



Nota van inspraakreacties n.a.v. de ontwerp beheersverordening Kernen

De ontwerp beheersverordening 'Kernen' heeft van 20 december 2013 tot en met 16 januari 2014 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Meerssen. Tevens was de beheersverordening digitaal in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke webviewer https://gaas.roplandata.nl/webviewer_meerssen.

Het bieden van de mogelijkheid tot inspraak voor de inwoners van Meerssen is niet wettelijk verplicht. De beheersverordening voorziet, gelet op het karakter van dit instrument, ook niet in grote of ingrijpende veranderingen, waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. Desalniettemin wil de gemeente Meerssen de mening van de inwoners van het besluitgebied ter harte nemen en is mogelijkheid tot inspraak worden geboden.

Het voeren van vooroverleg is ten behoeve van het opstellen van een beheersverordening evenmin wettelijk verplicht. Desalniettemin zijn diverse instanties op de hoogte van de ter inzage legging van de ontwerp beheersverordening doordat de ter inzage legging is gepubliceerd in de Staatscourant.

Tijdens periode van ter inzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk zijn inspraakreactie in te dienen. Gedurende de inzagetermijn zijn 4 inspraakreacties ingediend. De persoonlijke gegevens en de strekking van de inspraakreacties zijn in deze notitie beknopt en zakelijk weergegeven. Vervolgens is het standpunt van burgemeester en wethouders daarbij geformuleerd. Na de inzagetermijn is 1 inspraakreactie ingediend. Deze wordt niet-ontvankelijk verklaard, maar is wel doorgenomen en van een reactie voorzien.

Inspraak

Van de in het kader van de inspraak binnengekomen reacties wordt hierna in het kort verslag gedaan. Per reactie is ook steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

De volgende personen/bedrijven hebben een inspraakreactie ingediend:

- A. XXX, niet gedateerd, ingekomen 13 januari 2014.
- B. XXX, d.d. 16 januari 2014, ingekomen 16 januari 2014.
- C. XXX, d.d. 16 januari 2014, ingekomen 17 januari 2014
- D. XXX, d.d. 16 januari 2014, ingekomen 17 januari 2014. aanvullend d.d. 30 januari 2014, ingekomen 31 januari 2014.
- E. XXX, d.d. 31 januari 2014, ingekomen 3 februari 2014.

Gemeente Meerssen

Bezoekadres:
Bestuurscentrum
Beekstraat 51
6231 LE Meerssen

Tel. 14 043
Fax 043-3648100

Postadres:
Postbus 90
6230 AB Meerssen

info@meerssen.nl
www.meerssen.nl

KVK-nummer:
50443089





A. Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker maakt bezwaar tegen het feit dat de status 'detailhandel' van zijn pand aan de Bunderstraat 181 is afgehaald en uitsluitend is bestemd voor 'wonen'. Inspreker heeft in het verleden het pand in gebruik gehad als verkoopruimte voor textiel en artikelen ten behoeve van woninginrichting met bijbehorend magazijn waar tevens grotere artikelen werden verkocht. In 1990 is gestopt met de winkel aan de straatzijde, maar er vindt nog steeds (detail)handel (meubelen) plaats in het magazijn.

Reactie gemeente

1. De zienswijze is gegrond. Zoals al reeds besloten door de raad wordt hier de bestemming detailhandel gehandhaafd. Het ligt dan ook in de rede om dit aan te passen.

De inspraakreactie geeft aanleiding de beheersverordening aan te passen.

B. Samenvatting inspraakreactie

1. In het tot voor kort geldende bestemmingsplan 'Meerssen, Rothem en Weert' was een vrijstellingsmogelijkheid c.q. afwijkingsmogelijkheid opgenomen om in de bestemming 'Gemengd' een woning te realiseren als vervangende nieuwbouw. Ook de geldende beheersverordening 'Meerssen, Rothem en Weert' heeft deze mogelijkheid. De voorliggende beheersverordening Kernen kent deze mogelijkheid niet meer.
2. Verzocht wordt om in het pand Past. N. de Reimsstraat 45 direct het toevoegen van een zorgwoning mogelijk te maken. Inspreker geeft aan dat om te voldoen aan het principe een erbij is een eraf dit verrekend kan worden met het surplus aan woningen die over zijn omdat bij het bouwproject Meerssen West slechts 28 van de 32 oorspronkelijke woningen zijn teruggebouwd.
3. Er zijn grote veranderingen teweeggebracht in het rijksbeleid op het gebied van het scheiden van wonen en zorg. Thans zijn er in Beukeloord 104 zorgunits waarvan een 20 tal voor intramurale verpleegzorg. Het is de bedoeling dat er een 50-55 tal verpleeghuisplaatsen komen. De resterende 50 zelfstandige zorgappartementen die thans intramuraal zijn, worden verminderd tot 30-35 en blijven zelfstandige zorgwoningen. Verzocht wordt de omzetting van intramurale zelfstandige zorgwoning naar extramurale zelfstandige zorgwoning direct mogelijk te maken. Verwezen wordt ook naar de provinciale verordening wonen.
4. In Beukeloord wordt een kantoor verhuurd aan het maatschappelijk werk Traject. Dit kantoor heeft een aparte ingang en een eigen adres namelijk Past N. Creftenstraat 10. Verzocht wordt het kantoor als kantoor te bestemmen.
5. In het zorgcomplex de Wilgenhof zitten momenteel 46 intramurale zorgeenheden, 13 extramurale inleunwoningen en 20 intramurale verpleegplaatsen, kantoren en een ruimte voor activiteiten begeleiding. Bij de Wilgenhof geldt in principe hetzelfde als voor Beukeloord. De 46 intramurale zorgeenheden worden omgezet naar extramurale zorgappartementen. Verzocht wordt de omzetting van intramurale zelfstandige zorgwoning naar extramurale zelfstandige zorgwoning direct mogelijk te maken.
6. In de Wilgenhof wordt een kantoor verhuurd met aparte ingang en een eigen adres. Verzocht wordt het kantoor als kantoor te bestemmen.
7. In de beheersverordening is het postzegelplan voor de Past. Dom Hexstraat en de St. Catharinastraat niet verwerkt. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente

1. In de geldende beheersverordening 'Meerssen, Rothem en Weert' is geen ontheffing opgenomen voor het toevoegen van woningen. Het is niet mogelijk een dergelijke ontheffing op te nemen in een beheersverordening. Het toevoegen van woningen betekent een ontwikkeling, hetgeen niet kan worden opgenomen in een beheersverordening.
2. Doordat er door de inspreker minder woningen zijn gerealiseerd aan de Past. Dom. Hexstraat bestaat de mogelijkheid tot uitruil. Deze mogelijkheid bestaat nog dit jaar. Vanaf 2015 wordt





uitgegaan van een negatief saldo. Dit wil zeggen dat er meer woningen worden afgebroken dan erbij komen. Het besluitgebied van de beheersverordening Kernen is als geheel uitontwikkeld. Het binnen dit gebied en tevens binnen dezelfde kern uitruilen van een woningbouwmogelijkheid, die binnen een casco wordt gerealiseerd, is toelaatbaar en wordt opgenomen. Hierbij geldt tevens dat de huidige bestemming 'Gemengd' niet wordt gewijzigd en hierbinnen een zorgwoning gerealiseerd kan worden.

3. Bij het omzetten van bestaande vergunde units in een zorgcomplex naar zorgwoningen verandert feitelijk niets aan de planvoorraad. Er worden geen woningen toegevoegd. Dit is ook opgenomen in de provinciale verordening Wonen. Het ligt dan ook in de rede deze mogelijkheid op te nemen.
4. Het betreffende kantoor bij Beukeloord valt onder de doeleindenomschrijving van de bestemming Maatschappelijk. Het is een kantoor ten behoeve van gezondheidszorg. Dit hoeft dan ook niet nader te worden aangeduid in de beheersverordening. Het bestemmen van de kantoren als 'Kantoor' betekent dat deze ook gebruikt kunnen worden door derden, die geen relatie met zorg hebben. Gezien de 13,4% leegstand in kantoren in Meerssen (Rapport Kantorenmonitor Limburg 2012) wordt het niet opportuun geacht om meer kantoormogelijkheden te creëren.
5. Zie de reactie onder 3.
6. De kantoormogelijkheden zijn vergund als onderdeel van het zorgcomplex Wilgenhof. Dat wil zeggen ondergeschikt aan de zorgfunctie die ter plekke plaatsvindt. Het bestemmen van de kantoren als 'Kantoor' betekent dat deze ook gebruikt kunnen worden door derden, die geen relatie met zorg hebben. Gezien de 13,4% leegstand in kantoren in Meerssen (Rapport Kantorenmonitor Limburg 2012) wordt het niet opportuun geacht om meer kantoormogelijkheden te creëren. Het betreffende gedeelte van de Wilgenhof zal een nadere aanduiding 'kantoor' krijgen binnen de bestemming 'Maatschappelijk', zodat dit gedeelte (begane grond en eerste verdieping) gebruikt kan worden door instanties of anderen die voldoen aan de gestelde doeleinden van de bestemming 'Maatschappelijk', zijnde religieuze doeleinden, onderwijskundige doeleinden, sociaal-culturele doeleinden en gezondheidszorg.
7. Bij het ter inzage leggen van de ontwerpbeheersverordening 'Kernen' is het op dat moment nog niet geldende postzegelplan voor de Past. Dom Hexstraat en de St. Catharinastraat niet meegenomen. De op dat moment geldende bestemming is opgenomen. Een postzegelplan wordt immers opgesteld om een ontwikkeling mogelijk te maken. Pas als het postzegelplan vigerend is kan het een op een worden meegenomen in de beheersverordening. Beide postzegelplannen zijn inmiddels vastgesteld en zullen één op één worden overgenomen in de beheersverordening.

De inspraakreactie geeft aanleiding de beheersverordening aan te passen.

C. *Samenvatting inspraakreactie*

1. Indiener van de inspraakreactie vindt dat het gebruik van het instrument beheersverordening niet kan, omdat er ontwikkelingen voorzienbaar zijn m.b.t. het Agnesplein en er een procedure loopt tot uitbreiding van de supermarkt aan de St. Rochusstraat. Het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel komen in geding.
2. De beheersverordening kent enkele afwijkingsmogelijkheden, waaronder de mogelijke overschrijding van de bouwgrenzen tot 5 meter en de aangevulde bestemming ondergrondse parkeervoorzieningen. Ook hiervoor is het instrument beheersverordening niet geschikt, omdat er geen ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden, opstallen en bouwkundige wijzigingen van bouwwerken mee kunnen worden ondersteund.
3. De indruk wordt gewekt dat via de beheersverordening een tweede supermarkt in Bunde wordt voorbereid.



Reactie gemeente

1. In de beheersverordening worden geen ontwikkelingen meegenomen. De wet biedt de mogelijkheid om ontwikkelingen binnen het besluitgebied van een beheersverordening via een aparte bestemmingsplanprocedure mogelijk te maken.
2. Een beheersverordening mag binnenplanse afwijkingmogelijkheden hebben. De Wet ruimtelijke ordening geeft niet aan wat moet worden verstaan onder een ruimtelijke ontwikkeling. Dit begrip is van wezenlijk belang voor de toepassing van de beheersverordening. Bouwkundige wijzigingen van bouwwerken waarvoor een bouwvergunning nodig is, die volgens het bestemmingsplan ook kan worden verleend, worden volgens de wetgever niet gezien als een dergelijke ontwikkeling. De reden hiervoor is dat in een beheersverordening kan worden aangesloten bij het voorgaande bestemmingsplan, waardoor deze ontwikkelingen, die al mogelijk waren, ook onder de beheersverordening mogelijk blijven.
In een beheersverordening moet het geldende gebruik planologisch worden vastgelegd. Het vastleggen van het gebruik betekent dat de ongebruikte bouwmogelijkheden van het voorafgaande bestemmingsplan onder de beheersverordening blijven gelden.
3. Zie de reactie onder 1.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding de beheersverordening aan te passen.

D. *Samenvatting inspraakreactie*

1. De inspreker maakt bezwaar tegen het feit dat de recreatiewoning met schuur gelegen Westbroek 5a te Geulle niet als zodanig is opgenomen in de ontwerpbeheersverordening, noch in het bestemmingsplan 'Kom Geulle'. Op 3 mei 1996 is het huisnummer 5a toegekend. Bij deze beschikking is aangegeven dat het om een illegaal bouwwerk gaat. Omdat inspreker niets heeft vernomen is hij van mening dat hij ervan uit mag gaan alles in orde is.
2. Er wordt waterschapsheffing, afvalstoffenheffing, WOZ en OZB betaald en er werd in het verleden toeristenbelasting betaald. Gezien dit gaat inspreker ervan uit dat het hier om legale bouwwerken gaat.
3. Inspreker beroept zich op het overgangsrecht.
4. Het huisnummer staat op de verkeerde plek en in een taxatierapport staat dat er een kelder is van 40m², die er niet is.
5. Er wordt een verworven recht ontnomen door de vakantiewoning met schuur weg te bestemmen.

Reactie gemeente

1. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel, moeten er aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend. De enkele gestelde omstandigheid dat het college aan het gebouw een apart huisnummer heeft toegekend, levert geen geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel op. Aan de toekenning van een huisnummer kunnen, zoals ook blijkt uit voornoemde brief t.a.v. het huisnummerbesluit, geen rechten worden ontleend om ter plaatse een vakantiewoning te mogen realiseren. De enkele omstandigheid dat het college bekend was met de overtreding, maar daartegen niet handhavend is opgetreden, is onvoldoende om tot het oordeel te komen dat het college daardoor het gerechtvaardigde vertrouwen heeft gewekt dat daartegen niet meer handhavend zou worden opgetreden. Recht op handhaving wordt niet verwerkt door tijdsverloop. Ook het feit dat OZB is geheven, is niet zo'n toezegging. De brief geeft daarnaast meermaals ondubbelzinnig aan dat het toekennen van een huisnummer losstaat van het antwoord op de vraag of de mogelijkheid van legalisatie mogelijk is.
2. Zie ook de beantwoording onder 1. Aan heffingen in het kader van reinigings- en waterschapslasten, OZB en WOZ-waardebepalingen kan, volgens jurisprudentie van de Raad van State, geen vertrouwen worden ontleend dat bebouwing en gebruik legaal zijn. Deze heffingen gaat uit van de feitelijke situatie en niet van de vergunde situatie.





3. Het bouwwerk is zonder bouwvergunning gerealiseerd. Bouwwerken zonder bouwvergunning worden nimmer legaal. Er geldt geen verjaring. Inspreker beroept zich op overgangsrecht. Het is echter niet aannemelijk gemaakt dat het overgangsrecht van toepassing is.
4. Bij het opstellen van een beheersverordening of bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van kadastrale gegevens. De huisnummering staat op deze kadastrale kaart, welke één op één wordt overgenomen en waarin geen wijzigingen aangebracht kunnen worden. Dat de huisnummering als zodanig niet op de ondergrond is weergegeven, heeft geen betekenis voor de bouw- en gebruiksregeling van het perceel. Aan de kadastrale ondergrond komt immers met betrekking tot de planologische regeling in dit verband geen betekenis toe. Inspreker maakt niet duidelijk welk taxatierapport bedoeld wordt. Aangenomen wordt dat dit betrekking heeft op de WOZ-waarde en OZB heffing. In het kader hiervan gelden aparte bezwaarprocedures waarvan inspreker gebruik dient te maken. Het wel of niet aanwezig zijn van een kelder is in deze niet relevant.
5. De vakantiewoning met schuur zijn nooit positief bestemd, noch is aangetoond dat er een bouwvergunning voor is afgegeven, zodat er van wegbestemmen en verworven recht geen sprake is.

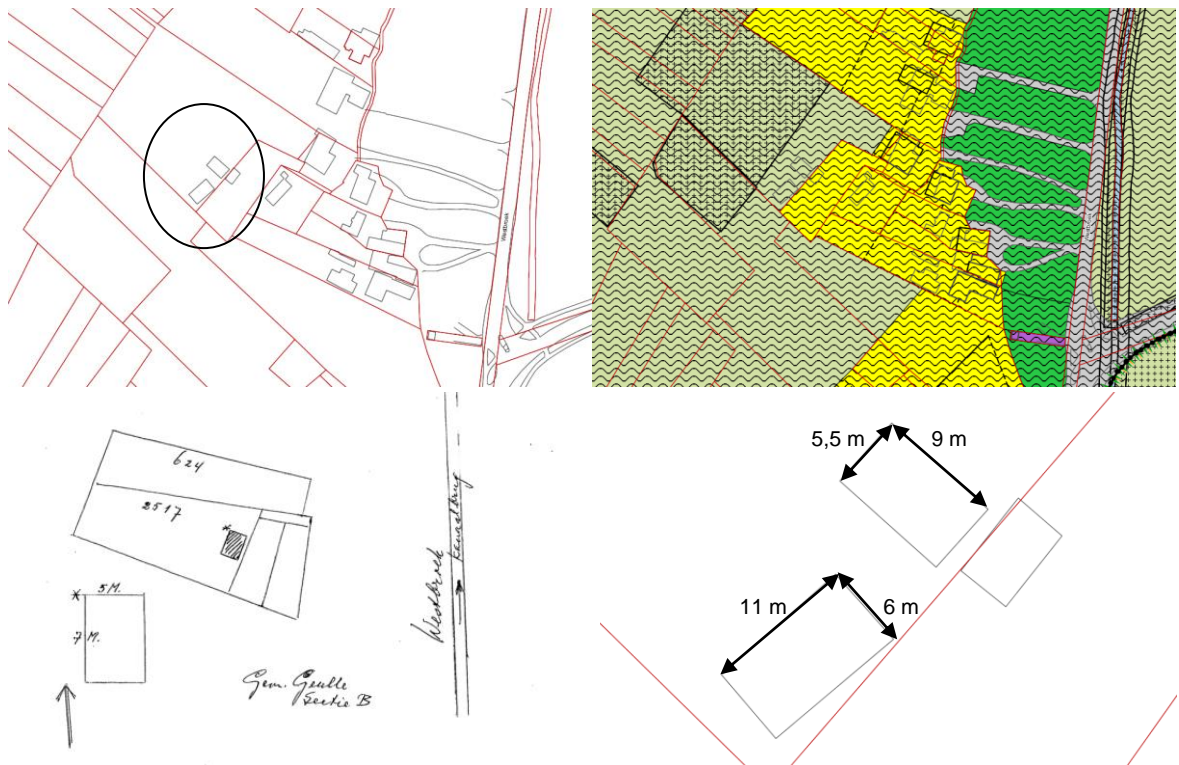
Aanvullende inspraakreactie

Inspreker geeft aan een bouwvergunning (afgegeven 18 juli 1973) te hebben voor de vakantiewoning.

Reactie gemeente

De betreffende vergunning is een bouwvergunning aangevraagd en afgegeven voor een bergplaats voor agrarische gereedschappen van 5 meter bij 7 meter. Hiermee is geen toestemming gegeven de bergplaats als een vakantiewoning te gebruiken. Afgezien hiervan is het betreffende bouwwerk waarvoor de bouwvergunning is afgegeven noch qua vorm, afmetingen en ligging, aanwezig op het terrein. E.e.a. is hieronder afgebeeld.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding de beheersverordening aan te passen.





E. *Samenvatting inspraakreactie*

1. In de ontwerp beheersverordening is een definitie opgenomen van gastouderopvang. Het is niet duidelijk of er bij gastouderopvang sprake is van een aan huis verbonden beroep dan wel een aan huis verbonden bedrijf. Voor een aan huis verbonden bedrijf is een vergunning nodig. Insprekers gaan ervan uit dat in de ontwerp beheersverordening sprake is van een bedrijf waarvoor vergunning nodig is. Indien dit niet zo is dan wordt gevraagd dit alsnog zo op te nemen. Voor het kunnen uitoefenen van gastouderopvang zijn voorwaarden nodig voor de openstelling en het aantal kinderen dat ter plekke mag verblijven. De ontwerp beheersverordening regelt dat in elk woonhuis een gastouderopvang gerealiseerd kan worden. Gastouderopvang speelt zich niet alleen af binnen de woning, maar ook daarbuiten in de tuin. Er dient vooraf getoetst te kunnen worden aan de voorwaarde dat geen hinder mag ontstaan voor de omwonenden.

Reactie gemeente

De inspraakreactie is binnengekomen op 3 februari 2014. De termijn van terinzagelegging was op 16 januari 2014 afgelopen. Daarmee is de inspraakreactie niet tijdig naar voren gebracht en wordt niet-ontvankelijk verklaard. Volledigheidshalve, omdat de inspraakreactie mogelijk wel voor een verbetering van de beheersverordening zou kunnen zorgen, is de inspraakreactie wel doorgenomen en voorzien van een reactie.

1. Gastouderopvang is een vorm van kinderopvang waarbij een geregistreerde gastouder voor een kind zorgt. Dit kan thuis bij de ouders van het kind of thuis bij de gastouder. Het gaat om kinderen van nul tot einde basisschoolleeftijd.
 In de ontwerp beheersverordening is gastouderopvang gedefinieerd als *'kinderopvang binnen een gezinssituatie in een woning waar de gastouder zijn hoofdverblijf heeft, als bedoeld in artikel 1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen'*. Verder wordt gastouderopvang genoemd onder de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen'. Dit betekent dat gastouderopvang rechtstreeks is toegestaan binnen panden met de bestemming 'Wonen'. Hierdoor speelt het geen rol meer of er sprake is van een aan huis verbonden beroep of van een aan huis verbonden bedrijf. Dit houdt ook in dat er geen omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan nodig is voor gastouderopvang. Er kunnen op deze manier geen randvoorwaarden t.a.v. het voorkomen van hinder worden gesteld. Gastouderopvang is kleinschalige kinderopvang en onderscheidt zich in veel gevallen vanuit de ruimtelijke ordening gezien niet van het wonen. Als voor de omgeving de uitstraling dezelfde is als die van een woning is de gastouderopvang ruimtelijk gezien vergelijkbaar met een gezinshuishouden en toegestaan onder de bestemming 'Wonen'. De Wet kinderopvang geeft aan dat het maximum aantal kinderen per gastouderopvang afhangt van de leeftijd van de kinderen. Een gastouder mag maximaal 6 kinderen tot 13 jaar opvangen waarvan:
 - maximaal 5 kinderen tot 4 jaar;
 - maximaal 4 kinderen tot 2 jaar;
 - maximaal 2 kinderen tot 1 jaar.
 Dit maximum aantal kinderen is inclusief de eigen kinderen (tot 10 jaar) van de gastouder. Wij zijn erop geattendeerd dat de hierboven genoemde definitie te beperkend is. De gastouder mag volgens de Wet kinderopvang de opvang immers ook thuis bij de ouders van het kind doen. De nieuwe definitie voor gastouderopvang luidt dan ook gastouderopvang als bedoeld in artikel 1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding de beheersverordening aan te passen.