



Kenmerk: SP 120070
Agendapunt nr. 2012—WV-075
Raadsvergadering d.d. 29-10-2012

Vaals, 13-09-2012

Aan de Raad der gemeente Vaals

Onderwerp

Het bestemmingsplan Verveshuis.

Voorstel

- Het bestemmingsplan Verveshuis overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BP09Verveshuis-VA01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren toelichting, planregels en verbeelding conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het projectontwikkelingsbedrijf Centrum Ontwikkeling Vaals B.V. (hierna: COV) heeft het monumentale Verveshuis aan het Von Clermontplein te Vaals een aantal jaren geleden aangekocht en heeft een plan laten ontwerpen voor herontwikkeling van het gebied. Een voorwaarde voor het herontwikkelingsproces is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, waarin de ruimtelijke veranderingen in het gebied worden vastgelegd.

Tot voor kort zag de herontwikkeling van het plangebied toe op de realisatie van een woongebied met in de eindsituatie vijf grondgebonden woningen en acht gestapelde woningen (een appartementencomplex op het achterterrein). Door sterk veranderde marktomstandigheden heeft initiatiefnemer COV echter besloten het beoogde appartementencomplex niet te realiseren.

De (ruimtelijke) ontwikkeling zal hierdoor enkel bestaan uit het renoveren/restaureren van de monumentale gebouwdelen en de herbouw van één grondgebonden woning (nummer 44). Iedere grondgebonden woning wordt vervolgens voorzien van een terras of een tuin. Daarnaast is er ruimte voor een binnenterrein dat in gemeenschappelijk eigendom komt van de VVE (vereniging van eigenaren), alwaar bewoners kunnen parkeren en een vijftal bergingen binnen het bouwvlak kunnen worden opgericht.

Het voorliggende bestemmingsplan Verveshuis dient als juridisch-planologische onderlegger om de herontwikkeling van het plangebied (zonder appartementencomplex) mogelijk te maken.

Doel/meetbaar effect

Het bestemmingsplan Verveshuis gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Bedoelde wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan staan geel gemarkeerd aangegeven in bijgevoegd document.

Argumenten

1. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het indienen van zienswijzen

De formele procedure voor de vaststelling van een bestemmingsplan begint met het voor een ieder ter

inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Verveshuis. Ter voldoening aan artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 29 mei 2012 voor de duur van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen. Provincie Limburg heeft bij brief van 26 juni 2012 aangegeven dat de herontwikkeling van het plangebied, zoals verwoord in het ontwerpbestemmingsplan, geen aanleiding geeft tot het maken van zienswijzen.

2. Aangebrachte wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Verveshuis voorzag in een herontwikkeling van het plangebied met in de eindsituatie vijf grondgebonden woningen en acht gestapelde woningen (een appartementencomplex op het achterterrein).

Deze herontwikkeling was in strijd met het geldende bestemmingsplan Kern Vaals, waarbij de desbetreffende gronden bestemd zijn tot 'Woondoeleinden' en 'Horeca Dh'. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan was de realisatie van een nieuwe woning ter plekke van de bestemming 'Horeca' alsmede de bouw van een appartementencomplex op het achterterrein binnen het huidige bestemmingsplan niet mogelijk.

Na afloop van de inzagetermijn hebben nieuwe inzichten bij COV ertoe geleid dat het beoogde appartementencomplex in het ontwerpbestemmingsplan niet wordt gerealiseerd. Dit heeft een aanzienlijk minder ingrijpende wijziging van de ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie ter plaatse. Het bestemmingsplan dat nu bij uw raad ter vaststelling voorligt, is om die reden gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. De mogelijkheid tot het realiseren van een appartementengebouw op het achterterrein is uit de verbeelding en de juridische regeling gehaald. In plaats daarvan wordt op het algemene binnenterrein een parkeer gelegenheid en de bouw van een vijftal bergingen (binnen het aangegeven bouwvlak) planologisch mogelijk gemaakt.

Vanwege de beperkte ruimtelijke impact van de renovatie en gedeeltelijke herbestemming van bestaande panden enerzijds en het wegvallen van een bouwmogelijkheid voor het oprichten van een appartementengebouw met aanzienlijke ruimtelijke invloed anderzijds wordt uw raad geadviseerd voorliggend bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De vaststelling van het bestemmingsplan heeft een beperkte ruimtelijke wijziging in de vorm van de renovatie van de bestaande woningen en de herbestemming van de horecafunctie in het plangebied tot gevolg.

Kanttekeningen

Juridische consequenties

Tegen uw besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu in de inzagetermijn geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, kunnen belanghebbenden alleen beroep aantekenen tegen wijzigingen die door de gemeenteraad zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Kosten, baten en dekking

De gemeente heeft met COV op 18 januari 2012 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de te verrekenen plankosten en planschade. Deze overeenkomst zal worden aangevuld met de wijzigingen die zijn aangebracht in de planontwikkeling (geen appartementencomplex).

Uitvoering

Planning

Uw besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, Vaalser Weekblad en langs de elektronische weg. Het vaststellingsbesluit alsook de bijbehorende stukken worden langs de elektronische weg beschikbaar gesteld en voor de duur van zes weken (de beroepstermijn) ter inzage gelegd.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Het instellen van beroep schorst de werking van het vastgestelde bestemmingsplan niet. Hiervoor kan

tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inwerkingtreding wordt dan in ieder geval uitgesteld tot er een beslissing op dat verzoek is genomen.

Vanaf het moment dat een bestemmingsplan in werking is getreden, dient een aanvraag om omgevingsvergunning getoetst te worden aan het nieuwe bestemmingsplan.

Communicatie
Zie planning.

Evaluatie/controle
N.v.t.

Korte samenvatting

Het projectontwikkelingsbedrijf Centrum Ontwikkeling Vaals B.V. (hierna: COV) heeft het monumentale Verveshuis aan het Von Clermontplein te Vaals een aantal jaren geleden aangekocht en heeft een plan laten ontwerpen voor herontwikkeling van het gebied. Een voorwaarde voor het herontwikkelingsproces is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, waarin de ruimtelijke veranderingen in het gebied worden vastgelegd.

Tot voor kort zag de herontwikkeling van het plangebied toe op de realisatie van een woongebied met in de eindsituatie vijf grondgebonden woningen en acht gestapelde woningen (een appartementencomplex op het achterterrein). Door sterk veranderde marktomstandigheden heeft initiatiefnemer COV echter besloten het beoogde appartementencomplex niet te realiseren.

De (ruimtelijke) ontwikkeling zal hierdoor enkel bestaan uit het renoveren/restaureren van de monumentale gebouwdelen en de herbouw van één grondgebonden woning (nummer 44). Iedere grondgebonden woning wordt vervolgens voorzien van een terras of een tuin. Daarnaast is er ruimte voor een binnenterrein dat in gemeenschappelijk eigendom komt van de VVE (vereniging van eigenaren), alwaar bewoners kunnen parkeren en een vijftal bergingen binnen het bouwvlak kunnen worden opgericht.

Het voorliggende bestemmingsplan Verveshuis dient als juridisch-planologische onderlegger om de herontwikkeling van het plangebied (zonder appartementencomplex) mogelijk te maken.

Mr. drs. J.H.M.J. Bertram
Secretaris

drs. R.L.T. van Loo
Burgemeester



Kenmerk: SP 120073
Agendapunt nr: 2012-WV-075

Onderwerp:
Bestemmingsplan Verveshuis

De Raad van de gemeente Vaals

BESLUIT:

- Het bestemmingsplan Verveshuis overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BP09Verveshuis-VA01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren toelichting, planregels en verbeelding conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 oktober 2012.

mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier

Drs. R.L.T. Van Loo
Voorzitter