

Zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan “Waterstraat 3, Beek-Ubbergen”

Inleiding

Met ingang van 4 mei 2012 tot en met donderdag 14 juni 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Waterstraat 3, Beek-Ubbergen” voor iedereen ter visie gelegen. Tijdens de periode is door diverse reclamanten tijdig een zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn in de voorliggende nota beantwoord. Omdat de zienswijzen in enkele gevallen gelijkloend waren is de zienswijze-beantwoording per argument gebundeld. De argumenten hebben in paragraaf 1 een nummer gekregen. In paragraaf 2 is per brief/reclamant terug te lezen welke argumenten naar voren zijn gebracht. De nota eindigt met een conclusie waarin de gevolgen voor de bestemmingsplanprocedure worden benoemd.

1. Beantwoording van de zienswijzen

Nr	Zienswijze	Beantwoording
1	Reclamant gaat er van uit dat het peil voor het appartementengebouw wordt gemeten ter hoogte van de bouwplaats op het midden van de Oude Gracht ivm het geaccidenteerd terrein	Als peil zal worden aangehouden: “De gemiddelde bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein”. Inmiddels is voor het te realiseren appartementencomplex in 2010 reeds een vergunning (1e fase) aangevraagd. De aanvraag op de vergunning wordt aangehouden tot het betreffende bestemmingsplan in werking is getreden. Uit de bouwtekening behorende bij de aangevraagde bouwvergunning blijkt dat voor het appartementencomplex wordt uitgegaan van het peil -70cm ten opzichte van de bestaande boerderij Waterstraat 3. De boerderij Waterstraat 3 heeft een bestaande (nok)hoogte van 9,26 meter. Ten opzichte van deze (nok)hoogte zal het hoogteverschil van de “nokken” tussen beide gebouwen derhalve 1,96 meter bedragen.
2	Er wordt verzocht om de bouwhoogten als maximale bouwhoogten aan te duiden.	De bouwhoogten zijn ook als maximale bouwhoogten geformuleerd. In zowel de legenda als de planregels zijn de bouwhoogtes als maximum opgenomen.

3	De rooilijn aan de Oude Gracht moet als bindend worden verklaard	Hoofdgebouwen mogen alleen in de bouwvlakken gerealiseerd worden. Bijgebouwen alleen in de zone bijgebouwen. Zowel de grens van de bouwvlakken als de (grenzen van de) zones voor bijgebouwen zijn of wel in de rooilijn dan wel achter de rooilijn opgenomen. Het is daarmee niet mogelijk om voor de rooilijn (delen van) gebouwen te realiseren. Dat de schuur iets schuin ten opzichte van de huidige rooilijn wordt gerealiseerd heeft te maken met het uitgebrachte advies van het Gelders Genootschap. Het erfachtige karakter en ensemble met de monumentale boerderij worden versterkt door de voorgestelde situering.
4	Reclamant ziet graag een aanscherping van de regels waarin is vermeld dat geen ramen, dakkapellen of enig ander doorzichtig vlak wordt gerealiseerd op de eerste etage of hoger aan de noordzijde van het appartementen gebouw.	In het burgerlijk wetboek (Boek 5, titel 4 ""Bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven".) zijn bepalingen opgenomen over de openingen in gevels. Gezien deze privaatrechtelijke bepalingen zien wij geen aanleiding om het genoemde verzoek over te nemen. De initiatiefnemer heeft zelf de mogelijkheden en verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat aan de bepalingen van het "burenrecht" wordt voldaan.
5	Het model kapschuur zal het beeld gaan domineren waardoor het oorspronkelijke erf niet meer herkenbaar zal zijn. Omdat het gebouw groter wordt dan de huidige schuur zal de grootte van het erf worden aangetast en zal het historisch dorpszicht verloren gaan.	Voor de ontwikkelingsmogelijkheden op het monumentale erf is door het Gelders Genootschap in januari 2010 een verkenning verricht. Hierbij is onder andere gekeken naar de monumentale en cultuurhistorische waarden van het bestaande erf en panden en tot welke omvang nieuwbouw in relatie tot o.a deze aspecten nog verantwoord zou zijn. Het bestemmingsplan is gebaseerd op dit advies , waardoor gesteld kan worden dat van onevenredige aantasting van monumentale en/of cultuurhistorische waarden geen sprake zal zijn. In deze verkenning is bovendien opgenomen dat de nieuwbouw van de schuur mogelijk gemaakt kan worden in een vergelijkbare asymmetrische kapvorm en kleur pannen. De schuur kan hoger gerealiseerd worden dan de bestaande schuur maar moet lager blijven dan de boerderij (maximaal 8m boven maaiveld) om niet te concurreren met de boerderij. Maar ook in verband met de bezonning van de tuin van de buren en om het zicht op de bestaande bomen niet helemaal te ontnemen. De bouw mogelijkheden voor de kapschuur zijn volledig op deze uitgangspunten afgestemd.

6	Het lijkt er op dat het plan is toegeschreven op 4 appartementen in plaats van dat is gekeken naar de omgeving.	In de kapschuur zijn maximaal 4 appartementen (met zorg) mogelijk gemaakt. Met de uitvoering van het plan blijven monumentale waarden behouden. Hierbij is door de initiatiefnemer uiteraard gekeken naar de verhouding tussen de investeringen en opbrengsten om het behoud van het monumentale boerderij te realiseren. Voor de gemeente is het van belang dat de vergroting van de massa vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Wij zijn hiervan overtuigd omdat de beoogde herbouw volledig past binnen de uitgangspunten uit de verkenning van het Gelders genootschap.
7	Er zijn nu al niet voldoende parkeerplaatsen in de omgeving. Wanneer een maatschappelijke of dienstverlenende functie mogelijk wordt gemaakt, zullen de parkeerproblemen in de buurt alleen maar toenemen.	Op het terrein worden 6 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. 1 naast de boerderij en 5 op het binnenterrein. In paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is aan de hand van de parkeernormen berekend en beargumenteerd dat dit aantal aansluit bij de maximale mogelijke toekomstige behoefte. Om aan de normen te voldoen en om parkeerproblemen te voorkomen is de (standaard) mogelijkheid om aan-huis-verbonden beroepen te realiseren overigens uit het conceptbestemmingsplan verwijderd.
8	In het ontwerp wordt gesproken over een bomenrij aan de oostzijde. Als deze bomenrij conform de gemeentelijke verordeningen 2 meter van de perceelsgrens moet blijven dan is deze niet realiseerbaar gezien de afstand waarop het gebouw van de perceelsgrens is gepland.	De oostelijke (lei) bomen zijn beoogd om de privacy op beide percelen te waarborgen. Wij zijn niet bekend met een gemeentelijke verordening waarin bepalingen zijn opgenomen over de afstand tot de perceelsgrens. Uiteraard zal bij de uitvoering van het inrichtingsplan wel rekening gehouden moeten worden met de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek als het gaat over het "burenrecht". De initiatiefnemer heeft zelf de mogelijkheden en verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat aan de bepalingen van het "burenrecht" wordt voldaan.

9	Het appartementengebouw zal in de zomer gedeeltelijk de zon gaan wegnemen. Er is onvoldoende rekening gehouden met het woongenot van omwonenden.	Wij onderschrijven de zienswijze van de reclamant dat de realisatie van het nieuwe appartementengebouw zal leiden tot minder zonlicht. Wij hebben echter overwogen dat er geen sprake is van een onevenredige afname van het zonlicht ten opzichte van de bestaande situatie, hetgeen ook door het Geldersch Genootschap in haar advisering is meegenomen. Het ontwerp gaat mede om deze reden uit van een schuine kap in combinatie met een relatief lage goothoogte aan de kant van de meest nabije woning. Hierbij is tevens van belang dat op grond van het geldende bestemmingsplan Kern Beek I woonbebouwing tot op deze perceelsgrens mogelijk is. Tot slot moet nog worden vermeld dat reclamanten woonachtig zijn in een gebied met een centrum-dorps karakter waarvan verwacht mag worden dat hier enige dynamiek aanwezig is als het gaat om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.
10	Met de voorgenomen ontwikkeling zal de waarde van de omliggende woningen verminderen.	Wanneer reclamanten menen planschade te ondervinden dan kan een verzoek tot planschade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend op het moment dat het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is.

2. Reclamanten

De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend. Reclamanten zijn daarom ontvankelijk hun ingediende zienswijzen.

In de papieren versie zijn hier de NAW-gegevens van de reclamanten zichtbaar. Omdat deze versie op internet wordt gepubliceerd is het gezien de Wet bescherming persoonsgegevens niet mogelijk de NAW-gegevens van reclamanten op te nemen.

Briefnr.	Nrs. van de argumenten
IN-12-910	1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7
IN-12-936	5, 6 en 8
IN-12-937	5,6 en 8
IN-12-938	5,6 en 8
IN-12-939	5,6 en 8
IN-12-942	5,6 en 8
IN-12-940	9 en 10

3. Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding om wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.