

Nota van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Koningin Julianplein e.o.' en de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 9 november 2012 voor de duur van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens zijn de stukken digitaal beschikbaar gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens voornoemde inzagetermijn is één zienswijze ingediend door de Woningstichting Vaals. In deze Nota is de zienswijze van de Woningstichting Vaals samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Woningstichting Vaals, In 't Oord 18, Vaals

Verstuurd op 29 november 2012, ingekomen op 30 november 2012.

De zienswijze van de Woningstichting Vaals heeft betrekking op de (bouw)hoogte van bouwblok D2 ('specifieke vorm van centrum – 5') en DT ('specifieke vorm van centrum – 6').

a. Bouwhoogte van bouwblok D2

De Woningstichting Vaals wijst op de opgenomen bouwhoogte in artikel 3.3. van het (ontwerp)bestemmingsplan. Het artikel behelst een afwijkingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders voor het veranderen van de dakhelling van bouwblok D2, hetgeen in het bestemmingsplan is aangeduid als 'specifieke vorm van centrum – 5'.

Meer specifiek schrijft artikel 3.3. voor dat het college middels het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van de bestemmingsplanregeling ten behoeve van een (maximale) dakhelling van 30°, met dien verstande dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, gehoord de welstandscommissie;
- b. een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
- c. de bouwhoogte maximaal 212,79 meter ten opzichte van NAP mag bedragen.

De Woningstichting Vaals geeft aan dat een verandering van de dakhelling eveneens een verandering van de bouwhoogte inhoudt. Bedoelde verandering in de bouwhoogte is niet opgenomen in artikel 3.3. lid c van het bestemmingsplan.

Gemeentelijk reactie:

Een verandering van de dakhelling tussen de 15°- 30° impliceert dat de bouwhoogte van blok D2 tussen de 50 en 100cm hoger ligt dan het gemeentehuis. Gelet op de afstand tussen blok D2 en het gemeentehuis alsmede het aanwezige hoogteverschil in de openbare ruimte is deze (afwijkende) bouwhoogte visueel niet zichtbaar. Om die reden wordt voorgesteld de in het bestemmingsplan aangegeven NAP maat, welke gerelateerd is aan de hoogte van het gemeentehuis, aan te passen. De maximale bouwhoogte bedraagt alsdan (rekening houdend met het bestaand maaiveld) 213,79 meter ten opzichte van NAP. De voorwaarde dat de verandering van de dakhelling uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar dient te zijn, blijft gehandhaafd.

b. Hoogte bouwblok DT

Om het dak van bouwblok DT conform de dakhelling van blok D2 te kunnen realiseren, dient eveneens de maximale bouwhoogte voor bouwblok DT aangepast te worden naar 217,61 meter boven NAP.

Gemeentelijke reactie:

De in artikel 3.2.2. lid h opgenomen bouwhoogte is gerelateerd aan het aantal bouwlagen en de dakhelling die is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Het aantal bouwlagen bedraagt vijf inclusief kap, met een dakhelling tussen de 0- 15°.

Nu het beeldkwaliteitsplan als grondslag dient voor onderhavig bestemmingsplan wordt voorgesteld om voor bouwblok DT eveneens een afwijkmogelijkheid op te nemen conform de bepaling voor bouwblok D2 waarbij een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van een dakhelling van maximaal 30° onder de voorwaarde dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, gehoord de welstandscommissie;
- b. een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
- c. de bouwhoogte (rekening houdend met bestaand maaiveld) maximaal 217,61 meter ten opzichte van NAP mag bedragen.

Conclusie:

Voorgesteld wordt om de ingediende zienswijze van de Woningstichting Vaals ontvankelijk en gegrond te verklaren.