

Besluit Gemeenteraad



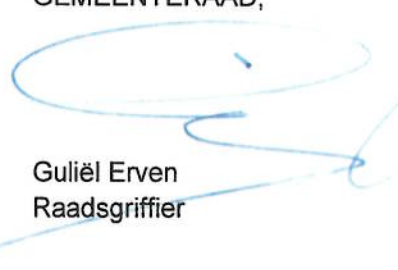
De raad van de gemeente Beek;

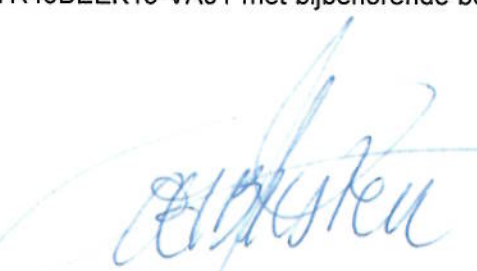
- gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 03-04-2017;
- dat het voornemen tot het opstellen van dit bestemmingsplan ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is gepubliceerd op 17 maart 2016;
- dat het voorontwerp van het bestemmingsplan in 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 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 12 januari 2017 in de Nederlandse Staatscourant en in het in deze gemeente verschijnende huis-aan-huisblad 1Beek, alsmede op de gebruikelijke en elektronische wijze is bekendgemaakt;
- dat het ontwerp van het bestemmingsplan hierna vanaf 13 januari 2017 tot en met 23 februari 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende de termijn van terinzagelegging twee zienswijzen zijn ingediend, door de familie Konte en door de familie Hamerslag;
- dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ingediend en derhalve ontvankelijk verklaard moeten worden;
- dat voor de overwegingen met betrekking tot de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde "Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Uitbreiding Eyewitness Museum te Beek", welke onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;
- dat de zienswijzen aanleidingen geven 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 zienswijzen welke zijn ingediend tegen het bestemmingsplan deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, een en ander overeenkomstig het gestelde in de bij dit besluit behorende "Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Uitbreiding Eyewitness Museum te Beek";
- III. Zowel digitaal als analoog het bestemmingsplan "Uitbreiding Eyewitness Museum Beek", overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0888.BPMAASTR45BEEK15-VA01 met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Beek, 18-05-2017
GEMEENTERAAD,


Guliël Erven
Raadsgriffier


Christine van Basten-Boddin
Burgemeester

Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan "Uitbreiding Eyewitness Museum Beek"

De planwijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn gemarkeerd.

Familie Konte, Prof. Spronckpark 2, 6191 AJ Beek, ingekomen d.d. 22 februari 2017 (brief d.d. 20 februari 2017)

Ingekomen opmerking	Reactie/planwijziging
De voorliggende onderbouwing richt zich specifiek op het huidige plan, maar gaat nauwelijks in op de totale uitbreidingsmogelijkheid van hoofd- en bijgebouw. De uitbreiding van het hoofdgebouw mag nog dubbel zo groot worden als het huidige plan. Het bijgebouw van maximaal 100 m² met maximale nokhoogte van 5 meter mag op zo ongeveer het hele achterterrein worden gezet. In dat geval hebben indieners een permanente zonsverduistering. Immers, de achtergevel staat op ongeveer vier meter van de erfgrans.	Aanleiding van het verzoek voor de planwijziging is het concrete voorliggende bouwplan, echter wordt er in het bestemmingsplan eveneens een doorkijk gegeven naar de toekomstplannen. Op die toekomstplannen is het bestemmingsplan inhoudelijk gebaseerd. Er dient niet alleen op het concrete bouwplan gereageerd te worden, maar ook op de gehele uitbreidingsmogelijkheden zoals benoemd in het bestemmingsplan. Een bijgebouw ter grootte van 100m² mag in de huidige planologische situatie ook overal op het perceel gebouwd worden. De locatie is daarin niet te bepalen. <u>Omdat het (hoofd)bouwvlak vergroot wordt, is in overleg met de initiatiefnemer afgesproken dat de toegestane oppervlakte aan bijgebouw wordt verkleind tot 80 m².</u>
Tijdens een buurtbijeenkomst is gesproken over een voorgenomen hoogte van de aanbouw van het hoofdgebouw van circa 5,60 meter. Indiener gaat ervan uit dat er geen discussie is dat volgens de regels voor hoofdgebouwen een maximale hoogte van 4,50 meter geldt.	Op basis van het thans voorliggende bestemmingsplan mag op basis van artikel 1.18 en artikel 3.2.2. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter bedragen. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.
Door de voorziene uitbreiding van hoofd- en bijgebouw vermindert het woongenot van indiener. In de huidige situatie wordt reeds overlast ervaren. Vanwege de groei van het aantal bezoekers wordt gevreesd dat de overlast zal toenemen. Het huidige bestemmingsplan is niet voor niets woonfunctie met beperkte kantoorfunctie.	De functie "museum" is conform de VNG-bedrijvenstaat een categorie 1 functie. Dit is een functie welke passend wordt geacht in een woonomgeving. Derhalve is in de principeafweging besloten dat de ontwikkeling van het museum passend is in de omgeving. Ook zijn er vanuit de omgeving geen klachten bekend aangaande het museum. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.
Indiener mist oog van de gemeente voor de leefbaarheid van hun huis. Aan de ene kant zijn er de formele regels over maximaal toegestane bebouwing bij of vanaf erfgrans. Maar bij de kleine achtertuinen van Professor Spronckpark nummers 1 en 2 komt de punt van de bedrijfsactiviteit op een paar meter van het huis. Dit wordt onredelijk geacht.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is, in overleg met de initiatiefnemer, besloten het gehele bouwvlak (zowel bovengronds als ondergronds) circa 1,6 meter van de woningen van het Prof. Spronckpark naar links te verschuiven. De grens van het bouwvlak komt in het verlengde van de bestaande bebouwing te liggen. Hiermee zal de impact van de nieuwbouw op de achtertuinen verminderen. <u>Naar aanleiding van de zienswijze wordt de verbeelding en toelichting (paragraaf 2.2.1 en 2.2.3) aangepast.</u>
Past dit in de visie op toerisme / promotie economische ontwikkeling van de gemeente? Indiener denkt het wel voor de gemeente Beek op zich, alleen op de verkeerde locatie. Middenin een woonwijk met kleine achtertuinen.	In de strategische toekomstvisie en de gemeentelijke structuurvisie is opgenomen dat de gemeente Beek streeft naar meer kleinschalige toeristisch recreatieve voorzieningen (zie hoofdstuk 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan). Daarbij is de functie "museum" een categorie 1 bedrijf passend in een woonwijk. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.
Uitzicht op meer beton in plaats van vrij uitzicht / begroeiing in de huidige situatie.	De inrichting van een eigen perceel wordt bepaald door de eigenaar/gebruiker, in samenspraak met de dorpsbouwmeester ingeval van vergunningplichtige activiteiten. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.
Meer overlast door parkeren (toename parkeerdruk) en minder privacy.	Aangegeven wordt dat de parkeerdruk toeneemt. In de toekomstige situatie zijn er (op basis van het huidige museum en de totale uitbreidingsplannen) 12 parkeerplaatsen nodig, waarbij er thans 14 zijn voorzien. Dit aantal is nog altijd beperkt waardoor het aantal bewegingen op het achterterrein ook beperkt blijft. Aangaande de privacy wordt opgemerkt dat het te realiseren gebouw een afschermende werking heeft ten opzichte van de naastgelegen woningen. <u>Op basis van de ingediende zienswijze zal de toelichting (paragraaf 2.2.2.) worden verduidelijkt.</u>

2

Verkopen van de woning wordt lastiger.	Indien indieners van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van de woning kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in plan-schade worden ingediend. De beoordeling of er sprake is van pla-nologisch nadeel m.b.t. genoemde argumenten is onderdeel van de planschadeprocedure. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.
Kans op een lagere WOZ-waarde.	De kans op een lagere WOZ-waarde is geen grond om medewer-king te weigeren. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.
De woning van de indiener is kwetsbaar. Er is nu al sprake van scheurvorming. Door de bouwwerkzaamheden is er kans op verdere scheurvorming.	Dit betreft privaatrechtelijke situatie waarin de gemeente geen rol heeft. De initiatiefnemer heeft aangegeven een nulmeting uit te zullen voeren. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.
De woning heeft nu al aantoonbaar last bij langdurige regenval en korte, hevige regen-val. Door de grootschalige graafwerkzaam-heden wordt gevreesd voor meer toekomstige overlast van grondwater. Dit aspect is in het voorliggende onderzoek niet meegenomen.	Onderdeel van de bestemmingsplanherziening is een watertoets. Deze is opgenomen in hoofdstuk 4.6 van de toelichting. In de wa-tertoets is benoemd dat het afstromende hemelwater niet op het perceel wordt geïnfiltreerd, maar wordt afgevoerd naar het ge-scheiden rioolstelsel onder de Maastrichterlaan. Daarnaast zit het grondwater ter plaatse dieper dan de vloer van de geplande kel-der. De bouwwerkzaamheden zullen op de grondwaterstand geen effect hebben. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.
Op de kadastrale grens staat een erfaf-scheiding welke door jarenlang gezamenlijk gebruik ook gemeenschappelijk bezit is ge-worden. In de plannen van de architect was de betonnen schutting weggehaald en ver-vangen door groenafscheiding. Dat is ontoe-laatbaar vanwege privacy. Geëist wordt dat de bestaande erfafscheiding wordt gehand-haafd.	Dit betreft een privaatrechtelijke situatie waarin de gemeente geen rol heeft. Wellicht dat door het verschuiven van de het bouwvlak de bestaande schutting behouden kan worden. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.
Mocht de wijziging van het bestemmingsplan definitief worden, dan kan er sprake zijn van planschade.	Indien indieners van mening zijn dat er sprake is van waardever-mindering van de woning kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in plan-schade worden ingediend. De beoordeling of er sprake is van pla-nologisch nadeel m.b.t. genoemde argumenten is onderdeel van de planschadeprocedure. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.
Er is op geen enkele manier iets met de di-rect omwonenden afgestemd of overlegd door de gemeente. Slechts via de wettelijke kanalen heeft de gemeente vergunning ge-publiceerd. Wel is er door de gemeente uitgebreid ge-keken hoe men kan meewerken aan de plannen van de aanvrager. Dit geeft de be-woner de indruk dat de gemeente vooral meegaat in de economische motieven.	De gemeente publiceert alleen op de wettelijk verplichte momen-ten (aankondiging opstellen bestemmingsplan en start ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan). Op basis van de ter inzage legging worden de belangen van de omwonenden meege-nomen. De initiatiefnemer heeft op eigen initiatief wel de omwo-nenden geïnformeerd middels een informatiesessie. De gemeente heeft in 2015 een principemedewerking verleend onder voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat een bestem-mingsplanherziening (succesvol) wordt doorlopen. De belangen van de omwonenden maken onderdeel uit van de bestemmings-planprocedure en de ingediende zienswijzen geven op onderdelen aanleiding tot aanpassing van de plannen.
Hoe passen deze plannen bijvoorbeeld in het economische en / of toeristische beleid van de gemeente en wat is het beleid van de gemeente over woonvisie en de belangen van de inwoners? - Wat zijn de planologische argumenten voor de gemeente om de voorgenomen toekom-stige uitbreiding nu al toe te staan? - Voegt de uitbreiding volgens de gemeente iets toe aan de regionale / toeristische func-tie? - En zo ja, kan dat dan niet beter op een an-	In hoofdstuk 3.4 van het bestemmingsplan is het gemeentelijke beleid opgenomen. In dit hoofdstuk is opgenomen dat de ontwik-keling van een dagrecreatieve voorziening passend is in de stra-tegische toekomstvisie en de gemeentelijke structuurvisie. Verder is een museum een categorie 1 bedrijf welke passend is in een woonomgeving. Daaruit blijkt dat de planontwikkeling (dus de uitbreiding van het bestaande museum) past in de huidige woonomgeving. Ten aanzien van de planologisch meest verantwoorde opzet is, in overleg met de initiatiefnemer, besloten het gehele bouwvlak (zo-wel bovengronds als ondergronds) circa 1,6 meter van de wonin-

9

dere locatie? - Hoe wordt er in het gemeentelijk beleid rekening gehouden met de leefbaarheid van de directe woonomgeving? - Is er gekeken naar de planologisch meest verantwoorde opzet van de uitbreiding van het hoofdgebouw?	gen van het Prof. Spronckpark naar links te verschuiven. De grens van het bouwvlak komt in het verlengde van de bestaande bebouwing te liggen. Hiermee zal de impact van de nieuwbouw op de achtertuinen verminderen. <u>Naar aanleiding van de zienswijze wordt de verbeelding en toelichting (paragraaf 2.2.1 en 2.2.3) aangepast.</u>
Op detailniveau zijn er onduidelijkheden in het rapport van PlanoPoint. Zie onder andere pagina 15: 'De multifunctionele ruimte in het souterrain is tevens incidenteel bruikbaar en buiten sluitingstijd van het museum'. Klopt dit? Geeft de gemeente daar toestemming voor en welke gevolgen heeft dat voor de direct omwonenden?	Het openstellen van de multifunctionele ruimte mag alleen ten dienste van de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan en dient dus binnen de openingstijden plaats te vinden. <u>De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast. Eveneens wordt in artikel 1 van de planregels de definitie van "ondersteunende horeca" opgenomen om te voorkomen dat er solitaire horeca ontstaat.</u>

Familie Hamerslag – Loor, Prof. Spronckpark 1, 6191 AJ Beek, ingekomen d.d. 24 februari 2017 (brief d.d. 22 februari 2017)

Ingekomen opmerking	Reactie/planwijziging
Hoewel het 'slechts' gaat om een voorgenomen bestemmingsplanwijziging, is de zienswijze mede gebaseerd op een concreet bouwplan. Dit roept de vraag op waarop eigenlijk moet worden gereageerd? De bestemmingsplanwijziging wordt immers 'verkocht' met een bouwplan dat qua omgevingsimpact relatief beperkt lijkt, maar laat de aanvrager alle ruimte voor een zeer veel ingrijpendere uitvoering, in deze of een toekomstige fase.	Aanleiding van het verzoek voor de planwijziging is het concrete voorliggende bouwplan, echter wordt in het bestemmingsplan eveneens een doorkijk gegeven naar de toekomst. Op de toekomstplannen is het bestemmingsplan inhoudelijk gebaseerd. Er dient niet alleen op het concrete bouwplan gereageerd te worden, maar ook op de gehele uitbreidingsmogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.
De onzekerheid over het plan wordt in hoge mate versterkt door de vele inconsistenties en onduidelijkheden in de toelichting. Onbekend is hoeveel m ² het oorlogsmuseum nu uit mag breiden (in de toelichting van het bestemmingsplan worden verschillende oppervlaktes benoemd).	Het huidige museum heeft een bruto vloeroppervlak van circa 600m ² . Op basis van het voorliggende bestemmingsplan mag een uitbreiding van 240m ² (bovengronds) en 380m ² (ondergronds) plaatsvinden. Dat is dan een uitbreiding van 620m ² hoofdgebouw. Verder mag er nog 80m ² aan bijgebouw worden opgericht. In totaal een oppervlakte van circa 1.300 m ² bvo voor het museum. Het huidige concrete bouwplan voorziet in een uitbreiding van 415m ² (waarvan 90m ² bovengronds en 325m ² ondergronds). <u>De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.1 en 2.2) zal ten aanzien van dit punt worden verduidelijkt.</u>
Het museum opent in mei 2013 in een monumentale vooroorlogse villa met een bvo van ca. 400 m ² . Van meet af aan blijkt dit dermate ontoereikend, dat het museum al in 2014 met de gemeente in overleg treedt over uitbreiding. In eerste fase gaat het om een ruime verdubbeling tot 814 m ² , maar de voorliggende bestemmingsplanwijziging laat ruimte voor verdere uitbreiding tot 1.345 m ² . Cijfers die ook de vraag oproepen of het niet van meet af aan op de verkeerde locatie is gevestigd, in een rustige woonwijk namelijk, waar door omwonenden met grote zorg wordt uitgekeken naar een verwachte groei van het jaarlijks aantal bezoekers van ca. 8.500 nu tot 20.000 in een nabije toekomst.	Het huidige museum heeft een bruto vloeroppervlak van circa 600m ² en niet, zoals benoemd in de zienswijze, 400m ² . Op basis van het voorliggende bestemmingsplan mag een uitbreiding van circa 240m ² (bovengronds) en circa 380m ² (ondergronds) plaatsvinden. Dat is dan een uitbreiding van 620m ² hoofdgebouw. Verder mag er (ook op basis van het huidige bestemmingsplan) nog 80m ² aan bijgebouw worden opgericht. Het huidige concrete bouwplan voorziet in een uitbreiding van 415m ² (waarvan 90m ² bovengronds en 325m ² ondergronds). <u>De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.1 en 2.2) zal ten aanzien van dit punt worden verduidelijkt.</u>
Het overgrote deel van de nu voorgenomen uitbreiding wordt ondergronds gerealiseerd. De uitbreiding lijkt bescheiden, maar het voorliggende plan voorziet in een "prismatische verschijningsvorm" die zal resulteren in een lange, blinde, bakstenen muur pal achter de erfcheiding. Deze krijgt een hoogte van 4,30 meter 'boven peil'. De achtertuinen van Prof. Spronckpark 1 en 2 zijn maar 4 meter diep. Dat betekent dat op ca. vijf me-	Ten aanzien van het tweede punt wordt opgemerkt dat de functie museum conform VNG-bedrijvenstaat een categorie 1 functie is. Dit is een functie welke passend wordt geacht in een woonomgeving. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is, in overleg met de initiatiefnemer, besloten het gehele bouwvlak (zowel bovengronds als ondergronds) circa 1,6 meter van de woningen van het Prof. Spronckpark naar links te verschuiven. De grens van het bouwvlak komt in het verlengde van de bestaande bebouwing te liggen. Hiermee zal de impact van de nieuwbouw op de achtertuinen verminderen. <u>Naar aanleiding van de zienswijze wordt de verbeelding en toelichting (paragraaf 2.2.1 en 2.2.3) aangepast.</u>

ter achter de achtergevel aan de zuidzijde van ons perceel een vijf meter hoge muur verschijnt. In volgende fasen kan binnen het beoogde bestemmingsplan deze "prismatische verschijningsvorm" worden uitgebreid tot een "kubistische massa".

Indieners verwachten dat de uitbreiding van hoofd- en bijgebouw en het verwachte aantal bezoekers zal resulteren in een ernstige vermindering van ons woongenot en een overeenkomstig grote waardedaling van onze woning.

De bouwwerkzaamheden zullen tot overlast leiden en er zal mogelijk sprake zijn van gevolgschade (scheuren, beschadiging erfscheiding en begroeiing).

Indieners zijn niet tegen elke vorm van een bescheiden uitbreiding van het museum, maar de voorgenomen bestemmingsplanwijziging laat de aanvrager veel te veel ruimte voor ongebreidelde uitbreidingen nu of in de toekomst met grote impact op het woongenot. Met belangen omwonenden wordt onvoldoende rekening gehouden.

Een bestemmingsplanwijziging kan zonder twijfel ook zo 'getimed' worden dat deze slechts een bescheiden bovengrondse uitbreiding toelaat en dan niet in de voorgenomen prismatische vorm, resulterend in een onnodig lange gevel pal achter de erfscheiding, maar bijvoorbeeld in een rechthoekige vorm, waardoor deze gevel de helft korter kan zijn.

Indien indieners van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van de woning kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend. De beoordeling of er sprake is van planologisch nadeel m.b.t. genoemde argumenten is onderdeel van de planschadeprocedure.

De verwachte overlast tijdens de bouw betreft een tijdelijke situatie en de vrees voor gevolgschade is geen grond om medewerking te weigeren. Initiatiefnemer heeft aangegeven vooraf een nulmeting uit te voeren.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.

De gemeente heeft in 2015 een principemedewerking verleend onder voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat een bestemmingsplanherziening (succesvol) wordt doorlopen. Onderdeel van deze procedure is de belangenafweging tijdens de procedure. Op basis van de ter inzage legging van het bestemmingsplan worden de belangen van de omwonenden meegenomen en de ingediende zienswijzen geven op onderdelen aanleiding tot aanpassing van de plannen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is, in overleg met de initiatiefnemer, besloten het gehele bouwvlak (zowel bovengronds als ondergronds) circa 1,6 meter van de woningen van het Prof. Spronckpark naar links te verschuiven. De grens van het bouwvlak komt in het verlengde van de bestaande bebouwing te liggen. Hiermee zal de impact van de nieuwbouw op de achtertuinen verminderen.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de verbeelding en toelichting (paragraaf 2.2.1 en 2.2.3) aangepast.