



Kenmerk : 17.0006265
Agendapunt nr. : 2017-WV-060
Raadsvergadering d.d. : 23 oktober 2017



Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Rarenderstraat 73

De Raad van de gemeente Vaals

- gezien het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders van 19 september 2017;
- gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

- In te stemmen met de 'Zienswijzennota bestemmingsplan "Rarenderstraat 73"
- Het bestemmingsplan "Rarenderstraat 73" overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPRarenderstraat73-VG01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren toelichting, planregels, verbeelding conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- Geen exploitatieplan vast te stellen ex. artikel 6.12 lid 1 Wro;
- Over te gaan tot publicatie en terinzagelegging van dit vaststellingsbesluit.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 23 oktober 2017

mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier

drs. R.L.T. van Loo
Voorzitter

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Rarenderstraat 73'

Inhoud

1.1 Inleiding

1.2 Ontvankelijkheid

1.3 Zienswijzen

1.4 Lijst van wijzigingen

1.1 Inleiding

De gemeente heeft het verzoek ontvangen of het mogelijk is om het bijbehorend bouwwerk op het perceel Rarenderstraat 73, dat onderdeel vormt van het aanwezige rijksmonument, (gedeeltelijk) te mogen bewonen. Gelet op het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand en in overeenstemming met het gemeentelijk beleid ten aanzien van dit onderwerp, zoals onder meer vastgelegd in de Intergemeentelijke structuurvisie, heeft het college aangegeven beginselmedewerking te verlenen aan de bewoning van het bijbehorend bouwwerk.

Onderhavig bestemmingsplan vormt het sluitstuk van dit voornemen en voorziet de binnen het plangebied gelegen gronden van een planologisch-juridische regeling voor de bewoning van het bijbehorend bouwwerk op het perceel.

Samenvatting en anonimisering

Als reactie op het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat (en geanonimiseerd) weergegeven en van een antwoord voorzien; deze zienswijzenota vormt een integraal onderdeel van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Rarenderstraat 73'. Dat de ingediende zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

In deze Zienswijzenota komt u tot slot het begrip 'reclamant' tegen. Hiermee worden de indieners van zienswijzen bedoeld. Het woord 'reclamant' kan betrekking hebben op zowel mannelijke als vrouwelijke personen, alsmede op bedrijven, instanties en verenigingen.



Figuur 1: Rarenderstraat 73 te Vaals

1.2 Ontvankelijkheid

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van het bestemmingsplan Rarenderstraat 73 heeft plaatsgevonden middels:

- Publicatie in de Staatscourant van 20 juli 2016 en in het Vaalser Weekblad van 22 juli 2016 (voorontwerp);
- Publicatie in de Staatscourant van 23 juni 2017 en in het Vaalser Weekblad van 23 juni 2017 (ontwerp).

Het ontwerp van het bestemmingsplan Rarenderstraat 73 heeft met ingang van 23 juni 2017 voor een periode van 6 weken (tot en met 4 augustus 2017) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling kenbaar maken.

Voor wie schriftelijke zienswijzen per post indient, geldt de verzendtheorie. Zienswijzen zijn tijdig ingediend, indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Awb). De verzendtheorie is enkel van toepassing op verzending per post. Voor zienswijzen die per fax of e-mail worden ontvangen is het tijdstip van ontvangst bepalend.

Gelet op het vorenstaande is de zienswijze, gedateerd 4 juli 2017 en ontvangen op 7 juli 2017, binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.3 Zienswijzen

Samenvatting zienswijze

De zienswijze valt inhoudelijk te splitsen in 3 onderdelen:

1. Reclamant is akkoord dat het huidige atelier / hobbyruimte inclusief de berging (hieronder) als woonruimte wordt gebruikt. Inhoudelijk zou reclamant voor de toekomst toe veilig willen stellen dat een uitgebreidere uitbouw en bewoning van het bijbehorend bouwwerk (schuur) niet toegestaan wordt; dit betreft dan een eventuele uitbouw van het dak en van het gedeelte van het bijgebouw dat nu als schuur gebruikt wordt en grenst aan het perceel van reclamant. Een grotere woning leidt tot meer mensen en auto's, en daardoor tot meer overlast.
2. Daarnaast verzoekt reclamant dat er – ook bij een eventuele kadastrale scheiding van het hoofdgebouw en de schuur een – geen verdere bijgebouwen toegevoegd mogen worden
3. Tot slot verzoekt reclamant om het houten luikje in de noordgevel van de het bijbehorend bouwwerk geen andere invulling te geven (bv. glas), om een schending van de privacy van reclamant te voorkomen en waarmee tevens het rustieke karakter van het monumentale bijbehorend bouwwerk verloren zou gaan.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Het bestemmingsplan voorziet, naar aanleiding van een door aanvrager ingediend vooroverleg, in een juridisch-planologisch kader op grond waarvan het cultuurhistorisch waardevolle bijbehorend bouwwerk mag worden bewoond.

Daartoe is op het bijhorend bouwwerk in onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – cultuurhistorie opgenomen. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen, zoals Rijksmonumenten. Voorts is op de verbeelding een aanduiding opgenomen, op grond waarvan (binnen deze aanduiding) maximaal 1 woning in het bijbehorend bouwwerk aanwezig mag zijn. Een woning/wooneenheid is in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (en ook in onderhavig (ontwerp-)bestemmingsplan) gedefinieerd als: *“een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.”* Dit betekent dat op grond van het bestemmingsplan in één woning – ongeacht of die bijvoorbeeld 250 m³, 500 m³ of (maximaal) 750 m³ groot is – één huishouden aanwezig mag zijn.

Reclamant wordt niet gevolgd in de stelling, dat naarmate de woning een grotere inhoud heeft, dit vanzelfsprekend tot gevolg heeft dat er meer mensen aanwezig zijn en daarmee de overlast toeneemt. Onderhavig plan voorziet in de bewoning van een bijbehorend bouwwerk, dat voor wat betreft aard en omvang reeds tegen de perceelsgrens van reclamant is gesitueerd. Het mogelijk maken van de bewoning leidt tot een reguliere woonsituatie (het bijbehorend bouwwerk was en blijft daarbij gelegen binnen de bestemming Wonen). Ongeacht de grootte van de woning, is het gebruik daarbij steeds gerelateerd aan de aanwezigheid van één huishouden. Indien en voor zover de woning wordt vergroot (waarvan de omvang conform het bestemmingsplan Buitengebied overigens is gemaximeerd op 750 m³) betreft dit een interne wijziging, die niet leidt tot een intensiever gebruik. Ten aanzien van de gestelde overlast – bestaande uit het stemgeluid van mensen die in de tuin van Rarenderstraat 73 zitten en overwaaiende sigarettenrook – wordt overwogen dat deze niet van een dusdanige aard en omvang is dat de ruimtelijke uitstraling niet in overeenstemming is met de reeds aanwezige woonfunctie ter plaatse.

Nu het bestemmingsplan reeds voorziet in een maximale inhoudsmaat voor woningen en verdere bebouwingsmogelijkheden niet worden toegestaan (zie ook hierna), bestaat op grond van hetgeen in de zienswijze is aangevoerd geen aanleiding voor het verder beperken van de inhoud van de woning. Het voorgaande leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

ad 2

Voor wat betreft het verzoek van reclamant om geen verdere bijgebouwen toe te voegen wordt opgemerkt, dat binnen de vigerende bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan Buitengebied 2013, 75 m2 aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

Aangezien de bewoning van het bijbehorend bouwwerk mogelijk wordt gemaakt met het oog op het behoud van het rijksmonument, is het juist vanwege het cultuurhistorische karakter van deze bebouwing in relatie tot de omvang van het perceel en gelet op de voorgestane ontstening in het buitengebied, planologisch niet aangewezen dat ten behoeve van deze wooneenheid nogmaals 75 m2 aan bijbehorende bouwwerken kan worden opgericht. Dat is ook nooit de insteek geweest van onderhavige planwijziging.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande oppervlakte (die groter is dan 75 m2) van het aanwezige monumentale bijbehorend bouwwerk rechtstreeks toegestaan, maar het is niet toegestaan dat ten behoeve van de tweede wooneenheid in het bijbehorend bouwwerk nogmaals 75 m2 aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

Om de regeling te verduidelijken, zal naar aanleiding van de opmerkingen van reclamant op de verbeelding op de oorspronkelijke woning Rarenderstraat 73 de specifieke bouwaanduiding 'sba – hoofdgebouw' worden opgenomen. De regels en verbeelding maken daarmee duidelijk dat ook bij een kadastrale scheiding, sprake blijft van één bestemmingsvlak Wonen waarbij de schuur geldt als bijbehorend bouwwerk bij het hoofdgebouw (oorspronkelijk aanwezige woning) op het perceel. Aanvullend zal in de regels worden opgenomen dat de wooneenheid in en de grotere oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk alleen is toegestaan, voorzover sprake is van rijksmonumentale bebouwing. Indien de rijksmonumentale bebouwing verdwijnt, is rechtstreeks 75 m2 aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

De zienswijze leidt gelet op het voorgaande tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels, verbeelding en toelichting, zie hieronder).

Ad 3

Voor wat betreft het verzoek om het houten luikje in de noordgevel van het bijbehorend bouwwerk geen andere invulling te geven (bv. glas) om een schending van de privacy van reclamant te voorkomen, wordt het volgende overwogen.

In het kader van een bestemmingsplanprocedure staat ter beoordeling of een plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en of dit niet in strijd is met het recht. Voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, is volgens jurisprudentie slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft.

Ingevolge artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

Ingevolge artikel 5:51 van het BW mogen in muren, staande binnen de in het vorige artikel aangegeven afstand, steeds lichtopeningen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.

In het onderhavig geval ligt het betreffende luik in de noordgevel binnen 2 meter van de erfgrans met het perceel van de reclamant. Een eventueel in de plaats hiervan te realiseren raam biedt uitzicht op het perceel van reclamant. Voorop staat dat een andere invulling van het luik als wijziging van het monument omgevingsvergunningplichtig is, en ter bescherming van de monumentale waarden van het pand, ter beoordeling dient te worden voorgelegd aan de Monumentencommissie en/of Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Nu het bijbehorend bouwwerk echter tot maximaal 750 m3 mag worden bewoond en de gemeente geen eigenaar is van de betreffende gronden ter plaatse (en de raad derhalve geen maatregelen kan treffen om te zorgen dat eventuele vensters ondoorzichtig worden uitgevoerd), kan zich binnen de planperiode een evidente privaatrechtelijke belemmering voordoen indien het luik bij de bewoning wordt vervangen door glas.

In het bestemmingsplan zal derhalve worden opgenomen dat eventuele vensters in de gevel van het bijbehorend bouwwerk die zijn gelegen binnen 2 meter van de erfgrans en uitzicht bieden op het aangrenzend erf, ondoorzichtig en vaststaand worden uitgevoerd.

De zienswijze leidt op dit onderdeel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Gelet op het bepaald onder 'ad 2 en 3' zullen de regels als volgt worden gewijzigd:

Wijzigingen in artikel 1 'begrippen':

- "verbeelding

de verbeelding, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen, zijn aangegeven;

- Artikel 1.30 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en dat op de verbeelding is aangeduid middels de aanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw.'

Aanpassing bouw/gebruiksregels

- Artikel 3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. (...)*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden is toegestaan, mits deze zijn gesitueerd in de bestaande rijksmonumentale bebouwing;*

- Artikel 3.2.2 Hoofdgebouw

Regels met betrekking tot het hoofdgebouw:

- a. de inhoud van de woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;*
- b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter;*
- c. het hoofdgebouw wordt met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 60° bedraagt.*

- Artikel 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw mag maximaal 75 m² bedragen, met dien verstande dat*
 - 1. indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt, de bestaande oppervlakte als maximum wordt toegestaan, voorzover sprake is van rijksmonumentale bebouwing.*
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' de inhoud van de woning maximaal 750 m³ bedraagt, voorzover sprake is van rijksmonumentale bebouwing;*
- b. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter, met dien verstande dat:*
 - 1. indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, de bestaande goothoogte als maximum wordt toegestaan;*
- c. de afstand tot aan een hoofdgebouw mag niet meer dan 30 meter bedragen;*
- d. een bijbehorend bouwwerk dient achter de voorgevellijn te worden opgericht, met uitzondering van:*
 - 1. reeds bestaande bijbehorende bouwwerken welke voor de voorgevellijn zijn gelegen.*
- e. lichtopeningen, die zijn aangebracht in de gevel die is gelegen binnen 2 meter van de kadastrale grens met het aangrenzend perceel, zijn uitsluitend toegestaan mits deze zijn voorzien van vaststaande en ondoorzichtige vensters.*

- Artikel 3.4 Specifieke gebruiksregels

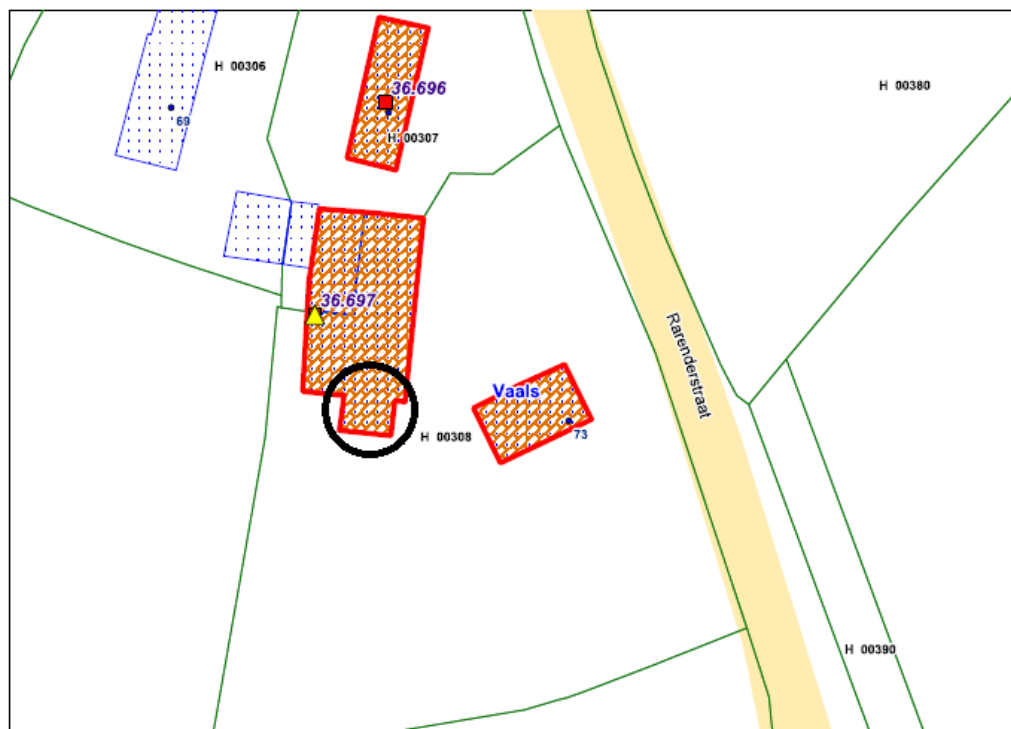
Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstellen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 3.1, meer in het bijzonder:

- a. voor bedrijfsmatige activiteiten;*

- b. voor aan huis gebonden beroepen buiten het bouwvlak;*
- c. voor aan huis gebonden bedrijven;*
- d. voor een bed & breakfast;*
- e. voor recreatieve bewoning;*
- f. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd in rijksmonumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';*
- g. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;*
- h. voor paardenbakken.*

1.4 Lijst van ambtelijke wijzigingen

- De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft ter identificatie van het rijksmonument een digitale contour aan de gemeente gestuurd (zie hieronder). Op grond hiervan dient de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' binnen het plangebied (exclusief het deel van het bijbehorend bouwwerk dat behoort tot het perceel Rarenderstraat 71 te Vaals, kadastraal bekend H307) conform te worden gewijzigd, hetgeen betekent dat ook de aanwezige berging aan de zuidzijde van deze dubbelbestemming dient te worden voorzien.



Figuur 2: digitale contour Rijksmonument Rarenderstraat 73