

GEMEENTEBESTUUR van VAALS

Kenmerk

16.0008641



Onderwerp

vaststelling wijzigingsplan Tentstraat ongenummerd, sectie E nr. 109 Vaals

Burgemeester en Wethouders van Vaals

Gezien de op 12 juli 2016 ontvangen aanvraag van de heer en mevrouw Bessems,
Aan de Ververij 7, 6291 KC te Vaals,

Inhoudende het verzoek aan het college van Burgemeester en wethouders van Vaals om gebruik te maken van de in artikel 18.7.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan Kern Vaals opgenomen wijzigingsbevoegdheid om zodoende woningbouw mogelijk te maken op het perceel sectie E nr. 109 Vaals, plaatselijk bekend Tentstraat ongenummerd te Vaals,

Ten aanzien van deze aanvraag wordt het volgende overwogen:

Bestemmingsplan

Dat het perceel waarvoor de aanvraag is ingediend is gelegen in het bestemmingsplan Kern Vaals en de bestemming 'Wonen' heeft;

Dat het oprichten van een woning op onderhavige locatie niet rechtstreeks mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan;

Dat het vanwege de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 18.7.1., mogelijk is om middels een wijzigingsprocedure het plan te wijzigen;

Dat in het bestemmingsplan Kern Vaals in de planregels onder artikel 18.7.1 is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Wonen' te wijzigen in dezelfde bestemming ten behoeve van de nieuwbouw van één of meer woningen, met dien verstande dat:

- a. de nieuw te bouwen woningen uitsluitend grondgebonden woningen zijn;
- b. het aantal te bouwen woningen op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum aantal woningen' per locatie is aangegeven;
- c. het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan ter plaatse op de verbeelding middels de aanduiding 'aantal bouwlagen' is aangegeven;
- d. het gebruik voor de woonfunctie aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goed woonmilieu, waarbij:
 1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder;
 2. uit een bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodem kwaliteit geschikt is voor de woonfunctie;
- e. als gevolg van de nieuwbouw geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt;
- f. als gevolg van de nieuwbouw de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed;
- g. als gevolg van de nieuwbouw geen archeologische waarden worden verstoord;
- h. het gebruik van de woning(en) de waarden van de bestemmingen en functies in de omgeving niet onevenredig aantast.

Dat middels onderhavig wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de in de planregels gestelde voorwaarden kan worden voldaan en derhalve van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt;

Dat de aanvraag aldus betrekking heeft op een situatie als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

Ladder voor duurzame verstedelijking

Dat op basis van jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat de bouw van 1 woning (binnen stedelijk gebied) een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet aangemerkt kan worden als een stedelijke ontwikkeling;

Dat de ladder voor duurzame verstedelijking derhalve niet van toepassing is op de bouw van onderhavige woning;

Provinciale omgevingsverordening en Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

Dat op het moment van indiening van de plannen de Omgevingsverordening Limburg 2014 en bijbehorende gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' van kracht was;

Dat in onderdeel d van deze beleidsregel staat dat de Omgevingsverordening 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg, niet van toepassing is indien het plan de toevoeging van maximaal 1 woning mogelijk maakt.

Dat in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is opgenomen dat op het toevoegen van woningen een compensatieverplichting van toepassing is. Deze Structuurvisie is vastgesteld op 17 oktober 2016 en in werking getreden op 19 november 2016;

Dat voor woningtoevoegingen die reeds langere tijd bekend zijn en zijn opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente, de 'oude' regeling geldt, dus zonder compensatieverplichting zoals opgenomen in de SVWZL;

Dat onderhavige plannen dateren van eind 2015, begin 2016 en daarnaast onderhavige wijzigingsbevoegdheid reeds vanaf 2004 in bestemmingsplannen is opgenomen (met instemming van Provincie en gemeente) en deze wijzigingsbevoegdheid conserverend is opgenomen in het nieuwe en vigerende bestemmingsplan Kern Vaals;

Dat onderhavig wijzigingsplan op 4 november 2016 ter inzage is gelegd;

Dat op basis van het voorgaande de toevoeging van maximaal 1 woning mogelijk is zonder compensatieverplichting;

Exploitatie-/anterieure overeenkomst

Dat de gemeente op 31 januari 2017 heeft besloten een exploitatie-/anterieure overeenkomst te sluiten met de heer en mevrouw Bessems (of diens rechtsopvolger(s)/ beperkt gerechtigde(n)) (ondertekening overeenkomst 2 februari 2017), waardoor zowel de economische uitvoerbaarheid van het plan alsmede de verschuldigde kosten van eventueel voor vergoeding in aanmerking komende planschade voldoende is gewaarborgd.

Wijzigingsplan

Dat gelet op de bij het plan behorende verbeelding, planregels en toelichting (ruimtelijke onderbouwing) met bijbehorende bijlagen er geen stedenbouwkundig-planologische belemmeringen tegen het voornemen bestaan;

Ontwerp-besluit

Het ontwerp-wijzigingsplan met bijbehorende stukken is bekend gemaakt in de Staatscourant en het Vaalser Weekblad en heeft vanaf 4 november tot en met 15 december 2016 voor een ieder in het gemeentehuis ter inzage gelegen en is tevens langs elektronische weg bekendgemaakt en beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl;

Eenieder die door dit ontwerp-wijzigingsplan rechtstreeks in zijn of haar belang kan worden getroffen, is in de gelegenheid gesteld om binnen de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) genoemde termijn van zes weken, ingaande op vrijdag 4 november 2016 tot en met donderdag 15 december 2016 tegen het ontwerp-wijzigingsplan zijn of haar zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage ligging zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ontvangen.

Ambtshalve wijziging ontwerp-wijzigingsplan

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 oktober 2016.

Dit besluit is gepubliceerd op 25 november 2016 en het besluit is in werking getreden op 19 november 2016.

In het ontwerp-wijzigingsplan is tekstueel geen aandacht besteed aan de SVWZL nu deze Structuurvisie op het moment van ter inzage legging van het ontwerp-wijzigingsplan op 4 november 2016 nog niet in werking was getreden.

Inmiddels is de SVWZL wel in werking getreden en is het ontwerp-wijzigingsplan dienovereenkomstig aangevuld.

Enkel en alleen voor wat betreft dit onderdeel zal het ontwerp-wijzigingsplan dan ook (ambtshalve) gewijzigd moeten worden vastgesteld.

BESLUITEN :

Gelet op het vorenstaande, het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

Het wijzigingsplan voor het bouwen van een woning op het perceel kadastraal bekend Vaals, sectie E nr. 109, plaatselijk bekend Tentstraat ongenummerd te Vaals overeenkomstig de bij dit besluit behorende bescheiden gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,



mr. drs. J.H.M.J. Bertram
Secretaris

drs. R.L.T. van Loo
Burgemeester

