

Nota zienswijzen

Inzake bestemmingsplan Beuningen 2015

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Beuningen 2015 heeft ter inzage gelegen van 8 april 2015 tot en met 20 mei 2015. Bij de publicatie is vermeld dat eenieder gedurende deze termijn zienswijzen kon indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door de erven van G.M. Loman, gezamenlijk eigenaar van het perceel Beuningerstraat 65 te Beuningen.

De zienswijze is gedateerd op 20 mei 2015 en op dezelfde dag binnengekomen, zodat de zienswijze gelet op artikel 6.9 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht tijdig is ingediend.

De erven Loman (hierna indieners) zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Daartoe is op 9 juli 2015 een hoorzitting gehouden, waarvan een verslag is gemaakt.

Zienswijzen

Door indieners wordt samengevat het volgende aangevoerd.

1.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt getoetst aan de Structuurvisie Losser versie april 2012. Op het voorontwerp van 2012 zijn door ons inspraakreacties ingediend. Hiervan is geen verslag gemaakt en er is geen reactienota opgesteld. Bij het bestemmingsplan had rekening moeten worden gehouden met de inspraakreactie tegen de voorontwerp-structuurvisie.

Reactie: In de voorontwerp-structuurvisie is het perceel Beuningerstraat 65 één van de vier percelen die zijn gemarkeerd als perceel met beeldbepalende bebouwing en erf. Als belangrijkste opgaven voor het hart van Beuningen worden genoemd:

- *dat de lobbenstructuur herkenbaar blijft(..) en de centrale zone verbijzonderd is door afwijkende bebouwing/functies in een groene setting waarmee het hart van het dorp wordt benadrukt.*
- *dat, indien aan de orde, voor de locaties in het hart van Beuningen vervangende bebouwing denkbaar is; echter verdichting moet worden vermeden: van inbreiding naast de bestaande bebouwing kan geen sprake zijn.*

De wensen en ambities van indieners, zoals geformuleerd in de inspraakreactie op de voorontwerp-structuurvisie, brengen daarin geen verandering. In het kader van deze zienswijze zijn van de brief van 2 juli 2012 alleen de punten 2 en 3 van belang. Punt 3 betreft de zinsnede dat van inbreiding naast bestaande bebouwing geen sprake kan zijn. Indieners achten dit in strijd met het huidige overheidsbeleid dat gericht is op het stimuleren van inbreidingslocaties.

In beginsel heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding, maar wel met respect voor de stedenbouwkundige structuur. Stedenbouwkundig is het gewenst om de ruime opzet van de kavel overeind te houden. Het toevoegen van bouwvolume is ongewenst. Aan deze

stedenbouwkundige wens hechten wij zwaarder dan aan de wens van indieners om een extra woning te realiseren, nog daargelaten de toets aan een goed woon- en leefklimaat voor deze woning.

Punt 2 betreft het handhaven van de woon- en bedrijfsfunctie en de mogelijkheid om in te breiden op het perceel Beuningerstraat 65. Deze zienswijze komt overeen met de thans ingediende zienswijze, die hieronder wordt behandeld.

Het niet beschikken over een vastgestelde structuurvisie staat niet in de weg aan de bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan voldoet aan de tot op heden ongewijzigde uitgangspunten van de in voorbereiding zijnde structuurvisie.

Conclusie: de zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.

In 1988 is circa 100 m² van het perceel afgestaan aan de gemeente voor de realisatie van een voetpad en parkeergelegenheid langs de Beuningerstraat. Dit is nog steeds niet notarieel verwerkt. Nu heeft het betreffende perceelsgedeelte de bestemming "Tuin" in plaats van de bestemming "Verkeer" conform het werkelijke gebruik.

Reactie: De bestemmingen zijn in beginsel kadastraal ingetekend, maar uitzonderingen zijn mogelijk. De zienswijze wordt aldus begrepen dat indieners voor het betreffende deel de bestemming "Verkeer" wensen in plaats van de bestemming "Tuin". Met de notaris is contact opgenomen om de zaak alsnog notarieel af te handelen.

Conclusie: de zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat aan het betreffende deel de bestemming "Verkeer" wordt toegekend in plaats van "Tuin".

3.

De school aan Beuningerstraat 63 heeft een bouwvlak met uitbreidingsmogelijkheden, terwijl tot 2025 het leerlingenaantal zal afnemen. Er is geen reden om de uitbreidingsoptie, die tot aan onze perceelgrens loopt, te handhaven. Hiermee frustreert u onnodig en onbillijk het wooncomfort en de koopinteresse voor ons perceel. Wij verzoeken u het bouwvlak te beperken tot de bestaande hoofdgebouwen en om een verbodsregel op te nemen voor bedrijfsmatig maatschappelijk gebruik. Zonder motivatie wordt het begrip maatschappelijke voorzieningen opgerekt.

Reactie:

Het bouwvlak is ingetekend conform het bouwvlak van het bestemmingsplan Beuningen 2004. In onderstaande afbeelding, waarbij de bestemmingen half-transparant zijn weergegeven over de luchtfoto, is te zien dat het bouwvlak aan de noordzijde weinig uitbreidingsruimte laat. Aan de westzijde is het bouwvlak niet strak rond het gebouw gelegd, omdat er ook ruimte moet zijn voor bijvoorbeeld een fietsenstalling of een speelgoedberging. Indien de school onverhoopt verdwijnt, hopen wij dat de locatie kan worden ingevuld met een andere maatschappelijke functie voor Beuningen. Of dat dan past binnen de kaders van het bestemmingsplan moet op dat moment worden gezien.



In het bestemmingsplan Beuningen 2004 is maatschappelijke voorzieningen gedefinieerd als "educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen". In het bestemmingsplan Beuningen 2015 is het begrip gedefinieerd als "educatieve, sociaal medische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen". Ten opzichte van Beuningen 2004 worden nu dus ook sport en sportieve recreatie toegelaten. Dit is opgenomen om expliciet te maken dat ook het gebruik van de gymzaal als gymzaal onder maatschappelijke voorzieningen valt. Anders dan indieners verzoeken is er in een tijd dat ook overheden bedrijfsmatiger moeten werken geen reden om

bedrijfsmatig maatschappelijk gebruik uit te sluiten. Bij het toekennen van de bestemming maatschappelijk gaat het om de functie, niet om de financiering daarvan.

Conclusie: de zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.

In de regels en de verbeelding moet voor Beuningerstraat 71 een verbod worden opgenomen voor het houden van bierfeesten in de achtertuin. De regelmatige bierfeesten van de afgelopen jaren tasten het wooncomfort en de koopinteresse voor ons perceel onnodig en onrechtmatig aan.

Reactie: Het perceel Beuningerstraat 71 heeft in zijn geheel de bestemming 'Horeca' gekregen, net zoals in het geldende plan. De onbebouwde grond mag worden gebruikt voor tuinen, erven, terreinen, terrassen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Het betreft een bestaande situatie. Het Activiteitenbesluit geeft regels voor het horecabedrijf. Ondanks deze regels is niet te voorkomen dat naastgelegen percelen geluiden ondervinden van het horecabedrijf. Zo wordt bij de toepassing van het Activiteitenbesluit stemgeluid van mensen op een onverwarmd en onoverdekt terras als geluidbron buiten beschouwing gelaten. Dit is echter geen reden om in het bestemmingsplan bierfeesten in de achtertuin specifiek uit te sluiten.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5.

In de regels en de verbeelding is nagelaten de timmerwerkplaats positief te bestemmen, gelijk aan het bestemmingsplan uit 1973, voorafgaand aan het bestemmingsplan uit 2004. Dit klemt temeer nu er met ons geen overleg heeft plaatsgevonden over nut, noodzaak, afbouwtermijn en nadeelcompensatie.

In de hoorzitting op 9 juli 2015 hebben de erven aangegeven dat het gebruik van de timmerwerkplaats voortgezet kon worden op basis van het overgangsrecht in het vigerende bestemmingsplan Beuningen 2004.

Reactie: De bestemming 'Wonen' is conform het bestemmingsplan uit 2004. Voor dat plan zijn destijds de bestaande functies geïnventariseerd. De functie van het perceel is destijds geïnventariseerd als 'wonen'. Indieners suggereren dat zij beter af zouden zijn geweest met een bedrijfsbestemming, maar dat is lang niet zeker. Het perceel had dan alleen verkocht kunnen worden aan mensen die daar een bedrijf hadden willen beginnen. Het is lang niet zeker dat de markt voor bedrijfsbestemmingen gunstiger was dan de markt voor woonbestemmingen. Integendeel. In die periode van economische groei zijn veel "losse" bedrijfsbestemmingen omgezet naar woonbestemmingen.

De rentmeester van indieners heeft aangegeven dat er twee koopgegadigden zijn voor het perceel. De ene koopgegadigde wil het perceel kopen als de werkplaats mag worden gebruikt als timmerwerkplaats, de andere als de werkplaats mag worden gebruikt als opslagplaats voor brandstoffen zoals hout, houtpellets en houtbriketten van houtkachels en het ompakken van deze materialen van groothandelsverpakkingen naar consumentenpakketten (geen detailhandel).

In beginsel staan wij welwillend tegenover activiteiten die de leefbaarheid van of werkgelegenheid in kleine kernen bevorderen. Echter, de toegevoegde waarde van een

werkplaats of houtopslag is voor de leefbaarheid van het dorp beperkt. Bovendien is het bouwvlak van "bedrijfswoning" van Beuningerstraat 71 gelegen op circa 5 meter afstand en de school, ook een geluidgevoelige bestemming, op circa 16 meter. Het Activiteitenbesluit maakt geen verschil tussen de definitie bedrijfswoning of woning. Het spreekt slechts over een geluidgevoelige bestemming. Een woning is per definitie een geluidgevoelige bestemming. De handreiking "Bedrijven en milieuzonering" hanteert bij de activiteit "aannemersbedrijf met werkplaats b.o. < 1000 m²" een afstand tot woningen van minimaal 30 meter. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het niet wenselijk het aanwezige bijgebouw (oppervlakte plus minus 200 m²) te bestemmen voor een bedrijfsactiviteit zoals een timmerwerkplaats, gelet op de zeer geringe afstand tot de school en de bouwmogelijkheid voor een woning.

Van geldend overgangsrecht is sprake als het bedrijfsmatig gebruik van de timmerwerkplaats na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Beuningen 2004 ononderbroken is voortgezet. Ook in geval van een korte onderbreking en hervatting van het gebruik kan het overgangsrecht in stand blijven. Bepalend zijn dan de duur en de oorzaak van de onderbreking en getoonde intentie en uitgevoerde handelingen om het gebruik weer te hervatten.

In de onderhavige situatie is er geen sprake (meer) van overgangsrecht met betrekking tot het bedrijfsmatig gebruik van de timmerwerkplaats. Laatste gebruiker en eigenaar was de heer G.M. Loman van Aannemersbedrijf G.M. Loman. De heer Loman is in 2009, op 91-jarige leeftijd, overleden. In ieder geval sedert het overlijden van de heer Loman is de timmerwerkplaats niet meer als zodanig in gebruik. Aannemersbedrijf G.M. Loman staat nog wel bij de KvK ingeschreven op dit adres terwijl van feitelijke bedrijfsactiviteiten geen sprake (meer) is. Een andere inschrijving op dit adres is niet bekend bij de KvK. Met een controlebezoek op 17 februari 2014 is bevestigd dat er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Er is geen sprake van een korte gebruiksonderbreking met (een intentie tot) heringebruikname. Daarmee is er geen sprake (meer) van een bestaand overgangsrecht.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6.

Nagelaten is om de timmerwerkplaats te bestemmen voor andere kleinschalige bedrijvigheid. Daarmee wordt gehandeld in strijd met de wet en met het landelijke en provinciale beleid van duurzaamheid, leefbaarheid, werkgelegenheid en identiteit voor dorpskernen.

Reactie: Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Deze zijn gekoppeld aan een vergunning, zodat de toets kan worden gedaan of aan de daarvoor geldende voorwaarden is voldaan. Voorwaarden zijn o.a. dat het medegebruik van de woning bestemd voor de bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot maximaal 30% van de inhoud van de woning en/of bijgebouwen met een maximum van 50 m² en dat er een directe relatie bestaat tussen het beroep en de (hoofd) bewoner van de woning.

In beginsel staan wij welwillend tegenover activiteiten die de leefbaarheid van of werkgelegenheid in kleine kernen bevorderen. Echter, zonder concreet verzoek met gegevens op basis waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld, zien wij geen reden om bij recht bedrijfsmatige activiteiten toe te staan.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

7.

Nagelaten is om de timmerwerkplaats te bestemmen als zelfstandige woning. Als de bestemming Bedrijf eraf moet, dan moet wel een andere geschikte bestemming worden gegeven. Met de huisnummering is de eind jaren vijftig mondeling gedane toezegging van burgemeester Van de Sandt bevestigd, namelijk dat op het perceel Beuningerstraat 65 een tweede woning en een timmerwerkplaats mag worden gebouwd.

Reactie: Het bestemmingsplan Beuningen 2015 voorziet in dezelfde mogelijkheden als het bestemmingsplan Beuningen 2004. In die zin worden indieners niet in hun belangen geschaad. Discussies over in de jaren vijftig gedane toezeggingen op een tweede woning hadden bij vorige bestemmingsplannen moeten worden gevoerd. Overigens achten wij het niet gewenst een zelfstandige woning toe te staan in het gebouw van de voormalige timmerwerkplaats. Indien in de bestaande woning al hinder wordt ondervonden van het naastgelegen horecabedrijf, dan is het ongewenst een woning toe te staan in een gebouw dat is gelegen op de perceelgrens met het horecabedrijf. Verder wijzen wij op het door ons onderschreven uitgangspunt in de (nog niet vastgestelde) structuurvisie, dat verdere verdichting (stedenbouwkundig) ongewenst is. Het toestaan van extra bouwmogelijkheden ten behoeve van een extra woning beschouwen wij als een ongewenste verdichting.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

8.

Nagelaten is om de diverse aanpassingen transparant en gemotiveerd te communiceren met de betrokken burgers en om in de integrale afweging rekening te houden met de optelsom van bevoordeelde en benadeelde belangen. Zonder opgaaf van redenen, zonder motivatie of verificatie zijn de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van de percelen Beuningerstraat 63 en Beuningerstraat 71 verruimd of bestendigd.

Reactie: Ter informatie aan de burgers bevat het bestemmingsplan een toelichting, die een verantwoording bevat van de gemaakte keuze van de bestemmingen. Die verantwoording bevat in hoofdlijn het uitgangspunt dat zoveel mogelijk wordt bestemd conform het vigerende bestemmingsplan.

Voor Beuningerstraat 71 en 63 geldt dat het bestemmingsvlak en de bouwvlakken gelijk zijn aan die van het plan Beuningen 2004. Vergelijk onderstaande afbeeldingen.



Beuningen 2004



Beuningen 2015 (ontwerp)

Gebouwen in de bestemmingen Horeca en Maatschappelijk mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Het is ongewenst om de bouwvlakken strak rond de bestaande gebouwen te leggen; de bouw van bijvoorbeeld bergingen moet mogelijk zijn. De maximale goothoogte is gelijk aan die van het vorige plan. Wel is er reden om de maximale bouwhoogte te begrenzen tot 10 m, vergelijkbaar met de maximale bouwhoogte van woningen. De verruiming in de bestemming Horeca van de mogelijkheden voor bijgebouwen en van de goothoogte van de bedrijfswoning komt voort uit de afstemming op de regels van de diverse kernen. Wij achten deze bouwmogelijkheden ook aanvaardbaar voor Beuningen.

Conclusie: de zienswijze is aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de bouwhoogte van gebouwen Beuningsestraat 71 en 63 wordt gemaximeerd op 10 m.