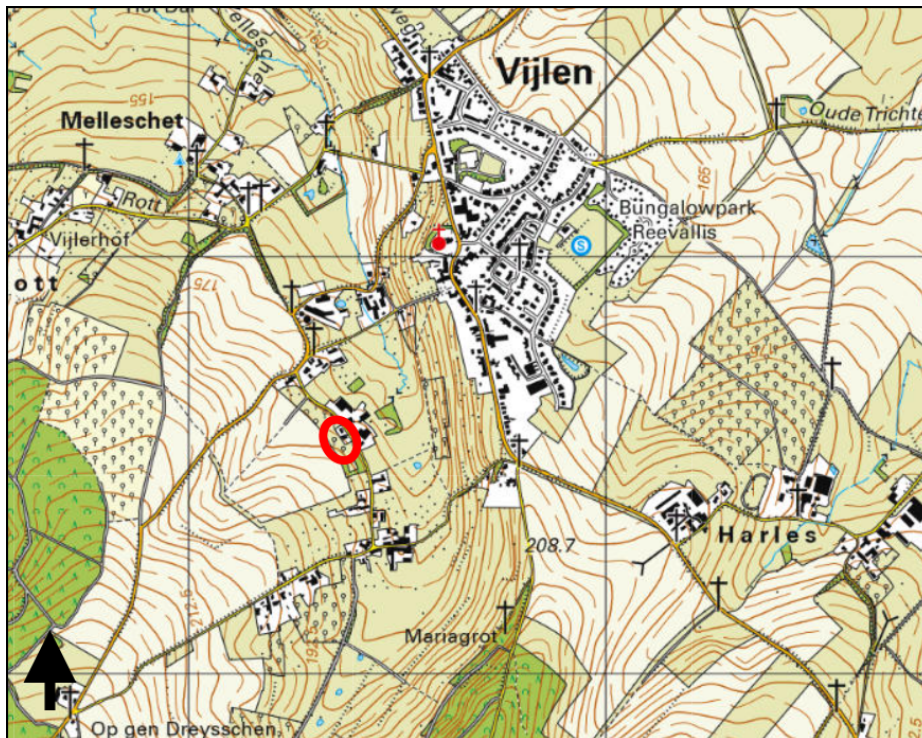


Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Projectgebied en project	7
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Beoogd bouwplan	9
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten	11
Hoofdstuk 3	Planologisch-juridische situatie	13
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'	13
Hoofdstuk 4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	23
5.1	Milieutechnische aspecten	23
5.2	Overige ruimtelijke aspecten	24
Hoofdstuk 6	Afweging belangen en conclusie	27

Hoofdstuk 1 Inleiding

Ter plekke van de locatie Vijlenstraat 18 te (6294 BB) Vijlen is een voormalige vakwerkboerderij haaks op de weg, met Rijksmonumentale status (monumentnummer: 36712), gelegen. Naast dit Rijksmonument bevindt zich op hetzelfde perceel parallel aan de straat een voormalige vakwerkschuur, gerenoveerd en in gebruik als vakantiewoning. Ten laatste is een carport parallel aan de straat aanwezig, verscholen achter een hoge haag.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het voornemen is om de bestaande carport te verbouwen en parallel aan de straat in noordelijke richting te verlengen. De verlenging van de carport dient voor het kunnen voorzien in voldoende afsluitbare opslagruimte voor het materieel en apparatuur benodigd voor het kunnen onderhouden van de omliggende boomgaard.

Als gevolg van het bouwplan wordt de bestemming 'Wonen' overschreden en wordt circa 36 m² binnen de omliggende bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' gebouwd. Het bouwplan is zodoende niet vergunbaar op grond van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2013'.

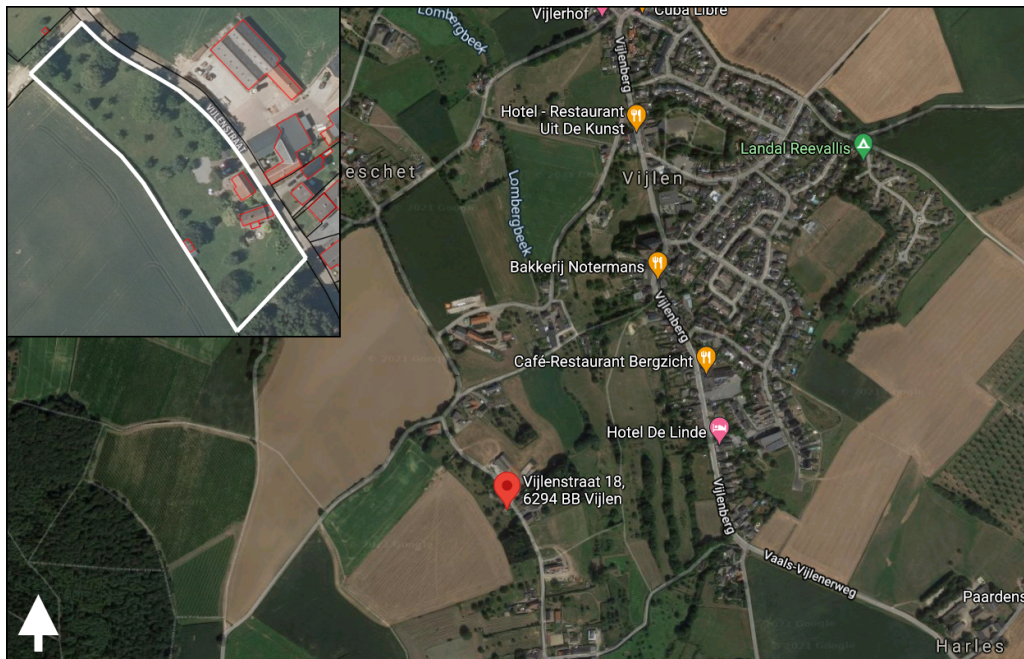
De gemeente heeft middels brief d.d. 5 mei 2021 (kenmerk: 21.0003723), verzonden d.d. 6 mei 2021, kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het bouwplan. Betreffend schrijven is bijgevoegd als Bijlage 1. Medewerking is mogelijk middels een afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo. Aan dergelijk (project)afwijkingsbesluit dient - om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening - voorliggende ruimtelijke onderbouwing te worden gevoegd.

Hoofdstuk 2 Projectgebied en project

In dit hoofdstuk worden het projectgebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Vijlenstraat 18 te Vijlen en vormt samen met de tegenover gelegen panden aan de Vijlenstraat 17, 17a, 19, 21, en 21a een bebouwingscluster.



Luchtfoto met aanduiding eigendomsgrens projectgebied

Kadastraal betreft het projectgebied het kadastrale perceel gemeente Vaals - sectie F - nummer 37.



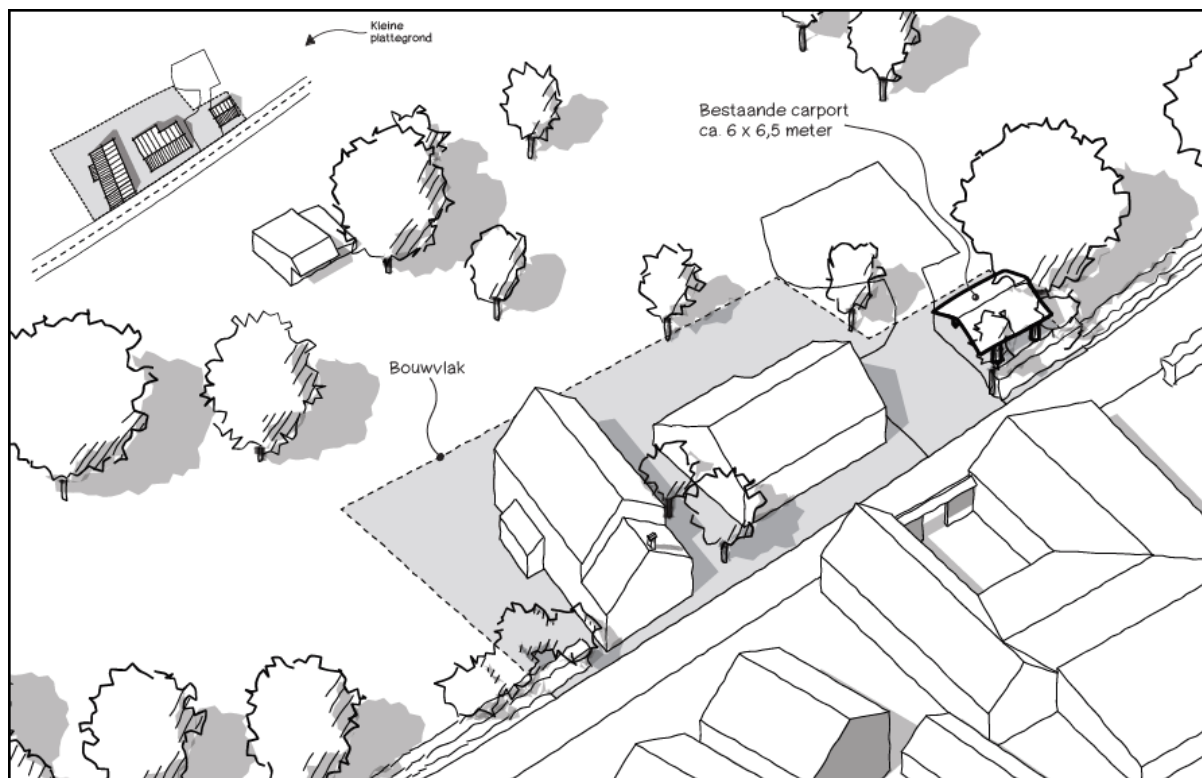
Kadastrale kaart

De bestaande situatie ter plekke van onderhavige projectgebied wordt weergegeven aan de hand van de volgende foto's. Daarbij is per foto de bestaande carport omcirkeld weergegeven ter beeldvorming.



Foto's bestaande situatie met ligging bestaande carport omcirkeld

Aan de hand van de volgende afbeelding wordt de bestaande bebouwde situatie ter plekke van het projectgebied gevisualiseerd. Het hierop vermelde 'bouwvlak' betreft tevens de grens van de bestemming 'Wonen'.



Visualisatie bestaande situatie

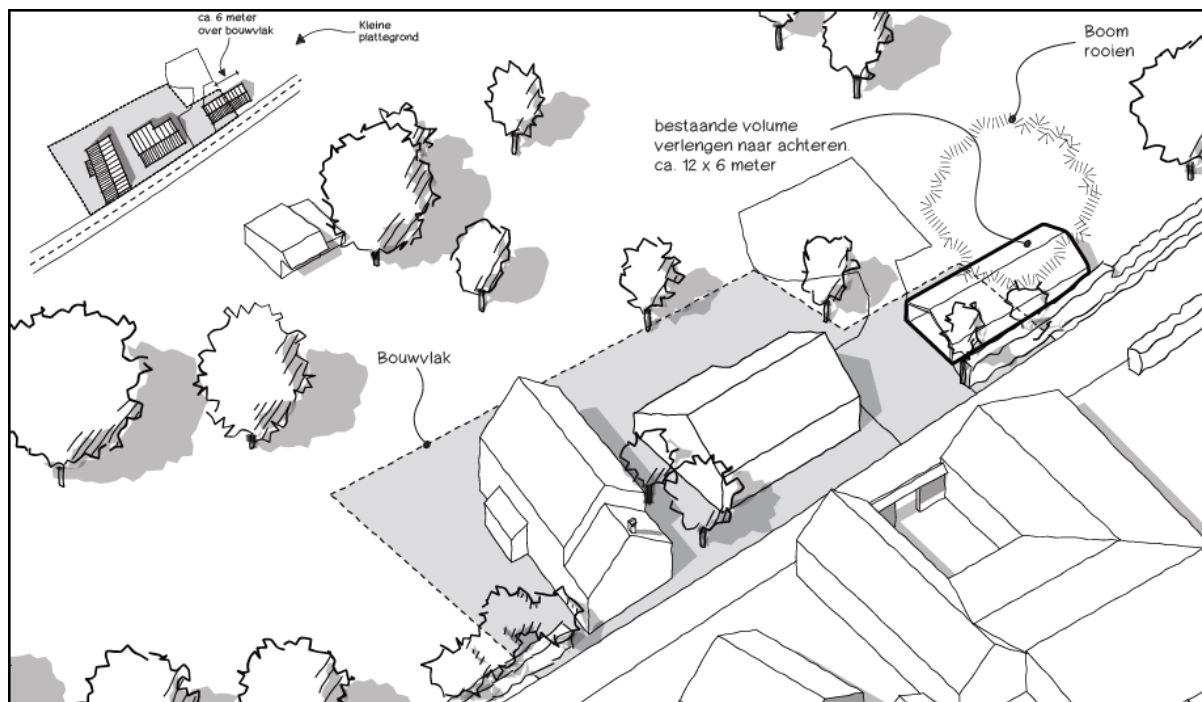
2.2 Beoogd bouwplan

Onderhavige locatie wordt omringd door een hoogstamboomgaard bestaande uit circa 40 fruitbomen (o.a. appel, peer, kers en pruim). Deze boomgaard behoort tot het eigendom van initiatiefnemers en wordt door hen zelf beheerd. Ter plekke vindt tevens (deels) begrazing plaats door enkele schapen.

De wens bestaat om zelf de hoogstamboomgaard te kunnen (blijven) onderhouden en te verbeteren. Op eigen terrein ontbreekt echter voldoende afsluitbare opslagruimte voor het daartoe benodigde materieel en apparatuur. Rekening dient te worden gehouden met een ruimte voor een zitmaaier, een loopmaaier, een hakselaar, divers tuingereedschap, e.d..

Vanwege de Rijksmonumentale status van de bebouwing ter plekke dient de gewenste uitbreiding van de carport te worden uitgewerkt met respect voor de monumentale waarden. Vanuit die benadering is ervoor gekozen om de bestaande carport te verbouwen en parallel aan de straat in noordelijke richting, van het monument én het bebouwingscluster af, te verlengen en deels in te graven in het oplopende maaiveld. Uitvoering op deze wijze impliceert dat de bestaande noodzakelijke toegang tot de boomgaard gehandhaafd kan blijven. Het 'verlengen' van de carport parallel aan de straat kan voorts op een goede wijze landschappelijk worden ingekleed door de bestaande (hoge) haag langs de carport analoog te verlengen.

De beoogde verlenging van de bestaande carport is gevisualiseerd aan de hand van de volgende figuur.



Visualisatie beoogde situatie

Met de gewenste nieuwe bebouwing willen initiatiefnemers tevens, ondanks de beperkingen die het gevolg zijn van de Rijksmonumentale status van het woonhuis, een bijdrage leveren aan de noodzakelijke energietransitie. Het voornemen bestaat om, in lijn met de aanbevelingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, uit het zicht van de openbare ruimte, zonnepanelen te plaatsen op een hellend dakvlak van de gewenste nieuwe bebouwing, welke bebouwing ondergeschikt is bij het monument. Op deze wijze zijn de visuele gevolgen voor het monument en de omgeving zo beperkt mogelijk en kan toch een bijdrage geleverd worden aan de energietransitie.

Voor het bouwplan is een definitief ontwerp vervaardigd. Het totale oppervlak van de gewenste nieuwe bebouwing bedraagt circa 72 m², bestaande uit een aan één zijde open en aan één zijde gedeeltelijk open zijnde, carport (als bestaand) en afsluitbare berging onder één dak. De goot- en bouwhoogten zullen respectievelijk 2,10 meter en 4,50 gaan bedragen. Op het zuidwestelijke dakvlak (afzijdig van de straat) wordt dakvlak vullend voorzien in zonnepanelen. Gelet op het in westelijke en noordelijke richting oplopende maaiveldniveau komt de bebouwing deels in de grond te liggen. Daarbij zorgt de bestaande haag tussen de bebouwing en de straat voor een afschermd werking.

Aan de hand van het volgende figuur wordt de toekomstige situatie aan de hand van impressies gevisualiseerd.



Impressies bouwplan

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder bouwplan waarbij nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Over de aanvaardbaarheid van deze effecten bij voorliggend bouwplan wordt het volgende overwogen.

Onderhavig bouwplan is voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie. Deze commissie heeft het plan tijdens de vergadering van 1 april 2021 geaccordeerd en in haar advies geoordeeld dat het beoogde volume en op de beoogde locatie gerechtvaardigd is. Daarbij is opgemerkt dat een uitbreiding of verschuiving van het volume in de richting van het monument vanuit stedenbouwkundig en monumentaal oogpunt niet wenselijk wordt geacht. Het advies van de commissie is opgenomen als bijlage bij Bijlage 1.

Voorts is onderhavig bouwplan voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, in het kader van het van toepassing zijnde Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Deze commissie heeft per 12 april 2021 een positief advies afgegeven omtrent het bouwplan. Op het GKM wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.1.



Gelet op vorenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat de optredende ruimtelijk-visuele effecten aanvaardbaar worden geacht.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plekke van onderhavig projectgebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals op 29 juni 2015, van kracht.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met aanduiding projectgebied

Ter plekke van onderhavige locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan geldt voor het woonperceel de bestemming 'Wonen' met bouwvlak en specifieke bouwaanduiding 'bouwen voor voorgevel 2'. Voorts heeft de woning en de vakantiewoning tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

De beoogde uitbreiding van de carport is geprojecteerd binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur en landschap'. Gelet op de bouwregels bij deze bestemming is de in casu gewenste bebouwing ter plekke niet rechtstreeks vergunbaar. Er zijn voorts in het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders om alsnog het bouwplan te kunnen vergunnen.

Het college heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het bouwplan middels een afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014), en het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul', en de 'Strategische Visie Vaals 2020'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoelstellingen niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.4 wordt nader

ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaagen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

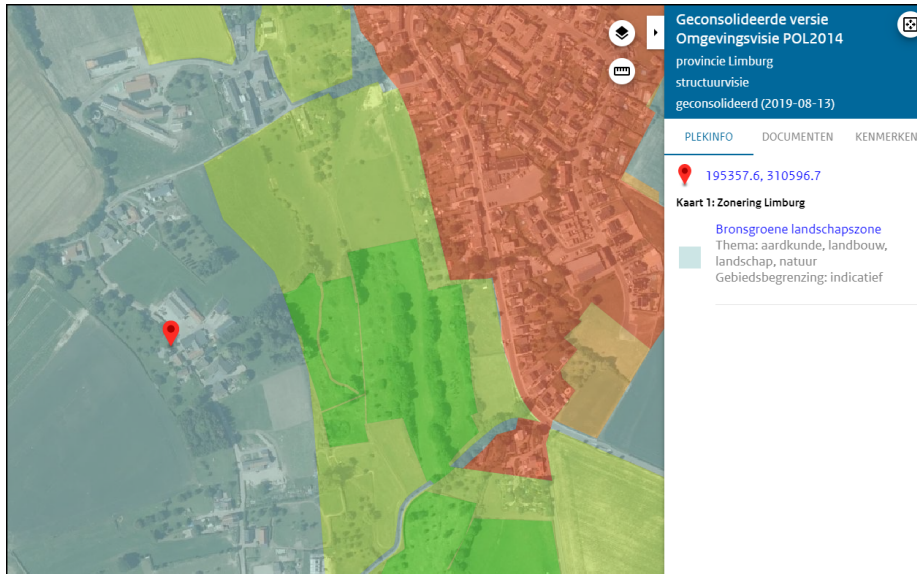
Het voorliggende bouwplan levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het project.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavige locatie is gelegen binnen de zonering 'bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

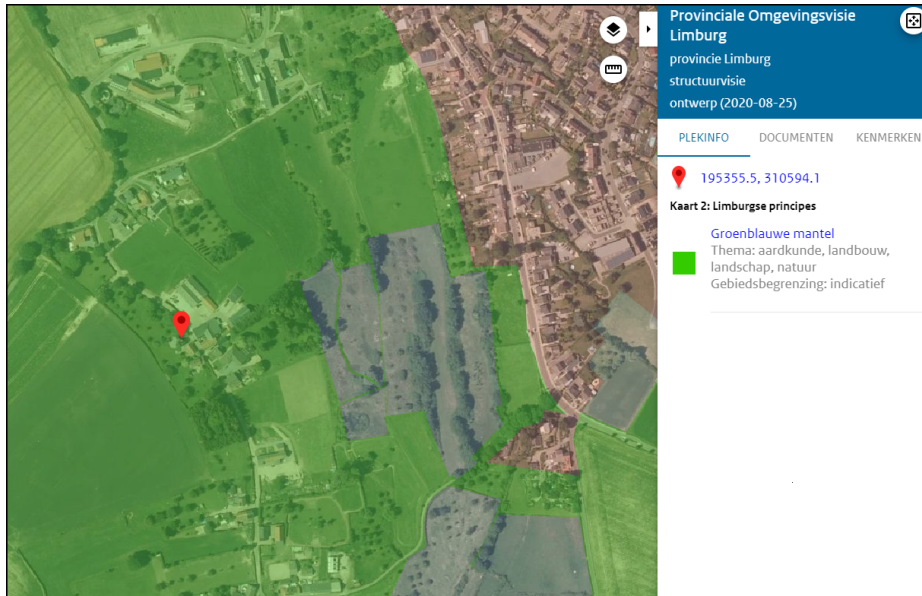
Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

4.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 juli 2022 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie is in dat verband doende het POL2014 te vervangen door de Omgevingsvisie Limburg (hierna ook: de POVI). De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie meegenomen.

De zoneringen op grond van het POL2014 zijn in de ontwerp POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de 'groenblauwe mantel'. Dit betreft de 'zilvergroeene natuurzone' en de 'bronsgroene landschapszone' uit het POL2014 samen.

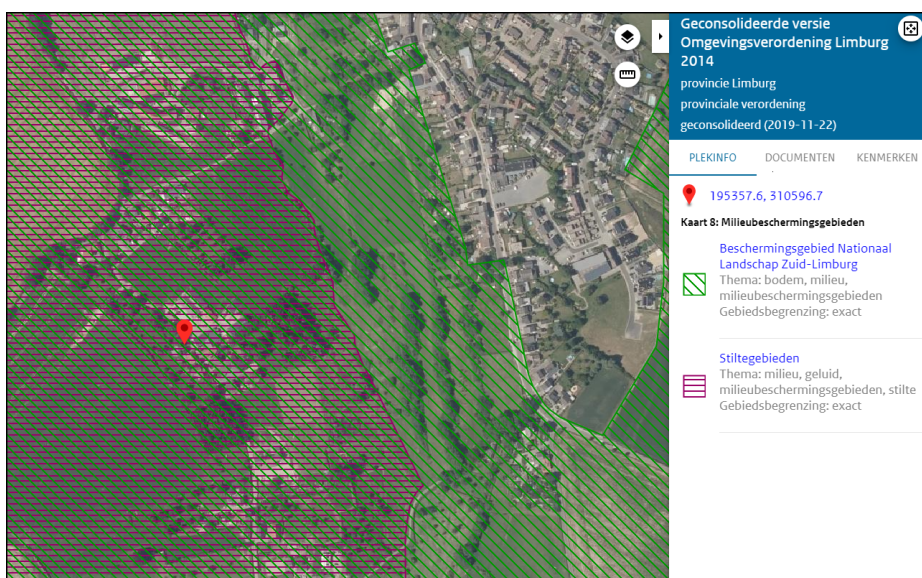


Uitsnede kaart 'Limburgse principes' ontwerp POVI met ligging projectgebied

De 'groenblauwe mantel' betreft de gebieden die als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg zijn gelegen. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. De focus ligt hier op het versterken van het klimaat-adaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groen- blauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectgebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

In het kader van het van toepassing zijnde Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM), waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.3.1, toetst de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg een planontwikkeling - zoals ook voorliggend bouwplan - aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Gelet op het feit dat de commissie een positief advies heeft afgegeven, is geen sprake van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderhavig bouwplan betreft slechts het uitbreiden van een bestaande carport met zeer beperkt oppervlak aan nieuwe bebouwing. Onderhavige ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

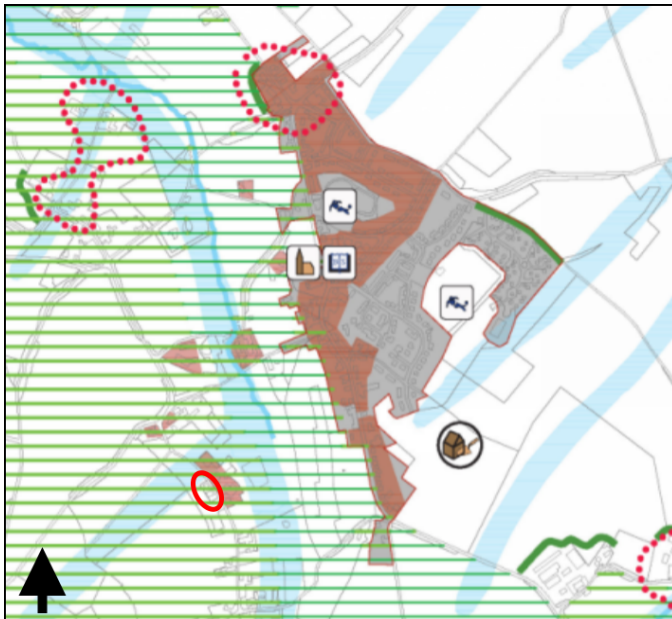
Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggend bouwplan. De ter plekke van onderhavige locatie van toepassing zijnde provinciale zonering 'bronsgroene landschapszone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Op 27 februari 2012 is door de gemeenteraad van Vaals de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. Deze intergemeentelijke structuurvisie is een gemeentelijke uitwerking gegeven van de (voormalige) provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012'.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie worden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gerangschikt onder verschillende modules, met de daaraan verbonden regels voor de hoogte van de te leveren tegenprestaties. Onderhavige locatie is blijkens de structuurvisie gelegen in het gebied 'steile hellingen en droogdalen'. Voor deze gebieden dient toepassing te worden gegeven aan het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM).



Kaart Vijlen met ligging projectgebied

Module 'Overige gebouwde functies'

Vanwege voorliggend bouwplan wordt circa 36 m² nieuwe bebouwing gerealiseerd buiten het bestemmingsplan 'Wonen' en in het buitengebied van Vaals. In casu dient toepassing te worden gegeven aan de in het GKM opgenomen module 'Overige gebouwde functies'. Op grond van deze module dient een tegenprestatie te worden geleverd ter hoogte van € 35,-/m² bebouwing en verharding. De hoogte van de in casu te leveren bijdrage bedraagt zodoende 36 m² * € 35,- = € 1.260,-.

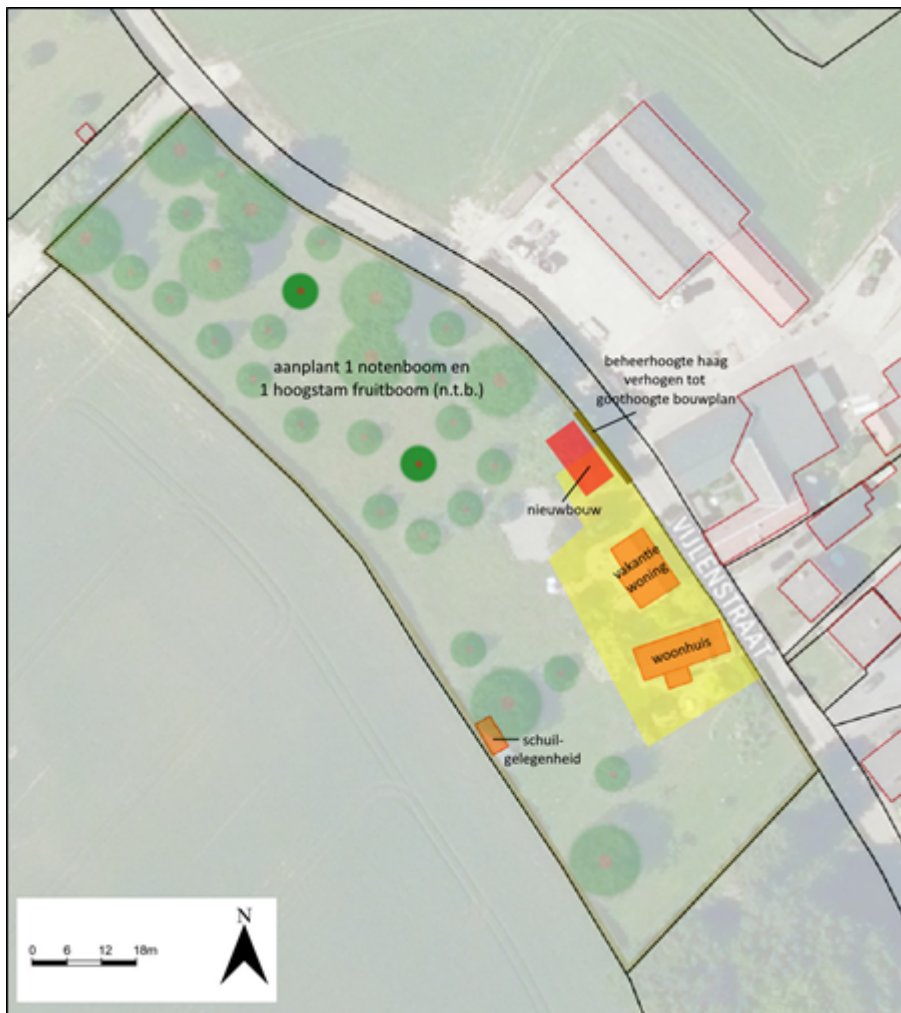
Kwaliteitsverbeterende maatregelen

In het kader van voorliggend bouwplan worden de volgende kwaliteitsverbeterende maatregelen gerealiseerd:

- De haag gelegen tussen de nieuwbouw en de Vijlenstraat zal op minimaal de goothoogte van de nieuwbouw worden beheerd. Dit overeenkomstig de beheerhoogte van het deel van de bestaande haag gelegen tussen de huidige carport en de Vijlenstraat;
- Ter compensatie van de vanwege de uitbreiding van bebouwing te kappen (noten)boom zal de bestaande hoogstamboomgaard worden aangevuld met de aanplant van 2 nieuwe hoogstambomen: 1 notenboom met een stamomtrek van circa 20 centimeter (leeftijd: circa 10 jaar oud) en 1 nader te bepalen hoogstamfruitboom. Beide bomen worden voorzien van boompalen en gaas.

Naast vorenstaande fysieke kwaliteitsverbeterende maatregelen (die een waarde vertegenwoordigen van € 642,20) wordt aanvullende financiële tegenprestatie geleverd ter hoogte van € 617,80. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de te leveren tegenprestatie.

De hiervoor aangehaalde kwaliteitsverbeterende maatregelen worden in de volgende schetsmatig gevisualiseerd.



Kwaliteitsverbeterende maatregelen

Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Omtrent voorliggend bouwplan heeft de Stichting Kwaliteitscommissie op 12 april 2021 schriftelijk een positief advies afgegeven. Betreffend advies is bijgevoegd als Bijlage 2.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid en het positieve advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, wordt geconcludeerd dat onderhavig bouwplan niet strijdig is met dit beleid.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

5.1 Milieutechnische aspecten

5.1.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging danwel het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij voorliggend project is geen sprake van het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, echter het realiseren van een opslagruimte. Een bodemonderzoek behoeft niet te worden uitgevoerd.

Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het project.

5.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Dergelijk geluid dient te worden getoetst indien sprake is van het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies.

Bij voorliggend project is geen sprake van het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies. Het vergroten van de bebouwing ten behoeve van afsluitbare opslagruimte vormt geen geluidgevoelig object, waardoor akoestisch onderzoek niet behoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het project.

5.1.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Hoewel aan de overzijde van het projectgebied een agrarisch bedrijf is gevestigd, impliceert voorliggend bouwplan niet het realiseren van een milieugevoelig object. Voorts worden met voorliggend bouwplan geen bedrijfsmatige activiteiten gefaciliteerd die invloed zouden hebben op het heersende woon- en leefklimaat in de directe (woon)omgeving.

Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het project.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat bijvoorbeeld een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project is geenszins vergelijkbaar met een plan van genoemde omvang.

Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor het project.

5.1.5 Externe veiligheid

Bij het realiseren van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten dienen de mogelijke externe veiligheidsrisico's te worden beoordeeld. Onderhavig bouwplan impliceert niet het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object, waardoor het aspect externe veiligheid geen nadere beschouwing behoeft.

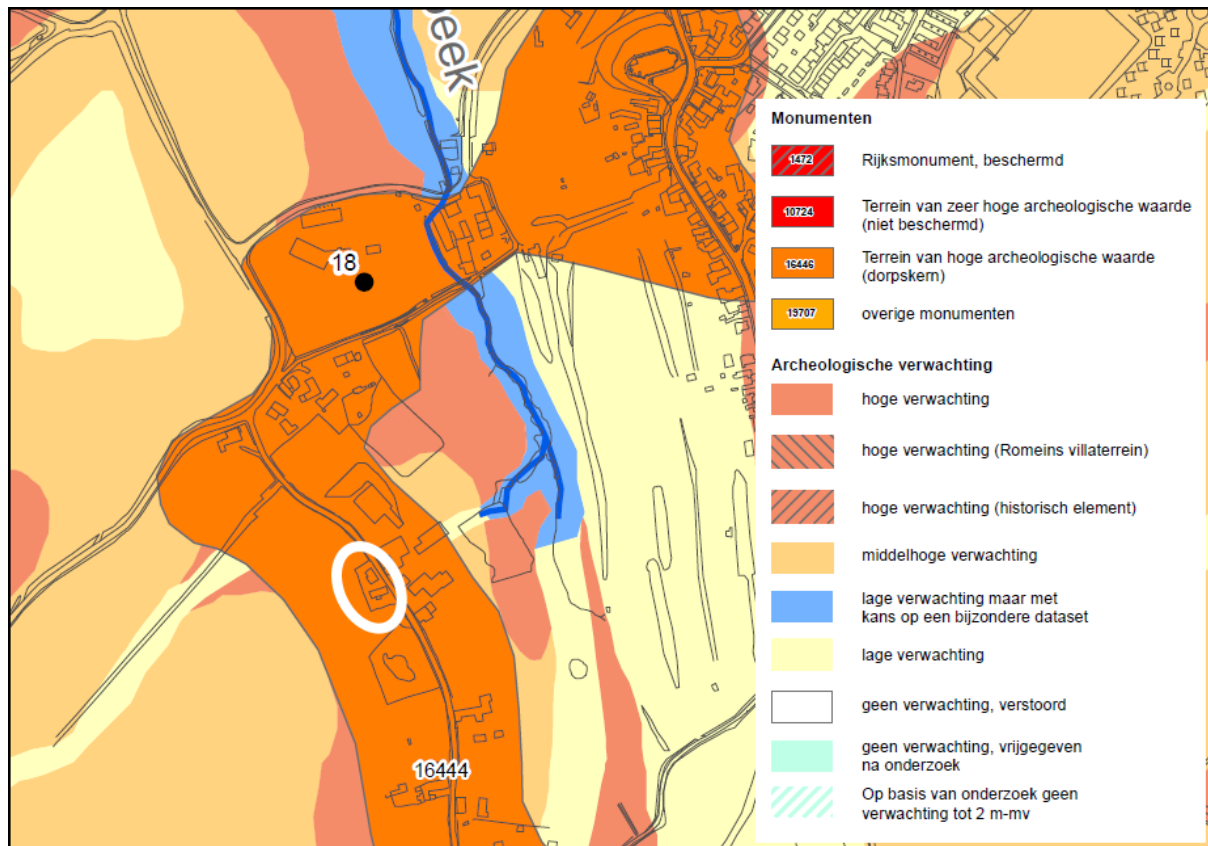
Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het project.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen. De gemeente Vaals beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op grond van deze kaart is voor onderhavige projectlocatie sprake van een 'terrein van hoge archeologische waarde (dorpskern)'.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart met aanduiding projectgebied

Genoemde archeologische verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op basis van deze dubbelbestemming dient een archeologisch onderzoek te worden verricht indien de bodem wordt geroerd op een diepte van meer dan 0,3 meter beneden maaiveld en met een groter oppervlak dan 100 m².

Omdat voorliggende uitbreiding circa 36 m² groot is, behoeft geen archeologisch onderzoek te worden verricht.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor het project.

5.2.2 Kabels en leidingen

Door het projectgebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

Conclusie kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor het project.

5.2.3 Verkeer en parkeren

Vanwege onderhavig bouwplan treden geen veranderingen op in de bestaande verkeersstructuur en/of ontsluiting op de Vijlenstraat. Ook impliceert het beoogde gebruik vanwege het bouwplan geen extra parkeerbehoefte.

Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor het project.

5.2.4 Waterhuishouding

Voorliggend project wordt circa 35 m² aan extra bebouwing gerealiseerd. Het streven is om 100% van het verharde (dak)oppervlak af te koppelen. Op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 dient een daartoe te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat. In casu impliceert dat een op te vangen hoeveelheid hemelwater van 2,8 m³. Gelet op de grootte van het (omliggende) eigendom is ruimschoots afdoende fysieke ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in een adequate hemelwatervoorziening.

Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor voorliggend project.

5.2.5 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Beschermde flora en/of fauna

Gelet op de aard van onderhavig bouwplan en de feitelijke terreininrichting ter plekke van de beoogde uitbreiding van de carport zijn beschermde soorten flora en/of fauna niet aan de orde, en is van een eventuele verstoring dan ook geen sprake.

Stikstof

Verder behoeven – gelet op de aard van het project – geen stikstofberekeningen voor de realisatie- en gebruiksfase te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of het project leidt tot significante effecten op omliggende Natura2000 gebieden. Geen sprake is van bouwactiviteiten met stikstofemissie tot gevolg. Ook betreft het voorgenomen gebruik van de bebouwing opslag in het kader van wonen, als gevolg waarvan geen stikstofemissie aan de orde is. Op grond hiervan mag worden geconcludeerd dat negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid kunnen worden uitgesloten

Conclusie natuurbescherming

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor voorliggend project.

Hoofdstuk 6 Afweging belangen en conclusie

Het voornemen is om de bestaande carport ter plekke van de Vijlenstraat 18 te Vijlen te verbouwen en uit te breiden ten behoeve van afsluitbare opslagruime. Dit bouwplan is strijdig met de regels van het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

De gemeente wil medewerking verlenen aan het bouwplan met afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo. Ten behoeve van dergelijke afwijkingsbesluit is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Tegen het beoogde project bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het project treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieutechnische aspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuurbescherming;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het beoogde project niet bezwaarlijk is en sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Schin op Geul, 12 april 2021

Schrijven gemeente Vaals, maart 2021

Betreft: K 21- 04 Gemeente Vaals, Vijlenstraat 18

Aanwezig: Luc Dohmen (gemeente Vaals), Sjoerd van de Venne (adviseur Aelmans)

Commissie: Joke Jongeling (voorzitter), Jeroen Verbeek, Joe Schormans, Kelly Reijnders

De initiatiefnemer is voornemens zijn bestaande carport uit te breiden om een overdekte berging mogelijk te maken. De carport is gelegen naast een rijksmonumentaal woonhuis en nabij een grote notenboom.

Ten behoeve van de inpassing van de berging zijn meerdere varianten onderzocht, waarbij rekening is gehouden met de glooiing van het landschap, de notenboom en het straatbeeld. Uiteindelijk vindt men de voorliggende variant de meest geschikte omdat de carport (verdiept) kan worden ingepast en de impact op het straatbeeld daarmee het kleinst is. Daarnaast wenst de initiatiefnemer de carport en berging op deze plek i.v.m. veiligheid. Dit betekent echter wel dat de notenboom gekapt moet worden.

Het plan is in de vergadering van 6 april 2021 door de Kwaliteitscommissie getoetst aan de onderstaande criteria:

Past de ontwikkeling binnen het gewenste streefbeeld voor het desbetreffende buitengebied?

Ja de gemeente kan zich vinden in de voorgestelde uitbreiding en de afwegingen die daaraan ten grondslag liggen. Ook de stadsbouwmeester kan zich vinden in het plan.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

De commissie ziet dat er duidelijk veel inspanning is geweest om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om de notenboom te behouden, maar heeft moeite met het feit dat de notenboom moet wijken. Uit de toelichting blijkt echter dat de boom zonder vergunning gekapt zou mogen worden en door middel van dit plan de mogelijkheid bestaat om een herplantplicht op te leggen.

De commissie vraagt toch om toch nog een keer kritisch te kijken of de boom behouden kan blijven door bijvoorbeeld de vorm van de berging iets aan te passen. De gemeente heeft later laten weten dat de initiatiefnemer en adviseurs nogmaals hebben onderzocht of er mogelijkheden zijn om de notenboom te behouden. Alternatieven zouden echter een grotere impact op het straatbeeld en de gebruiksmogelijkheden van het erf hebben, wat niet wenselijk is. De initiatiefnemers stellen vrijwillig voor om te compenseren door een nieuwe boom te planten.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Worden ter plekke zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing?

Ja, de bestaande haag wordt gehandhaafd en de bebouwing is gedeeltelijk in de grond gepositioneerd zodat de aantasting van het straatbeeld (het zicht op de vakwerkzijgevel) zo min mogelijk wordt aangetast.

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

Voor deze ontwikkeling is de module Overige gebouwde functies van toepassing, waarbij de kwaliteitsbijdrage €35,-/m² BVO en verharding bedraagt. De bijdrage wordt berekend op € 1.225,00. Door herplant van de boom wordt een bijdrage geleverd van € 642,20. Het resterend bedrag van € 582,80 wordt gestort in het kwaliteitsfonds van de gemeente Vaals.

Levert de ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband?

N.v.t.

Resumé: De commissie adviseert positief over het voorliggend plan.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,
Mevr. Ir. J.M.M. Jongeling – Rooth

Namens deze,

M.W.J. Schormans,
Secretaris

[REDACTED]
Vijlenstraat 18
6294 BB VIJLEN



Datum

5 mei 2021

Onderwerp

WABO_VO-2021-0008

Ons kenmerk

21.0003723



Sector Ruimte

M. Jaqx

T 043-3068507

Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage(n)

1

Verzonden

06 MEI 2021

Geachte [REDACTED]

Op 21-12-2020 hebben wij uw aanvraag voor een vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de bestaande carport op het perceel Vijlenstraat 18 te Vijlen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO_VO-2021-0008.

Welstands- en Monumentencommissie

Het bouwplan is door de Welstands- en Monumentencommissie, district "Mergelland", beoordeeld op redelijke eisen van welstand en heeft met het bouwplan kunnen instemmen.

De commissie is van mening dat het volume, op de op tekening aangegeven plaats, gerechtvaardigd is. Het uitbreiden of verschuiven van het volume in de richting van het monument acht de commissie uit stedenbouwkundig én monumentaal oogpunt niet wenselijk.

De commissie geeft in overweging mee om de zijgevels van de eerste twee traveeën een meer open / sjop-achtig karakter te geven. (Zie kopie van het advies van de Monumentencommissie, district "Mergelland", d.d. 01-04-2021).

Bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Van toepassing is de bestemming "Agrarisch met waarden-Natuur en Landschap; Archeologie 2". Het plan is in strijd met de voorschriften als bedoeld in artikel 4.1 en 4.2 onder a van dit bestemmingsplan omdat er gebouwd wordt ten dienste van de naastgelegen woonbestemming en er tevens gebouwd wordt buiten het bouwvlak.

Het college kan in onderhavig geval een afwijkingsbesluit nemen voor het realiseren van een de opslag op agrarische gronden op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, mits uit een door u aan te leveren ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Volledigheidshalve wijzen wij u er op dat het college een dergelijke vergunning slechts kan verlenen, indien en voor zover de gemeenteraad een zogenaamde een verklaring van geen

bedenkingen verstrekt. Dit betreft een bevoegdheid waarbij de raad een eigenstandige afweging maakt. Tevens dient een ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd, alvorens het college een nieuw (definitief) besluit kan nemen op uw aanvraag omgevingsvergunning.

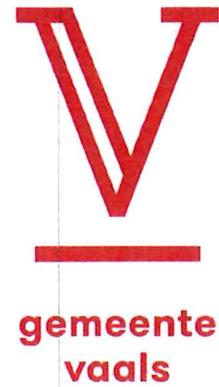
Naar eerste inschatting bestaan naar het oordeel van het college op basis van de overlegde stukken geen doorslaggevende planologische bezwaren tegen uw bouwplan, op voorwaarde dat uit de nader aan te leveren ruimtelijke onderbouwing blijkt dat door het bouwplan geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefklimaat in de direct omgeving.

Voor het overige wordt overwogen dat er verder geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan tegen het bouwplan en dat het bijbehorend bouwwerk volledig op eigen grond wordt gerealiseerd.

Voor wat betreft het straat- en bebouwingsbeeld heeft de monumentencommissie/stadsbouwmeester op 01-04-2021 geadviseerd dat dit niet onevenredig wordt aangetast, aangezien de monumentencommissie/stadsbouwmeester met het plan heeft kunnen instemmen.

Daarnaast is het plan besproken met de intergemeentelijke Kwaliteitscommissie. Deze heeft 6 april 2021 ingestemd met het plan onder voorwaarde van compensatie op basis van het door hen verstrekte advies.

Tot slot wordt in aanvulling op het voorgaande volledigheidshalve opgemerkt dat beginselmedewerking wordt verleend onder de voorwaarde, dat voorafgaand aan vergunningverlening (dat wil zeggen: gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning) een ondertekende planschadeovereenkomst wordt ingediend. In een dergelijke overeenkomst (bijlage) wordt vastgelegd dat de eventuele planschadekosten voor rekening komen van u als initiatiefnemer van het plan. Indien u niet (tijdig) meewerkt aan het sluiten van deze overeenkomst, kan geen medewerking worden verleend aan uw



aanvraag/plan, aangezien uw initiatief niet past binnen het bestemmingsplan.

Leges

Voor de beoordeling van het vooroverleg voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Deze leges bedragen 50% van de leges zoals deze bij een daadwerkelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project zouden worden vastgesteld. Hierbij geldt een minimum van € 175,--. De leges voor het in behandeling nemen van dit vooroverleg zullen daarom € 175,00 gaan bedragen. Deze legeskosten worden u per separate factuur in rekening gebracht.

Indien u een aanvraag om omgevingsvergunning indient die niet afwijkt van het vooroverleg, worden deze (reeds betaalde) leges verrekend met de leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om de omgevingsvergunning.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag kan volledig digitaal worden ingediend of op de gebruikelijke wijze door het indienen van de uitgeprinte gegevens in 3-voud. Voor het aanvraagformulier en/of het digitaal indienen van de aanvraag kunt u terecht op de site www.omgevingsloket.nl.

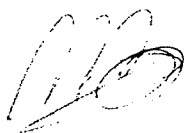
Voor het indienen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning gelden landelijke vereisten. Deze zijn terug te vinden in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij zullen uw definitieve aanvraag om omgevingsvergunning controleren op volledigheid. Het kan zijn dat uit deze toets blijkt dat er nog aanvullende gegevens benodigd zijn. Hierover ontvangt u een aparte brief.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de heer M. Jaeqx van de sector Ruimte, telefoonnummer: 043-3068507, e-mailadres: m.jaeqx@vaals.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Jaqx', written in a cursive style.

de heer M. Jaqx
Medewerker vergunningen

cc Bureau Financiën.

cc Gemachtigde, Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, t.a.v. [REDACTED]
[REDACTED] Kerkstraat 4, 6367JE Voerendaal

WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE

DISTRICT: "MERGELLAND"

SECRETARIAAT: GEMEENTEHUIS VALKENBURG A/D GEUL

Onderwerp:	Aan	het College van
Advies monumentencommissie		Burgemeester en Wethouders
		van
		Vaals

Bijl.: Div.

1e behandeling: d.d.: 1 april 2021

Zaaknr.: WABO_VO-2021-0008

Omschrijving werkzaamheden: verbouwen van de bestaande carport bij een monument

Bouwlocatie: Vijlenstraat 18 te Vijlen

Aanvrager: [REDACTED]

Status: Rijksmonument

Betreft: Vooroverleg

Behandeling: 1e

Bezoekers: -

Ontwerp: Architecten bureau Beckers

Beoordeling A:

De commissie heeft beoordeeld of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. De commissie heeft de aanvraag hierbij getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Beoordeling B:

De commissie heeft beoordeeld of de aanvraag zich niet verzet tegen het belang van Monumentenzorg. Daarbij is de waardering gericht op:

- schoonheid;
- ruimtelijke en/of structurele samenhang;
- wetenschappelijke- en cultuurhistorische waarde.

Advies:

Ervan uitgaande dat het bestaande profiel wordt gehandhaafd (massa, dakvorm, hoogte, dakhelling) adviseert de commissie om akkoord te gaan met het voorgelegde plan.

De commissie is van mening dat het volume, op de op tekening aangegeven plaats, gerechtvaardigd is. Het uitbreiden of verschuiven van het volume in de richting van het monument acht de commissie uit stedenbouwkundig én monumentaal oogpunt niet wenselijk.

De commissie geeft in overweging mee om de zijgevels van de eerste twee traveeën een meer open / sjop-achtig karakter te geven.

AKKOORD
Monumentencommissie

- 1 APR. 2021

District Mergelland