

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Groenenweg 1 te Vijlen'

Inhoud

1.1 Inleiding

1.2 Ontvankelijkheid

1.3 Zienswijzen

1.4 Lijst van wijzigingen

1.1 Inleiding

Op de locatie Groenenweg 1 te Vijlen is een woning met aangrenzende stal gelegen. De cultuurhistorisch waardevolle woning (beeldbepalend pand) verkeert in dermate slechte bouwkundige staat dat deze onbewoonbaar is en daarmee afbreuk doet aan de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten ter plekke. De gemeente heeft van de eigenaar het verzoek ontvangen om de bestaande woning met de aangebouwde stal/berging te mogen renoveren en verbouwen. Daarbij worden in de bestaande massa van het hoofdgebouw één reguliere burgerwoning woning en twee recreatiewoningen beoogd, dit laatste met het oog op de instandhouding van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

Tevens wordt achter het hoofdgebouw een bijgebouw gerealiseerd evenwijdig aan de westelijke perceelsgrens. In dit bijgebouw wordt voorzien in separate bergingsruimten voor de woning en de recreatiewoningen, carport/stallingsruimte en een overdekt terras. Het totale oppervlak van het bijgebouw inclusief overkappingen bedraagt circa 225 m². Teneinde het bijgebouw op de gewenste locatie te kunnen realiseren, wordt het vigerende bestemmingsvlak 'Wonen' vergroot met een oppervlakte van 558 m².

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 zienswijzennota vormt een integraal onderdeel van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Groenenweg 1 te Vijlen'. 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 Zienswijzennota 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: plangebied aan de Groenenweg 1 te Vijlen

1.2 Ontvankelijkheid

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van het bestemmingsplan heeft plaats gevonden middels:

- Publicatie in de Staatscourant van 18 september 2020 (Stscrt. 2020, nr. 47310) en in het Vaalser Weekblad van 18 september 2020.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 18 september 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen en is gelijktijdig gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Binnen deze periode is 1 zienswijze per post ontvangen.

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 Algemene wet bestuursrecht). 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 23 oktober 2020 (ontvangen op 29 oktober 2020) binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.3 Zienswijzen

Samenvatting zienswijze

De zienswijze ziet inhoudelijk op de volgende onderdelen:

1. Het nieuw te realiseren bijgebouw gaat het vrije en groene uitzicht aan de achterzijde van reclamant zeer beperken. Er is op het terrein ruim voldoende ruimte om het bijgebouw elders op het perceel te plaatsen, bv. geheel rechts naast de oprit van initiatiefnemer; de noodzaak om het hoge en grote bijgebouw in de buurt van de perceelsgrens van reclamant te bouwen, ontbreekt.
2. Reclamant vreest lawaai en overlast van op en neer rijdende voertuigen richting het nieuwe bijgebouw, daar de voertuigen van initiatiefnemer/recreanten een stuk over het terrein moeten rijden om bij de carport te komen.
3. Reclamant is geschrokken van de plannen om de aanwezige tijdelijke loods met woonunit te laten staan c.q. te verplaatsen op het terrein en te laten fungeren als mantelzorgwoning; reclamant vreest dat deze in een later stadium alsnog een definitieve woonbestemming gaat krijgen in de vorm van bijvoorbeeld een extra (vakantie) woning.
4. Tot slot maakt reclamant, vooruitlopend op de aan te vragen omgevingsvergunning, zich zorgen over de verbouwing van het pand en met name ten aanzien van zijn buitenmuur aan de rechterzijde, waar het pand grenst aan het pand Groenenweg 1. Groenenweg 1 heeft namelijk geen eigen buitenmuur aan de linkerzijde. Gevreest wordt voor lekkages, scheuren en andere beschadigingen tijdens sloop en bouw.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Ten aanzien van de voorgestelde alternatieve locatie rechts van de oprit van initiatiefnemer, wordt overwogen dat een dergelijk alternatief pas in beeld komt, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van dit alternatief een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Daar is in dit geval op voorhand geen sprake van, aangezien in het kader van de planvorming juist is afgewogen dat het bijgebouw achter het bestaande – beeldbepalende – pand Groenenweg 1 dient te worden gerealiseerd.

Onderhavige initiatief voorziet in een grootschalige renovatie van het aanwezige beeldbepalend pand op het perceel Groenenweg 1, hetgeen de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse ten goede komt. Voor wat betreft de situering van het bij dit hoofdgebouw behorend bijgebouw, is het plan daarbij stedenbouwkundig ter advisering voorgelegd aan de stadsbouwmeester.

De stadsbouwmeester heeft positief geadviseerd over de situering van dit bijgebouw evenwijdig aan de westelijke perceelgrens, juist omdat het bijgebouw het zicht op het omringende landschap vanuit de woning niet afsluit en het vanaf de openbare weg slechts beperkt te zien is. Om die reden is een overwogen alternatieve situering, waarbij het bijgebouw aan de achterzijde parallel zou worden geplaatst met het hoofdgebouw van Groenenweg 1, stedenbouwkundig als niet aanvaardbaar beoordeeld. De door reclamant voorgestelde situering direct aan de weg naast het hoofdgebouw van Groenenweg 1, staat in zoverre eveneens haaks op het ter plaatse

gewenste en ruimtelijk aanvaardbaar geachte stedenbouwkundig beeld. Uitgangspunt in het buitengebied is juist om bebouwing te concentreren en verdere uitgroei daarvan te voorkomen, waardoor het contrast tussen gesloten bebouwing en open landschap wordt behouden c.q. verstevigd.

Hoewel niet volledig is uitgesloten dat het uitzicht van reclamant in enige mate wordt aangetast, is op basis van hetgeen wordt aangedragen geen sprake van een zodanig onevenredige aantasting, dat dit in strijd moet worden geoordeeld met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient ook te worden overwogen dat in de bestaande situatie op het perceel van reclamant al geen sprake is van vrij uitzicht, nu dit al grotendeels wordt beperkt door de bijgebouwen die aanwezig zijn op het perceel van reclamant zelf.

Ad 2

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de renovatie van de bestaande woning en de inplandige realisatie van 2 recreatiewoningen. Ter plekke is reeds een woning aanwezig, waardoor ten aanzien van de woning geen wijzigingen plaats vindt in het aantal (bestaande) verkeersbewegingen. Voor de recreatiewoningen is, uitgaande van een categorie 'bungalowpark/huisjescomplex; per bungalow', rekening gehouden met een verkeersgeneratie van 2,6 tot 2,8 bewegingen per dag. Mede gelet op hetgeen reclamant daartoe aanvoert is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, waarbij een dergelijke verkeersgeneratie niet van een dusdanige aard en omvang is dat hierdoor onevenredige lawaai c.q. overlast te verwachten valt.

Ad 3

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' mag bij binnen de bestemming Wonen, maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Het college kan in afwijking van het bestemmingsplan en onder bepaalde voorwaarden (als opgenomen in het gemeentelijk afwijkingenbeleid) een maximale oppervlakte van 225 m² aan (permanente) bijbehorende bouwwerken vergunnen. De regeling van het bestemmingsplan 'Groenenweg 1 te Vijlen' sluit hier, voor wat betreft de oppervlakte, planologisch op aan. Daarbij is in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (te weten: de regels en verbeelding) bepaald, dat *"uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkend oppervlak' bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij het totale oppervlak niet meer dan 225 m² mag bedragen"* (art. 5.2.2 onder a).

Deze specifieke bouwaanduiding is op de verbeelding opgenomen aan de achterzijde van Groenenweg 1, tegen de westelijke perceelsgrens. Op deze locatie is het nieuwe bijgebouw voorzien, dat dienst gaat doen als bergingsruimte bij het hoofdgebouw (woning/recreatiewoningen) en overdekte carport/stallingsruimte.

Als uitgangspunt in het bestemmingsplan Groenenweg 1 geldt verder, dat (tijdelijke) bewoning als 'afhankelijke woonruimte' (bewoning uit een oogpunt van mantelzorg) tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend (art. 5.4.). Overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan Buitengebied is dergelijke tijdelijke bewoning enkel mogelijk middels afwijking van het bestemmingsplan. In het verleden heeft initiatiefnemer overwogen om de aanwezige woonunit later in te zetten als mantelzorgwoning voor zijn moeder. Op p. 15 van de toelichting is in dit kader vermeld, dat initiatiefnemer voor wat betreft het huidig aanwezige gebouw ten behoeve van een tijdelijke woonunit aan de gemeente is verzocht om dit gebruik te verlengen voor het doorlopen van de ruimtelijke procedure en verbouw van de

hoofdbebouwing, met nadien de mogelijkheid om deze in te zetten als mantelzorgwoning voor zijn hoogbejaarde moeder.

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijze bevestigd dat de bestaande tijdelijke loods met woonunit zal gaan verdwijnen. Omdat het gebruik als mantelzorg bij vaststelling van het plan niet aan de orde is, zal de betreffende passage in de toelichting ter verduidelijking worden verwijderd. Voor wat betreft de opmerking van reclamant dat de bestaande tijdelijke loods mogelijk een permanente bestemming gaat krijgen, wordt het volgende overwogen. Recreatiewoningen zijn in het bestemmingsplan Groenenweg 1 uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en dan uitsluitend waar deze als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid (artikel 5.1 onder c en artikel 5.2.3). Deze aanduiding is op de verbeelding van het plan slechts opgenomen op de hoofdbebouwing. Verder is op grond van de planvoorschriften in de woonbestemming slechts 1 burgerwoning toegestaan. De vrees van reclamant dat deze tijdelijke loods derhalve een permanente bestemming gaat krijgen als (recreatie)woning, is daarmee op basis van de huidige planologische regeling ongegrond.

Ad 4

Opgemerkt wordt, dat de bestemmingsplanprocedure naar haar aard niet bedoeld is voor het regelen van (mogelijke) schade door verbouwingswerkzaamheden. In geval van aantoonbare schade door dergelijke werkzaamheden, zal initiatiefnemer privaatrechtelijk aansprakelijk moeten worden gesteld.

CONCLUSIE

Hetgeen reclamant heeft aangevoerd leidt, met uitzondering van de verwijdering van de onder 3 genoemde passage in de toelichting en de hierna opgenomen ambtelijke wijzigingen, niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Lijst van ambtelijke wijzigingen

- Op www.ruimtelijkeplannen.nl is de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen' niet op de digitale verbeelding zichtbaar; enkel is aangegeven: 'maatvoering: vrije tekst 2'. Dit dient te worden aangepast naar 'maximum aantal recreatiewoningen: 2'.
- In artikel 5.2.2 van de planvoorschriften van het (ontwerp)bestemmingsplan Groenenweg 1 is voor 'bijbehorende bouwwerken bij woningen' bepaald, dat 'uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkend oppervlak' bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij het totale oppervlak niet meer dan 225 m2 mag bedragen.'

Geconstateerd is dat de bijbehorende bouwaanduiding op de verbeelding abusievelijk te klein is ingetekend, waardoor die 225 m2 aan bijbehorende bouwwerken niet passen. Middels deze wijziging wordt de aanduiding met de correcte afmetingen (ca. 11 x 21 meter) opgenomen. De planologische uitgangspunten van het plan blijven ongewijzigd.



GEMEENTE VAALS
t.a.v. de afdeling Ruimte
Postbus 450
6290 AL Vaals

Vijlen, 23 oktober 2020

GEMEENTE VAALS	
No.	20.8504
29 OKT. 2020	
Orig.	bramitke
Kopie	

Geachte heer, mevrouw,

Bij deze willen we graag een zienswijze indienen m.b.t. het ontwerp bestemmingsplan Groenenweg 1 in Vijlen (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2020-47310.html>)

We zijn blij dat er na zoveel jaren leegstand eindelijk concrete plannen zijn om het pand te gaan verbouwen en daarmee hopelijk een einde zal komen aan de verloedering en het welig woekerende onkruid.

De aanvraag van de bestemmingsplanwijziging kwam voor ons echter als een donderslag bij heldere hemel. De aanvrager heeft ons zijn plannen niet laten weten vooraf.

Wij hebben ons huis 7,5 jaar geleden voornamelijk gekocht vanwege het blijvend vrije en groene uitzicht aan de achterzijde.

De "tijdelijke" loods (absoluut niet passend in het landschap en met later ook nog eens een woonunit) is al ruim 7 jaar een doorn in ons oog. Tijdens de onderhandelings- en aankoopperiode van ons pand is hiervoor destijds een vergunning afgegeven, welke bij ons niet bekend was en we zodoende destijds geen bezwaar hebben kunnen aantekenen. Van een tijdelijk karakter is ons inziens inmiddels absoluut geen sprake meer.

Met de nieuwe plannen zijn er een paar punten die ons woongenot ernstig gaan verminderen en daarnaast ook zorg gaan dragen voor waardevermindering van ons pand:

- 1) Het nieuwe bijgebouw van maar liefst 225m² gaat ons vrije en groene uitzicht aan de achterzijde zeer beperken. Er is op het terrein ruim voldoende ruimte om dit bijgebouw te plaatsen (bijvoorbeeld geheel rechts, naast de oprit van de Aanvrager). Er is dan ons inziens ook geen enkele noodzaak om dit hoge en grote bijgebouw in de buurt van onze perceelsgrens te gaan bouwen.
- 2) Ook vrezen wij voor lawaai en overlast van op- en neerrijdende voertuigen richting het nieuwe bijgebouw, daar de voertuigen een ruim stuk over het terrein moeten gaan rijden om bij de parkeerplaats/carport bij/in het nieuwe bijgebouw te komen. Zeker daar er ook nog eens 2 vakantiewoningen gerealiseerd gaan worden, waardoor het aantal dagelijkse voertuigbewegingen over het terrein behoorlijk zal zijn.
- 3) Tevens zijn we geschrokken van de plannen om de "tijdelijke" loods met woonunit te laten staan cq te verplaatsen op het terrein en te laten fungeren als mantelzorgwoning. De loods en woonunit zouden slechts tijdelijk zijn, zo is ons altijd medegedeeld. We zijn dan ook bang dat de woonunit in een later stadium alsnog een definitieve woonbestemming gaat krijgen in de vorm van bijvoorbeeld een extra (vakantie)woning.

Wij gaan dan ook niet akkoord met de voorgestelde verruiming van de bestemming Wonen en zijn van mening dat het nieuwe bijgebouw en de parkeerplaatsen perfect aan de rechterzijde naast de oprit gerealiseerd kunnen worden, waar nu ook al vele jaren de grote zeecontainers staan, in lijn met de rest van de bebouwing en grotendeels verborgen achter de bestaande hoge haag. Zie bijlage 1 voor een plaatsaanduiding op de luchtfoto.

Tot slot, al vooruitlopend op de omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand: wij maken ons ernstige zorgen over hoe de verbouwing gaat plaatsvinden en dan met name mbt onze buitenmuur aan de rechterzijde (onze buitenmuur is nu tevens de binnenmuur aan de linkerzijde van het pand Groenenweg 1). Nummer 1 is namelijk zo'n 200 jaar geleden als schuur gebouwd tegen/aan ons pand (zoals ook te lezen is in de bouwhistorische quickscan van dhr. Coen Eggen) en nummer 1 heeft zodoende geen eigen buitenmuur aan de linkerzijde.

We vrezen voor lekkages, scheuren en andere beschadigingen tijdens sloop en bouw, zeker daar we verwachten dat er, net als nu, vooraf geen overleg zal plaatsvinden door de Aanvrager.

Ik ontvang graag een ontvangstbevestiging.