

Ingeloren : 8 augustus 2018
Kenmerk : Lo 18. 24857

1

Aan: Het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht.
Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.
T.a.v.: M. Erens en M. Pattinaja.

Van: [REDACTED]

Referentie: 2018-22097

Datum: 08-08-2018

Onderwerp: Zienswijze - Stuwweg 36/38).

Geachte Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

N. a. v. het "keukentafelgesprek" met Team ProjectManagement, wil ik u onze zienswijze verder toelichten m.b.t. het bestemmingsplan Grensmaas.

Parkeren:

Er is 1 parkeerplaats per ligplaats voorzien, maar gezien ons beroep (ambulante handel) hebben wij 2 parkeerplaatsen nodig 1 voor de personenwagen en 1 voor de bedrijfsbus. Wij vertrekken meestal heel vroeg en komen s'nachts thuis. Iedere keer moet alles geteld en gecontroleerd worden. Ieder festival/evenement is anders, wij pakken iedere dag vóór vertrek alles in. Het is onmogelijk voor ons om onze bus ergens anders te parkeren.

Drijvende objecten:

- De huidige woonarken zijn zonder pontons niet toegankelijk (zie foto). Het is ook niet mogelijk om afmeerpalen aan onze huidige boten te bevestigen gezien de constructie.
- De woonarken zijn zonder pontons niet veilig afgemeerd. De pontons zorgen ervoor dat de woonark de oever niet raakt (bij een hoog en laag waterpeil).
- De huidige 2 woonarken worden in de toekomst vervangen die aangemeerd kunnen worden met pontons of met afmeerpalen. Andere mogelijkheden (ons inziens) zijn er niet bij een open waterverbinding.

Woonark volgens de normen van het bestemmingsplan Grensmaas:

- Voor onze eventuele toekomstige woonark zijn wij voor advies bij Oranje Arkenbouw te Hardenberg geweest (05-07-2018). Zij bouwen woonarken voor open wateren. Wij hebben gesproken met Dhr. Gerjan Olsman. Ook bij een eventuele nieuwe woonark zal men pontons of afmeerpalen benodigen om de boot veilig af te meren. Het meest milieuvriendelijk zijn z.i. pontons gezien afmeerpalen in de rivierbodem worden geplaatst. Onze huidige pontons zijn van goede kwaliteit en sterk. Ook hebben we gesproken (telefonisch) met

van goede kwaliteit en sterk. Ook hebben we gesproken (telefonisch) met ABC Arkenbouw te Urk (27-06-2018) met Dhr. Johan van Domselaar die ons hetzelfde liet weten.

- Financieel: Op 20 juni 2018 hadden wij een afspraak bij de RABO bank, met de heer T. H. P. Sanders om onze financiële mogelijkheden te bespreken. Resultaat: Gezien 2015 een zwak jaar was qua inkomsten (ambulante handel) haalt dit ons gemiddelde inkomen van 3 jaar omlaag. Daardoor is het te lenen Hypotheekbedrag te laag om de restschuld te voldoen en een nieuwe/andere woonark te kopen, die voldoet aan de nieuwe regels. (Nieuwe pontons of afmeerpalen zullen de aanschafprijs verhogen). Gezien we er in 2016 en 2017 beter voor staan was het advies dit boekjaar af te wachten en volgend jaar een Hypotheek-aanvraag indienen. Deze Hypotheek aanvragen kan pas als er een nieuwe/andere woonark is met alle benodigde vergunningen van Gemeente en Domeinen. Dan pas wordt de aanvraag in behandeling genomen.

Dilemma:

- De aankoop, vergunningen, Hypotheek en onduidelijkheid over hoe veilig aanmeren zonder pontons/afmeerpalen, laten niet toe dat dit op een korte termijn (gezien onze financiële situatie) te realiseren is.

Hopende op een spoedige respons uwerzijds, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]



In foto's : g. augustus 2018
kenmerk : 2018. 24900

②

Janssen|Daemen
VASTGOED SUPPORT

Aan: Gemeente Raad van Maastricht

Adres: Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Onderwerp: Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan "Grensmaas 2018".

Datum: 08-08-2018

Beek: Geachte Raad van de gemeente Maastricht,

JDVS gemachtigd (zie bijlage 1) door [REDACTED] (eigenaar van landgoed Maashof) zienswijze en bezwaren in op het ontwerp bestemmingsplan "Grensmaas 2018" met betrekking tot de gronden die in ontwerp bestemmingsplan zijn gelegen die toebehoren aan het landgoed Maashof en het perceel Kadastraal gelegen te Borgharen sectie B nummer 1187. (Bijlage 2)

Op 10 februari 2014 is middels een beschikking (bijlage 3) van de staatsecretaris van economische zaken en de staatssecretaris van financiën is besloten om de rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 van voormelde landgoederen "Maashof" en "Hoeve Maashof" voort te zetten middels samenvoeging tot landgoed "Maashof".

En mutatie in de wijze van rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 van landgoed "Maashof", in de zin dat het landgoed voor het publiek is opengesteld en dat er een wijziging plaatsvindt in het terrein gebruik.



██████████ is eigenaar van het landgoed Maashof gelegen op het perceel Bovenstraat 33 en omliggende gronden. Het perceel Bovenstraat 33 te Borgharen ligt in het bestemmingsplan Itteren-Borgharen. De omliggende gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Grensmaas 2018, aan welke de enkelbestemming "Agrarisch met waarden" en de dubbelbestemmingen "Waarde Maastrichts Erfgoed en Stroomvoerend Winterbed" zijn toegekend.

██████████ heeft het landgoed in 2017 aangekocht en heeft bij de rijksdienst een melding gedaan op 1 februari 2018 betreft de eigendomsoverdracht van het landgoed "Maashof". Deze melding (Bijlage 4) is nu in behandeling en wordt verwerkt in een nieuwe beschikking.

Win verzoeken uw Raad dan ook om de gronden zoals weergegeven in Bijlage 2 en bijlage 5 te bestemmen als landgoed en om een zekere mate van dynamiek te faciliteren om het landgoed 'Maashof' te versterken en te ontwikkelen na de toekomst om bepaalde functies zoals recreatie en toerisme via binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en /of wijzigingsbevoegdheden op te nemen, betreffende het landgoed.

In bijlage 6 hebben we nog het verzoek rangschikking Maashof als Landgoed NSW 1928 toegevoegd

Gezien bovenstaand houden wij ons het recht voor om op zaken die nu niet voorzienbaar zijn, op een nader tijdstip indien noodzakelijk terug te komen.

Paul Janssen

JDVS

- Bijlage 1 : Machtiging ██████████
- Bijlage 2 : Kadastrale kaart sectie B nummer 1187
- Bijlage 3: Beschikking Staatsecretaris
- Bijlage 4 : Melding wijziging eigendomsoverdracht
- Bijlage 5: Kadastrale kaart nummers gronden Maashof
- Bijlage 6 : Aanvraag om te komen tot Landgoed met alle gegevens.

Dijlge 1



MACHTIGING

Ondergetekende:

1. [REDACTED], Woonende [REDACTED] te Borgharen, eigenaar van het Landgoed Maashof en gerangschikt in het kader van de Natuurschoonwet RVO 2013/0286/4956 d.d. 10 februari 2014 en perceel Borgharen sectie B nr 1187,

Verleent hierbij volmacht, met de macht van substitutie aan,

JDVS BV

In deze vertegenwoordigd door:

Dhr. J. P. J. Janssen

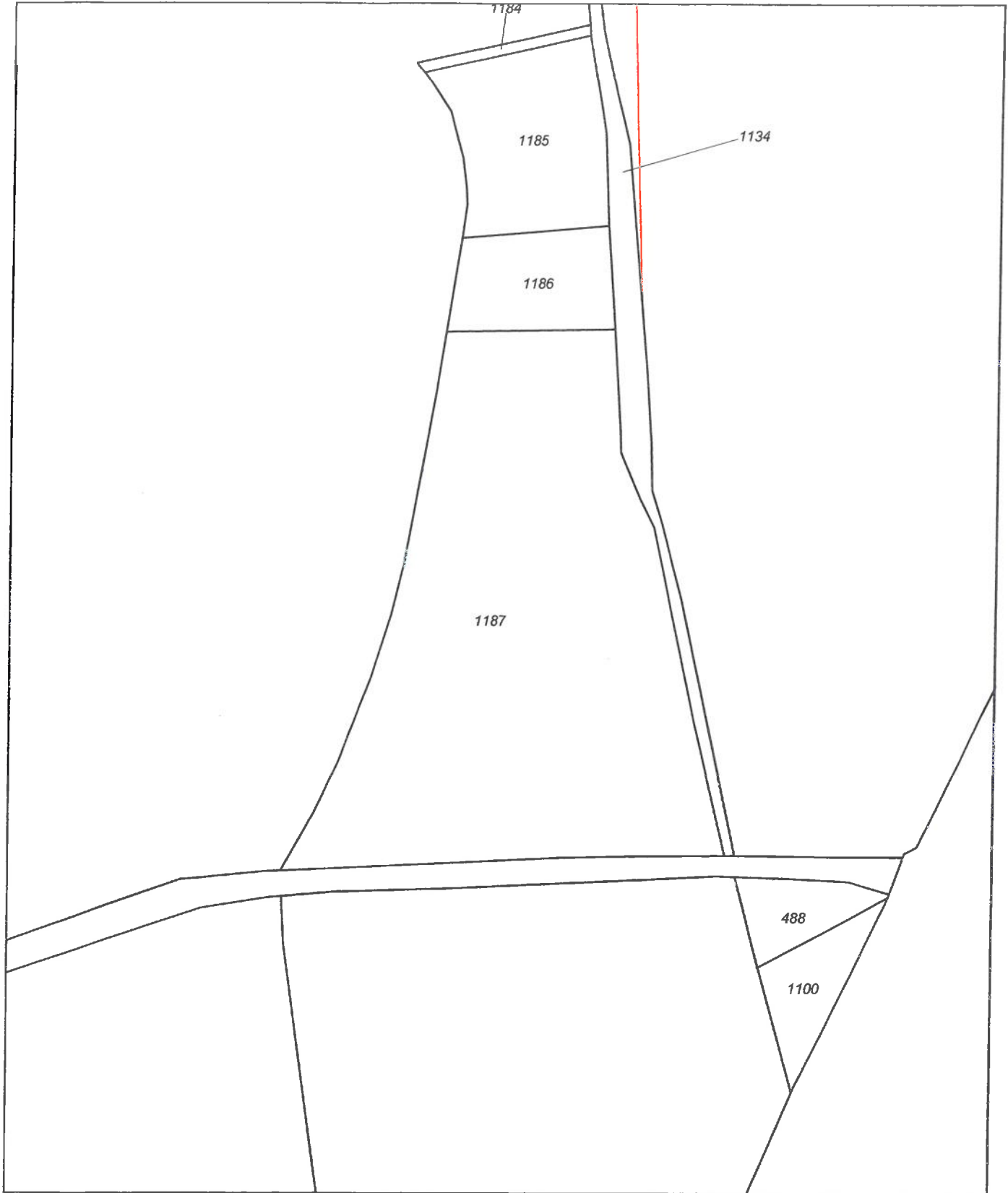
Middelweg 25 c 6191 NC Beek

Om alle handelingen te verrichten, stukken te ondertekenen en in te dienen, alsmede procedures te voeren, welke zij noodzakelijk achten in het kader van de (Beroeps)procedure(s) dan wel verzoeken om voorlopige voorzieningen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Grensmaas 2018" van de gemeente Maastricht,

Aldus verleend en getekend te Beek d.d. 07-08-2018



Dijlze 2



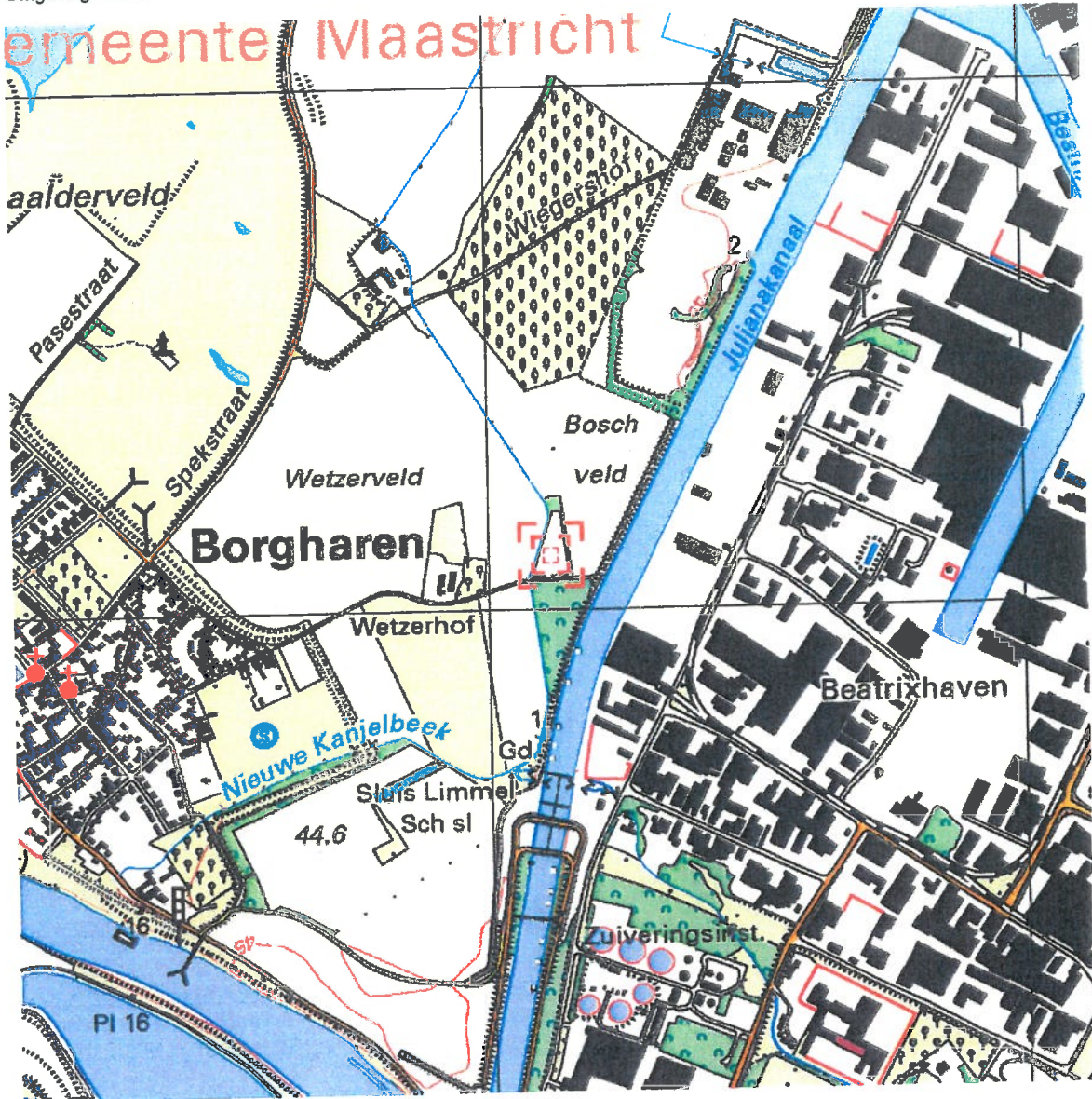
0 m 10 m 50 m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		BORGHAREN
—	Huisnummer	Sectie		B
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1187	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 6 augustus 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

gemeente Maastricht



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object BORGHAREN B 1187
Wetzerveld, MAASTRICHT
CC-BY Kadaster.

<p>REBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b bebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct</p> <p>aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a smeltram b smeltranhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMBERUIK</p> <p>a grasland met sloten b slikeland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraaplaats p overig bodemberuik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlamplijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom</p> <p>schietbaan afzastering hoogspanningsleiding met mast muur getuidswering</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bijlage 3

MINISTERIE VAN ECONOMISCHE ZAKEN

RVO 2013/0286/4956



DE STAATSSECRETARIS VAN ECONOMISCHE ZAKEN
EN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN

Gelet op de Natuurschoonwet 1928 en op de gemeenschappelijke beschikkingen van:
17 november 2010, DR 09/1827/4956/A,

houdende de rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 van het niet voor het publiek opengestelde landgoed "Maashof", gelegen in de kadastrale gemeente Maastricht, in eigendom toebehorende aan mevrouw M.T.H. Meijers, laatst wonende te Haarlem;

en

9 april 2013, DR 2012/0128/4957,

houdende de rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 van het niet voor het publiek opengestelde landgoed "Hoeve Maashof", gelegen in de kadastrale gemeenten Borgharen en Maastricht, in eigendom toebehorende aan mevrouw C.J.F. Meijers, wonende te Maastricht;

Overwegende, dat mevrouw M.T.H. Meijers, voornoemd, is overleden op 31 oktober 2012 en voormeld landgoed "Maashof", mitsdien in eigendom toebehoort aan diens erven, zijnde mevrouw C.J.F. Meijers, voornoemd;

Beschikkende op het d.d. 17 juni 2013 ingekomen verzoek van Mommers Landgoedadvies, gevestigd te Waspik, om

- de rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 van voormelde landgoederen "Maashof" en "Hoeve Maashof", voort te zetten middels samenvoeging tot landgoed "Maashof";
- mutatie in de wijze van rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 van laatstgenoemd landgoed, in die zin dat het landgoed geheel opengesteld is voor het publiek en dat er een wijziging plaatsvindt in het terreingebruik;

Overwegende, dat er een kadastrale vernummering heeft plaatsgevonden en het wenselijk is deze in onderliggende beschikking te verwerken;

Overwegende voorts, dat het wenselijk is dat voormelde gemeenschappelijke beschikkingen worden ingetrokken en vervangen door een nieuwe beschikking;

BESLUITEN:

1. in te trekken alle met betrekking tot het onderwerpelijke landgoed genomen gemeenschappelijke beschikkingen;
2. aan te merken als een landgoed als bedoeld in artikel 1 van de Natuurschoonwet 1928, het landgoed "Maashof", bestaande uit de volgende percelen, in eigendom toebehorende aan zijnde mevrouw C.J.F. Meijers, voornoemd:
 - kadastraal bekend gemeente Borgharen, sectie B, nrs. 1588, 1589 en 1768, gemeente Maastricht, sectie G, nrs. 1034, 1035, 1039, 2416, 5398, 5399, 5400, 5472, 6503, 6504, 6505, 6507, 6510 en 6644, sectie I, nr. 4137, ter gezamenlijke grootte van 12.73.17 ha;
3. het gehele landgoed aan te merken als zijnde opengesteld voor het publiek, onder de navolgende voorwaarden:
 - het landgoed is het gehele jaar van zonsopkomst tot zonsondergang, voor het publiek opengesteld, op de wegen en paden die in kleur zijn aangeduid op de overgelegde openstellings-situatiekaart;
 - de openstelling is op een voor het publiek duidelijk waarneembare wijze aangegeven door middel van borden die bij de toegangswegen tot het landgoed zijn geplaatst;
4. dat de onder 1 bedoelde intrekking en de onder 2 bedoelde aanmerking ingaan op 17 juni 2013;
5. te verklaren dat het landgoed voldoet aan de volgende vereisten:
 - de oppervlakte van het landgoed is voor ten minste 30 percent van de oppervlakte bezet met houtopstanden, of
 - de oppervlakte van het landgoed is voor ten minste 20 percent van de oppervlakte bezet met houtopstanden, en bestaat voorts voor ten minste 50 percent uit natuurterreinen;
6. belanghebbenden mede te delen dat de aangemerkte percelen nader zijn aangeduid in de bij de originele beschikking behorende bijlagen;
7. belanghebbenden er op te wijzen, dat indien zij van mening zijn dat deze beschikking ten onrechte is genomen, zij hiertegen - binnen zes weken na dagtekening van deze beschikking - digitaal of schriftelijk een bezwaarschrift kunnen indienen bij de Staatssecretaris van Economische Zaken en de Staatssecretaris van Financiën.

Een digitaal bezwaarschrift kunt u indienen via mijn.rvo.nl. Om in te loggen heeft u uw gebruikerscode en wachtwoord nodig, voor de ondertekening een TAN-code. Bij een digitaal bezwaarschrift stuurt u een kopie van deze beschikking mee als pdf-bestand, of u stuurt een kopie per post na.

Als u schriftelijk bezwaar wilt maken, stuurt u het ondertekende bezwaarschrift naar de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, afdeling Juridische Zaken, Postbus 40219, 8004 DE Zwolle. Bij een schriftelijk bezwaar stuurt u een kopie van deze beschikking mee met uw bezwaarschrift.

Op mijn.rvo.nl/bezwaar vindt u meer belangrijke informatie over het digitaal en schriftelijk indienen van een bezwaarschrift.

Afschriften van deze beschikking te zenden aan:

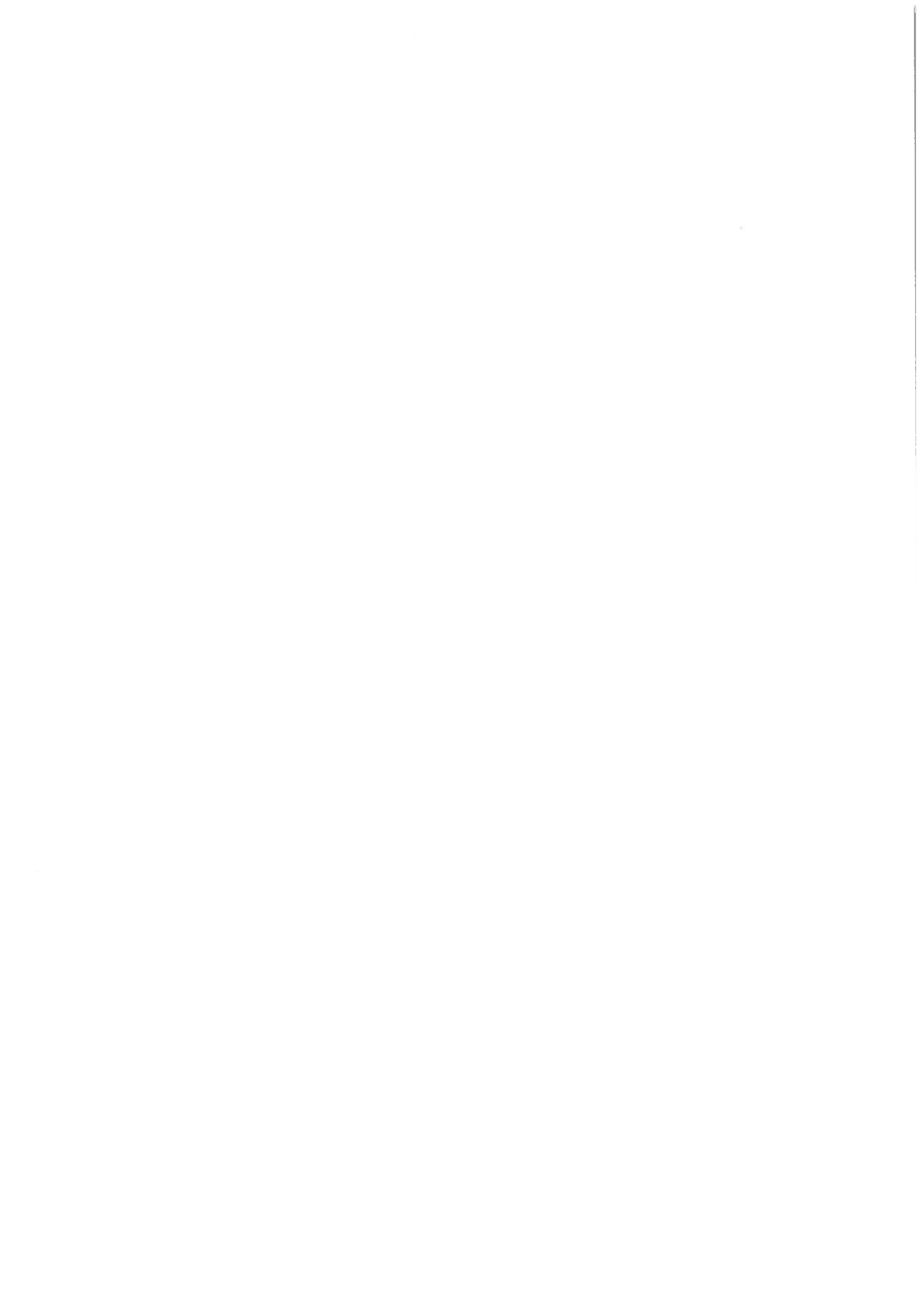
1. De belanghebbenden, per adres: Mommers Landgoedadvies, de heer ing. J.P.W.M. Mommers, Postbus 44, 5165 ZG Waspik, in tweevoud;
2. Belastingdienst, kantoor 's-Hertogenbosch, team NSW, Postbus 90056, 5600 PJ Eindhoven, in enkelvoud;
3. Provincie Limburg, Hoofdgroep RGV, Afdeling Groen, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, in enkelvoud;

Roermond, 10 februari 2014

DE STAATSSECRETARIS VAN ECONOMISCHE ZAKEN,
mede namens
DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN,
voor deze:
TEAMMANAGER VERGUNNINGEN,

b1a





1828



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Zijlve 4

> Retouradres Postbus 965 6040 AZ Roermond

Mommers Landgoedadvies
De heer ing. J.P.W.M. Mommers
Watersnip 15
5165 KS WASPIK

Vergunningen & Handhaving

Slachthuisstraat 71
Postbus 965
6040 AZ Roermond
www.rvo.nl

T 088 042 42 42
F 047 531 89 39

Onze referentie
NSW2018/0046/o

Uw brief van
25 januari 2018

Uw referentie

Bijlagen

Datum 31 januari 2018
Betreft Natuurschoonwet 1928
Ontvangstbevestiging

Geachte heer Mommers,

Op 26 januari 2018 heb ik uw bovenvermelde brief met bijlagen ontvangen. Uw brief betreft een melding van een eigendomsoverdracht voor het landgoed "Maashof", waarbij u tevens verzoekt om handhaving van de rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928.

Uw melding is geregistreerd onder nummer **2018/0046**. Ik verzoek u dit nummer bij al uw correspondentie over deze aanvraag te vermelden.

De gemelde wijziging wordt in behandeling genomen en wordt verwerkt in een nieuwe beschikking. Dit kan enige tijd in beslag nemen (16 weken).

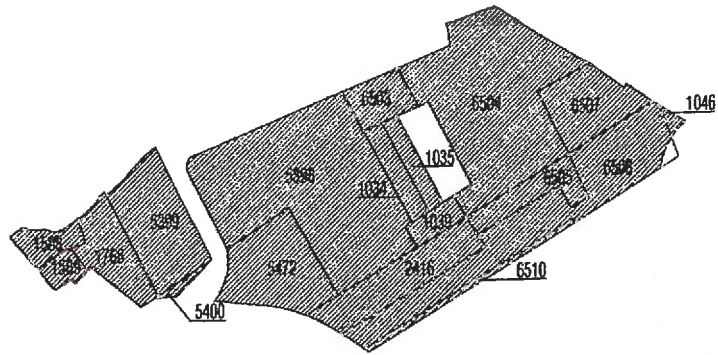
Voor nadere informatie over de behandeling van uw aanvraag kunt u contact opnemen met de afdeling Natuurschoonwet via telefoonnummer 088 042 2343.

Met vriendelijke groet,

De Teammanager Vergunningen en Handhaving
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland,

i.o. Jeanine Gennar
Medewerker Natuurschoonwet

Bijlage 5



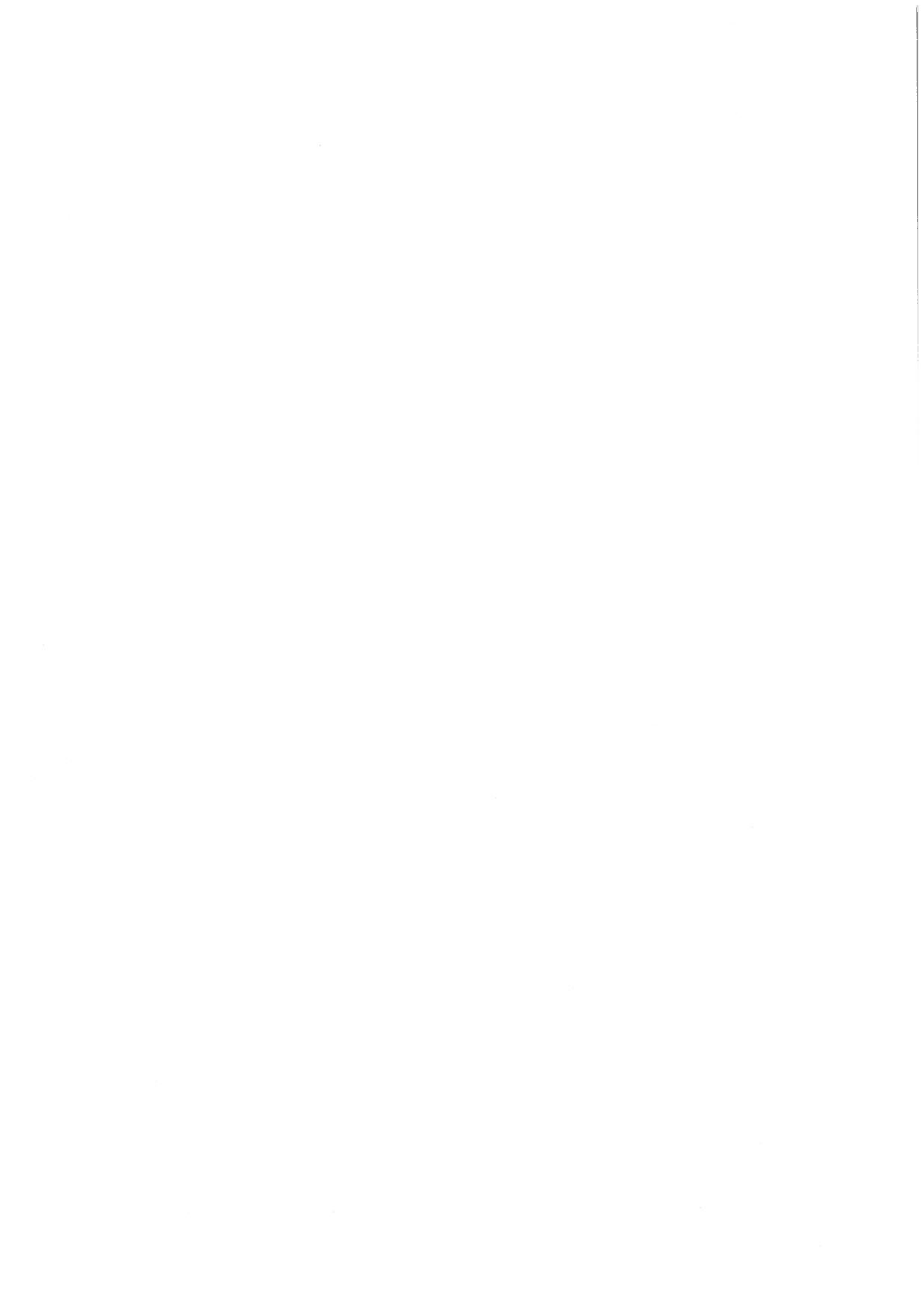
Landgoed
Maashof
[Maastricht]

Kadaster

schaal :
1:5,000
status :
concept

aanmaakdatum:
01.06.2013
ontwerper :
Alan - Amunni Architects

MOMMERS
LANDSCAP ARCHITECTEN



Verzoek rangschikking als landgoed NSW 1928

landgoed "Maashof"



MOMMERS 
LANDGOEDADVIES

Watersnip 15
Postbus 44, 5165 ZG Waspik

Inhoud

1	Gegevens landgoedeigenaar	3
2	Contactpersoon	3
3	Gegevens van het landgoed	3
4	Kadastrale gegevens	3
5	Topografische kaart	4
6	Beschrijving van het landgoed	5
7	Oppervlakte van de aangevraagde terreinen	6
8	Beschrijving van de historische ontwikkeling	6
9	Openstelling van het landgoed.....	6
10	Bijgevoegd zijn.....	7
11	Formeel verzoek	7
	Bijlage a Kadastrale kaart	8
	Bijlage b Testament d.d. 13-10-2005	9
	Bijlage c Terreinkaart 1/ 5.000	10
	Bijlage d Fotobijlage	11
	Bijlage d Openstellingskaart	12

1 Gegevens landgoedeigenaar

Naam eigenaar Mevrouw C.J.F. Meijers
 Straat en huisnummer Bovenstraat 33a
 Postcode en woonplaats 6223 AC MAASTRICHT
 Eigendom aandeel 1/1

2 Contactpersoon

Naam contactpersoon Mommers Landgoedadvies
 Straat en huisnummer Postbus 44
 Postcode en woonplaats 5165 ZG WASPIK
 Telefoonnummer 0416-31 13 62
 E-mailadres mommers@landgoedadvies.nl

3 Gegevens van het landgoed

Naam landgoed Maashof
 Kadastrale gemeente Maastricht
 Provincie Limburg

Landgoed Hoeve Maashof is gerangschikt met nummer DR 2012/0128/4957 d.d. 09-04-2013 en landgoed Maashof is gerangschikt met nummer DR 09/1827/4956/A d.d. 17-11-2010. Landgoed Maashof was eigendom van mevrouw M.T.H. Meijers die op 31-10-2012 is overleden en krachtens testament d.d. 13-10-2005 haar zus C.J.F. Meijers als enig erfgenaam heeft achtergelaten.

Mevrouw C.J.F. Meijers wil graag de landgoederen Maashof en Hoeve Maashof samenvoegen tot één landgoed : landgoed Maashof. Tevens wil ze graag het totale landgoed als opengesteld voor de NSW rangschikken.

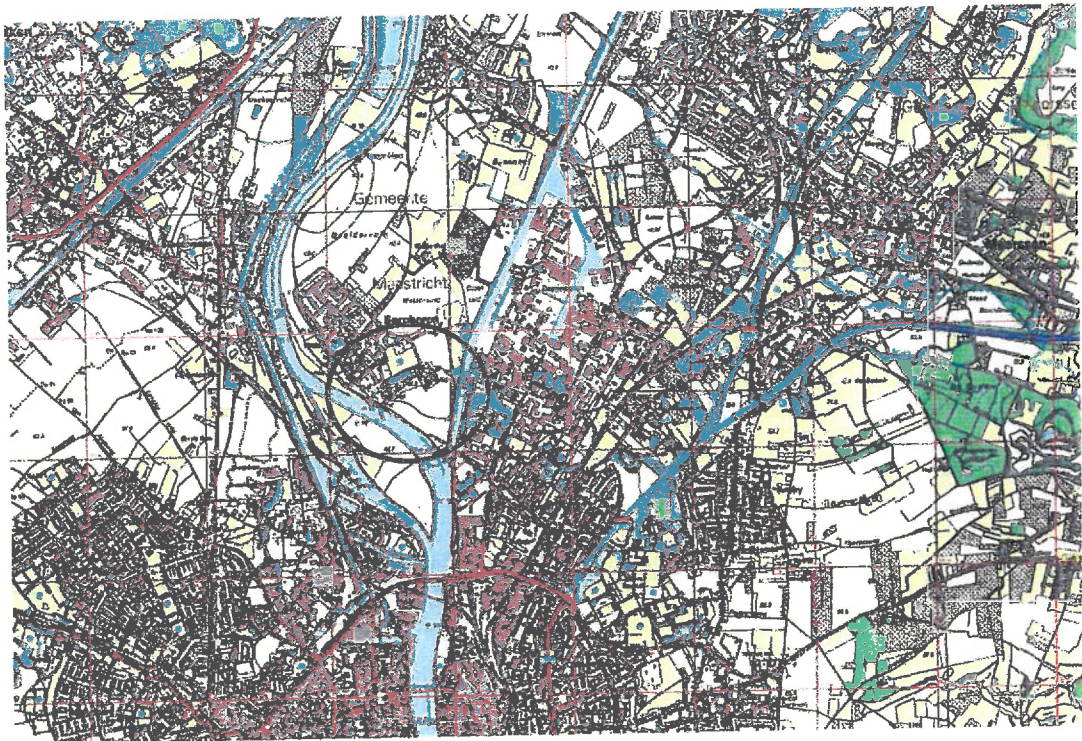
4 Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	oppervlakte kadaster	opmerkingen
Borgharen	B	1588	2260	
Borgharen	B	1589	1310	
Borgharen	B	1768	5212	
Maastricht	G	1034	2485	
Maastricht	G	1035	2085	
Maastricht	G	1039	1645	
Subtotaal			1,4997	

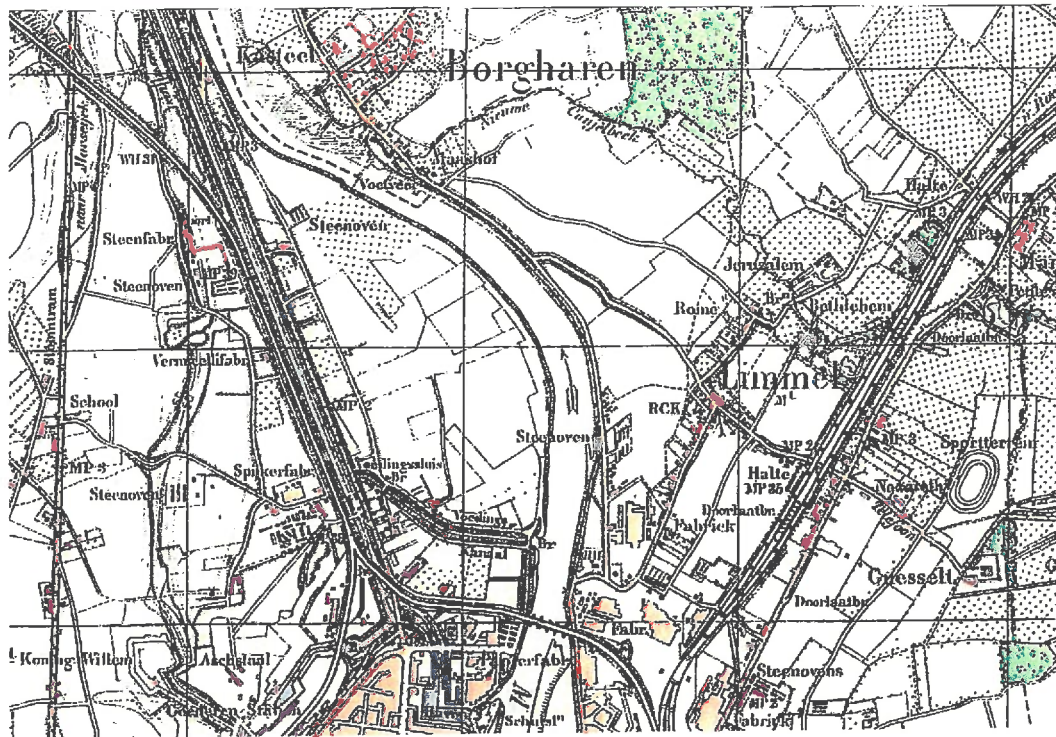
Subtotaal			1,4997	opmerkingen
Maastricht	G	2416	7415	
Maastricht	G	5398	29950	
Maastricht	G	5399	9385	
Maastricht	G	5400	425	
Maastricht	G	5472	8999	
Maastricht	G	6503	3210	
Maastricht	G	6504	24725	erven M.T.H Meijers
Maastricht	G	6505	3470	
Maastricht	G	6507	6680	erven M.T.H Meijers
Maastricht	G	6508 ged	16391	totaal perceel groot 1.68.30
Maastricht	G	6510	1240	
Maastricht	I	1046 ged	439	i.v.m. ruiling; nog niet uitgemeten
Totaal		±	12,7326	

5 Topografische kaart

Een overeenkomstig de richtlijnen ingekleurde topografische kaart, schaal 1 : 5.000, is als bijlage (d) toegevoegd.



Uitsnede topografische kaart



Topografische kaart uit 1924 (verkend in 1907)

6 Beschrijving van het landgoed

Ter. nr.	Oppervlakte (in ha)	Terrein type	Letter	Foto nrs.	Opstal bouwjr.	Opstal functie	Opge-steld	nadere bijzonderheden
1	0,2787	O	A	1,2,3	± 1700	bwjr	ja	verbouwd in 1974 woonhuis
			B	3,4	± 1700	bwjr	ja	voormalige koeienstal
			C	5,6	± 1700	bwjr	ja	woonhuis
			D	7,8	± 1700	bwjr	ja	oude paardenstal
			E	6,9,10	± 1700	bwjr	ja	voormalige melkstal
			F	11,12	± 1700	bwjr	ja	voormalige schuur/varkensstallen
			G	13	± 1700	bwjr	ja	garages
			H	14,15	1953	funct.	ja	relemis
			I	16,17	1953	funct.	ja	houtstal
			J	18,19	1992	funct.	ja	koeienstal
			K	20,21	1986	funct.	ja	tuinhuis
2	2,5214	Bo				ja	bestaand tijdelijk bos/ nieuw bos	
3	1,4331	BC				ja	hoogstamboomgaard	
4	8,4994	L				ja		
	12,7326							

7 Oppervlakte van de aangevraagde terreinen

Terreintype	Oppervlakte in hectare	Oppervlakte in %
Bossen en andere houtopstanden	3,9545	31
Natuurterreinen		0
Landbouwgrond	8,4994	67
Overige grond	0,2787	2
Totale oppervlakte aanvraag	12,7326	100

8 Beschrijving van de historische ontwikkeling

Op 28 juli 1953 werd de Maashof door de heer Frans Meijers, vader van de eigenaresse aangekocht van de familie Maielle. De familie had de hoeve uit de nalatenschap van hun vader, de heer Cornelis Maielle verkegen. In 2009 is het de familie gelukt om via een kavelruil de gronden weer aaneengesloten te krijgen. De populieren zijn voor een groot deel gerooid en de gronden zijn weer in gebruik als landbouwgrond. In 2011 is er op verzoek van Rijkswaterstaat nog een klein stukje geruimd. Dat is tot op heden nog niet uitgemeten.

Op 31-10-2012 is mevrouw M.T.H. Meijers overleden en heeft krachtens testament haar zus als enig erfgenaam achtergelaten. Het landgoed wordt nu weer als een geheel gerangschikt en wordt nu ook als opengesteld aangevraagd. De paden zijn reeds aanwezig en beide openstellingsborden zijn geplaatst.

9 Openstelling van het landgoed

Totale oppervlakte die, gelet op de fiscale faciliteiten, voor openstelling voor het publiek in aanmerking wordt genomen bedraagt: 0 ha.

Openstellingcriterium

Vereist	
3,95 ha bos à 50 m ¹	198
8,78 ha overig à 25 m ¹	219
Totaal vereist	417
Aanwezig	478

10 Bijgevoegd zijn

- a) Uittreksel uit het kadastrale plan,
- b) Kopie testament d.d. 13-10-2005,
- c) Topografische kaart ingedeeld in terreintypen,
- d) Fotobijlage,
- e) Openstellingskaart

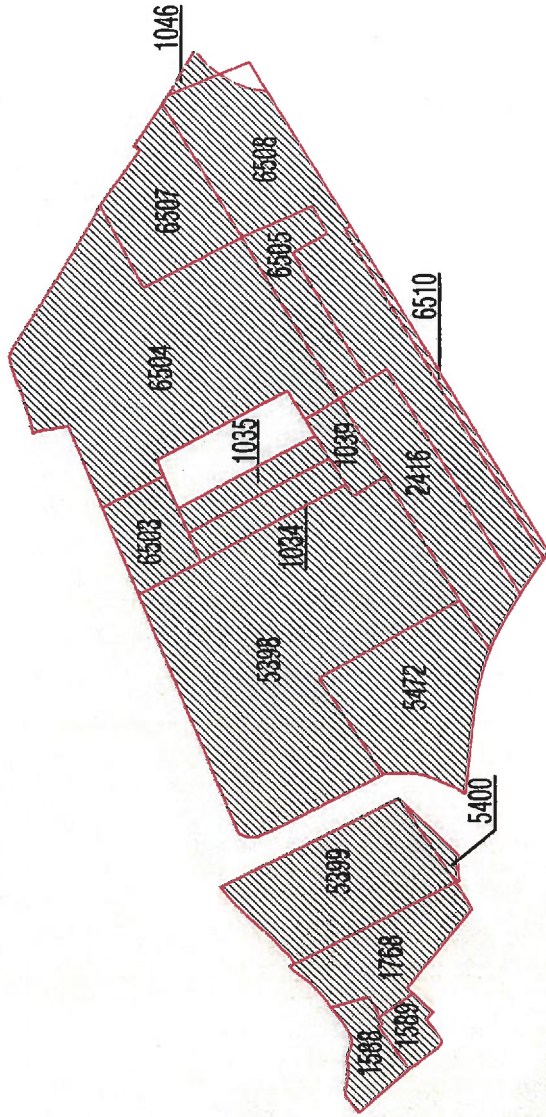
11 Formeel verzoek

Ondergetekende verzoekt om rangschikking van voornoemde onroerende goederen onder de werking van de Natuurschoonwet 1928. Hij verzoekt het landgoed, **als opengesteld** voor het publiek, te rangschikken.

Aldus opgemaakt te Waspik op 11 juni 2013,

ing. J.P.W.M. Mommers
Rentmeester NVR

Bijlage a Kadastrale kaart



Landgoed
Maashof
 [Maastricht]

Kadaster

schaal :
 1:5.000

aanmaakdatum:
 01.06.2013

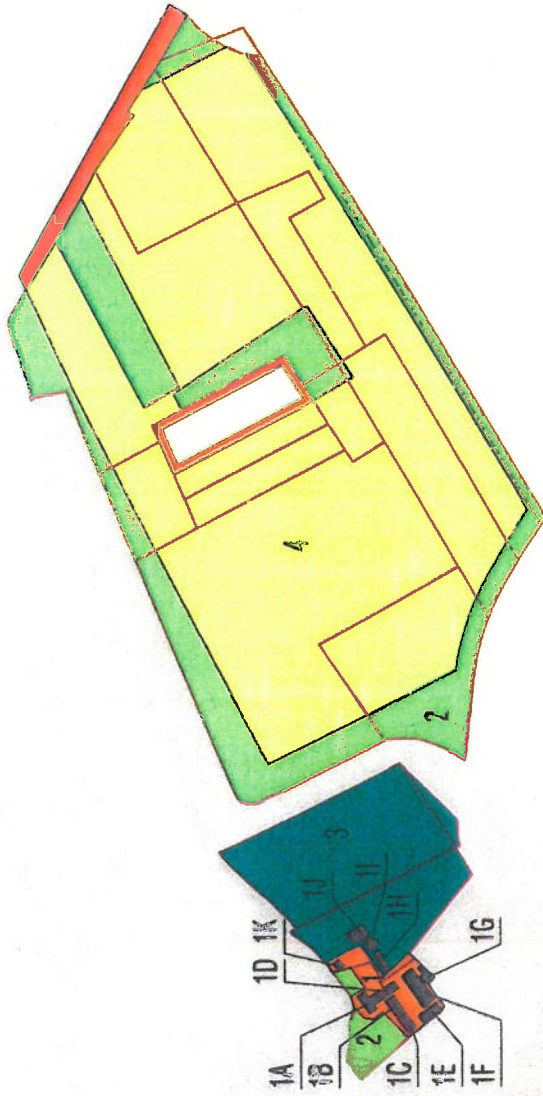
status :
 concept

auteur :
 Alon - Armita Architects



Bijlage b Testament d.d. 13-10-2005

Bijlage c Terreinkaart 1/ 5.000



Landgoed
Maashof
 [Maastricht]

Terreinkaart

Legenda

- bos
- bos met lage cultuur of natuurwaarden
- landbouwterrein
- natuurterrein
- overig terrein
- water
- omringing niet in eigendom

schaal :
 1:5.000

status :
 concept

aanmaakdatum:
 11.06.2013

auteur :
 Alon - Amirim Architects

MOMMERS
 LANDSCAPARCHITECTEN

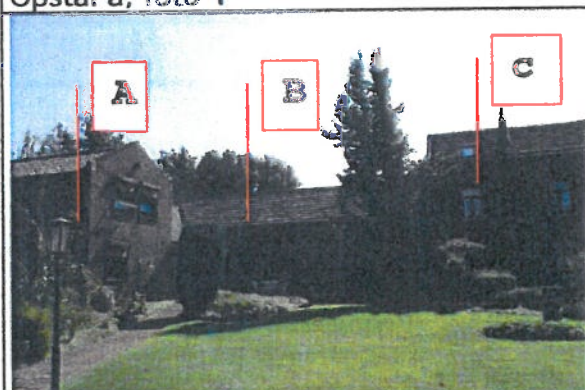
Bijlage d Fotobijlage

Landgoed Hoeve Maashof te Maastricht

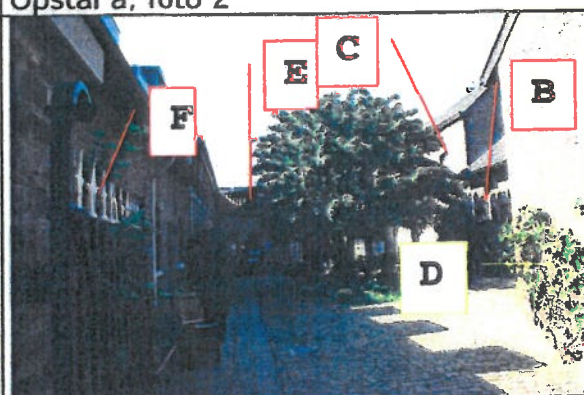


Opstal a, foto 1

Opstal a, foto 2



Opstal b, foto 3



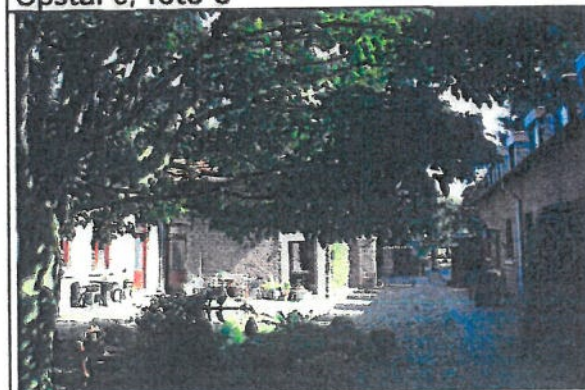
Opstal b, foto 4



Opstal c, foto 5



Opstal c, foto 6



Opstal d, foto 7



Opstal d, foto 8



Opstal e, foto 9



Opstal e, foto 10



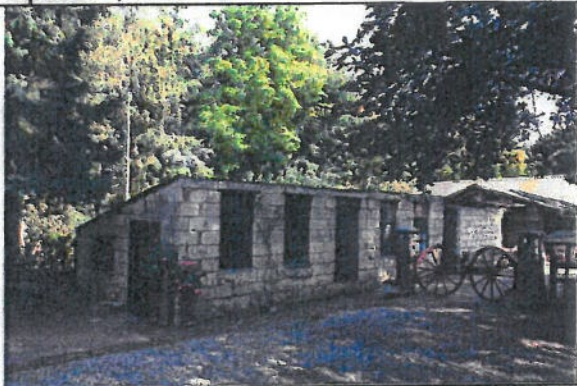
Opstal f, foto 11



Opstal f, foto 12



Opstal g, foto 13



Opstal h, foto 14



Opstal h, foto 15



Opstal i, foto 16



Opstal i, foto 17



Opstal j, foto 18



Opstal j, foto 19



Opstal k, foto 20



Opstal k, foto 21

Bijlage d Openstellingskaart



> Retouradres Postbus 2232 3500 GE UTRECHT

RWS INFORMATIE -
Raad van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Gemeente Maastricht

Ingek.: 6 AUG 2018

Reg. nr.: 2018.24566

Rijkswaterstaat Zuid-
Nederland

Avenue Ceramique 125
6221 KV MAASTRICHT
Postbus 2232
3500 GE UTRECHT
T 088 7974150
F 088 7974151
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon

Wesley van Rooij
Adviseur Ruimtelijke
Ordering

T 06-54901746

wesley.van.rooij@rws.nl

Ons kenmerk

RWS-2018/31056

VERZONDEN D 3 AUG. 2018

Datum

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Grensmaas 2018

Geachte Raad,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Grensmaas 2018', dat vanaf 29 juni 2018 zes weken ter inzage ligt, dien ik de volgende zienswijze in.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het vervangen van het thans geldende bestemmingsplan 'Grensmaas'. Met deze vervanging is het mogelijk om het Grensmaasproject af te ronden en oude regelgeving te vervangen in nieuwe en moderne regelgeving. In dit plan wordt tevens de realisatie van de nieuwe brug tterten mogelijk gemaakt.

Faunavoorzieningen Julianakanaal

Voor grote zoogdieren is het lastig om het Julianakanaal zwemmend over te steken. Om dit te vereenvoudigen is het voornemen ten zuiden van het passeervak de oeverconstructie van het kanaal aan te passen door middel van fauna uittreedplaatsen (fup's). Ik verzoek u de realisatie van dergelijke voorzieningen langs het kanaal in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Vispassage Waterkrachtcentrale Borgharen

Op mijn verzoek heeft u een vispassage planologisch geregeld. Dit betreft echter de bestaande vispassage. Eerder is vergunning verleend voor een WKC. Op het moment dat de nieuwe WKC zal worden gerealiseerd, zal de bestaande bekkenvistrap worden afgebroken en een compacte nieuwe vispassage tussen de stuw en de WKC worden gerealiseerd. Ik verzoek u om het ruimtebeslag van deze passage op de verbeelding aan te geven.

Waterstaatswerken

Binnen het plangebied zijn diverse waterstaatsobjecten gelegen. De meest prominente zijn de stuw- en sluiscomplexen. Deze kennen een maximale bouwhoogte van 23 m (excl. ondergeschikte objecten, zoals bliksemmasten, vlaggenmasten en antennemasten). Naast de stuw is een bedrijfsbestemming opgenomen met daarin een functie-aanduiding 'bedrijfsgebouw electriciteitsvoorzieningen'. Het gebouw betreft een bedieningsgebouw van Rijkswaterstaat. Ik verzoek u dit toe te voegen aan de bestemming. Dit gebouw heeft een bouwhoogte van 8 m, excl. antennemast.

Voor lichtmasten en andere ondergeschikte objecten bij en op waterstaatswerken verzoek ik u een max. bouwhoogte van 8 m aan te houden.

Overig

- Ik constateer dat in de plantoelichting geen aandacht is besteed aan uw plan tot realisatie van een langzaamverkeersverbinding naast de stuw Borgharen.
- Ik verzoek u een aanlegvergunningstelstel op te nemen voor activiteiten binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Ik verwijs u naar de regeling zoals opgenomen in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone Waterkering'.
- In de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - meetzone' wordt verwezen naar de vaarwegbeheerder. Ik verzoek u dit te wijzigen naar rivierbeheerder.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT,
namens deze,
hoofd Netwerkontwikkeling en Visie
Rijkswaterstaat Zuid Nederland,

mevrouw drs. M.J. Koornneef

b.a.

hoofd Verkenning en Planuitwerking
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland,



de heer H.A.A.H. Winten



Aan: de gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

P/dt: Den Haag, 2 augustus 2018

Onderwerp: zienswijze omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan 'Grensmaas 2018'

Bijlage: -

Afzender: [REDACTED] Gemeente Maastricht

Ingek.: 3 AUG 2018

Reg. nr.: 2018.24539

Geachte raad,

Ik ben eigenaar van het pand Boscherweg 7 te Maastricht. Ik verhuur dit pand.

Mijn pand is de bestemming 'Wonen' aangewezen. De regeling voor het maximaal aantal bouwlagen in het hoofdgebouw gaat uit van twee bouwlagen en een zolder, die een hoogte van maximaal 3,5 meter mag hebben. Dat is minder dan de daadwerkelijke hoogte van mijn zolder. De daadwerkelijke hoogte van de zolder van mijn pand dient in het plan te worden opgenomen.

De bepaling omtrent de bouwlagen geeft geen zicht op de daadwerkelijke hoogte van de aangrenzende hoofdgebouwen. De toegestane twee bouwlagen kunnen evengoed 14 meter hoog zijn. Dat is dan nadelig voor de woonfunctie van mijn pand. De maximale bouwhoogte van bouwlagen dient in het plan te worden opgenomen.

Er zijn bouwregels voor aan- uit en bijgebouwen in het achtererf – artikel 15.2.2 – in de bestemming opgenomen. Het besluit omgevingsrecht laat aldaar bouwvergunningvrije gebouwen toe. Het artikel in het bestemmingsplan is daarmee overbodig. De opname zal verder beperkend en verwarrend werken en de mogelijkheid bieden om tuinen meer dan evenredig te verharderen met gebouwen. Artikel 15.2.2 dient te vervallen.

Aan de landerijen is de bestemming 'Agrarisch met waarden' aangewezen. Rondom mijn pand bevinden zich vele gronden met deze bestemming. In de regels wordt in artikel 3.1.1 daartoe ook 'de instandhouding en verbetering van de aanwezige natuurlijke, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden' gerekend.

Landschappelijke waarden

Een groot deel van de agrarische gronden in de omgeving van mijn woning zijn aangewend voor een geheel andere functie. Daardoor resteert er zo weinig van – zie de foto – dat er nog sprake is van **aanwezige landschappelijke waarden**. Ook seizoenskamperen voor het plaatsen van 15 kampeermiddelen (artikel 3.6.1) is mogelijk en versterkt dat ontbreken van landschap nog meer. Daarmee zijn er rondom mijn pand op de landerijen geen aanwezige landschappelijke waarden meer te onderscheiden. De foto toont een beeld daarvan. Het verzoek is de omschrijving 'instandhouding en verbetering van de aanwezige landschappelijke waarden' in die bestemming te laten vervallen.



Natuurlijke waarden

Ten aanzien van de instandhouding en verbetering van de **aanwezige natuurlijke waarden** is in de procedure voor de toelating van camperstandplaats naar voren gekomen dat het College alleen in de bestaande flora- en fauna geïnteresseerd, deze niet van betekenis was en de ontwikkeling daarvan op deze locatie niet van belang achtte. Ze streefde ergens anders naar compensatie. De bestaande natuurlijke waarden bestonden in haar ogen niet en de ontwikkeling daarvan had geen belang. Daarmee zijn er rondom mijn pand geen aanwezige natuurlijke waarden meer. Voor de instandhouding en verbetering van deze waarden is een gebiedsaanduiding – artikel 29.1 Ecologische Hoofdstructuur’ - aangewezen die betrekking heeft op de strook tussen het weggetje achter mijn pand tot aan de Maas en niet de landerijen. Het verzoek is derhalve de omschrijving ‘instandhouding en verbetering van de aanwezige natuurlijke waarden’ in de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ te laten vervallen.

Cultuurhistorische waarden

Voor de instandhouding en verbetering van de **aanwezige cultuurhistorische waarden** is een dubbelbestemming ‘Waarde - Maastrichts Erfgoed’ aangewezen die slechts betrekking heeft op de archeologische waarde c. Deze specificatie dekt niet de bredere omschrijving in de agrarische bestemming. Het verzoek is de omschrijving ‘instandhouding en verbetering van de aanwezige cultuurhistorische waarden’ in die bestemming te laten vervallen.

De camperstandplaats aan de Bosscherweg is de bestemming ‘**Recreatie**’ aangewezen voor een camperstandplaats. Het is een recreatieve voorziening voor verblijf. Campers maken dat mogelijk. Het is gewenst om het verblijf niet langer te laten duren dan in de verleende vergunning is aangevraagd en dat is maximaal 2 etmalen. Het dient in de regels opgenomen te worden.

Ook is het wenselijk om het gebruik te beperken tot hetgeen in de verleende vergunning is aangevraagd en dat is maximaal 101 plaatsen. Het dient in de regels opgenomen te worden. Dat de camperstandplaats gelegen is op een ernstig vervuilde bodem en deze bodem niet mag worden afgedekt met verharding is een risico. Verder dat het gebruikt wordt door maximaal 354 verschillende campers (101 campers per twee dagen) per week die benzine, diesel of motorolie kunnen lekken is eveneens een risico. Risico's die het College in haar vergunning van 8 februari 2017 acceptabel achtte. Dat zijn ze niet. Er is derhalve ook geen garantie tegen het ontstaan van grondwatervervuiling dat zich naar de ondergrond van mijn pand zal gaan verplaatsen. De camperstandplaats moet worden beëindigd en wegbestemd.

In die vergunning was er geen sprake van de oprichting van bebouwing. De mogelijkheden in de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde – artikel 10.2.2 - en additionele voorzieningen – artikel 10.2.3 - zijn ruim en wijken daar van af. Beide artikelen dienen te op deze plaats vervallen.

Een deel van de camperstandplaats is gelegen in de gebiedsaanduiding – artikel 29.1 – Ecologische Hoofdstructuur. Zij dient tot bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de natuurgebieden. In de procedure tot vergunningverlening van camperplaats was van deze waarden en van een bedreigd natuurgebied geen sprake. Het gebruik als camperplaats staat haaks op de doelen van de hoofdstructuur. Nu u met dit bestemmingsplan deze nieuwe ontwikkelingsrichting nastreeft moet de camperstandplaats worden beëindigd en wegbestemd.

Verder is ook de boerderij aan de Oude Smeermaeserweg 4 de bestemming '**Recreatie**' aangewezen, maar dan voor een minicamping voor maximaal 15 standplaatsen. Daarop is op een tamelijk deel, zo'n 25 % daarvan, ook de functieaanduiding horeca 3 toegelaten. De omschrijving van horeca 3 vestigingen is het verstrekken van alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse en het verstrekken van etenswaren voor consumptie ter plaatse alsmede het gelegenheid bieden tot dansen. Het toegelaten gebruik betreft echter uitsluitend daghoreca en dat is weer gericht op het verstrekken van eenvoudige maaltijden en dranken gedurende de dagperiode tot 19 uur. De consumptie hoeft echter niet ter plaatse te zijn. Alcoholische dranken mogen daarmee verstrekt worden. Het hoeft zich niet tot één horecavestiging te beperken. De locatie ligt op ruime afstand van de bebouwde kom en zal overwegend per auto bereikt moeten worden. Alcohol en autoverkeer gaan niet samen. De verkeersveiligheid op de Bosscherweg zal daarmee verslechteren. De aansluiting vanuit het winterbed op de hooggelegen dijk is al slecht. Verder is in deze grensstreek sprake van drughandel. Elke vestiging – ook vestigingen zonder alcohol - biedt dan extra mogelijkheden. Pal naast de beoogde locatie is op 16 augustus 2017 een moord gepleegd in het drugdealersmilieu. Voorts is de horecavoorziening wel erg ruim van opzet in vergelijking met een camping voor maar 15 standplaatsen waar het bij zal; horen. Het is eerder een horecagebied met wat kampeerders er om heen. Om deze redenen is deze vestiging ongewenst. Het dient te vervallen.

Overigens: een vergunning voor een camping en horecavestiging is niet aangevraagd. Het is een ontwikkeling en dat past niet in een consoliderend bestemmingsplan zoals het College in haar voorstel aan u stelt.

Aan de Bosscherweg zelf is de bestemming '**Verkeer**' aangewezen. In een brief van Burgemeester en Wethouders van uw gemeente kenmerk 14-1480 WB(16-10) wordt omtrent deze weg naar aanleiding van de toelating van de camperplaats het volgende gesteld: 'Door de nieuwe ontsluitingsroute richting België via de toekomstige Belvederelaan (gereed in 2017) wordt de Bosscherweg rustiger en gaat de snelheid (waarschijnlijk) naar 60 km per uur in de toekomst. De functie van de Bosscherweg verschuift, zoals gewenst steeds meer

van een doorgaande ontsluitingsroute naar een route die erven ontsluit. Hierbij passen directe aansluitingen van erven en parallelwegen op de weg zonder opstelstroken Afremmend verkeer is juist passend bij dit type wegen. En heeft tevens een positieve invloed op de gereden snelheid.'

Verder stelde zij 'Op de Bosscherweg rijden 8.000 tot 9.000 motorvoertuigen per etmaal. Door de realisatie van de Belvederelaan neemt de intensiteit op de Bosscherweg met circa 2.000 motorvoertuigen per etmaal af, hiermee is ook in de toekomst voldoende ruimte beschikbaar om een camperplaats en eventuele andere kleinschalige ontwikkelingen toe te staan.'

Zoals bekend is Belvederelaan gereed gekomen en is de camperstandplaats in gebruik genomen. Daarmee ontstaat de situatie dat het type van deze weg overeenkomstig de wens van het College veranderd moet worden. Echter in de voorgenomen bestemming 'Verkeer' komt die wens niet tot uitdrukking. Integendeel zij bevordert het gebruik als een ontsluitingsweg voor erven niet. Ik acht het wenselijk dat de weg voor die ontsluitingsfunctie wordt ingericht een lagere maximumsnelheid krijgt en dat in de bestemming de erfontsluiting als hoofddoelstelling wordt genoemd. Dat is in lijn met het hiervoor vermelde standpunt van het College.

De gronden onder mijn pand zijn tevens de bestemming '**Maastrichts Erfgoed** - functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde -**archeologische zone c**' aangewezen. Het stelt extra eisen bij het bouwen - artikel 19.2.2.1 - en maakt het uitvoeren van werken - artikel 19.5.2.1- vergunning plichtig. De aanwijzing is gebaseerd op de inhoud van de paragrafen 2.4 en 3.1 van de toelichting, evenals bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan. Uit de deze stukken is niet op te maken om welke reden aan mijn pand eisen zijn gesteld om tot een en tot deze zone te komen. Zo zijn er geen vindplaatsen. En het verschil tussen een verstoringsoppervlakte van 250 m² (zone b) en van 2.500 m² (zone c) is nogal groot. Ook wordt het criterium 'stedenbouwkundig beeld' gehanteerd. De bestemming is voor mijn pand niet gemotiveerd en dient te vervallen.

De dijk aan de achterzijde van mijn pand is de bestemming '**Waterstaat - Waterkering**' aangewezen. Het ligt in de zichtlijn van mijn pand op de omgeving vanuit de eerste en tweede verdieping. De maximale hoogte van de dijk gemeten vanaf de voet is niet bepaald en daarmee variabel. Gelet op het belang van de woonkwaliteit acht ik noodzakelijk dat de zichtlijn behouden blijft en de bestaande hoogte van de dijk als maximale hoogte in het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Mijn pand is tevens de bestemming '**Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed**' aangewezen. Ze regelt de bescherming van de stroomvoerende functie van de Maas. In dat verband mag geen sprake zijn van het aanbrengen van een feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de Maas (artikel 22.3.2.c en 22.4.3.1). Een belemmering zal tot opstuwung leiden stroomafwaarts, ook voor panden zoals het mijne. Met de vergunning voor de camperplaats stroomopwaarts van mijn pand kwamen in dat rivierbed

- een talud voor ontsluiting van de plaats naar de Bosscherweg,
- 101 campers,
- een 400 meter lang hekwerk met prikkeldraad dat bij overstroming plasticfolie de mogelijkheid biedt om te gaan spannen
- een klein gebouw en
- omzomende groenvoorzieningen

als bronnen van opstuwung erbij. Bij het besluit door het College werd geen Watervergunning overlegd (artikel 22.3.1) of daaraan gerefereerd. Een compensatie van het waterbergend vermogen (artikel 22.3.2.d) vond niet plaats.

Met de opname van een horeca 3 voorziening aan de Oude Smeermaeserweg 4 in de bestemming 'Recreatie' neemt de kans op opstuwung ook toe. Gezien het voorgaande kan zowel de camperplaats als de horeca 3 voorziening niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

De omzomende groenvoorzieningen rondom de camperplaats werden toen in een brief van de waterbeheerder als belemmering gezien. In artikel 2.2.4.1.c echter zal - als er sprake is van de 'realisatie van natuur' - toestemming verleend worden. Die realisatie had volgens de waterbeheerder evenzeer opstuwung tot gevolg en dient uit de bestemming verwijderd te worden.

De regels omtrent het parkeren zijn opgenomen in de **Algemene bouwregels**. Mijn pand kent geen parkeren op eigen terrein en het eventuele aanleggen van een parkeerplaats in de voortuin zou ertoe leiden dat een mooie boom op eigen terrein omgekapt zou moeten worden - artikelen 15.5.4 en 15.6.2. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om bij een vergrote parkeerbehoefte meer van de openbare parkeerplaatsen gebruik te mogen maken. Het bestemmingsplan dient daartoe te worden aangepast.

In de publicatie staat dat het plangebied het gebied omvat tussen het Julianakanaal en de Maas. Dat scheidt een vertekend beeld omdat mijn pand ten westen van de Maas gelegen is en ook in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Aan het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan is geen inspraakmoment voorafgegaan. Het is wel als titel in de toelichting opgenomen en zal nog gaan plaatsvinden. Met als gevolg dat de eerste fase voor de vaststelling het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan gevormd wordt. Die eerste fase vindt in de zomerperiode plaats. Dan zijn minder mensen in staat om van het ontwerp kennis te nemen. En alleen mensen maken Maastricht.

Met vriendelijke groet,



in gekomen g augustus 2018
kenmerk: 2018.24966 (5)

Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan

Aan de gemeenteraad van de gemeente *Maastricht*
Postbus 1992
postcode 6201 BZ Maastricht

Maastricht, 09-08-2018

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Grensmaas 2018

Geachte raad,

29 juni is het ontwerp-bestemmingsplan Grensmaas 2018 bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

Punt 1

een Parkeerplaats per woonark, woonboot.

Een parkeerplaats is onvoldoende omdat er geen rekening is gehouden met het feit dat diverse familieleden van mij een invalidenparkeervergunning hebben en hier niet meer kunnen parkeren en mij bezoeken.

Tevens werken mij partner en ik in continue dienst, dit zou betekenen dat mijn partner of ik, 's nachts de onveilige parkeerplaats bij de oude smeermaaserweg te voet naar de woonark moeten lopen. Er is op deze plek in 2017 een drugs gerelateerde moord gepleegd.

Alternatief is minimaal 2 parkeerplaatsen per woonboot, woonark te realiseren.

Punt 2

Afstand tussen woonboot, woonark en burens 5 meter.

Deze afstand is er niet, er liggen teveel woonboten, arken waardoor deze 5 meter niet is te realiseren.

Verplaatsen van een woonark, woonboot, brengt enorme kosten met zich mee.

Denk aan nieuwe verankering, vergroten, verkleinen loopbrug, voorziening oever voor de loopbrug, toegangspad. Aanpassen elektra en drinkwatervoorziening.

Aanpassen van de afmeervoorziening. Indien de wal niet voldoende stevigheid heeft moet een volledig nieuwe afmeervoorziening worden gerealiseerd, wat in de tienduizenden euro's kan kosten.

Bron Noorder IJ- en Zeedijk 102

1505 HT Zaandam

Palen met paalbeugels

Het meest duurzame afmeersysteem is met palen in het water en paalbeugels aan de woonboot. Deze ligt hierdoor degelijk vast, kan meebewegen met de waterstanden en er zijn geen kabels en afhouders meer nodig. Ook bent u niet afhankelijk van de stabiliteit van de oever. Twee palen zijn in de regel voldoende.

De palen kunnen zowel aan de waterkant als aan de walkant in het water getrid of geheid worden, maar bijvoorbeeld ook aan de kopse kanten van de woonboot. De paal krijgt een 'muts' op zijn kop tegen inwatering en scheurvorming. Langs de zijkant van de paal zitten kunststof glijstroken, met daar omheen de paalbeugel. Prijs vanaf € 5.950,- inclusief BTW (excl. aan- en afvoeren materieel)

Afhouders

Een schokabsorberend afhoudersysteem is geschikt voor woonboten welke tussen 1 en 4 meter van de wal liggen. De afhouders bestaan uit een binnenpijp en een buitenpijp met daartussen een veer. Gecombineerd met stalen trekkabels vormt het geheel een stabiele constructie om schommelingen en variaties in waterstanden op te vangen. Prijs vanaf € 2.350,- inclusief BTW.

Deze voorziening is afhankelijk van een stevige verankering aan de wal.


Alternatief is dat als een woonboot, woonark wordt vervangen, deze maat wel aan te houden.

Er kan tijdens de bouw, aanschaf van het nieuwe object, rekening gehouden worden met de

beschikbare ruimte.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Grensmaas 2018. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan Grensmaas 2018: niet vast te stellen, of gewijzigd vast te stellen, . Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend



informatie per mail geparstus raad

Gemeente Maastricht



Ingek.: 13 AUG 2018

Reg. nr.:

2018.25121

2018.25125

(Raad)

Wyck Advocaten



Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Dossiernummer:
20180123

Datum:
09 augustus 2018

Uw referentie:

Onderwerp:
Von Berg/gemeenteraad Maastricht; zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Grensmaas 2018

dr. mr. L.E.M. Hendriks
mr. A. Kara
mr. ing. R.P.H. Sangers
mw. mr. G.J.E. Schoofs
mr. F.L.J. van Vloten

Geachte raad,

Tot mij wendde zich [redacted] wonende [redacted]
[redacted] Maastricht, hierna te noemen: cliënt, voor het navolgende.

Van 29 juni tot en met 9 augustus 2018 liggen het ontwerpbestemmingsplan Grensmaas 2018 met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage (hierna: ontwerpplan). Binnen voornoemde termijn kan een ieder een zienswijze indienen tegen dit plan.

Cliënt is eigenaar van de woonboot "Eastwood", gelegen aan de Stuwweg 56 te Maastricht. De Stuwweg en de watergang aan de Stuwweg zijn beiden gelegen binnen het plangebied waarop dit ontwerpplan betrekking heeft.

Het keukentafelgesprek en het ter visie gelegde ontwerpplan geeft cliënt aanleiding om een zienswijze in te dienen. De zienswijze is op de dag van dagtekening van deze brief zowel per post als per e-mail aan uw raad verzonden en derhalve tijdig ingediend.

J



Ontbreken inhoudelijk overleg; gemiste kans!

Gebruikelijk is dat voordat een voorontwerp dan wel ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld een inventarisatie plaatsvindt. Dit kan middels gesprekken met betrokkenen, maar ook aan de hand van formulieren. De informatie uit deze inventarisatie kan dan worden meegenomen bij het opstellen van het voorontwerp of het ontwerpplan.

Een dergelijke inventarisatie heeft in dit geval niet plaatsgevonden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht (hierna: college) heeft keukentafelgesprekken gevoerd. Op het moment dat deze gesprekken gevoerd werden, was het ontwerpplan klaar en lag zelfs ter besluitvorming voor bij het college. Inhoudelijk kon op dat moment niets meer aan het plan worden gewijzigd.

Op een dergelijk laattijdig moment keukentafelgesprekken voeren, heeft naar de mening van cliënt geen enkele toegevoegde waarde. Immers, zijn betrokkenen het niet eens met het ter visie gelegde ontwerpplan, dan zijn zij gehouden een zienswijze in te dienen. Dit had niet hoeven, indien de keukentafelgesprekken eerder hadden plaatsgevonden, op het moment dat het ontwerpplan nog niet was opgesteld én nog niet ter besluitvorming bij het college voorlag. De keukentafelgesprekken hebben enkel voor de vorm plaatsgevonden.

Cliënt voelt zich niet serieus genomen door het college. Er wordt wel inhoudelijk over hem gesproken, maar niet inhoudelijk met hem gesproken. Naar de mening van cliënt is dit een gemiste kans!

Planregels/verbeelding bestemming "Water"

Artikel 14.

De woonboot van cliënt is gelegen op een locatie met de enkelbestemming "Water", artikel 14.1, onder j van het ontwerpplan, met ter plaatse de aanduiding "specifieke vorm van wonen – woonbotenligplaatsen (sw-wbl)". Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor additionele voorzieningen (artikel 14.1, onder p van het ontwerpplan).



In beginsel en op basis van de bestemmingsomschrijving – zie artikel 14.1 van de planregels – mag de bestaande woonboot van cliënt met additionele voorzieningen ter plaatse blijven liggen.

Additionele voorzieningen

Wat in het ontwerpplan verstaan wordt onder “additionele voorzieningen” blijkt niet uit artikel 14.1, onder p van het ontwerpplan.

Het begrip “additionele voorzieningen” is op grond van artikel 1.7 van de planregels van het ontwerpplan als volgt geformuleerd:

“die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken, abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, voetgangersliften, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen, ondergrondse en bovengrondse stallingsvoorzieningen voor (brom-, snor- en motor-) fietsen, ondergrondse en bovengrondse afvalvoorzieningen en parkeervoorzieningen voor auto's, met uitzondering van parkeergarages.”

De omschrijving van het begrip additionele voorzieningen is vaag en weinig specifiek voor zover deze op de bestemming “Water” betrekking heeft. De in voornoemd artikel 1.7 genoemde categorieën van voorzieningen hebben niet betrekking op de bestemming “Water”, maar vooral op openbare voorzieningen en voorzieningen die betrekking hebben op de infrastructuur over land. Hoewel de begripsomschrijving start met “die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen”, biedt ook dit “vangnet” weinig duidelijkheid. Van belang is dat een wettelijke bepaling duidelijk is in verband met de rechtszekerheid. Immers, een bepaling die niet duidelijk is, is ook niet handhaafbaar, en kan/mag om die reden niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Van belang voor cliënt is om te weten of een bijboot, ponton, bolders, loopbruggen, afstandhouders, een stalen pijp, draden en kettingen van en naar bolders, etc. onder de begripsomschrijving “additionele voorzieningen” vallen zoals genoemd in artikel 14.1, onder p juncto artikel 1.7 van de planregels van dit plan.

3



Gelet op vorenstaande verzoekt cliënt u de formulering van het begrip “additionele voorzieningen” in artikel 1.7 van de planregels opnieuw tegen het licht te houden en overeenkomstig hetgeen hij hierover naar voren heeft gebracht, te wijzigen.

Bouwregels

Op grond van artikel 14.2.1 van de regels van het ontwerpplan mogen op de gronden die de bestemming “Water” geen gebouwen worden opgericht. Onder artikel 14.2.2, onder c van de planregels wordt een uitzondering gemaakt voor gronden met de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – woonbotenligplaats (sw-wbl)”, in dat geval gelden de volgende bepalingen:

- “1. het maximaal aantal toegestane woonboten bedraagt niet meer dan ter plaatse op de verbeelding middels de aanduiding ‘maximaal aantal woonboten’ is aangegeven;*
- 2. bij elke woonboot mag maximaal één bijboot aanwezig zijn, waarvan de breedte niet meer mag bedragen dan 2,5 m. en de lengte niet meer mag bedragen dan 5 m.;*
- 3. de maximale lengte van een woonboot bedraagt 27,5 m.;*
- 4. de maximale breedte van een woonboot bedraagt 6,6 m.;*
- 5. de maximale bouwhoogte van een woonboot bedraagt 6,6 m.;*
- 6. de afstand tussen twee woonboten bedraagt minimaal 5 m.;*
- 7. per woonboot mag maximaal één toegangsvoorziening worden gerealiseerd vanaf de oever met een breedte van maximaal 1,5 m.”*

Vornoemde uitzondering is in de planregels opgenomen onder de kop “Bouwwerken, geen gebouwen zijnde” (artikel 14.2.2), waarbij de uitzondering een afwijking is van het gestelde onder artikel 14.2.2, onder a van de planregels. Dit betekent dat op basis van artikel 14.2.1 binnen de bestemming “Water” nog steeds geen gebouwen mogen worden opgericht. Immers, de uitzondering ziet enkel op artikel 14.2.2, onder a. Daarmee is artikel 14.2 innerlijk tegenstrijdig en om die reden niet uitvoerbaar. Deze bepaling moet worden gewijzigd.

Daarnaast lijkt het bevoegd gezag met artikel 14.2 van de planregels te suggereren dat een woonboot, geen gebouw is, maar slechts een bouwwerk. Dat is niet juist. Cliënt verwijst hiervoor ook naar artikel 1.108

41



in samenhang met artikel 1.49 van de begrippen waarin gebouw als volgt wordt geformuleerd:

“elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.”

Ook op dit punt verzoekt cliënt uw raad nog eens goed naar de gehanteerde begrippen te kijken in samenhang met de planregels.

Bijboot

Ingevolge artikel 14.2.2 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' wordt in lid c onder 2 gesteld dat bij elke woonboot maximaal één bijboot aanwezig mag zijn.

Ingevolge artikel 1.32 van de begripsbepalingen wordt als bijboot aangemerkt *‘een vaartuig dat behoort bij een woonboot en daaraan ondergeschikt is en dat hoofdzakelijk bestemd of geschikt is voor het kunnen bereiken van de woonboot en het plegen van onderhoud aan de woonboot. Op een bijboot mag niet worden gewoond’*.

Een vaartuig is een niet per definitie plaatsgebonden object en dus niet bedoeld om ter plaatse te functioneren. Alsdan is een bijboot geen bouwwerk in de zin van de Woningwet en kan deze bouwregel derhalve geen stand houden.

In afwijking van hetgeen het bevoegd gezag verstaat onder “bijboot” is volgens het Algemeen Nederlands Woordenboek een bijboot:

“een kleine boot die behoort tot de uitrusting van een binnenschip en hetzij zich aan boord van dat schip bevindt, hetzij erdoor op sleeptouw genomen wordt, en die dient voor uiteenlopende doelen, zoals het uitvoeren van werken aan de buitenkant van het schip, de verbinding tussen schip en oever of als reddingssloep”

Aan de Stuwweg liggen geen binnenschepen van beroepsschippers. In dat geval doet betreffende begripsbepaling geen recht aan het gegeven dat aan de Stuwweg wel pleziervaartuigen liggen die voor uiteenlopende doelen worden gebruikt, waaronder maar zeker niet uitsluitend het kunnen plegen van onderhoud aan de buitenkant van de drijvende woning en dat deze pleziervaartuigen in een aantal gevallen groter zijn

5



dan de in artikel 14.2.2, sub c, onder 2 van de planregels opgenomen maatvoering.

Waarom worden bestaande gevallen niet gerespecteerd en welke ruimtelijke relevantie wordt met deze restrictieve maatvoering gediend? Er is ruimte genoeg om bij de woonboot ook een plezierjacht toe te staan, zeker als deze ligplaats gelegen is binnen de contouren van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – woonboten-ligplaatsen (sw-wbl)" is gelegen.

Woonboot; bouwhoogte + peil

Ingevolge artikel 14.2.2, sub c, onder 5 van de planregels is bepaald dat de bouwhoogte van een woonboot maximaal 6,6 meter bedraagt. En de bouwhoogte van een bouwwerk wordt bepaald vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde,

Ook hier merkt cliënt wederom op dat een woonboot een gebouw is en dat artikel 2.2 van de planregels hierin kennelijk niet voorziet, omdat dit artikel het enkel heeft over de bouwhoogte van een bouwwerk, terwijl artikel 2.3 van de planregels het specifiek heeft over de wijze van meten van de breedte en lengte van een woonboot, zijnde een gebouw. Deze omissie moet worden gecorrigeerd.

Het peil is vervolgens in artikel 1.82 gedefinieerd als:

"in geval van bouwwerken boven een wateroppervlak: de gemiddelde maaiveldhoogte van de aanliggende oevers."

Typisch voor woonboten is dat deze meebewegen op de hoogte van de waterstand, terwijl het peil wordt gedefinieerd als een vaststaande hoogte op basis van een niet gedefinieerde vage term als "gemiddelde maaiveldhoogte". Opmerkelijk!

De huidige bepaling is niet houdbaar en illusoir en dient gewijzigd te worden.



Toegangsvoorziening

Ingevolge artikel 14.2.2, sub c, onder 7 van de planregels is bepaald dat per woonboot maximaal één toegangsvoorziening mag worden gerealiseerd vanaf de oever met een breedte van maximaal 1,5 meter. Ingevolge artikel 1.97 van de planregels wordt onder toegangsvoorziening verstaan:

“Een voorziening, zoals een loopplank, die uitsluitend dient om toegang te verschaffen tot een woonboot vanaf een oever”.

Beide bepalingen lijken in strijd met elkaar te zijn en creëren in ieder geval onnodig veel onduidelijkheid. Op basis van artikel 14.2.2, sub c, onder 7 wordt op kennelijk meer geduid dan alleen ‘een loopplank’.

Wat allemaal wordt gerekend tot toegangsvoorzieningen, dat blijft onduidelijk en waarom zo’n voorziening ‘uitsluitend’ dient om toegang te verschaffen tot een woonboot vanaf een oever’ maakt het raadsel alleen maar groter. Welke andere doelen kan een toegangsvoorziening hebben? Wat is het doel van deze regel? Welke ruimtelijke overwegingen liggen ten grondslag aan het toestaan van één toegangsvoorziening en waarom deze maat?

Voor zover de bestaande loopbruggen, het woord loopplank dekt de lading niet, niet al voldoen aan die maximale breedte van 1,5 meter, geeft dit bestemmingsplan geen motivering voor het nut en de noodzaak van deze planregel. Bovendien kan niet van de waterbewoner worden gevergd dat hij hoge kosten maakt om te kunnen voldoen aan een regel uit een nieuw bestemmingsplan. Alle omstandigheden meegewogen is het niet meer dan redelijk in dit soort gevallen een overgangsrecht in het leven te roepen. Het alternatief is dat de gemeente voor eigen rekening en risico toegangsvoorzieningen voor de drijvende woningen bouwt in de vorm van deugdelijke steigers waaraan de woonboot kan worden afgemeerd. Op die steigers kunnen dan ook door de gemeente bergingen worden gebouwd, zodat de bewoners hun fietsen en dergelijke op een fatsoenlijke manier kunnen stallen. Te meer nu de waterbewoners allen hun bergingen op de wal gedwongen hebben afgebroken, met als gevolg dat een stallings- en bergingsvraagstuk is ontstaan.



Objectgebonden overgangsrecht bestaande woonboten

Voor woonboten met een grotere maatvoering dan bepaald is in artikel 14.2.2., sub c van de planregels geldt een overgangsrecht voor woonboten die opgenomen zijn in de lijst van bijlage 3 van het ontwerpplan; een objectgebonden overgangsrecht. Het adres/de ligplaats Stuwweg 56 is opgenomen op de lijst van bijlage 3 en valt dus onder het overgangsrecht.

Naar de mening van cliënt ontbreekt een calamiteitenregel, met dien verstande dat als de woonboot bij een calamiteit teniet gaat deze kan worden heropgericht/herplaatst. Te meer nu de toelichting bij het ontwerpplan – zie pagina 24 – hiervan expliciet melding maakt. Cliënt ziet deze “calamiteitenregel” graag toegevoegd aan de planregels onder 14.2.3.

Op ruimtelijke plannen staat als bijlage 3 “Lijst persoonsgebonden overgangsrecht woonboten” in plaats van “Lijst objectgebonden overgangsrecht woonboten”. Deze omissie dient aangepast te worden.

Artikel 14.2.3 is innerlijk tegenstrijdig. Het overgangsrecht lijkt alleen betrekking te hebben op de maximale lengte, breedte en bouwhoogte, terwijl vervolgens wordt verwezen wordt naar artikel 4.2.2., sub c, onder de subs 3 t/m 6. De verwijzing naar deze artikelonderdelen zou dan weer impliceren dat de afstand tussen de woonboten ook onder het overgangsrecht zou vallen.

Deze bepaling moet in ieder geval worden gewijzigd, zodat deze niet meer innerlijk tegenstrijdig is.

Objectgebonden overgangsrecht bijboten

Voor een zestal woonboten is een objectgebonden overgangsrecht in het leven geroepen, omdat deze niet voldoen aan de maximum lengte en/of breedte maten van artikel 14.2.2, sub c, onder 3 en 4. Voor bijboten is ook een maximum breedte en lengte maat opgenomen. In tegenstelling tot de woonboten worden de bijboten met een grotere lengte en/of breedte maat niet onder een objectgebonden overgangsrecht gebracht.



Liefst ziet cliënt helemaal geen maximum lengte en breedtemaat voor een bijboot opgenomen in dit plan (zie hierboven) en als daarvan toch sprake zou zijn, verzoekt cliënt u voor de bijboten eveneens een objectgebonden overgangsrecht in de planregels op te nemen.

Nadere eisen

Op grond van artikel 14.3 kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen. Deze nadere eisen mogen alleen betrekking hebben op "een goede ruimtelijke ordening". Bepalingen die niet zien op het criterium van "een goede ruimtelijke ordening" horen niet thuis in een bestemmingsplan.

Nadere eisen stellen ten behoeve van de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en rampenbestrijding zijn geen ruimtelijk relevante items die thuishoren in een bestemmingsplan en dienen derhalve uit het plan verwijderd te worden. Deze nadere eisen gaan veel te ver en geven het college de mogelijkheid om te pas en te onpas aanvullende regels waarin nota bene voorzien wordt in andere wet- regelgeving.

Artikel 14.3 van de planregels dient dan ook overeenkomstig vorenstaande te worden gewijzigd.

Strijdig gebruik

Ingevolge artikel 14.4.1 "Strijdig gebruik" wordt onder strijdig gebruik verstaan het vastleggen van woonboten en bijboten zonder ligplaatsvergunning van de waterbeheerder.

Cliënt merkt hierover het volgende op.

De woonboot met voorzieningen aan de Stuwweg 56 is van rechtswege vergund. Daarnaast heeft cliënt ook al sinds jaar en dag de beschikking over een bijboot. Deze bijboot zou op basis van de bouwregels aanwezig mogen zijn, maar op grond van artikel 14.4.1 strijdig gebruik opleveren, omdat de toetsingskaders niet van hetzelfde uitgangspunt uitgaan.

Lang bestaande situaties moeten ook voor wat betreft het gebruik positief worden bestemd, doch tenminste onder het overgangsrecht worden gebracht.



Parkeren

Een bestemmingsplan moet een planregel bevatten die borgt dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Ingevolge de Reparatiewet BZK kan parkeren in een bestemmingsplan worden geregeld via een planregel in een bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.1.2 tweede lid Bro mogen parkeernormen ook worden neergelegd in een beleidsregel, zulks is vorig jaar geregeld in Maastricht.

Volgens de nota Parkeernormen Maastricht 2017 gelden de Stuwweg en Bosscherweg ter plaatse als C-zone waarvoor –afhankelijk van het gebruiksoppervlak van de woning- een parkeernorm van 0,7 tot 1,9 geldt en een norm van 0,3 voor bezoek/minimaal openbaar karakter.

In dit bestemmingsplan is opgenomen in artikel 14.4.2 aanhef en onder b opgenomen

... 'binnen de onder 1. genoemde aanduiding mag maximaal 1 parkeerplaats per woonboot worden gebruikt'.

Hieruit zou kunnen worden geconcludeerd dat er meer parkeerplaatsen worden aangelegd en dat deze planregel borgt dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht. Echter, de norm in het bestemmingsplan heeft – onbewust, althans dat wordt aangenomen, een discriminatoir effect: *'...mag maximaal 1 parkeerplaats per woonboot wordt gebruikt...'*

Ter hoogte van de woonboot van cliënt is geen mogelijkheid om te parkeren. Op de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" ontbreekt de aanduiding "parkeerplaats bewoners woonboten". Onduidelijk is waarom de parkeerstrook op de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" niet doorgetrokken is parallel aan de aanduiding "specifieke vorm van wonen – woonbotenligplaatsen (sw-wbl)". Dit is een onwenselijke situatie. Cliënt verzoekt u de verbeelding op dit punt aan te passen, zodat cliënt ter hoogte van zijn woonboot ook de mogelijkheid heeft om te parkeren.

Hier staat dat ongelimiteerd geparkeerd mag worden door bezoekers die niet naar of niets met een woonboot te maken hebben. Uiteraard is de vraag hoe deze regel tegen woonbootbewoners en/of –bezoekers kan



worden gehandhaafd, maar het enkele feit dat een regel betreffende openbaar gebied zo dwingend wordt opgelegd aan nota bene de direct belanghebbenden, komt niet voort uit een zorgvuldige afweging van belangen en geeft geen antwoord op de vraag of en zo ja waarom in dit geval wordt afgeweken van het vorig jaar vastgestelde gemeentebrede parkeerbeleid.

Deze parkeerregel kan ook geen stand houden ingeval een drijvende woning wordt vervangen door nieuwbouw.

Voor het overige is een parkeermogelijkheid ter hoogte van de Smeermaeserweg geen volwaardig parkeeralternatief. Deze parkeerplaats ligt niet op aanvaardbare loopafstand van de woning van cliënt, deze parkeerplaats wordt ook gebruikt door recreanten en de verkeerssituatie tussen de Stuwweg en Smeermaeserweg is onveilig voor voetgangers.

De parkeerregel is naar de mening van cliënt onrechtmatig en dient derhalve te worden gewijzigd.

Planregels/verbeelding bestemming "Agrarisch met waarden"

Artikel 3.

Ingevolge artikel 3.1 van de planregels zijn de gronden bestemd als "Agrarisch met waarden" onder andere bestemd voor:

"parkeerplaatsen voor bewoners van woonboten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – parkeerplaatsen bewoners woonboten (sv-pw)".

Deze aanduiding ontbreekt op de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" ter hoogte van de woonboot/ligplaats van cliënt aan de Stuwweg 56 (zie ook de opmerkingen hierboven onder de kop "Parkeren").

De laatste parkeermogelijkheid langs de Stuwweg is op circa 150 meter afstand gelegen van de woonboot van cliënt. Voorts ontbreekt ook een (verharde) weg tot aan zijn ligplaats/adres. Noch uit de toelichting, noch uit de planregels blijkt waarom de aanduiding "specifieke vorm van



verkeer – parkeerplaatsen bewoners woonboten (sv-pw)” die het mogelijk maakt dat ter plaatse wordt geparkeerd, niet is doorgetrokken.

Cliënt verzoekt u de aanduiding “*specifieke vorm van verkeer – parkeerplaatsen bewoners woonboten (sv-pw)*” op de gronden met de bestemming “Agrarisch met waarden” te leggen tot aan het adres/de ligplaats Stuwweg 56.

De afgelopen jaren hebben de bewoners van de woonboten de overwal vrij moeten maken van materialen, bouwwerken en gebouwen. De oeverwal had de functie van tuin, erf en verharding. Fietsen, motoren, brommers, containers, etc. stonden op de oeverwal vanwege het grote hoogteverschil tussen de oeverwal en de woonboten.

Doordat de oeverwal volledig vrij is gemaakt, hebben de bewoners van de woonboten deze spullen tijdelijk elders op moeten slaan of op hun woonboot moeten stallen. In dat laatste geval kunnen deze spullen/materialen niet of nauwelijks meer worden gebruikt, omdat het zeer moeilijk, maar ook gevaarlijk is om deze spullen vanaf de woonboot naar de oeverwal te krijgen via een toegangsweg van slechts 1,5 meter.

Het doel van het plan was onder andere om een goed woon- en leefklimaat voor de woonbooteigenaren te realiseren. Cliënt verzoekt uw raad om te overwegen op de oeverwal per woonboot een bouwvlak in te tekenen voor een gebouw met een maximale omvang en hoogte in een voorgeschreven uitvoering/materialisatie, zodat de bewoners toch spullen/materialen kunnen opslaan/stallen op de oeverwal, omdat het bijna niet te doen is om met bepaalde materialen/spullen over een toegangsweg met een maximale breedte van 1,5 meter ook nog een aanzienlijk hoogteverschil te overbruggen.

Met een dergelijke regeling behoudt het bevoegd gezag de regie, voorkomt zij excessen en gevaarlijke situaties, doet zij geen afbreuk aan de omgevingswaarden ter plaatse, maar vergroot zij wel het woon- en leefklimaat van de bewoners van de woonboten aan de Stuwweg.

14



Planregels/verbeelding bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”
Artikel 13.

Uit de toelichting bij het ontwerpplan blijkt dat de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” is toegekend aan alle andere wegen en openbare verblijfsgebieden die niet bestemd zijn als “Verkeer”. Naast de verkeersontsluiting heeft met name de verblijfsfunctie binnen deze bestemming een grotere betekenis.

In het keukentafelgesprek is aan de orde gekomen tot hoever de (verharde) Stuwweg zou worden doorgetrokken. Cliënt werd daarop medegedeeld dat de (verharde) Stuwweg zou worden doorgetrokken tot aan adres / ligplaats Stuwweg 56.

Uit de verbeelding behorende bij het ontwerpplan blijkt dat de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” ter hoogte van het transformatorhuisje op de oeverwal langs de Stuwweg eindigt. Dat is circa 150 meter noordwestelijk van het adres/de ligplaats Stuwweg 56.

Ondanks de toezegging dat de Stuwweg zou worden doorgetrokken tot aan de ligplaats/het adres Stuwweg 56 blijkt dat op basis van de verbeelding niet het geval te zijn. Is de situatie ten zuidoosten van het transformatorhuisje opeens anders? Ten zuidoosten van het transformatorhuisje aan de Stuwweg zijn nog vier à vijf ligplaatsen voor woonboten gesitueerd. Wat is de ruimtelijke relevantie om de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” niet door te trekken tot aan het laatste adres/ligplaats aan de Stuwweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de gelijkheid verzoekt cliënt u de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied door te trekken tot aan het adres/de ligplaats Stuwweg 56.

Uit de toelichting bij het ontwerpplan meent cliënt te moeten opmaken dat de bestemming “Verkeer” (artikel 12) ruimer is voor wat betreft het aanbrengen van voorzieningen dan de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” (artikel 13).

Welke voorzieningen mogen binnen de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” worden gerealiseerd. Zijn lichtmasten bijvoorbeeld toegestaan?

13



Stuwweg enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer

De Stuwweg is geen hoofdontsluitingsweg en/of doorgaande weg en heeft (waarschijnlijk) om die reden ook niet de bestemming "Verkeer" gekregen, maar de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied".


Cliënt verzoekt u de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" van de Stuwweg zodanig aan te passen dat deze enkel opengesteld is voor bestemmingsverkeer. Gelet op de ten noorden van de Stuwweg gelegen gronden met de bestemmingen "Agrarisch met waarden" en "Natuur" moet zoveel mogelijk "druk" worden voorkomen op deze gebieden. Daarnaast moet op de Stuwweg zoveel mogelijk onnodig verkeer en verkeersbewegingen worden voorkomen.

Tot slot

Cliënt verzoekt uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Grensmaas 2018 rekening te houden met deze zienswijze.

Daarnaast wenst cliënt gebruik te maken van het inspraakrecht voordat dit plan vastgesteld wordt door uw raad. Hij wordt hierover graag tijdig geïnformeerd.

In afwachting van uw berichten, verblijf ik,
met vriendelijke groet,


R.P.H. Sangers

14

Ingehoonden per mail: 9 augustus 2018
Kenmerk: 2018.25112

ZAAZEN & KONING
JURIDISCH ADVIES



PER MAIL-AANGETEKEND

post@maastricht.nl

Aan de gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht

Ingek.: 10 AUG 2018

Reg. nr.: 2018.25201

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Grensmaas 2018

Rotterdam, 9 augustus 2018

Geachte leden der gemeenteraad van Maastricht,

Tot mij hebben zich gewend de volgende belanghebbenden vanwege het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Grensmaas 2018:

Gelieve de zienswijze hierbij aan te treffen.

Alle belanghebbenden verzoeken u hierbij te kunnen inspreken bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan.

Zaazen & Koning juridisch advies
Ommoordseweg 1
3056 JN Rotterdam
T: 010 7376262/06 5180742
F: 084 4380032

Bank: NL03INGB0004139053
Bank: NL29ASNB0707419700
KvK Rotterdam: 01083022
Btw: 8074.24.195.B05

Graag verneem ik zo spoedig mogelijk van u de datum van behandeling door de gemeenteraad.

In afwachting van verdere berichtgeving verblijf ik

hoogachtend,


E.C. Koning, gemachtigde

Bijlage: zienswijze

Ons kenmerk: 2018/43/SV-M/zw

1. DE PLANREGELS

Ten aanzien van de planregels wordt de volgende zienswijze ingediend:

1.1. Begripsomschrijving , bestemming en bouwregel niet duidelijk

Ingevolge artikel 14.1 zijn de voor 'Water' aangewezen gronden bestemd voor :

....

j. een ligplaats voor woonboten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-woonbotenligplaatsen (sw-wbl)'

Ingevolge artikel 14.2.1 'Gebouwen' mogen op of in de voor 'Water' aangewezen gronden geen gebouwen worden opgericht.

Ingevolge artikel 1.31 van de begripsbepalingen is een bouwwerk *'elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond'*.

Ingevolge 1.49 van de begripsbepalingen is een gebouw *'elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt'*.

Ingevolge artikel 1.108 van de begripsbepalingen is een woonboot een *'vaartuig, daaronder begrepen een bouwwerk te water, dat hoofdzakelijk is ingericht als of is bestemd tot woonverblijf voor één huishouden'*. [Terzijde: *'hoofdzakelijk is ingericht'* als woonverblijf zal een verschrijving zijn. Er zal worden bedoeld *'hoofdzakelijk wordt gebruikt als verblijf?'*]

Een vaartuig is een bouwwerk, zonder enige twijfel. Maar een auto, een kast en een vliegtuig zijn ook bouwwerken. De essentie is of het vaartuig een bouwwerk is in de zin van de Woningwet/Wabo en daarmee omgevingsvergunningplichtig voor de bouwregelgeving. Ingevolge de rechtspraak is de plaatsgebondenheid doorslaggevend voor de vraag of een

woonboot een bouwwerk is in de zin van de Woningwet en Wabo, een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die indirect met de grond verbonden is en/of indirect steun vindt in of op de grond. In onderhavige gebied liggen overwegend woonboten die bouwwerken zijn in de zin van de Woningwet en Wabo en meer specifiek gebouwen zijn, omdat het bouwwerk een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Onduidelijk blijft derhalve of het gemeentebestuur de woningen aan de Stuwweg en Bosscherweg wil kwalificeren als omgevingsvergunningplichtig of dat het de woningen buiten de bouwregelgeving wil laten. Het is derhalve zaak het onderscheid te maken en een goede begripsbepaling te schrijven in de trant van 'woonschepen zijn te onderscheiden in woonschepen als bouwwerken in de zin van de Woningwet en Wabo indien deze bedoeld zijn om ter plaatse te functioneren en in woonschepen niet-bouwwerken in de zin van de Woningwet en Wabo indien bedoeld zijn om mee te varen'.

De waterbewoners beschouwen hun drijvende woning als plaatsgebonden en met een omgevingsvergunning van rechtswege verleend, want de woning ligt daar permanent, er wordt niet gevaren met de woning, de waterbewoners staan ingeschreven op dit adres. Een uitzondering hierop vormt de varende woonboot die naast de woning (bouwwerk) op nummer 34 ligt.

De bestemmingsregel leidt tot nog een andere onzekerheid nu volgens artikel 14.2.1 gebouwen niet zijn toegestaan en er al jaren bouwwerken zijnde gebouwen aanwezig zijn. De eigenaren van deze gebouwen zijn niet van plan binnen de planperiode hun woning af te breken, te vertrekken of anderszins te voldoen aan deze regel. De bouwregel uit 14.2.1 is in strijd met de bestaande situatie en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

Verzocht wordt de begripsbepaling 'woonboot' te wijzigen in 'woonboten als bouwwerken in de zin van de Woningwet en Wabo' en 'varende woonboten, niet-bouwwerken in de zin de van de Woningwet en Wabo'.

Voorts wordt verzocht de woonvorm 'wonen op het water' onder te brengen bij 'Wonen' en de verbeelding daarop aan te passen dan wel in de bestemmingsomschrijving 'Water' regels van de bestemming 'Wonen' te integreren.

Voorts wordt verzocht in het onderdeel 'bouwen' op te nemen dat woonboten als bouwwerken zijnde gebouwen wel zijn toegestaan.

1.2. 'Bijboot' is een vaartuig en geen bouwwerk

Ingevolge artikel 14.2.2 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' wordt in lid c onder 2 gesteld dat bij elke woonboot maximaal één bijboot aanwezig mag zijn.

Ingevolge artikel 1.32 van de begripsbepalingen wordt als bijboot aangemerkt *'een vaartuig dat behoort bij een woonboot en daaraan ondergeschikt is en dat hoofdzakelijk bestemd of geschikt is voor het kunnen bereiken van de woonboot en het plegen van onderhoud aan de woonboot. Op een bijboot mag niet worden gewoond'*.

Ingevolge artikel 1.98 van de begripsbepalingen is een vaartuig *'een vervoermiddel voor vervoer over wateroppervlakten'*.

Een bijboot is een vaartuig en een vaartuig is een dynamisch object, niet bedoeld is om ter plaatse te functioneren zoals een woonboot zijnde bouwwerk. Een bijboot is dan ook geen bouwwerk in de zin van de Woningwet. Derhalve kan de bouwregel 14.2.2. in lid c onder 2 geen stand houden.

Conclusie

Een bijboot is geen bouwwerk, de bouwregel kan geen stand houden. Voor zover regels gesteld zouden moeten worden, zouden deze onder de gebruiksregels geschaard kunnen worden. Verzocht wordt daarbij –voor wat betreft de maatvoering- ruimhartig beleid te voeren vanwege gevestigde belangen. Een aantal belanghebbenden heeft een plezierjacht dat afgemeerd ligt naast de woning. Er is voldoende fysieke ruimte voor het afmeren van plezierjachten.

1.3. Harmonicadak om te kunnen voldoen aan de bouwhoogte

Ingevolge artikel 14.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder 5. mag de maximale bouwhoogte van een woonboot 6,6 meter bedragen.

Ingevolge artikel 2.2 van de meetbepalingen wordt de bouwhoogte van een bouwwerk gemeten *‘vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen’*.

Ingevolge artikel 1.82 lid b van de begripsbepalingen is het peil *‘in geval van bouwwerken boven een wateroppervlak: de gemiddelde maaiveldhoogte van de aanliggende oevers’*...

Artikel 2 ‘Wijze van meten’ geeft meetinstructies voor de lengte en breedte van woonboten, maar niet voor de hoogte van een woonboot zoals gedefinieerd onder artikel 1.108 van de begripsbepalingen.

Kenmerkend voor zowel een drijvende woning als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet en Wabo als voor een varende woonschip geen bouwwerk, is dat de woning meebeweegt met de waterstand. Indien ‘de gemiddelde maaiveldhoogte van de aanliggende oevers’ maatgevend is, dan zou theoretisch de hoogte van het bouwwerk (zijnde gebouw en ook zijnde varende woonboot) moeten kunnen variëren afhankelijk van de waterstand. Ofwel, een woonboot met een harmonicadak dat omlaag gaat bij het bereiken van de maximale hoogte ten opzichte van het gemiddelde maaiveld van de aanliggende oever. Dit is een onwerkbare regel.

Opgemerkt wordt ook dat die gemiddelde maaiveldhoogte niet wordt gespecificeerd.

Daarbij, het moet nog maar eens gezegd, blijft onduidelijk of woonboten in dit plan worden beschouwd als bouwwerken in de zin van de Woningwet en Wabo of als varende woonboten waarop de bouwregels niet van toepassing zijn.

Zoals de regel over maximale hoogte nu is geredigeerd, is deze in alle gevallen illusoir.

Conclusie

De hoogtebeperking zoals geregeld in dit ontwerpbestemmingsplan kan geen stand houden, omdat de meetwijze niet werkbaar is.

De bouwhoogte van woningen op het water (varend en niet-varend) wordt gemeten vanaf de waterlijn van betreffende woning in het water. Dit is de enige wijze van meten die werkbare informatie geeft.

1.4. Afstandseis niet van toepassing of op andere wijze te realiseren

Ingevolge artikel 14.2.2 'Bouwwerken geen gebouwen zijnde' onder 6. behoort de afstand tussen twee woonboten minimaal 5 meter te zijn.

Afgezien van de vraag of we het hier hebben over een woonboot als bouwwerk zijnde gebouw of over een varende woonboot niet zijnde bouwwerk in de zin van de Woningwet/Wabo, bestaat kennelijk een wens een afstand van minimaal 5 meter te realiseren tussen twee drijvende woningen.

Uit de toelichting op dit bestemmingsplan (ontwerpbestemmingsplan, pagina 67) blijkt dat

'... de minimale afstand tussen de boten is opgenomen uit veiligheidsoverwegingen en in verband met de transparantie van het gebied...'

Allereerst een opmerking over die veiligheidsoverwegingen. Aangenomen wordt dat hiermee wordt bedoeld op de maatregelen uit het Bouwbesluit ter voorkoming van brandoverslag.

Indien de woonboten aan de Stuwweg en Bosscherweg niet beschouwt als bouwwerken in de zin van de Woningwet en de Wabo (en dus ook niet als gebouwen), dan gelden ook die regels van het Bouwbesluit niet.

Indien het bestuur daarentegen de drijvende woningen wél wenst te kwalificeren als bouwwerken in de zin van de Woningwet en Wabo, dan behoort de raad zich te realiseren dat alle aanwezige drijvende woningen een omgevingsvergunning van rechtswege hebben gekregen. Derhalve zal die afstandseis van vijf meter pas een rol gaan spelen bij vervanging van een drijvende woning door een nieuwbouw drijvende woning. Het Bouwbesluit is namelijk ook niet van toepassing op bestaande drijvende woningen.

Ten tweede is aan de regel uit het Bouwbesluit ter voorkoming van brandoverslag te voldoen op twee manieren: bouwtechnisch door het gebruik van brandvertragende materialen aan de kopse kanten van een drijvende woning of door inderdaad fysiek vijf meter afstand te houden. De eis volgens het Bouwbesluit is overigens vijf meter en niet minimaal vijf meter.

De raad stelt dat de afstandseis ook is opgenomen 'in verband met de transparantie van het gebied'. Wat transparantie is, wordt niet nader verklaard. Voorts moet worden opgemerkt dat de Stuwweg hoger ligt dan de drijvende woningen en dat de afstand tussen de weg en de drijvende woningen gemiddeld acht meter bedraagt. Derhalve is niet aangetoond dat een afstandseis van vijf meter nodig is voor het doorzicht naar het water. Dit water is geen

natuurgebied. Voor het natuurgebied moet de kijker aan de andere kant van de dijk zijn. Vanaf de Stuwweg is het natuurgebied zichtbaar, maar vanaf het water noch vanaf de Bosscherweg is er zicht op dat natuurgebied. Ten aanzien van de Bosscherweg wordt opgemerkt dat het argument van 'transparantie' hier al helemaal geen doel treft. Dit deel van de Bosscherweg is alleen voor bestemmingsverkeer en heeft geen toeristische of recreatieve functie, er is geen voetpad.

Conclusie

De afstandseis genoemd in artikel 14.2.2 lid c onder 6 kent een gelijkwaardige, technische oplossing in geval van omgevingsvergunningplichtige bouwwerken. Verzocht wordt de planregel hierop aan te passen en rekening te houden met het reeds verkregen niveau. Er dient derhalve een driedeling gemaakt te worden: bestaande drijvende woningen als bouwwerken zijnde gebouwen, nieuwbouw en varende woonschepen geen bouwwerken in de zin van de Woningwet.

1.5. Terug naar de wiebelende loopplank?

Artikel 14.2.2. lid c onder 7 regelt '*...per woonboot mag maximaal één toegangsvoorziening worden gerealiseerd vanaf de oever met een breedte van maximaal 1,5 meter*'.

Ingevolge artikel 1.97 van de begripsbelangen wordt onder toegangsvoorziening verstaan:

'Een voorziening, zoals een loopplank, die uitsluitend dient om toegang te verschaffen tot een woonboot vanaf een oever'.

Kennelijk wordt op meer geduid dan alleen 'een loopplank'. Wat eveneens wordt gerekend tot toegangsvoorzieningen, dat blijft onduidelijk en waarom zo'n voorziening 'uitsluitend dient om toegang te verschaffen tot een woonboot vanaf een oever' maakt het raadsel alleen maar groter. Welke andere doelen kan een toegangsvoorziening hebben, wat is het doel van deze regel, welke ruimtelijke overwegingen liggen ten grondslag aan het toestaan van één toegangsvoorziening en waarom deze maat?

Voor zover de bestaande loopbruggen, het woord loopplank dekt de lading niet, niet al voldoen aan die maximale breedte van 1,5 meter, geeft dit bestemmingsplan geen motivering voor het nut en de noodzaak van deze regel. Bovendien kan niet van de waterbewoner worden

gevergd dat hij hoge kosten maakt om te kunnen voldoen aan een regel uit een nieuw bestemmingsplan die een verslechtering van zijn woonsituatie betekent. De veiligheid van de bewoners en bezoekers in onderhavig gebied komt ernstig in het geding bij 'een loopplank' van 1,5 meter als toegangsvoorziening. Wonen op het water is een volwaardige woonvorm. Ook de toebehoren dienen als zodanig te worden beschouwd, met alle comfort die vandaag de dag gewoon is.

Alle omstandigheden meegewogen is het niet meer dan redelijk in dit soort gevallen de bestaande situatie als rechtens verkregen niveau te bestemmen. Het alternatief is dat de gemeente voor eigen rekening en risico toegangsvoorzieningen voor de drijvende woningen bouwt in de vorm van deugdelijke steigers waaraan de woonboot kan worden afgemeerd en die een veilige, moderne, comfortabele verbinding vormen tussen de openbare weg en de woning. Op die steigers kunnen dan ook door de gemeente bergingen worden gebouwd, zodat de bewoners hun fietsen en dergelijke op een fatsoenlijke manier kunnen stallen. De waterbewoners hebben allen hun bergingen op de wal gedwongen afgebroken, met als gevolg dat een stallings- en bergingsprobleem is ontstaan. En wat is erop tegen dat er bergingen op de wal staan als deze er allen hetzelfde uitzien en de door de gemeente zo ongewenste verrommeling tegen gaan?

Conclusie

De regel over een toegangsvoorziening is onvoldoende duidelijk en niet gemotiveerd. Er is bovendien geen rekening gehouden met de belangen van de bewoners. Voor zover kan worden gevolgd wat eigenlijk wordt bedoeld met 'toegangsvoorziening' ligt het in de rede de bestaande situatie te bestemmen dan wel dat de gemeente voor eigen rekening en risico toegangsvoorzieningen voor de drijvende woningen bouwen met een voorzieningenniveau, dat gelijkwaardig is aan wat de respectievelijke bewoner nu heeft.

1.6. Objectgebonden overgangsrecht voor alle bestaande situaties

Voorzien is onder artikel 14.2.3 een objectgebonden overgangsrecht voor bestaande woonboten die niet voldoen aan de maximaal toegestane maatvoering.

In de toelichting (pagina 24) wordt gemeld dat de woonboot bij calamiteiten als zodanig in die omvang mag worden heropgericht/herplaatst.

Deze calamiteitsregel ontbreekt in artikel 14.2.3 en dient te worden toegevoegd.

Uit de toelichting (pagina 24) blijkt dat objectgebonden overgangsrecht geldt.

Objectgebonden betekent dat de overgangsregel ziet op het object, niet op een subject. In de toelichting wordt abusievelijk gesproken van een 'lijst van personen waarvoor het objectgebonden overgangsrecht geldt...'. De toelichting behoort dan ook te worden gecorrigeerd.

In de toelichting (pag23) wordt, kort samengevat, gesteld dat het gebied zich kenmerkt door illegaal gebruik en illegale bouwwerken, welke de fysieke ruimte, de leefbaarheid en de veiligheid aantasten. Dat is erg kort door de bocht, in aanmerking genomen de historie van het gebied, de bevoegdheidsverdeling van oudsher en de verleende vergunning. Vooral mag niet worden vergeten dat al die jaren alleen vergunning nodig was van Rijkswaterstaat. Immers, een woonboot had geen bouwvergunning nodig want het was tot in 2014 geen bouwwerk in de zin van de Woningwet.

Dat de gemeente een gewenste planologische situatie voor ogen heeft, betekent nog niet dat zonder meer voorbij kan worden gegaan aan de bestaande rechten, gevestigd op in het verleden verleende vergunningen én de omgevingsvergunning die van rechtswege is verleend.

Gezien alle omstandigheden van het geval is het heel redelijk voor alle waterbewoners aan de Stuwweg en Bosscherweg de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen en desnoods overgangsrecht te laten gelden. Indien de huidige situatie aantoonbaar de veiligheid en leefbaarheid van de bewoner aantast, dan zijn er andere toetsingskaders dan statische bestemmingsregels. De belanghebbenden hebben maanden geleden verzocht om een onderhoud met het college –burgemeester en betrokken wethouder-, maar tot op heden hebben wethouder en burgemeester geen belangstelling getoond voor overleg. Ook in dit bestemmingsplantraject is geen sprake van burgerparticipatie, het blijft een éénrichtingsverkeer van bestuur naar burger.

Conclusie

Verzocht wordt alle gevallen waar over-all de maximale breedte en lengte wordt overschreden, als bestaand niveau te bestemmen, desnoods op te nemen in een overgangsregel, én in overleg te treden met de waterbewoner over een voor beiden acceptabele invulling van het begrip 'goede ruimtelijke ordening'.

1.7. Nadere eisen ex art. 14.3 alleen mogelijk voor reeds gestelde regels

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is, zo volgt uit de wet, beperkt tot eisen die aansluiten bij in het bestemmingsplan zelf reeds gestelde regels aangaande het onderwerp of onderdeel. Daarnaast dient voldoende duidelijk te zijn in welke gevallen en onder welke omstandigheden het college gebruik kan maken van zijn bevoegdheid.

In dit bestemmingsplan zijn geen nadere regels gesteld aangaande de onderwerpen en onderdelen waarvoor het college nadere eisen kan stellen. Voor zover de eisen zien op het openbaar gebied is het aan het betreffende bevoegd gezag om de nadere eisen te implementeren en na te leven.

Conclusie

Artikel 14.3 is zinledig, omdat in het bestemmingsplan zelf geen regels worden gesteld aangaande het onderwerp of onderdeel waarop het college nadere eisen kan stellen. Bovendien moet worden verduidelijkt in welke gevallen en onder welke omstandigheden het college gebruikt maakt van zijn bevoegdheid.

1.8. Gebruiksregels die knellen

In hoofdstuk 7 (pagina 79) van het bestemmingsplan staat:

'Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur ... ook alleen die regels gerespecteerd waarvan de noodzaak en redelijkheid wordt ingezien'.

Hierop is het antwoord dat ook regels voor een bestemmingsplan worden getoetst aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Wat een bestuur als redelijk kan ervaren, hoeft helemaal niet redelijk te zijn als er geen zorgvuldige belangenafweging heeft plaats gehad. Regels kunnen als knellend worden ervaren, bijvoorbeeld omdat deze niet noodzakelijk zijn, niet duidelijk zijn of niet in een bestemmingsplan thuis horen.

De regels van artikel 14.4.1 zijn daar een voorbeeld van. De regel kán niet worden nageleefd, leidt nu al tot overtredingen en is daarmee niet redelijk, komt in strijd met andere rechten of is in strijd met een goede ruimtelijke ordening vanwege het ontbreken van een belangenafweging.

Hoe bijvoorbeeld te denken over het 'ligplaatsvergunning voor een bijboot' als de waterbeheerder deze niet verstrekt, omdat er voor een bijboot geen ligplaatsvergunning nodig is of geëist kan worden.

Het verbod op het 'vastleggen van drijvende bouwwerken of voorwerpen, anders dan de op basis van dit artikel toegestane woonboten en bijboten' leidt theoretisch tot een verbod op het afmeren van plezierjachten, terwijl menig waterbewoner een plezierboot heeft. Deze regel wordt dan ook als onredelijk, als knellend ervaren. Is er een dwingende noodzaak voor dit verbod? Welke belangenafweging is gemaakt? Waarom niet op een voor de belanghebbende bewoner vriendelijke wijze regelen dat een plezierjacht is toegestaan?

Of het verbod op het gebruik van een woning voor een aan huis-verbonden beroep of bedrijf indien wordt voldaan aan de begripsbepaling van 1.6. en een beroep of bedrijf op dit moment al van huis uit wordt uitgeoefend?

Waarom een verbod op bed&breakfast als het ruimtelijk effect nihil is en als het nu wel is toegestaan?

En wat is 'overige bedrijvigheid'?

Waarom wordt een parkeerverbod op de woonboot of bijboot ingesteld?

Hoe ver strekt het verbod op parkeren op de woonboot of in de bijboot? Duidelijk is dat een auto niet op de woonboot kan komen als er een loopbrug van 1,5 meter breed is en dat niet in een bijboot kan worden geparkeerd. Maar geldt dat dan ook voor al dan niet gemotoriseerde tweewielers, voor te parkeren kleinere bootjes? En op welke grond denkt het bevoegd gezag een varende woonboot, dus géén bouwwerk, met een auto op het achterdek het gebruiksverbod op te leggen?

Wát mag niet worden gebruikt als sexinrichting? Het water?

Onvoldoende concreet is bovendien wat wordt bedoeld met het gebruiksverbod van woonboten of bijboten 'voor andere functies dan hier genoemd' .

Conclusie

De gebruiksverboden van artikel 14.4.1 zijn opgesteld zonder afweging van de betrokken belangen en zijn niet handhaafbaar. De gebruiksverboden zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Verzocht wordt met inachtneming van en in overleg met de betrokken belangen van de bewoners van de Stuwweg en Bosscherweg de regels aan te passen.

1.9. Waterbewoners minder parkeerrecht dan ieder ander?

Een bestemmingsplan moet een planregel bevatten die borgt dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Ingevolge de Reparatiwet BZK kan parkeren in een bestemmingsplan worden geregeld via een planregel in een bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.1.2 tweede lid Bro mogen parkeernormen ook worden neergelegd in een beleidsregel, zulks is vorig jaar geregeld in Maastricht.

Volgens de nota Parkeernormen Maastricht 2017 gelden de Stuwweg en Bosscherweg ter plaatse als C-zone waarvoor –afhankelijk van het gebruiksooppervlak van de woning- een parkeernorm van 0,7 tot 1,9 geldt en een norm van 0,3 voor bezoek/minimaal openbaar karakter.

In dit bestemmingsplan is opgenomen in artikel 14.4.2 aanhef en onder b opgenomen

... ‘binnen de onder 1. genoemde aanduiding mag maximaal 1 parkeerplaats per woonboot worden gebruikt’.

Hieruit zou kunnen worden geconcludeerd dat er meer parkeerplaatsen worden aangelegd en dat deze planregel borgt dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht.

Echter, de norm in het bestemmingsplan heeft -ongewild, althans dat wordt aangenomen- een discriminatoir effect. Want de planregel is aldus geformuleerd:

‘...mag maximaal 1 parkeerplaats per woonboot wordt gebruikt...’.

Wat hier staat, is dat ongelimiteerd geparkeerd mag worden door iedereen behalve door bewoners of bezoekers van woonboten. Uiteraard is ook hier weer de vraag hoe deze regel

tegen woonbootbewoners en/of –bezoekers kan worden gehandhaafd, maar het enkele feit dat een regel betreffende openbaar gebied zo dwingend wordt opgelegd aan nota bene de direct belanghebbenden, komt niet voort uit een zorgvuldige afweging van belangen en geeft geen antwoord op de vraag of en zo ja waarom in dit geval wordt afgeweken van het vorig jaar vastgestelde gemeentebrede beleid.

Deze parkeerregel kan ook geen stand houden ingeval een drijvende woning wordt vervangen door nieuwbouw. Artikel 27.2 van het bestemmingsplan bepaalt dat moet worden voldaan aan de parkeernorm.

Voor het overige is een parkeermogelijkheid ter hoogte van de Smeermaeserweg geen volwaardig parkeeralternatief. Deze parkeerplaats ligt niet op aanvaardbare loopafstand van de woningen, deze parkeerplaats wordt ook gebruikt door recreanten en de verkeerssituatie tussen de Stuwweg en Smeermaeserweg is onveilig voor voetgangers.

Conclusie

De parkeerregel van artikel 14.2.2 aanhef en onder b is onrechtmatig. Er is geen enkele reden om het aantal parkeerplaatsen aan de Stuwweg te limiteren.

1.10. Bouwregels en ‘geluidzone – industrie 50 en 55 dB(A)

Een aantal ligplaatsen heeft aan één zijde een geluidsbelasting die hoger ligt dan 50 dB(A). Verzocht wordt voor de vijf genoemde ligplaatsen een hogere grenswaarde vast te stellen, conform het advies van Spider Monkey Consultancy (zie Samenvatting en Conclusie onder ‘Hogere waarde procedure’).

Voor het overige wordt onder artikel 29.2.3 verwezen naar artikel 28 lid 4.2. Bedoeld zal worden een ander artikel, want artikel 28 lid 4.2 bestaat niet.

1.11. Bestemmingsregels ‘Agrarisch met waarden’

Een aantal waterbewoners heeft een vergunning voor gebruik van de walgrond vanwege afmeervoorzieningen. In het algemeen is walgrond van belang voor het afmeren van de drijvende woningen en woonboten.

Aangenomen wordt dat in artikel 3.1 aanhef en onder 'additionele voorzieningen...waaronder' tevens moet worden gelezen 'afmeervoorzieningen' en 'toegangsvoorzieningen'.

Volledigheidshalve wordt verzocht deze onderdelen specifiek te benoemen onder deze bestemmingsregels omwille van de rechtszekerheid en duidelijkheid. Dit ook gezien de ge- en verboden ten aanzien van bouwen en gebruik als tuin en erf.

Voor het overige wordt verzocht specifiek daar waar reeds vergunning is verleend en/or contractueel is overeengekomen, het gebruik als tuin en erf te bestemmen.

1.12. Pagina 23 van de toelichting

De waterbewoners van de Stuwweg en Bosscherweg worden in de toelichting op het plan beticht van aantasting van de fysieke ruimte, de leefbaarheid en veiligheid. Behalve dat het geen pas geeft dat een gemeentebestuur in een bestemmingsplan een specifieke groep burgers beschuldigt en daarmee stigmatiseert, behoort de ontstane situatie te worden bekeken in een historische context.

Belanghebbenden verzoeken derhalve de toelichting onder de tussenkop 'Woonboten' op pagina 23 vanaf de tweede zin te schrappen en te vervangen door:

'...Woonboten waren geen vergunningplichtige bouwwerken in de zin van de Woningwet en Wabo. Gemeenten hadden derhalve geen mogelijkheid om bouweisen te stellen via de Woningwet. Voor het Overlaatgebied gold bovendien dat de gemeente geen bevoegdheid had tot het stellen van regels via de APV of via een woonschepenverordening, aangezien dit gebied eigendom is van de Staat en in beheer is bij Rijkswaterstaat. Met al dan niet formele toestemming van het bevoegd gezag werden woonboten vervangen (door grotere) en kwamen op de wal steeds meer hekwerken, terrassen, schuren en garages. Hoewel in het bestemmingsplan Grensmaas 2006 wel regels zijn gesteld voor de maatvoering van woonboten, is daar nooit op gehandhaafd. De gemeente heeft een handhavingstraject ingezet, nadat in april 2014 de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State had geoordeeld dat woonboten wel bouwwerken zijn en een omgevingsvergunning moeten hebben. Het bouwen van woonboten is nu geregeld in de Wet verduidelijking voorschriften woonboten

(inwerking getreden 1 januari 2018). De gemeente wil de gewenste toekomstige situatie thans planologisch regelen.'

2. DE VERBEELDING

Ten aanzien van de verbeelding wordt de volgende zienswijze ingediend:

2.1. Namens de Maastrichtse Woonboten Vereniging:

Op de verbeelding wordt aangeduid onder maatvoering 'maximaal 24 woonboten' aan de Stuwweg.

Nu volgens de verbeelding minder 'woonboten' zijn toegestaan dan er feitelijke adressen zijn, er mogelijk ook méér 'woonboten' liggen dan het aantal dat volgens de verbeelding zou zijn toegestaan én de regels van het bestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid geven over wat nu wordt bedoeld met 'woonboot', levert de combinatie verbeelding en regels rechtsonzekerheid op.

Het maximum aantal strookt mogelijk ook niet met het aantal verleende omgevingsvergunningen van rechtswege. Dit zal moeten blijken na een inventarisatie van alle vergunningen.

Verzocht wordt alle verleende vergunningen in te lezen als van rechtswege verleende omgevingsvergunningen en deze bouwwerken zijnde gebouwen te kwalificeren als bouwwerken in de zin van de Woningwet en deze in de bestemmingsregels op te nemen met de functie wonen en bijbehorende regelgeving. Voor zover wordt gevaren met betreffende woonboot, betreft het hier een varende woonboot waarop de bouwregelgeving niet van toepassing is.

Voorts wordt verzocht te bevestigen dat overige rechten, gevestigd onder voorgaande (facet)bestemmingsplannen, onder het nieuwe bestemmingsplan worden gecontinueerd.

Een aantal leden van de vereniging heeft bovendien vergunningen van en contracten met andere overheden dan gemeente dan wel privaatrechtelijke overeenkomsten met een andere rechthebbende ten aanzien van gebruik van walgrond. De gemeente weet en behoort te weten welke adressen deze rechten hebben. Verzocht wordt in de bestemmingsregel 'Agrarisch met

waarden' en op de verbeelding voor deze adressen uit te zonderen dat de gronden niet mogen worden gebruikt als tuin en erf.

Een alternatief is dat wel wordt toegestaan om de gronden te gebruiken als erf bij een drijvende woning/woonboot, omdat de drijvende woning toch een ontsluiting naar de openbare weg moet hebben. Daarenboven wordt gepleit voor het heroprichten van een berging per woning omwille van het voorkomen van 'verrommeling' van de omgeving. Bijkomend voordeel is dat de nieuwe stroomvoorziening in of tegen deze berging kan worden geplaatst.

In de verbeelding is de functieaanduiding specifieke vorm 'parkeerplaatsen' genoemd onder i en 'additionele voorzieningen' genoemd onder r van artikel 3.1 niet benoemd voor de Stuwweg en de Bosscherweg. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen en betreffende gronden aan te wijzen voor voornoemde functies.

Voor het overige wordt verzocht daar waar nodig de verbeelding aan te passen aan de ingediende zienswijze ten aanzien van de planregels.

2.2. Namens Stuwweg 12:

De woning heeft een omgevingsvergunning van rechtswege verleend gekregen. In samenhang gezien met de lopende bezwaarprocedure wordt verzocht de bestaande situatie te respecteren en de huidige maatvoering all-over op te nemen in het bestemmingsplan met dien verstande dat de woning wordt gekwalificeerd als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

2.3. Namens Stuwweg 14:

De woning heeft een omgevingsvergunning van rechtswege verleend gekregen. In samenhang gezien met de lopende bezwaarprocedure wordt verzocht de bestaande situatie te respecteren en de huidige maatvoering all-over op te nemen in het bestemmingsplan met dien verstande dat de woning wordt gekwalificeerd als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

2.4. Namens Stuwweg 16:

De woning heeft een omgevingsvergunning van rechtswege verleend gekregen. In samenhang gezien met de lopende bezwaarprocedure wordt verzocht de bestaande situatie te respecteren

en de huidige maatvoering all-over op te nemen in het bestemmingsplan met dien verstande dat de woning wordt gekwalificeerd als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

2.5. Namens Stuwweg 18:

Onduidelijk is waarom deze woning onder overgangsrecht wordt gebracht. Ook deze woning heeft een omgevingsvergunning van rechtswege verleend gekregen. Verzocht wordt de bestaande situatie te respecteren en de huidige maatvoering all-over op te nemen in het bestemmingsplan met dien verstande dat de woning wordt gekwalificeerd als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

2.6. Namens Stuwweg 20:

De betreffende woning past binnen de mate van het vigerende bestemmingsplan, heeft een omgevingsvergunning bouwen verleend gekregen. Verzocht wordt de woning in het bestemmingsplan te kwalificeren als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

2.7. Namens Stuwweg 22 en 24:

De woning heeft een omgevingsvergunning van rechtswege verleend gekregen. Verzocht wordt de huidige maatvoering all-over in het bestemmingsplan op te nemen met dien verstande dat de woning wordt gekwalificeerd als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

Deze woning is onder objectgebonden overgangsrecht gebracht, zonder dat aan belanghebbende duidelijk is gemaakt welke motivering daaraan ten grondslag ligt. De woning kent twee huisnummers, omdat in het verleden twee drijvende woningen zijn samengevoegd tot één woning die de maximale lengte van 60 meter (2 x 27,50 plus 5 meter 'afstandseis') niet overschrijdt.

2.8. Namens Stuwweg 26:

De woning heeft een omgevingsvergunning van rechtswege verleend gekregen. In samenhang gezien met de lopende bezwaarprocedure wordt verzocht de huidige maatvoering all-over als vaststaand te respecteren en deze in het bestemmingsplan op te nemen met dien verstande dat

de woning wordt gekwalificeerd als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

2.9. Namens Stuwweg 28:

Verzocht wordt voor de ligplaats als geluidgevoelig terrein een hogere grenswaarde vast te stellen vanwege overschrijding van de voorkeurswaarde van 50 dB(A) ex artikel 53 Wgh.

Voor het overige wordt aangesloten bij de verzoeken van de andere belanghebbenden en van de vereniging.

2.10. Namens Stuwweg 30:

De woning is gebouwd rond 2010 met een vergunning ingevolge de Waterwet. Deze vergunning is van rechtswege omgezet in een omgevingsvergunning. In samenhang gezien met de lopende bezwaarprocedure wordt verzocht de huidige maatvoering all-over met alle volgens de Waterwet vergunde toebehoren en voorzieningen als vaststaand te respecteren en deze in het bestemmingsplan op te nemen met dien verstande dat de woning wordt gekwalificeerd als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

Voorts wordt verzocht voor de ligplaats als geluidgevoelig terrein een hogere grenswaarde vast te stellen vanwege overschrijding van de voorkeurswaarde van 50 dB(A) ex artikel 53 Wgh.

2.11. Namens Stuwweg 32:

Verzocht wordt voor de ligplaats als geluidgevoelig terrein een hogere grenswaarde vast te stellen vanwege overschrijding van de voorkeurswaarde van 50 dB(A) ex artikel 53 Wgh. Voor het overige wordt aangesloten bij de verzoeken van de andere belanghebbenden en van de vereniging.

2.12. Namens Stuwweg 34:

Volgens de BAG-viewer zijn er 26 unieke adressen aan de Stuwweg en er is in ieder geval op één locatie (Stuwweg 34) een drijvende woning zijnde bouwwerk gebouw ingevolge de Woningwet en een varende woonboot niet zijnde bouwwerk aanwezig. Beide zijn legaal. De drijvende woning heeft een omgevingsvergunning van rechtswege verleend gekregen en de varende woonboot is vergund conform de Waterwet. In samenhang gezien met de lopende

bezwaarprocedure wordt verzocht de gevestigde rechten te respecteren en deze in het bestemmingsplan te verwerken, zowel die van het bouwwerk als van de varende woonboot.

Namens Stuwweg 36: Verzocht wordt voor de ligplaats als geluidgevoelig terrein een hogere grenswaarde vast te stellen vanwege overschrijding van de voorkeurswaarde van 50 dB(A) ex artikel 53 Wgh. Voor het overige wordt aangesloten bij de verzoeken van de andere belanghebbenden en van de vereniging.

2.13. Namens Stuwweg 40:

Deze woning heeft een omgevingsvergunning van rechtswege verleend gekregen. In samenhang gezien met de lopende bezwaarprocedure wordt verzocht de huidige maatvoering all-over als vaststaand te respecteren en deze in het bestemmingsplan op te nemen met dien verstande dat de woning wordt gekwalificeerd als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

2.14. Namens Stuwweg 42:

Deze woning heeft een omgevingsvergunning van rechtswege verleend gekregen. In samenhang gezien met de lopende bezwaarprocedure wordt verzocht de huidige maatvoering all-over als vaststaand te respecteren en deze in het bestemmingsplan op te nemen met dien verstande dat de woning wordt gekwalificeerd als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

2.15. Namens Stuwweg 44:

Deze woning heeft een omgevingsvergunning van rechtswege verleend gekregen. In samenhang gezien met de lopende bezwaarprocedure wordt verzocht de huidige maatvoering all-over als vaststaand te respecteren en deze in het bestemmingsplan op te nemen met dien verstande dat de woning wordt gekwalificeerd als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

2.16. Namens Stuwweg 46:

Deze woning heeft een omgevingsvergunning van rechtswege verleend gekregen. Verzocht wordt de rechten voortvloeiend uit deze vergunning als vaststaand te respecteren en in het bestemmingsplan op te nemen dat hier sprake is van een woning, een bouwwerk zijnde

gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

2.17. Namens Stuwweg 52:

Voor deze locatie is een omgevingsvergunningsaanvraag in behandeling. In de verwachting dat deze vergunning congruent is aan de regels uit het ontwerpbestemmingsplan, wordt op voorhand verzocht in het bestemmingsplan deze woning te kwalificeren als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

2.18. Namens Stuwweg 60:

Voor deze locatie is een beroepsprocedure gaande. Voor het overige sluit de vergunninghouder zich aan bij al hetgeen hiervoor is opgemerkt ten aanzien van de omgevingsvergunning van rechtswege.

2.19. Namens de MWV:

Op de verbeelding wordt aangeduid onder maatvoering 'maximaal 6 woonboten' aan de kant van de Bosscherweg. De MWV geeft in overweging –via een wijzigingsbevoegdheid, met vergunning van Rijkswaterstaat en een huurcontract met de Staat- meer woonboten toe te staan. Er is vraag naar ligplaatsen en naar woonruimte op het water.

2.20. Namens Bosscherweg 61:

Ten aanzien van Bosscherweg 61 wordt opgemerkt dat deze woning onder overgangsrecht is gebracht. Hiermee wordt voorbijgegaan aan het feit dat Bosscherweg 61 een vergunning van Rijkswaterstaat heeft en daarmee een omgevingsvergunning van rechtswege verleend heeft gekregen op grond van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten. Mocht de woning door een calamiteit teniet worden gedaan, dan is volgens de toelichting op het bestemmingsplan de calamiteitenregeling van toepassing en mag worden teruggebouwd met de huidige maatvoering.

Zoals eerder in deze zienswijze opgemerkt, dient de regeling daaromtrent in de betreffende bestemmingsregel te worden opgenomen.

2.21. Namens Bosscherweg 69:

Opgemerkt wordt dat het adres met huisnummer Bosscherweg 69 destijds is toegekend aan de familie [REDACTED]. In de verbeelding wordt verwezen naar een ander object. Verzocht wordt deze omissie te herstellen. Verder wordt verzocht de van rechtswege verleende omgevingsvergunning te verwerken in het bestemmingsplan. De woning dient te worden gekwalificeerd als bouwwerk zijnde gebouw in de zin van de Woningwet met de daarbij toepasselijke regels voor wonen en bouwen.

Voorts wordt verzocht een hogere grenswaarde vast te stellen ten aanzien van de ligplaats vanwege overschrijding van de voorkeurswaarde van 50 dB(A) ex artikel 53 Wgh.

Voor het overige zijn op dit adres aanvullende rechten gegeven door derden van toepassing. De planregels en verbeelding voor 'Agrarisch met waarden' dienen daarin te voorzien.

3. SLOTCONCLUSIE

De gemeenteraad heeft de vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. Belanghebbenden achten dat in onderhavige ontwerpbestemmingsplan de belangen van de waterbewoners nog onvoldoende gewicht hebben gekregen.

Wonen op het water is een volwaardige woonvorm met specifieke kenmerken. De aanzet is er om het wonen op het water een rechtmatige plaats te geven in dit bestemmingsplan, maar het kan nog beter. De woonvorm als zodanig is in dit ontwerpbestemmingsplan nog niet met de nodige waarborgen omkleed en de volwaardigheid van deze woonvorm komt nog niet volledig tot zijn recht. Dit geldt niet alleen voor noodzakelijke voorzieningen maar ook voor het woongenot en wooncomfort.

Onduidelijke regels brengen rechtsonzekerheid. Duidelijke regels hoeven niet noodzakelijk te zijn. Duidelijke regels kunnen onredelijk zijn.

Belanghebbenden verzoeken u hun zienswijze te honoreren.