

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Meijelseweg 60a Beringe” voor de legalisatie van de woningsplitsing en de realisatie van twee vakantieappartementen

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Meijelseweg 60a Beringe” voorziet in de juridische planologische regeling voor de legalisatie van de woningsplitsing en de realisatie van twee vakantieappartementen op het perceel Meijelseweg 60a te Beringe. Het perceel is kadastraal bekend Helden, sectie N nummers 423 en 424.

Procedure

Op 6 juni 2011 heeft ons college besloten in principe medewerking te verlenen aan de woningsplitsing Meijelseweg 60 en 60a onder voorwaarde van een cultuurhistorische waardebeoordeling. Het ontwerpbestemmingsplan “Woningsplitsing Meijelseweg 60a Beringe” heeft vervolgens op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 10 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 21 mei 2014). Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan voor de woningsplitsing heeft initiatiefnemer verzocht om het gebruik van één van de bijgebouwen voor vakantieappartementen mogelijk te maken. Omdat het er geen sprake is van een ondergeschikte wijziging is besloten om het ontwerp bestemmingsplan nogmaals ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan “Meijelseweg 60a” voor de legalisatie van de woningsplitsing en de realisatie van twee vakantieappartementen heeft van 26 maart 2015 tot en met 6 mei 2015 te inzage gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huis bladen, het elektronisch gemeenteblad en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Tijdens de eerdere terinzagelegging is echter wel een zienswijze ingediend die in onderhavige procedure wordt meegenomen:

- R.F.J. Severien, Meijelseweg 60, 5986 NJ Beringe. De zienswijze is gedateerd op 19 mei 2014 en ontvangen op 19 mei 2014

Mondelinge zienswijzen zijn niet ingediend. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding is een zienswijze in te dienen.

In de navolgende paragraaf wordt een samenvatting van deze zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording gegeven.

2. Zienswijzen

2.1 R.F.J. Severien, Meijelseweg 60, 5986 NJ Beringe

Samenvatting:

Reclamant heeft, als bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en wel om de volgende twee redenen:

- a. de woningsplitsing van de woning aan de Meijelseweg 60a met de woning aan de Meijelseweg 60 voldoet volgens reclamant niet aan het bouwbesluit en de brandveiligheid volgens de geldende wettelijke bepalingen. Reclamant geeft hierbij aan dat de woning na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan niet voldoet aan deze bepalingen;

- b. het meewerken vanuit de gemeente aan de procedure om de woning officieel te splitsen van uw woning aan de Meijelseweg 60 te Beringe ervaart reclamant als een financiële benadeling en tevens een benadeling van het woongenot omdat er volgens reclamant niet voldaan wordt aan het Bouwbesluit. Tevens geeft reclamant aan dat de eigenaren van de woning Meijelseweg 60a destijds wisten dat het hier een illegale situatie betrof en zij hebben gewacht totdat de gemeente de strijdige situatie zou legaliseren;

Reactie:

- a. Voor de in 1997 uitgevoerde bouwactiviteiten aan de woning Meijelseweg 60a te Beringe is door initiatiefnemer destijds geen bouwvergunning / aanvraag omgevingsvergunning met de activiteit bouwen aangevraagd. Echter wist reclamant van deze strijdige situatie af en is hiervoor zelfs een notariële akte door beide partijen ondertekend. Door initiatiefnemer is op 4 juni 2014 een aanvraag omgevingsvergunning bouw ingediend bij de gemeente met referentienummer Z-HZ_Wabo-2014-01743 en als zodanig in behandeling genomen. De aanvraag voldoet aan de bepalingen in het bouwbesluit en eisen ten aanzien van brandveiligheid en de vergunning zal worden verleend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan
- b. Initiatiefnemer heeft op 1 april 1997 de woning aan de Meijelseweg 60 te Beringe aangekocht samen met vrienden. Na een jaar (juli 1998) hebben de betreffende vrienden hun woning aan de Meijelseweg 60 te Beringe verkocht aan reclamant. Ten tijde van de aankoop van de woning aan de Meijelseweg 60 is in verband met het verbouwen van destijds aangekochte mantelzorgwoning behorend bij de woning Meijelseweg 60 te Beringe een notariële verkoop- / aankoopaktes opgesteld. In deze aktes zijn de kwalitatieve verplichtingen opgenomen dat beide partijen een inspanningsverplichting hebben om samen te werken om een 2^e woonbestemming te verkrijgen. Tevens is bij de akte opgenomen dat geen van de partijen de bestaande woonbestemming kan gaan op eisen. Echter is deze woonbestemming niet op te eisen daar deze bestemmingsplantechnisch gekoppeld is aan de woning Meijelseweg 60 te Beringe. De notariële akte is zowel met de eerste koper als met de tweede koper, in deze reclamant, afgesloten. Ook ten aanzien van de fysieke woningsplitsing waren de afspraken helder en duidelijk tussen beide partijen vastgelegd.

Het door reclamant verzetten tegen de woningsplitsing is in strijd met de in 1998 mede door reclamant ondertekende koopakte. Dat is weliswaar een privaatrechtelijke handeling die los staat van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, maar geeft wel aan dat reclamant al sinds de aankoop van de woning aan de Meijelseweg 60 wist van de toen al bestaande situatie, waarin sprake was van twee woningen en van de wederzijdse inspanningsverplichtingen om twee aparte woonbestemmingen te realiseren.

Het benadeeld worden in het woongenot en in financiële zin doordat de woning niet voldoet aan het Bouwbesluit is door reclamant niet onderbouwd. Zoals in de reactie onder a. genoemd is door initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning bouw ingediend die voldoet aan de bepalingen in het bouwbesluit en eisen ten aanzien van brandveiligheid. Na voltooiing van de verbouwing voldoet de woning aan gestelde eisen en is er derhalve geen sprake meer van benadeling in het woongenot en in financiële zin..

3. Conclusie

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan bij vaststelling aan te passen conform het gestelde onder 2. De zienswijze wordt derhalve ongegrond verklaard.

