

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit

Zienswijzennota bij

Bestemmingsplan 'Rott 26/28 te Vijlen' voor de samenvoeging van 2 bestaande woningen naar 1 woning

(NL.IMRO.0981.Rott26-VG01)

Inhoud

1.1 Inleiding

1.2 Ontvankelijkheid

1.3 Zienswijzen

1.4 Lijst van ambtelijke wijzigingen

1.5 Bijlage 1: Kadastrale uitsnede

Bijlage 2: zienswijzen anoniem

1.1 Inleiding

De gemeente Vaals heeft een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan ontvangen ten behoeve van het samenvoegen van de woningen Rott 26 en Rott 28, zodat ter plekke één grotere woning ontstaat op het perceel Rott 26/28 te Vijlen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 3 september tot en 22 oktober 2021, binnen welke periode een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze kon indienen. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen op het gemeentehuis (op verzoek) en kon digitaal worden ingezien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bekendmaking van de terinzagelegging heeft plaats gevonden via publicatie op de gemeentelijke website en Vaalser weekblad. In deze periode zijn van 2 indieners zienswijzen ontvangen

Nr	Naam	Datum	Ingekomen	Brief nr.
1.	Bewoner Rott	14-10-2021	14-10-2021	21.0006959
2.	Bewoner Rott	14-10-2021	13-10-2021	21.0006958

1.2 Ontvankelijkheid

Onderstaand staan de zienswijzen samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Inhoudelijk zijn beide zienswijzen gelijk, zodat deze in een gezamenlijke reactie zijn beantwoord. De geanonimiseerde zienswijzen zijn terug te lezen in bijlage 1 onderaan dit document. Het vorenstaande impliceert niet dat onderdelen die niet expliciet in de samenvatting worden genoemd niet bij de beoordeling betrokken zijn. De zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld.

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 zijn de zienswijzen binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.3 Zienswijzen

Ruimtelijke effecten

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat samenvoeging van Rott 26 en 28 en handhaving van de bestemming wonen op de percelen 993 en 903 per saldo inhoudt dat het totale bouwvolume zal toenemen. Daarnaast geeft reclamant aan dat het in de toelichting gestelde “Deze ontwikkeling gaat niet gepaard met ruimtelijke effecten omdat deze binnen de bestaande bebouwing wordt doorgevoerd” niet juist is. Volgens reclamant neemt het bebouwd oppervlak op de percelen 992, 993, 903 en 228 substantieel toe

Gemeentelijke reactie

Het vigerend planologisch kader ter plaatse van de percelen Rott 26-28, kadastraal bekend gemeente Vaals sectie F, nr 992 en 228 is het ‘bestemmingsplan Buitengebied 2013, partiele herziening Rott 26 t/m 40’. In het bestemmingsplan is kadastraal perceel F 228 voorzien van een bestemmingsvlak met de enkelbestemming Wonen. Ook op kadastraal perceel F 992 is een bestemmingsvlak Wonen opgenomen, waarbij het bestemmingsvlak zich tevens uitstrekt over kadastraal perceel F993 en F903 (deze 3 kadastrale percelen zijn alle in eigendom bij dezelfde eigenaar).

Er is in 2019 een vergunning verleend voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel 993 (zie kadastrale kaart in **Bijlage 1**). Reclamant stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan geen verband wordt gelegd tussen de voornoemde vergunning voor het naastgelegen perceel F993 en de samenvoeging van de beide woningen op de perceelnummers 228 en 992.

Samenvoeging van de perceelnummers 228 en 992 voor woondoeleinden en de verleende vergunning voor een nieuwe woning op de percelen 993 en 903 houdt per saldo in dat het totale bouwvolume zal toenemen, aangezien bij de nieuw te bouwen woning ook bijgebouwen kunnen worden opgericht.

Ten aanzien hiervan wordt het volgende overwogen. Het bestemmingsplan (regels en verbeelding) is leidend voor het antwoord op de vraag of en onder welke voorwaarden woningen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming mogen worden gesitueerd. Uit jurisprudentie volgt dat planregels in het kader van de rechtszekerheid daarbij letterlijk moeten worden uitgelegd, zelfs als het evident is dat de letterlijke tekst in strijd is met de bedoeling van de planwetgever (o.a. Afdeling 18 februari 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH3227).

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013, partiele herziening Rott 26 t/m 40’ zijn binnen de beide bestemmingsvlakken 2 bestaande woningen (Rott 26 en 28) aanwezig. Op grond van de planregels is op de voor Wonen aangewezen gronden 1 woning toegestaan, welke gezien de functie binnen de beide bestemmingsvlakken als ‘hoofdgebouw’ geldt in de zin van het bestemmingsplan: “een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken”. Daarbij is een bouwperceel gedefinieerd als ‘een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten’.

Het thans voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan ‘Rott 26-28’ voorziet in het samenvoegen van de beide bestemmingsvlakken Wonen, waarbij de kadastrale percelen F228 en 992 in de beoogde situatie één bestemmingsvlak vormen. Dit bestemmingsvlak vormt tevens het ‘bouwperceel’ in de

zin van het bestemmingsplan. Het tweede bestemmingsvlak Wonen (en tevens bouwperceel) beslaat de kadastrale percelen F993 en 903.

Uit het voorgaande volgt dat het 'hoofdgebouw' op het bouwperceel in het kader van het bestemmingsplan 'Rott 26-28', wordt gevormd door de thans bestaande woningen Rott 26 en 28.

Dat in de omgevingsvergunning (d.d. 18 maart 2019 met kenmerk 19.0001798) de bouw van een nieuwbouw woning is toegestaan op perceel F993 en F903, maakt het voorgaande niet anders. Immers, die omgevingsvergunning kende als planologisch kader het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2013, partiele herziening Rott 26 t/m 40', waarbij het bouwperceel de kadastrale percelen F 992, F993 en F903 besloeg. Aangezien op grond van art. 3.2 onder b van de planregels van het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2013, partiele herziening Rott 26 t/m 40' binnen het bestemmingsvlak slechts één woning is toegestaan, is in de betreffende omgevingsvergunning als voorwaarde opgenomen dat de huidige woning Rott 28 (perceel F992) functioneel slechts als bijbehorend bouwwerk bij de nieuw te realiseren woning mag worden gebruikt. De huidige planontwikkeling kent echter een ander planologisch uitgangspunt.

Vorenstaande heeft tot gevolg dat de bestaande woningen Rott 26 en Rott 28 op basis van het bestemmingsplan 'Rott 26-28' worden beschouwd als één hoofdgebouw. Gelet op de omvang van de percelen F228 en 992 staat voorop dat ter plekke maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden opgericht. Dit geldt tevens voor de nieuw te realiseren woning op de percelen 993 en 903 waarbij het tevens is toegestaan om een oppervlak van 75 m² aan bijbehorende bouwwerken op te richten.

Vooropgesteld moet worden dat nieuw te realiseren bijbehorende bouwwerken op de percelen F 228 en 992 alleen mogen worden gerealiseerd achter de voorgevel van het nieuwe hoofdgebouw. Dat heeft tot gevolg dat deze alleen aan de zuidzijde van het hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd. Daar worden nieuwe bijbehorende bouwwerken ingesloten door de bestaande bebouwing op de locatie Rott 30 en de opgaande robuuste beplanting op de percelen F 993 en 903. Door het hoogteverschil ter plekke wordt het zicht op deze bebouwing verder beperkt. Gelet op de beperkte omvang in combinatie met de omliggende bebouwing wordt deze ontwikkeling vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht. Deze passage wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan 'Rott 26-28' toegevoegd.

Waterhuishouding

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat regenwater uit het plangebied en de naastgelegen percelen 993 en 903 uiteindelijk terecht komt in weiland Vaals F 175. Dit is in eigendom van reclamant. Reclamant verzoekt om in het definitieve bestemmingsplan alsnog bepalingen op te nemen die de kwaliteit en het functioneren van het watersysteem in en ter hoogte van het plangebied waarborgen, het bestaande reliëf gehandhaafd en de bestaande ondergrond onaangeroerd blijven.

Daarbij vraagt reclamant zich af in hoeverre het rioolstelsel is berekend op de realisatie van twee woningen.

Gemeentelijke reactie

Het samenvoegen van de twee woningen en de mogelijk te bouwen bijbehorende bouwwerken hebben geen significante impact op de waterhuishouding in het gebied. Wel is het gebied aangeduid als aandachtsgebied m.b.t. wateroverlast bij extreme weersomstandigheden. Hier heeft voorliggend plan echter geen significante bijdrage aan de wateroverlast omdat het enkel een interne functiewijziging betreft van de reeds bestaande gebouwen op nummer 26 en 28.

Voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken geldt bovendien als uitgangspunt dat het hemelwater op eigen terrein moet worden opgevangen zodat wateroverlast voor omliggende percelen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Rott 26-28' zal dit nader uiteen worden gezet.

Ten aanzien van de opmerking omtrent de capaciteit van het rioolstelsel na realisatie van de twee woningen, wordt opgemerkt dat op grond van de genoemde omgevingsvergunning 1 woning wordt gerealiseerd op kadastrale percelen F993 en 903. Deze was op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan en maakt geen onderdeel uit van onderhavige planontwikkeling. De capaciteit van het gemeentelijk rioolstelsel wordt met name bepaald door het aantal huishoudens in een gebied die op de riolering zijn aangesloten. Door de samenvoeging van de bestaande woningen Rott 26 en 28 is en blijft (ook in geval van nieuwbouw op perceel F993 en 903) sprake van 2 woningen, die door 2 huishoudens mogen worden bewoond. De capaciteit van de bestaande riolering is groot genoeg om de (toekomstige) bouw van deze tweede woning te kunnen opvangen en vormt geen reden die een vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.

Groene karakter

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt op welke wijze het groene karakter van onderhavig plangebied en aangrenzende percelen behouden en versterkt zal worden. Daarnaast wordt gevraagd hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de bepalingen van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)?

Gemeentelijke reactie

Zowel in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, Partiële herziening Rott 26 t/m 40' en voorliggend bestemmingsplan 'Rott 26/28' is er sprake van een woonbestemming. Op grond van het bestemmingsplan mogen binnen de bestemming Wonen woningen en 75 m2 aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, zoals hiervoor is toegelicht. Het realiseren van bijbehorende bouwwerken binnen een woonbestemming betreft geen ruimtelijke ontwikkeling waarop het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing is, zodat in zoverre compensatie niet aan de orde is.

Stiltegebied

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat Conform de POL14, respectievelijk Provinciale Omgevingsverordening er in stiltegebieden geen nieuwbouw mag plaatsvinden.

Gemeentelijke reactie

In onderhavig bestemmingsplan is in de vigerende planologische situatie reeds sprake van bestaande woonbestemmingen en daarop gerealiseerde bebouwing. De in 2019 verleende omgevingsvergunning voor de te bouwen woning op de naastgelegen percelen is reeds onherroepelijk. Het POL en/of de omgevingsverordening staan vaststelling van het bestemmingsplan in zoverre niet in de weg.

Natura 2000

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt zich af in welke mate het uitbreiden van het bebouwde oppervlak c.q. het realiseren van een tweetal woningen in de directe omgeving van het Natura2000-gebied Geuldal van invloed is op de intrinsieke waarden en biodiversiteit van dit gebied

Daarnaast stelt reclamant dat binnen een straal van 350 meter afstand van een Natura2000 gebied geen nieuwbouw mag plaatsvinden en vraagt hoe deze norm zich verhoudt tot voorliggend plan.

Gemeentelijke reactie

Onderhavige planontwikkeling voorziet concreet in het samenvoegen van de bestaande woningen Rott 26 en 28. Met inachtneming van hetgeen hiervoor is overwogen, mogen daarbij op grond van de randvoorwaarden die het bestemmingsplan daaraan stelt, binnen de woonbestemming bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

In de zienswijze wordt niet concreet onderbouwd op basis waarvan dergelijke bebouwing niet zou zijn toegestaan, c.q. dat daardoor de intrinsieke waarden en biodiversiteit van het Natura 2000 gebied onaanvaardbaar wordt aangetast.

In algemene zin geldt dat wanneer bebouwing wordt opgericht waarbij er verboden vanuit de Wet natuurbescherming worden overtreden voor soorten en/of Natura 2000, een omgevingsvergunning benodigd kan zijn. Dat zal echter moeten blijken uit de concrete bouwplannen en vormt op voorhand geen reden om aan te nemen dat vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande leidt de zienswijze in beginsel niet tot aanpassing van het (ontwerp)-bestemmingsplan. Wel zal in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere motivering worden opgenomen omtrent het maximum oppervlak te realiseren bijbehorende bouwwerken in de toekomstige situatie.

1.4 Lijst van ambtelijke wijzigingen

Toelichting bestemmingsplan:

- Paragraaf 4.3. Gemeentelijk beleid naast paragraaf 4.3.1 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' aan te vullen met paragraaf 4.3.2 'visie Vaals Verbindt'.

1.5 Bijlage 1: Kadastrale uitsnede



Bijlage 2: zienswijzen anoniem

Zienswijze 1

Ruimtelijke effecten

De gemeente Vaals verleende op 18 maart 2019 een omgevingsvergunning voor het realiseren Van een nieuwe vrijstaande woning op de kadastrale percelen 993 en 903.

Deze woning zal dienen als vervanger van de bestaande woning Rott 28.

In deze omgevingsvergunning is als voorwaarde opgenomen dat de voormalige woning Rott 28 moet worden ingericht als garage/berging (bijbehorend bouwwerk) bij de nieuw te realiseren woning.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt geen causaal verband gelegd tussen de samenvoeging van de woningen 26/28 en de in 2019 vergunde bestemming wonen van de percelen Vaals sectie F 993 en 903.

De mogelijkheid tot het oprichten van een woning op perceel 993 is immers rechtstreeks gekoppeld aan het opheffen van de woonbestemming van Rott 28.

Samenvoeging van Rott 26 en 28 en handhaving van de bestemming wonen op de percelen 993 en 903 houdt per saldo in dat het totale bouwvolume zal toenemen.

Daarnaast wordt planologisch de mogelijkheid geboden om bij de nieuw te bouwen woningen ook bijgebouwen op te richten (zie in dit verband ook de in de omgevingsvergunning opgenomen voor-waarde dat de voormalige woning Rott 28 moet worden ingericht als garage/berging/ bijbehorend bouwwerk bij de nieuw te realiseren woning).

Door realisatie van bijgebouwen zal het totale bouwvolume eveneens toenemen.

Het in de toelichting gestelde “Deze ontwikkeling gaat niet gepaard met ruimtelijke effecten omdat deze binnen de bestaande bebouwing wordt doorgevoerd”, is m.i. derhalve niet juist.

Het bebouwd oppervlak op de percelen 992, 993, 903 en 228 zal hierdoor niet binnen het oppervlak van de bestaande bebouwing blijven maar neemt substantieel toe.

Waterhuishouding

De gronden waar de nieuwe bebouwing wordt opgericht, zijn gelegen binnen de 'groenblauwe mantel'. Dit betreft de 'zilvergroeene natuurzone' en de 'bronsgroene landschapszone' uit het POL2014 samen. De provinciale beleidsaccenten zijn o.a. gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem.

De percelen 992, 993, 903 en 228 wateren af richting lager gelegen gedeelten langs de Rotterweg. Ook neerslag afkomstig van het wegdek en hemelwater afkomstig van aangrenzende bebouwing stroomt naar deze lager gelegen gedeelten af.

De aan de Rotterweg grenzende gedeelten van de percelen 993 en 903 vormen een natuurlijke laagte/buffer voor dit toestromende water.

Zoals hiervoor aangegeven, zal het bebouwde/verharde oppervlak toenemen en derhalve ook de hoeveelheid toestromende neerslag. Bij de twee te bouwen woningen zullen (nieuwe) in- en uitritten gerealiseerd worden. Bij het ophogen en verharderen van deze in- en uitritten bestaat de kans dat de hierboven genoemde buffercapaciteit verloren gaat.

Hierdoor zal al het toestromende water rechtstreeks via een duiker onder de Rotterweg in het weiland Vaals F 175, eigendom van ondergetekende, stromen. Via dit weiland komt het afstromende water vervolgens in een amfibiepoel en een bronpoel (oorsprong van de bronbeek Rottergrub) terecht.

Ik verzoek u om in het definitieve bestemmingsplan alsnog bepalingen op te nemen die de kwaliteit en het functioneren van het watersysteem in en ter hoogte van het plangebied waarborgen, het bestaande reliëf gehandhaafd en de bestaande ondergrond onaangeroerd blijven.

Groene karakter

Het huidige aanzicht van de bebouwing en omliggende tuin zal door het oprichten van de twee woningen inclusief bijgebouwen zeer zeker wijzigen. Graag verneem ik op welke wijze het groene karakter van onderhavig plangebied en aangrenzende percelen behouden en versterkt zal worden.

Zoals hiervoor aangegeven, zal het totale bouwvolume/bebouwd oppervlak toenemen.

Hoe verhoudt zich deze toename tot de bepalingen van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)?

Rioolstelsel

De Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg geeft aan dat het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd dient te worden. Tijdens de recente overstromingen bleek dat het rioleringssysteem in Rott de hoeveelheid toestromend water niet aan kon. Hierdoor stroomde verdund rioolwater in het hierboven genoemde weiland, amfibiepoel, bronpoel en bronbeek.

Wanneer de twee woningen gerealiseerd zijn, zal dit het rioolstelsel extra gaan belasten.

In hoeverre is dit stelsel hierop afgestemd/berekend ?

Stiltegebied

Conform de POL14, respectievelijk Provinciale Omgevingsverordening mag er in stiltegebieden geen nieuwbouw plaatsvinden. Hoe verhoudt het voorliggende ontwerp zich tot deze bepaling ?

Natura2000

In welke mate is het uitbreiden van het bebouwde oppervlak c.q. het realiseren van een tweetal woningen c.a. in de directe omgeving van het Natura2000-gebied Geuldal van invloed op de intrinsieke waarden en biodiversiteit van dit gebied ? Binnen een straal van 350 meter afstand van een Natura2000 gebied mag er geen nieuwbouw plaatsvinden. Hoe verhoudt het voorliggende ontwerp zich tot deze bepaling ?

Zienswijze 2

Lezende het opgestelde ontwerpbestemmingsplan, alsmede de toelichting t.b.v. de planvorming op het perceel Rott 26/28 te Vijlen, kom ik tot de navolgende conclusie en maak hierbij mijn zienswijze kenbaar.

Ruimtelijke effecten

Op 18 maart 2019 is er een omgevingsvergunning door het College van Burgemeester en Wethouders verleend voor het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning op de percelen kadastraal bekend F 993 en 903. Deze woning zal de woning Rott 28 gaan vervangen met als uitdrukkelijke voorwaarde dat deze woning dient te worden ingericht als garage/berging (bijbehorend bouwwerk) bij de nieuw te realiseren woning. De toelichting van het bestemmingsplan maakt geen gewag van de samenvoeging van de woningen 26/28 en de in 2019 vergunde bestemming wonen van de percelen 993 en 903. De mogelijkheid tot het oprichten van een woning op perceel 993 is immers uitdrukkelijk gekoppeld aan het opheffen van de woonbestemming van Rott 28. Bovendien wordt de mogelijkheid geboden om bij de nieuwbouwwoningen, mede bijgebouwen op te richten. Hierdoor zal het totale bouwvolume ter plaatse toenemen. Er is dus in het onderhavige geval duidelijk sprake van ruimtelijke effecten. Ik kan mij dan ook niet verenigen met het in de toelichting gestelde. Het bebouwd oppervlak bekend met de percelen onder de nrs, sectie F, 992, 993, 903 en 228 blijft hierdoor niet binnen het oppervlak van de bestaande bebouwing, maar zoals moet worden vastgesteld, neemt de bebouwing toe. Voorts zij opgemerkt, hoe past e.e.a. binnen de regels van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

Groene Karakter

De bestaande aanzichten van de bebouwing en de omliggende tuinen zullen zeker door het oprichten van de twee woningen met bijgebouwen gaan wijzigen. Ik verneem dan ook graag op welke wijze het groene karakter van dit plangebied en de aangrenzende percelen behouden en versterkt zal/zullen worden.

Natura 2000

Welke invloed heeft de realisering van de woningen op de waarde en biodiversiteit van dit gebied?

