

Nota van zienswijzen Veegbestemmingsplan 2015

*****geanonimiseerde internetversie*****

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 5 oktober 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan kon worden ingezien in het gemeentehuis en via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende voornoemde termijn is één zienswijze ingediend, die enkel betrekking heeft op het plandeel Westbroek 5a te Geulle. De zienswijze wordt hierna beknopt samengevat en van commentaar voorzien. Hoewel de zienswijze beknopt is samengevat is bij de beoordeling ervan en het formuleren van de reactie daarop de zienswijze volledig meegewogen.

Zienswijze [advocaat] namens [reclamant 1]

Samenvatting

- a. Het plan heeft een dermate negatieve invloed dat de afbrekende ruimtelijke effecten onoverkomelijk zullen zijn. Er is geen sprake van goede ruimtelijke ordening.
- b. De noodzaak om in deze landelijke omgeving een recreatiebestemming te realiseren ontbreekt.
- c. Een recreatiebestemming draagt niet bij aan het instandhouden van de huidige bestemming Agrarisch met waarden en verdraagt zich niet met die bestemming voor de omliggende percelen. Er zijn in de omgeving verder ook geen andere recreatiebevoegdheden. Er is zelfs geen bed & breakfast toegestaan.
- d. Het is de bedoeling van een oude bouwkeet een recreatiewoning te maken. De aanduiding Westbroek 5a is onjuist, de aanduiding 5a betreft een perceel dat in eigendom is van cliënten, te weten perceelnummer 633.
- e. Er zijn weliswaar elektra en watervoorzieningen aanwezig, maar een aansluiting op de riolering ontbreekt.
- f. Er is sprake van een waterwingebied, hetgeen een beperking met zich mee brengt als het gaat om wonen en recreatie.
- g. Reclamanten verwachten geluidsoverlast als gevolg van verhuur aan derden. De komst van toeristen naar dit rustige gebied is niet gewenst. Reclamanten zijn daar juist gaan wonen omdat het een rustige omgeving betreft. Voor hevige overlast door bijvoorbeeld geluid en stank wordt gevreesd.
- h. Het gebouw staat al jaren leeg. Het perceel is een oerwoud van onkruid en struiken. Er wordt door de initiatiefnemer niet gereageerd op verzoeken om overhangend groen aan te pakken.
- i. Het is een feit dat de aanwezige bebouwing moet worden afgebroken. Dat is niet benoemd in het plan. Het afbreken van iets en vervolgens iets nieuws bouwen is geen legalisatie van een bestaande/bewoonde recreatiewoning.
- j. Indien de raad besluit tot legalisatie, dan zouden reclamanten graag zien dat de recreatiewoning meer naar de achterkant van het perceel wordt verplaatst, richting de Kampweg.
- k. Er bevindt zich asbest in de bodem. Daarover is niets vermeld in de ruimtelijke onderbouwing en dat rapport klopt daarom niet met de feitelijke aanwezigheid van asbest op de locatie.

- l. Als gevolg van het plan zal de woning van reclamanten in waarde dalen door het verdwijnen van de rustige omgeving, toename van geluidsoverlast, inkijk op het perceel van reclamanten, schending van privacy. Reclamanten overwegen daarom te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.
- m. Reclamanten hebben tot op heden niets van de gemeente vernomen, zij zijn er bij toeval achter gekomen dat een plan in ontwikkeling is. Er is zelfs geen informatieavond gehouden. Reclamanten verzoek hun bezwaren te overwegen en eventueel alsnog in gesprek te gaan, zodat de situatie behouden blijft zoals die nu is.

Reactie

Vooraf

Alvorens in te gaan op de afzonderlijke bezwaren wordt eerst nogmaals ingegaan op het Plan van Aanpak “Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance” (verder: het Plan van Aanpak). Dat Plan van Aanpak is vastgesteld op 29 januari 2015 door de gemeenteraad van Meerssen. De doelstelling ervan is ten aanzien van bestuursrechtelijke handhaving met een schone lei te beginnen en daarbij zonder toestemming gerealiseerde zaken waar mogelijk te legaliseren. Om in aanmerking te komen voor legalisatie dient allereerst te worden voldaan in de in het Plan van Aanpak gedefinieerde peildata, te weten 4 oktober 2012 voor woningsplitsingen en 9 februari 2010 voor overige zaken. Wordt voldaan aan de peildatum, dan wordt een versoepelde toetsing uitgevoerd ten aanzien van legalisatie. Legalisatie is mogelijk indien:

1. een handhavingsverzoek ontbreekt;
2. een belangenafweging op basis van een ingediend handhavingsverzoek tot de conclusie leidt dat legalisatie kan plaatsvinden;
3. er geen dringende redenen zijn om op te treden (zoals veiligheid, milieunormen of overige belemmeringen);
4. er geen sprake is van een welstandsexces;
5. er geen sprake is van een exces qua ruimtelijke kwaliteit;
6. de betrokkenen meewerkt aan de afspraken die gemaakt worden over het te doorlopen traject.

De resultaten van de toetsing aan deze criteria zijn beschreven in de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Westbroek 5a, die als bijlage bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan is gevoegd. Zoals blijkt uit hoofdstuk 2 van de onderbouwing wordt voldaan aan voornoemde criteria en komt de situatie voor legalisatie in aanmerking.

Voornoemde criteria zijn gesteld om excessen te voorkomen. Beoogd is dat slechts dringende c.q. zwaarwegende belemmeringen ten aanzien van welstand en de ruimtelijke aanvaardbaarheid een belemmering kunnen vormen voor legalisatie. In het Plan van Aanpak heeft reeds een zekere belangenafweging plaatsgevonden, waarin ook de beginselplicht tot handhaving is meegewogen. Tevens is daarbij overwogen dat wanneer sprake is van een lang bestaande situatie waarin niet om handhaving is verzocht, er van uit wordt gegaan dat omwonenden daar in beginsel dan geen bezwaar tegen hebben. Een nadere afweging van belangen van derden vindt plaats gedurende de bestemmingsplanprocedure, op basis van ingebrachte bezwaren.

In aanvulling op het voorgaande wordt hierna ingegaan op de afzonderlijke bezwaren.

- a. In de ruimtelijke onderbouwing voor deze locatie, die als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen, is aan de relevante ruimtelijke aspecten getoetst. Daaruit – en ook uit de navolgende reacties op de afzonderlijke bezwaren – blijkt dat in alle redelijkheid niet hoeft te worden gevreesd voor onoverkomelijke afbrekende ruimtelijke effecten. Gezien het voorgaande, de motivering die is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en de beperkte ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling (zoals ook blijkt uit navolgende reacties) voldoet het plan onzes inzien aan het criterium goede ruimtelijke ordening. Daarbij nemen wij ook in overweging dat sprake is van legalisatie van een bestaande situatie.
- b. Het al dan niet aanwezig zijn van een *noodzaak* is geen criterium. De *aanleiding* voor het plan wordt gevormd door het Plan van Aanpak.
- c. Er is sprake van een bestaande situatie die voldoet aan de relevante peildatum van 9 februari 2010 en aan het afwegingskader als opgenomen in het Plan van Aanpak. Gezien de beperkte omvang van de recreatiewoning in relatie tot de omvang van het betreffende perceel en gezien het feit dat de ligging van de recreatiewoning aansluit bij een bestaand cluster van woningen aan Westbroek, maakt de recreatiewoning, dan wel het gebruik daarvan, geen onaanvaardbare inbreuk op het karakter van het perceel, dan wel de omgeving. Daarbij is van belang dat het perceel, net als diverse andere percelen in de directe omgeving, in de geldende beheersverordening reeds een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig gebruik’ heeft, waardoor verruimde gebruiks- en bouw mogelijkheden gelden ten opzichte van andere percelen met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’.

Voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling van de recreatiewoning en het gebruik daarvan merken wij op dat een en ander weinig afwijkt van een woonbestemming en de locatie direct grenst aan een cluster woningen met een woonbestemming aan Westbroek. Gezien de bestaande oppervlakte van de recreatiewoning – waar de maatvoering van het bouwvlak op is afgestemd – van ca 45 m² en de maximum afmetingen als vastgelegd in het bestemmingsplan, kan redelijkerwijs worden gesteld dat het aantal personen waaraan nachtverblijf kan worden geboden niet meer zal bedragen dat het geval is bij reguliere woningen, zoals gelegen in de directe omgeving. Het huisvesten van groepen is daarom niet aan de orde. Dat in de directe omgeving geen sprake is van verblijfsrecreatieve functies is daarbij niet van belang. Voor wat betreft bed & breakfast wordt volledigheidshalve opgemerkt dat daarvoor in de omgeving wel mogelijkheden worden geboden in de geldende beheersverordening Kernen, met toepassing van een zogenoemde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (zie o.a. artikel 26.5.3 regels beheersverordening Kernen).

- d. Het betreffende bouwwerk is reeds jarenlang in gebruik als recreatiewoning. Het gebouw is ook als zodanig opgenomen in de gemeentelijke objectenregistratie sinds 3 mei 1996, op welke datum aan het gebouw het adres Westbroek 5a is toegekend. Er is geen sprake van het nu pas omvormen van de “huidige oude bouwkeet” naar een recreatiewoning. Dat is reeds in het verleden gebeurd, in elk geval vóór 3 mei 1996, waarmee wordt voldaan aan de peildatum als opgenomen in het Plan van Aanpak en waarmee de situatie in beginsel in aanmerking komt voor legalisatie. Uit het besluit tot toekenning van het huisnummer Westbroek 5a blijkt dat dit

huisnummer is toegekend aan een recreatiewoning op het perceel kadastraal bekend Geulle, sectie B nummer 3587, het perceel waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. De plaatsing van het huisnummer op de kadastrale kaart die als ondergrond is gebruikt voor de papieren/pdf-verbeelding is inderdaad niet correct, maar is niet van invloed op het bestemmingsplan zelf.

- e. Initiatiefnemer geeft aan dat het bouwwerk is aangesloten op zowel electra als water. Ook een rioolaansluiting is van oudsher aanwezig, maar die is op enig moment onderbroken, volgens opgave van initiatiefnemer ergens in de bodem op het perceel van reclamanten. Wat daar verder ook van zij, er zijn geen onoverkomelijke belemmeringen opnieuw te voorzien in een aansluiting op het riool. Mocht dat, om welke reden dan ook, toch niet mogelijk blijken, dan kan op eigen terrein een andere passende voorziening worden getroffen, waardoor de uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft dit aspect niet in het geding is.
- f. Het perceel is niet gelegen in een waterwingebied, maar wel in een grondwaterbeschermingsgebied. Dat vormt echter geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Op dit aspect is nader ingegaan in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is opgenomen bij de toelichting.
- g. Gezien de aard, omvang en ligging van de recreatiewoning, alsmede de afstand tot omliggende woningen en de reactie als hiervoor reeds opgenomen onder c, hoeft in redelijkheid geen onevenredige geluidsoverlast te worden verwacht. Ook voor wat betreft geur wordt geen overlast voorzien, aangezien geen relevante geurbronnen aanwezig zijn bij een recreatiewoning. Op dat punt zal de ruimtelijke uitstraling niet anders zijn dan in de huidige situatie het geval is, in een omgeving die overwegend voor woondoeleinden in gebruik is. Op dat punt is dan ook geen sprake van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.
- h. Het perceel en de recreatiewoning zijn in gebruik. De recreatiewoning heeft onderhoud nodig, maar voorstelbaar is dat de staat van onderhoud te maken heeft met eerdere afwijzingen van verzoeken om legalisatie van het gebruik als recreatiewoning, bijvoorbeeld in het kader van de vaststelling van de geldende beheersverordening. Het perceel is redelijk tot goed onderhouden. De wijze van beheer sluit aan bij het landschap en het huidige gebruik als weiland / bosschage / hoogstamboomgaard. Op eventuele geschillen over overhangend groen is het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Eventuele geschillen daarover leiden niet tot een strijdigheid met goede ruimtelijke ordening.
- i. Legalisatie vindt plaats in twee stappen. Met dit bestemmingsplan wordt de strijdigheid met de geldende beheersverordening opgeheven, waarna dit bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In het bestemmingsplan wordt voorzien in een passende bestemming voor het beoogde c.q. het te legaliseren gebruik en de bestaande bebouwing. Eventuele vervanging van bestaande bebouwing door bebouwing die past binnen de bouwregels die het bestemmingsplan stelt wordt niet als bezwaarlijk gezien en kan, voor zover aan de orde, zelfs leiden tot kwaliteitsverbetering. Door de betreffende bouwregels blijft de ruimtelijke uitstraling voor wat betreft afmetingen gelijk, met dien verstande dat ten aanzien van de kapvorm wat meer ruimte wordt geboden (hogere bouwhoogte). Die ruimere mogelijkheden zijn in relatie tot omgeving echter niet afwijkend en sluiten aan bij de

afmetingen die gelden voor bijbehorende bouwwerken bij de nabijgelegen woningen, waardoor de bouwhoogte en kapvorm aansluiten bij de omliggende bebouwing.

- j. Eerder is reeds ingegaan op de relatie met het Plan van Aanpak. Er is sprake van een door de gemeenteraad vastgesteld beleidskader op basis waarvan al dan niet tot legalisatie wordt overgegaan bij bestaande situaties die niet voldoen aan het huidige planologisch kader en/of zijn gerealiseerd zonder de daarvoor benodigde vergunning(en). Aan de in het Plan van Aanpak gestelde voorwaarden wordt voldaan. In het Plan van Aanpak is meegewogen dat sprake is van een bestaande situatie, waarin geen overlast plaatsvindt, althans geen dusdanige overlast dat een verzoek om handhaving is ingediend. Door met de bebouwing te gaan schuiven wordt een nieuwe situatie gecreëerd. In de overwegingen is meegewogen dat de recreatiewoning nu aansluit bij de aanwezige woonbebouwing aan Westbroek en is ingepast door het omringende groen. Juist richting het buitengebied (richting de Kampweg) is sprake van openheid, welke openheid zou worden verstoord door de recreatiewoning in die richting te verplaatsen. Om die reden is verplaatsing richting de Kampweg niet gewenst.
- k. Ten behoeve van de legalisatie van de aanwezige bebouwing is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat geen aanleiding bestaat nader onderzoek te verrichten en de bodemkwaliteit voldoet voor de bestemmingswijziging. In de rapportage is ook ingegaan op het aspect asbest. Uit dossieronderzoek en uit de uitgevoerde veldinspectie is geen informatie naar voren gekomen op grond waarvan moet worden aangenomen dat de locatie asbestverdacht is.
- l. De woning van reclamanten wordt in de huidige situatie omringd door woonpercelen. Gezien het voorgaande zal de ruimtelijke uitstraling van de recreatiewoning nu, dan wel in de toekomst niet wezenlijk afwijken van de uitstraling van een woning met tuin. Gezien het feit dat sprake is van legalisatie van een bestaande situatie, de afstand van de recreatiewoning tot de woning van reclamanten (ca 33 meter), de omvang van de recreatiewoning en jurisprudentie ten aanzien van planschade, wordt geen zodanige planschade verwacht dat daarmee de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in het geding komt. Mochten reclamanten toch van mening zijn dat sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt, dan kan te zijner tijd een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Volledigheidshalve wordt nog vermeld dat tussen de initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomst is gesloten met een planschadeverhaalsclausule.
- m. In totaal hebben drie kennisgevingen plaatsgevonden waaruit kan worden afgeleid dat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Het betreft een kennisgeving van de gesloten anterieure overeenkomst op basis van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening op 24 februari 2016, een kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening op 6 juli 2016 en de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan op 5 oktober 2016. Er bestaat geen verplichting tot het organiseren van een informatieavond. Gezien het feit dat sprake is van legalisatie van bestaande situaties en er daarom in feitelijk opzicht niets dan wel nauwelijks iets zal wijzigen, is daartoe ook geen aanleiding gezien. Reclamanten hebben in deze procedure hun zienswijze kenbaar kunnen maken en daar ook gebruik van gemaakt. In deze nota zijn de geuite bezwaren meegewogen.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de bezwaren als genoemd in de zienswijze van reclamanten ongegrond zijn en niet leiden tot een wijziging van het plan. De situatie voldoet aan het afwegingskader als opgenomen in het Plan van Aanpak en zoals blijkt uit het voorgaande voldoet de ontwikkeling, rekening houdend met de belangen van reclamanten, aan het criterium goede ruimtelijke ordening.