn in jurisprudentie is dat tot op zekere hoogte evenementen inherent aan een bestemming worden geacht. Als het een kortdurend en incidenteel evenement betreft (zoals de jaarlijkse braderie of een wielervedstrijd) kun je deze als planologisch irrelevant bestempelen en is hiervoor geen regeling in het bestemmingsplan nodig. Hierbij is ook nog relevant
--	--	---

		binnen welke bestemming deze plaatsvindt (Verkeersbestemming binnen centrum of bijv. binnen bestemming Natuur in een natuurgebied). Pas zodra een evenement planologisch relevant wordt geacht is, ofwel een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk, ofwel dien je een binnenplanse/buitenplanse afwijking te verlenen. In de jurisprudentie wordt bijvoorbeeld een jaarlijks schuttersfeest dat enkele dagen duurt binnen een agrarische bestemming hiertoe gerekend. Deze evenementen zijn inherent aan de bestemming. Een ander standpunt zou ertoe leiden dat je je ook kunt afvragen of je de wekelijkse markt of de fiets- en wandelvierdaagse zou moeten vergunnen. Of deze evenementen jaarlijks terugkerend zijn is niet relevant, toetsingskader is de planologische/ruimtelijke relevantie. Pas zodra je vindt dat een evenement ruimtelijk relevant is kom je toe aan de vraag hoe deze te regelen in het ruimtelijk spoor. (bestemmingsplan / binnenplanse afwijking / buitenplanse afwijking)
	13. <i>“Op een aantal plaatsen is een flinke beperking in bijgebouwen, ook waar grotere, vergunde bijgebouwen aanwezig zijn.”</i>	Ad 13: Voor zover sprake is van een beperking van mogelijkheden kan gesteld worden dat de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, zijn verruimd (ten tijde van

		vaststelling van het geldende bestemmingsplan gold zelfs nog geen vergunningvrij bouwen). Om aan te blijven sluiten bij de intenties van het geldende bestemmingsplan ten aanzien van de toegestane bebouwing op een perceel, is in de beheersverordening een maximaal oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 50 m2 opgenomen. Overigens heeft de gemeente bij de plannen voor de kernen Beuningen en Winssen reeds gemeend de afwijking conform artikel 15.3.3 ook mogelijk te maken voor woningen met de aanduiding [vrij] en het maximum oppervlak te verruimen naar 80 m2. Deze aanpassing zal ook in de beheersverordening worden doorgevoerd. Om te voorkomen dat vergunde bebouwing met een grotere maatvoering dan de beheersverordening toestaat, onder het overgangsrecht komt te vallen, is een zogenaamde afwijkingenregeling opgenomen (artikel 21.2). Ook de grotere, vergunde bijgebouwen zijn daarmee passend in de beheersverordening.
	14. <i>“Ons verzoek is om deze ontwerpverordening niet op deze wijze vast te stellen en alsnog een bestemmingsplanprocedure te doorlopen voor dit plangebied.”</i>	Ad 14: Op de keuze voor het ruimtelijke instrument beheersverordening wordt in de inleiding van het voorstel ingegaan.
Pieter	De inspraakreactie stelt het volgende:	

Oosterhout, Buro voor Architectuur BNA bv, Namens mevrouw Van Hemmen en de heer McQueen, Kloosterstraat 1, Beuningen In13.01931.	1. <i>“In dit complex zijn veel zelfstandige woningen + atelierruimtes ondergebracht. Niet in alle situaties is dit een 1-op-1 combinatie, er zijn ook een aantal zelfstandige ateliers/werkruimtes. Daarnaast is De Nieuwe Gang in dit complex ondergebracht. Dit is een zelfstandige expositieruimte met een publieksfunctie.”</i> 2. <i>“Verder zijn er diverse bijgebouwen over het hele perceel. - het vlak bijgebouwen voldoet niet, buiten het aangegeven gebied zijn diverse bijgebouwen aanwezig.”</i> 3. <i>“- de bepaling van maximaal 50m2 voor bijgebouwen voldoet niet, er is veel meer aanwezig.”</i> 4. <i>“- er zijn hoge bijgebouwen aanwezig, in ieder geval ruim hoger dan 3,2 meter, en mogelijk ook hoger dan 5 meter</i>	Ad 1: Op het perceel is de aanduiding ‘atelier’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is een atelier met bijbehorende expositieruimten toegestaan. Een zelfstandige expositieruimte niet. Aan de zienswijze wordt op dit punt tegemoet gekomen door dit in de bestemmingsomschrijving breder te makend door ateliers en expositieruimten toe te staan. Ad 2: De reeds aanwezige vergunde bijgebouwen vallen onder de afwijkingenregeling, om te voorkomen dat ze onder het overgangsrecht komen te vallen. Nieuwe bijgebouwen wil de gemeente zoveel mogelijk in de nabijheid gesitueerd zien van het hoofdbouw, om zo de tuin zoveel mogelijk te vrijwaren van bijgebouwen. De bestaande bijgebouwen worden aangeduid als ‘bijgebouwen’. Ad 3: De reeds aanwezige vergunde bijgebouwen vallen onder de afwijkingenregeling, om te voorkomen dat ze onder het overgangsrecht komen te vallen. Ad 4: Zie Ad 3.
---	---	--

	5. <i>“- de aanduiding atelier is niet opgenomen in de begripsomschrijving”</i> 6. <i>“- werkruimtes zijn volgens de regels alleen mogelijk wanneer er ook gewoond wordt. Dat is in dit complex niet altijd het geval”</i> 7. <i>“- de bijgebouwen worden voor een deel ook als atelier gebruikt en een bijgebouw op het erf (bij de vijver) wordt gebruikt als expositieruimte”</i> 8. <i>“- de aanduiding publieksgerichte functie ontbreekt”</i> 9. <i>“- een deel van het kadastrale perceel is niet opgenomen binnen het plangebied”</i>	Ad 5: Klopt, je hoeft niet altijd te definiëren. In die gevallen val je terug op het normale spraakgebruik. De gemeente is van mening dat dit voor een atelier volstaat. Ad6: Op het bouwperceel zijn ateliers en expositieruimten toegestaan, daarnaast is wonen ook toegestaan. Deze functies hoeven geen binding met elkaar te hebben. M.a.w: het is niet noodzakelijk dat iemand die ter plaatse een atelier heeft daar ook woont. De lezing van de inspraakreactie wordt dan ook niet gedeeld. De regeling voor het atelier en de expositieruimten staat overigens los van de regeling voor aan huis verbonden beroeps/bedrijfsactiviteiten. Ad 7: Dat mag volgens de regeling. Ad 8: Niet noodzakelijk. Ter plaatse is een atelier en expositieruimte toegestaan, hieraan is niet de voorwaarde gekoppeld dat deze niet publieksaantrekkelijk mag zijn. Een publieksaantrekkelijk atelier of expositieruimte is dus gewoon toegestaan. Ad 9: De plangrenzen sluiten aan bij het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan voor het buitengebied. De rest van
--	---	--

	10. <i>“Voor Kloosterstraat 1 worden de bebouwingsmogelijkheden ver terug gebracht ten opzichte van hetvigerende bestemmingsplan. Hier kunnen onze opdrachtgevers niet mee instemmen.Er resteert slechts een klein gebied voor bijgebouwen, waar dit in het vigerende bestemmingsplan heel ruim is.Recent is een aanvraag ingediend voor een bouwaanvraag voor een bijgebouw welkeniet binnen de nieuwe beheersverordening zou passen. Bovendien zijn er nog andere bouwplannen,hiervoor wordt een separaat verzoek ingediend. Het verzoek is om de bouwmogelijkheden tehandhaven zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.</i>	het kadastrale perceel zal hier dus in liggen. Ad 10: De bouwmogelijkheid voor een woonhuis tussen Kloosterstraat 1 en het voormalige Klooster uit het vigerende plan wordt opnieuw opgenomen ondanks dat hier geruime tijd (sinds 1939) geen invulling aan gegeven is. Voor wat betreft bijgebouwen merken we het volgende op. Het betreft hier een actualisatieslag van verschillende plannen, met bijbehorende regelingen, tot één uniforme regeling. Daarbij kan het in voorkomende gevallen gebeuren dat de geldende mogelijkheden enigszins worden ingeperkt. Bij het bepalen van de aanduiding bijgebouwen is rekening gehouden met de omgeving en dan met name de aanwezigheid van de Kloostergang. De gemeente heeft willen voorkomen dat tot op korte afstand de mogelijkheid ontstaat voor het oprichten van (grote) bijgebouwen die het stedenbouwkundige beeld ter plaatse kunnen aantasten. Voor grote percelen wordt de afwijking om extra bijgebouwen toe te staan (tot 80 m2) ook toegestaan voor vrijstaande woningen. Tevens is reeds een afwijking opgenomen om ook een kap toe te staan op bijgebouwen. De gemeente is daarmee van mening dat in voldoende mate tegemoet wordt gekomen aan die situaties waarbij op dit moment een groter oppervlak is
--	---	--

		toegestaan en waar dit oppervlakte niet leidt tot o.a. inperking van de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen percelen en het stedenbouwkundige beeld (zie voorwaarden afwijking). Afgezien van het bovenstaande zal met het opnemen van de mogelijkheid tot het oprichten van een woonhuis naast Kloosterstraat 1 de bijgebouwenzone tevens aangepast worden.
Standvast Wonen Postbus 389 6500 AJ Nijmegen At13000746	Maakt ons er op attent dat in 2010 een grondexploitatieovereenkomst is gesloten met hen inzake een ontwikkeling op het perceel Kerkplein 1-3 te Beuningen. De beheersverordening houdt geen rekening hiermee. Gevraagd wordt te verklaren dat de genoemde overeenkomst te zijner tijd (zodra de in de overeenkomst genoemde ontwikkeling actueel worden) gestand zullen doen.	De beheersverordening regelt de bestaande (planologische) situatie. Deze kan, indien daar te zijner tijd aanleiding toe is, herzien worden voor ontwikkelingen die zich voordoen, cq. afgesproken zijn zoals in genoemde overeenkomst.