

De raadsgriffier

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Kerklaan Neerbeek'

Reclamananten: familie Moonen, brief d.d. 4 augustus 2013, aangevuld middels e-mail d.d. 5 augustus 2013 (beiden geregistreerd op 6 augustus 2013).

<i>Ingebrachte opmerkingen</i>	<i>Reacties</i>
De rechtmatigheid van en handelswijze bij het slopen van de garage op het perceel Kerklaan 9 werd en wordt nog steeds zeer betwijfeld.	Naar aanleiding van een melding van reclamanten begin 2013, inzake de sloopwerkzaamheden van de garage is door de gemeente na een controle ter plaatse geconstateerd dat er conform artikel 1.26 van het 'Bouwbesluit 2012' geen sloopmelding noodzakelijk was. Die conclusie was gebaseerd op het feit dat het netto volume sloopafval niet meer bedroeg dan 10m ³ en er bovendien geen asbest werd verwijderd. De bevindingen zijn destijds zowel mondeling alsook schriftelijk gecommuniceerd met reclamanten.
Het middels een overdekte verbinding toevoegen van het woonhuis Kerklaan 9 aan het Gezondheidscentrum zorgt voor een slordig en onfraai uiterlijk en veroorzaakt een achteruitgang van het aanzien van de Kerklaan.	Op 20 juni 2012 is het ontwerp van de verbouwing / uitbreiding van het Gezondheidscentrum behandeld in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het plan is daarbij getoetst aan de 'Welstandsnota gemeente Beek', en met name aan gebiedstype 'Woongebied', welstandsniveau 3 regulier. Bij de beoordeling van het bouwplan door genoemde commissie is onder andere betrokken: de architectonische vormgeving, de gekozen materialen, kleuren e.d. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in de Woningwet. Burgemeester en wethouders hebben dit advies overgenomen.
Door de wijziging van de bestemming van huisnr. 9, zijn op dit perceel uitbreidingen met gebouwen en parkeerruimten in de toekomst niet ondenkbeeldig. Dit maakt de situatie zeer ongewis.	De op het perceel toegestane gebouwen zijn in het bestemmingsplan qua situering begrenst middels een op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Bovendien zijn in artikel 3.2. van de (bouw)regels deelvormmakend van het bestemmingsplan criteria opgenomen welke gelden in voornoemd bouwvlak ten aanzien van een maximaal toegestaan bouwingspercentage (35%) en goothoogte (6 meter) van gebouwen. De combinatie van verbeelding en regels, impliceert een duidelijk planologisch kader ter plaatse.
De aankoopkosten van het pand huisnr. 9, alsmede de kosten gemoeid met het renoveren van het pand, het inrichten van 2 artsenspreekkamers, het maken van een verbindingsgang en het herinrichten van de omgeving staan in geen enkele verhouding tot de kosten die verbonden zijn aan het aanbouwen van 2 artsenspreekkamers aan het bestaande Gezondheidscentrum Kerklaan 11. Waarom geeft de nieuwe eigenaar de voorkeur aan deze dure oplossing? Heeft hij toezeggingen gekregen voor de toekomst?	Naast het realiseren van 2 artsenspreekkamers op de begane grond van het pand Kerklaan 9 is op de 1 ^e verdieping van dit pand voorzien in een archief- / bergruimte. Mede gelet op de beperkte vrije ruimte op het perceel van het Gezondheidscentrum (Kerklaan 11) kan aldaar niet worden voorzien in het creëren van alle voornoemde ruimtes en heeft betrokkene derhalve doen besluiten het pand Kerklaan 9 aan te kopen. De kosten welke door derden gemoeid zijn met het verwerven van onroerend goed zijn voor de gemeente niet relevant in de te maken ruimtelijke afweging om al dan niet medewerking te verlenen. Aanvrager heeft geen andere toezeggingen van de gemeente dan dat zij bereid is medewerking te verlenen aan voorliggend plan.

Vanaf de wisseling van eigendom heeft er een vergaande vervuiling en verpaupering van de woning en verwildering van de omgeving plaatsgevonden, hetgeen geen vertrouwen geeft voor de toekomst. Bovendien bestaan er veel onzekerheden over onderhoud en kosten van gemeenschappelijke zaken als afrasteringen, heggen e.d.

In artikel 7.21 van het 'Bouwbesluit 2012' is vermeld dat:
Een bouwwerk, open erf en terrein bevindt zich in een zodanig zindelijke staat, dat dit geen hinder voor personen en geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid van personen oplevert.

Los van het feit dat ons nooit klachten hebben bereikt van bovenstaande strekking is de staat van onderhoud van gebouwen en erven overigens primair een verantwoordelijkheid van de eigenaar. Uitsluitend indien er sprake is van strijdigheid met wet- en regelgeving kan de gemeente overwegen om betreffende eigenaar aan te schrijven om maatregelen te treffen.

Het onderhoud van gemeenschappelijke zaken als afrasteringen, heggen e.d. alsmede de kosten welke hiermee gemoeid zijn hebben geen relevantie met onderhavige bestemmingsplan.

Er zal een toename van patiënten en auto's plaatsvinden waardoor nog meer in de straat wordt geparkeerd.

In de 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (ASVV) is per behandel- / spreekkamer 1,5 a 2 parkeerplaatsen en per 100m² apotheek 2,2 parkeerplaatsen als richtlijn opgenomen. Na uitbreiding bevinden zich in het Gezondheidscentrum 10 behandel- / spreekkamers en een apotheek met een oppervlakte van ca. 100m². Op basis van deze richtlijnen zijn in totaal 23 parkeerplaatsen benodigd. Aangezien zich op het eigen terrein van het Gezondheidscentrum 53 parkeerplaatsen bevinden is dit voldoende om te voorzien in de eigen behoefte.

Wat gebeurt er met de voor- en achtertuin, die op dit moment een wildernis zijn?

Op basis van artikel 3.1 van de bestemmingsplanregels, zijnde de 'Bestemmingsomschrijving', zijn de voor- en achtertuin gronden die ondermeer bestemd zijn voor 'groen' en 'parkeren'. Aangezien er op eigen terrein reeds voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn zullen betreffende gronden als tuin ('groen') worden gebruikt.

De verlichting van het bestaande Gezondheidscentrum brandt de hele nacht door. Wordt perceel huisnr. 9 ook in de nacht verlicht? Zo ja, is er sprake van lichtvervuiling.

Niet bekend is of de locatie Kerklaan 9 verlicht zal worden. Het verlichten van gebouwen en percelen is overigens ook geen item dat in bestemmingsplanregels wordt geregeld. Wel is er in 2004 door de commissie lichthinder van de 'Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde' (NSVV) een algemene richtlijn opgesteld aangaande de grenswaarden voor lichthinder afkomstig van terreinverlichting. In geval van een klacht kan middels een lichtmeting worden bepaald of voldaan wordt aan genoemde richtlijn, waarna zo nodig maatregelen kunnen worden genomen.

Als gevolg van voornoemde bezwaren en onbestemde / ongewisse toekomstige veranderingen van het buurperceel treedt een waardevermindering op van het pand van reclamanten.

Op basis van artikel 6, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening kunnen reclamanten, binnen een periode van vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een gemotiveerde aanvraag om tegemoetkoming in de planschade richten aan het college van burgemeester en wethouders. Tussen initiatiefnemer V.A.L. Vastgoed B.V. en gemeente is overigens een verhaalsovereenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat ontwikkelaar (gegronde) planschadeclaims van derden voor zijn rekening neemt.