



**gemeente
vaals**

Documentnummer : 18.0009086


Agendapunt nr. : 13
Raadsvergadering d.d. : 17 december 2018

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen inzake omgevingsvergunning Von Clermontplein 60 (HZ_WABO-2017-0384)

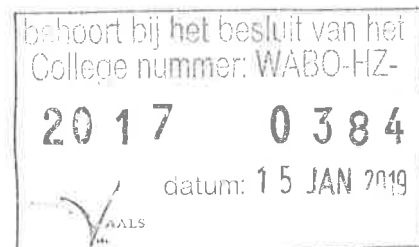
De Raad van de gemeente Vaals

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 november 2018,

Gelet op de Wabo, Wro, Bro en overige relevante regelgeving,

Overwegende dat:

- een aanvraag omgevingsvergunning (HZ_WABO-2017-0384) is ontvangen voor de realisatie van 5 sociale huurwoningen met bijbehorende voorzieningen op Von Clermontplein 60;
- is gebleken dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende Bestemmingsplan Von Clermontplein 60;
- vanwege de geconstateerde strijdigheden de uitvoering van het project slechts mogelijk is, indien daartoe een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) genomen wordt, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet kan verlenen voordat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben;
- de gemeenteraad een Verklaring van Geen Bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- dat ter onderbouwing hiervan een ruimtelijke onderbouwing (NL.IMRO.0981.OVvClermontplein60) bij de aanvraag omgevingsvergunning aanwezig is;
- dat de raad op 28 mei 2018 op grond van deze ruimtelijke onderbouwing een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft verleend, en besloten heeft dat wanneer geen zienswijzen tegen de verklaring worden ingediend, deze verklaring als definitief kan worden beschouwd;
- de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en bijbehorende stukken voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- er zienswijzen zijn ingediend door 3 reclamanten;
- met inachtneming van de betreffende zienswijzen, de zienswijzennota en de ruimtelijke onderbouwing de aanvraag niet in strijd wordt geacht met een goede ruimtelijke ordening;

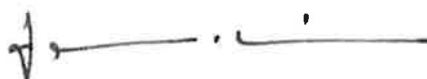


BESLUIT:

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo jo art. 3.11 Wabo jo. art. 6.5 Bor voor de realisatie van 5 sociale huurwoningen met bijbehorende voorzieningen op het perceel plaatselijk bekend als Von Clermontplein 60 te Vaals, kadastraal bekend Vaals, sectie A, nummer 9571;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins (via overeenkomst) verzekerd is.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 17 december 2018


mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier


drs. R.L.T. van Loo
Voorzitter



**gemeente
vaals**

Documentnummer : 18.0008994



Agendapunt nr. :
Raadsvergadering d.d. : 17 december 2018

Vaals, 30 oktober 2018

Aan de Raad der gemeente Vaals

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen inzake omgevingsvergunning Von Clermontplein 60 (HZ_WABO-2017-0384)

Voorstel

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo jo art. 3.11 Wabo jo. art. 6.5 Bor voor de realisatie van 5 sociale huurwoningen met bijbehorende voorzieningen op het perceel plaatselijk bekend als Von Clermontplein 60 te Vaals, kadastraal bekend Vaals, sectie A, nummer 9571;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins (via overeenkomst) verzekerd is.

Inleiding

Zoals bekend is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 5 sociale huurwoningen op Von Clermontplein 60 te Vaals. Deze aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60'. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking aan het initiatief worden verleend via een omgevingsvergunning met uitgebreide voorbereidingsprocedure.

In het kader van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning kan de omgevingsvergunning niet worden verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De Verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

In de raadsvergadering van 28 mei 2018 heeft de raad op grond van deze ruimtelijke onderbouwing een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen verleend, en besloten dat wanneer geen zienswijzen tegen de verklaring worden ingediend, deze verklaring als definitief kan worden beschouwd. Daarop hebben de ontwerp-verklaring, de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken (bouwplan en ruimtelijke onderbouwing) voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het plan worden ingediend.

Gedurende deze termijn zijn door 3 reclamanten zienswijzen ingediend, zodat uw raad een definitieve Verklaring dient af te geven. In de zienswijzennota die bij dit voorstel is gevoegd, zijn de zienswijzen geanonimiseerd, samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Deze nota maakt integraal onderdeel uit van het besluit tot afgifte van de verklaring van geen bedenkingen.

Doel/meetbaar effect

Na het afgeven van een definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen kan de omgevingsvergunning voor de realisatie van de 5 woningen op Von Clermontplein 60 worden verleend.

Argumenten

Zienswijzen

Reclamanten zijn met name van oordeel dat het plan voor wat betreft aard en omvang niet past in de directe omgeving. De zienswijzen zijn voor wat betreft de opmerkingen over de aard en omvang van het plan in de omgeving, nogmaals voorgelegd aan de stadsbouwmeester (**bijlage**). Voor de beantwoording wordt verwezen naar bijgevoegde zienswijzennota.

Archeologische proefsleuven

In één zienswijze wordt onder meer ingebracht dat bij de huidige ontwikkeling proefsleuven gegraven moeten worden, om inzichtelijk te krijgen of door de ontwikkeling eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden worden aangetast. In overleg met de gemeentelijk archeologisch adviseur is naar aanleiding hiervan voor rekening en risico van initiatiefnemer nader archeologisch onderzoek (bureauonderzoek inclusief aanvullende grondboringen) verricht door ArcheoPro (**bijlage**).

De archeologisch adviseur heeft het rapport beoordeeld. Geadviseerd wordt om:

- 1) akkoord te gaan met het bijgevoegde rapport van ArcheoPro en het door ArcheoPro gegeven advies om in het plangebied geen nader archeologisch onderzoek uit te laten voeren en
- 2) om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit het bureauonderzoek in combinatie met het booronderzoek blijkt dat de bodem in het verleden tot op grotere diepte afgegraven is, waarmee archeologische sporen en vondsten in dit deel van de historische kern niet langer te verwachten zijn. De verwachting dient op basis van deze onderzoeksresultaten bijgesteld te worden naar laag en het is naar het oordeel van de archeologisch adviseur derhalve niet zinvol om een kostbaar proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. De gemeente heeft middels het onderzoek voldaan aan haar wettelijke verplichting om het eventueel aanwezige waardevolle bodemarchief, in kaart te brengen en te beschermen (in dit geval is dit dus niet aanwezig).

Bezonning

In een separate zienswijze heeft een andere reclamant (Von Clermontplein 54) kenbaar gemaakt dat het nieuwe bouwblok zijn perceel afschermt van de zon en dat hij in zoverre duidelijk grotere en eerdere beschaduwning van zijn perceel ondervindt. In het nieuwe bouwplan verdwijnt de bestaande bebouwing (vleugel) langs de Bosstraat. Volledigheidshalve is voor het in beeld brengen van de effecten van het bouwplan op de schaduwwerking, naar aanleiding van de zienswijze ook een bezonningsstudie uitgevoerd. Daarbij is aan de hand van bezonningsdiagrammen uurlijks de schaduwwerking in beeld gebracht op de omgeving (**bijlage**).

Voor bezonning en beschaduwning bestaan geen wettelijke eisen. In het algemeen wordt, wanneer de gemeente geen specifiek beleid heeft ten aanzien van bezonning, de zogenaamde "lichte TNO-norm" als richtlijn voor bezonning gebruikt (ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam). De panden Von Clermontplein 43-79 zijn voor wat betreft de toetsing aan de lichte TNO-norm in de maatgevende maand oktober (laagste zonnestand), nader onderzocht aan de hand van een 3D-model.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat alle behandelde objecten in de omgeving, waaronder – net als in de bestaande situatie – het pand van reclamant, voldoen aan de gehanteerde TNO-norm voor wat betreft de bezonning van de gevels. Verder wordt ten aanzien van het achtergelegen perceel van reclamant geconstateerd dat door het bouwplan juist meer ruimte ontstaat voor direct zonlicht. De stelling van reclamant dat het bouwplan in de namiddag leidt tot grotere en eerdere schaduwwerking van zijn perceel en dat als gevolg daarvan het eigendom in waarde daalt, wordt dan ook niet gevolgd.

Kanttekeningen

Juridische consequenties

De verklaring van geen bedenkingen wordt onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning. Op grond van artikel 8:5 van de Algemene wet bestuursrecht staat geen rechtstreeks beroep open tegen de VVGB. Reclamanten kunnen beroep instellen tegen de omgevingsvergunning (waarvan de VVGB onderdeel uitmaakt) bij de rechtbank Limburg. Eventueel kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Kosten, baten en dekking

Op basis van de te voeren procedure dient de gemeenteraad in beginsel op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan vast te stellen voor gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur (art. 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is opgenomen. Daarvan is in beginsel sprake, nu het gaat om de bouw van een of meer woningen.

Op grond van de Wro kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden 'anderszins verzekerd is'. Daarvan is in dit geval sprake, nu de gemeente een exploitatieovereenkomst heeft gesloten met de initiatiefnemer. Daarin is ook geregeld, dat eventuele tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening zijn van de gemeente Vaals, maar voor initiatiefnemer.

Uitvoering, planning & communicatie

Indien de gemeenteraad de VVGB afgeeft, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De omgevingsvergunning, de VVGB en de overige stukken van de aanvraag worden daarbij voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd, binnen welke termijn door belanghebbende beroep kan worden aangetekend en / of voorlopige voorziening aangevraagd. Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven via de Staatscourant, Vaalser Weekblad en de gemeentelijk website. Tevens wordt het plan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Reclamanten ontvangen een afschrift van de zienswijzenota.

Korte samenvatting

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 5 sociale huurwoningen op Von Clermontplein 60 te Vaals. Deze aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60'. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking aan het initiatief worden verleend via een omgevingsvergunning met uitgebreide voorbereidingsprocedure.

In het kader van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning kan de omgevingsvergunning niet worden verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De Verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

In de raadsvergadering van 28 mei 2018 heeft de raad op grond van deze ruimtelijke onderbouwing een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen verleend, en besloten dat wanneer geen zienswijzen tegen de verklaring worden ingediend, deze verklaring als definitief kan worden beschouwd. Vervolgens hebben de ontwerp-verklaring, de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken (bouwplan en ruimtelijke onderbouwing) voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het plan worden ingediend.

Gedurende deze termijn zijn door 3 reclamanten zienswijzen ingediend, zodat uw raad een definitieve Verklaring dient af te geven. In de zienswijzennota die bij dit voorstel is gevoegd, zijn de zienswijzen geanonimiseerd, samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Deze nota maakt integraal onderdeel uit van het besluit tot afgifte van de verklaring van geen bedenkingen.

BIJLAGEN

- Aanvraag omgevingsvergunning met relevante tekeningen
- Ingekomen zienswijzen en zienswijzennota
- Ruimtelijke onderbouwing (met archeologisch onderzoek, de beoordeling daarvan en bezonningsstudie)
- Aanvullende beoordeling stadsbouwmeester

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,

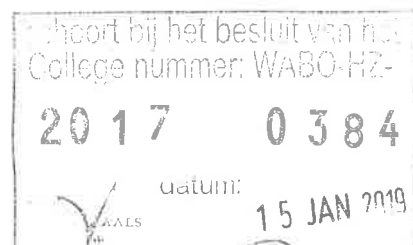
mr. drs. J.H.M.J. Bertram
Secretaris

drs. R.L.T. van Loo
Burgemeester

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit

Zienswijzennota bij

**Omgevingsvergunning voor het realiseren van 5
appartementen Von Clermontplein 60
(HZ_WABO-2017-0384 / NL.IMRO.0981.OVvClermontplein60)**

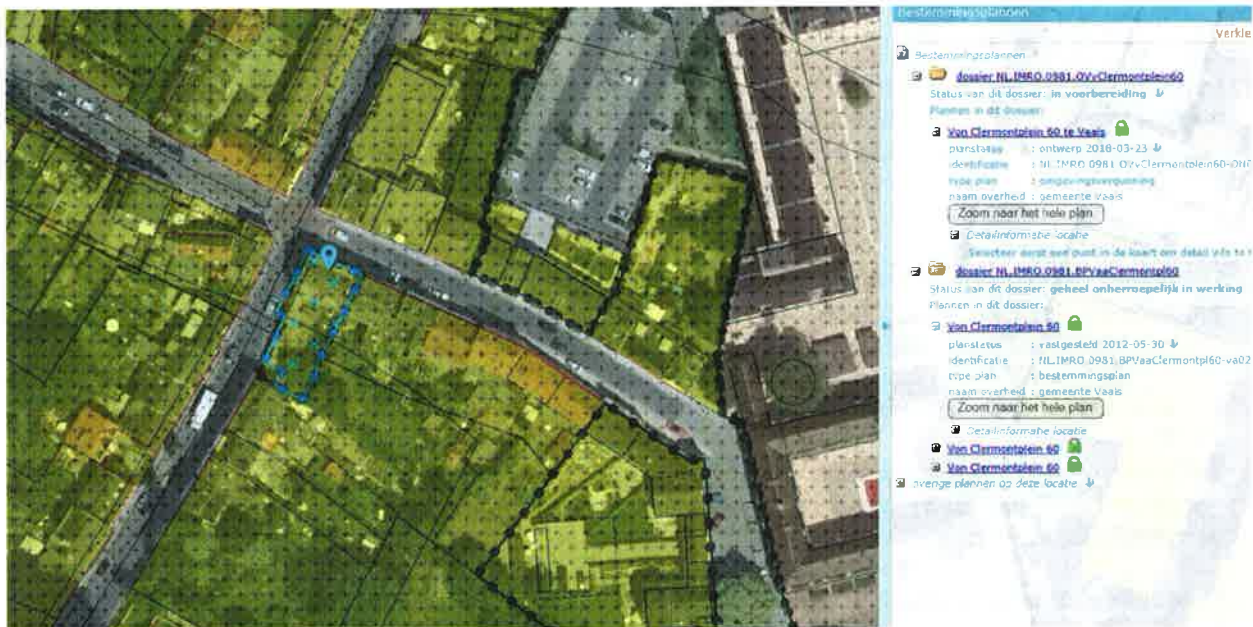


Inhoud

- 1.1 Inleiding**
- 1.2 Ontvankelijkheid**
- 1.3 Zienswijzen**
- 1.4 Lijst van wijzigingen**

1.1 INLEIDING

De gemeente Vaals heeft een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 5 appartementen op het perceel Von Clermontplein 60, (kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nr. 9571). Het bouwplan voorziet in het realiseren van 5 woningen op de hoek van Clermontplein – Bosstraat, waarbij het bestaande pand zal worden gesloopt. Hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend op 30 januari 2018.



Figuur 1: plangebied omgevingsvergunning HZ_WABO-2017-0384

De procedure omgevingsvergunning ex art. 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is noodzakelijk om de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan Kern Vaals te vergunnen. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

1. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
2. Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten;
3. Slopen
4. Bouwen
5. Aanleggen/ veranderen van een inrit/uitweg

Gelet op de toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft de ontwerp-omgevingsvergunning, samen met de door de gemeenteraad op 28 mei 2018 verstrekte ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB), met ingang van 15 juni 2018 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen indienen.

Samenvatting en anonimisering zienswijzen

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 28 mei 2018 een ontwerp-VVGB verleend, en tevens bepaald dat de ontwerp-VVGB als definitieve VVGB kan worden opgevat, indien geen zienswijzen worden ingediend. Gedurende de inzagetermijn zijn 3 zienswijzen ontvangen, zodat verdere besluitvorming door uw raad dient plaats te vinden:

	Indiener	Datum	Ontvangstdatum
I	Omwonende	25 juli 2018	26 juli 2018
II	Omwonende	26 juli 2018	30 juli 2018
III	Omwonende	26 juli 2018	30 juli 2018

De zienswijzen zijn samengevat (en geanonimiseerd) weergegeven en van een reactie voorzien. Deze zienswijzennota vormt een integraal onderdeel van het besluit tot afgifte van de definitieve

verklaring van geen bedenkingen (en daarmee van de te verlenen omgevingsvergunning). 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.

Hierna worden de ingediende zienswijzen per brief (samengevat) cursief weergegeven en voorzien van onze reactie. Ook wordt aangegeven of de zienswijzen leiden tot aanpassing van het besluit.

In deze Zienswijzennota komt u 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.

1.2 ONTVANKELIJKHEID

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning met ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft plaatsgevonden middels:

- Publicatie op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en Vaalser Weekblad van 15 juni 2018;
- Publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft met ingang van 15 juni 2018 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, binnen welke termijn een ieder een zienswijze kon indienen.

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 Awb). 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 zijn de zienswijzen binnen de termijn verzonden (en uiterlijk een week na afloop van de termijn ontvangen) en derhalve ontvankelijk.

1.3 ZIENSWIJZEN

1.3.1. Zienswijze I

Hoogte bebouwing. Reclamant stelt dat de bouwhoogte van de bebouwing op de Bosstraat duidelijk veel te hoog is, dat de bouwhoogte de gevelhoogte van nr. 24 niet mag overschrijden en niet correspondeert met het bestemmingsplan van de historische kern van Vaals.

Schaduwwerking/aantasting woon- en leefklimaat/planschade. Het huidige plan leidt tot meer (en eerdere) schaduwwerking op zijn perceel, nu het zonlicht op zijn perceel in de namiddag door het onderhavige bouwplan wordt afgeschermd. Dit leidt tot een onevenredige waardevermindering van de woning van reclamant en een aantasting van diens woon- en leefklimaat.

Gemeentelijke reactie

Ter plekke van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60'. Dit is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Kern Vaals', welke herziening door de gemeenteraad is vastgesteld op 30 mei 2012. Dit bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor nieuwe bouwplannen in het plangebied.

Zoals verwoord in de ruimtelijke onderbouwing (par. 3.4.1) is binnen de bestemming Wonen in het vigerend bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60' met een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding vastgelegd, dat de maximale bouwhoogte 10 respectievelijk 12 meter mag bedragen. De bouwhoogte is daarbij gerelateerd aan peil, hetgeen in de regels van het bestemmingsplan is bepaald op bovenkant afgewerkte begane grond vloer en daarmee op 203,60 meter boven NAP. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is binnen het plangebied deels een maximale bouwhoogte toegestaan vanaf peil van 213,60 m boven NAP en deels van 215,60 m boven NAP. De goothoogte is middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd op maximaal 211,23 m + NAP.

Daarnaast geldt dat de binnen het beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden mede bestemd zijn voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, het stedenbouwkundig beeld, de architectonische verschijningsvorm en het karakter van het dorpsgezicht, voor zover die bepaald worden door de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen, de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen en de landschappelijke inpassing van de gebouwen.

De nieuwbouw in het onderhavige plan voorziet in 5 bouwlagen, waarbij de bovenste 2 verdiepingen worden uitgevoerd in een setback met platte afdekking. Daardoor ligt de bouwhoogte op 217,12m + NAP. Door het toepassen van de setback is de nieuwe goothoogte gelijk aan de bouwhoogte. Voor deze afwijkingen van het bestemmingsplan wordt onderhavige procedure omgevingsvergunning gevolgd.

Het college kan een dergelijke omgevingsvergunning slechts verlenen, wanneer het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In de bij de ontwerp-omgevingsvergunning opgenomen ruimtelijke onderbouwing is overwogen, dat er voor is gekozen om de appartementen vorm te geven als een eigentijds woonblok met een horizontaal gelede laagopbouw.

Daarbij zijn de karakteristieken van de omliggende bebouwing voor wat betreft goot- en bouwhoogte echter niet uit het oog verloren. Voor wat betreft de ligging in de omgeving refereert deze horizontale laagopbouw aan de verdiepingshoogten van de bestaande omringende bebouwing en sluiten de verticaal gerichte openingen in de gevel van het bouwplan aan bij de gevelritmiek van het bestaande straatbeeld. Het toepassen van de setback zorgt er stedenbouwkundig voor dat de bouwmassa visueel aansluit op de dakvoet (goothoogte) van de omliggende panden aan het Von Clermontplein en de Bosstraat.

Voorts is het plan op 4 april 2018 voorgelegd aan de stadsbouwmeester. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de stadsbouwmeester het bouwplan op 29 oktober 2018 aanvullend beoordeeld (bijlage).

De stadsbouwmeester heeft overwogen, dat het bouwplan een verbetering vormt van de huidige stedenbouwkundige situatie en dat de afwegingen uit de ruimtelijke onderbouwing worden onderschreven. In de huidige situatie is de bestaande (donkere) woning vooral gericht naar het Von Clermontplein met een donkere, hoge zijgevel aan de Bosstraat, die uitloopt in een armoedige wand met garagedeuren. Naar het oordeel van de stadsbouwmeester vervalst door de gekozen compacte oplossing van het nieuwe ontwerp met aan drie zijden kwalitatief hoogwaardige gevels, het zij- en achtererfgevoel dat door de vormgeving van het huidige pand aanwezig is. Het achtergebied van Von Clermontplein 60 en de Bosstraat krijgt door het vervallen van de vleugel aan de Bosstraat, de lichte kleur van het metselwerk en de setback van de top, meer licht en lucht op deze locatie. Materialisatie en kleurgebruik sluiten daarbij aan bij de bestrating van het centrumgebied en het Von Clermontplein, waarbij de kleur van de bestrating als het ware omhoog wordt getrokken in de gevel.

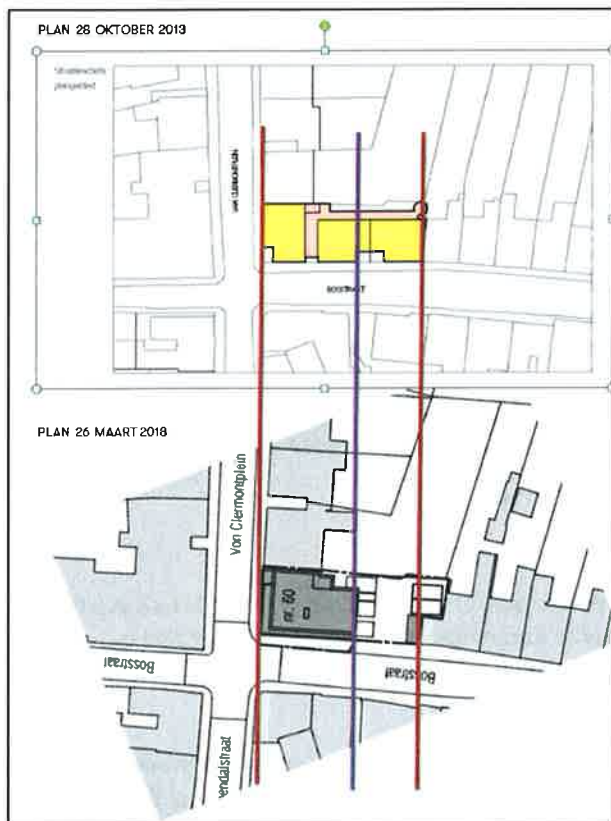
Verder heeft de stadsbouwmeester overwogen dat het ontwerp een hoge architectonische waarde heeft en dat dit een waardevolle toevoeging vormt op de diversiteit van de omgevende bebouwing, waarbij de in de omgeving kenmerkende historische randschikking en samenhang van de gebouwen wordt opgepakt. De stijgende lijn van de bebouwing aan de straat (o.a. ter plaatse van Von Clermontplein 33-39 richting de Bosstraat) wordt immers doorgezet en het hoekpunt wordt met een iets hogere setback (in plaats van met een kap) beëindigd. De vijfde laag versterkt daarmee stedenbouwkundig de rankheid van het plein en vormt zodoende een logische en aanvaardbare beëindiging van de gevelwand aan het Von Clermontplein, terwijl een verdieping minder naar het oordeel van de stadsbouwmeester stedenbouwkundig juist afbreuk zou doen aan deze beëindiging. Qua landschappelijke inpassing speelt het ontwerp in op de stijgende Bloemendalstraat, door op de hoek van de Bosstraat een markante voorgevel te plaatsen en vanuit de dalende Bosstraat de hoek naar het Von Clermontplein te markeren, waardoor het compacte ontwerp feitelijk drie voorgevels heeft.

Gelet op het voorgaande wordt het standpunt van reclamant dat het bouwplan eenduidig te hoog is, niet gevolgd. Daarbij wordt opgemerkt dat het college, hoewel het niet aan het advies van de stadsbouwmeester is gebonden en de verantwoordelijkheid voor de beoordeling bij hem berust, daaraan in beginsel wel doorslaggevend betekenis mag toekennen bij de besluitvorming. Het advies bevat naar inhoud of wijze van totstandkoming niet zodanige gebreken dat het college dit niet – of niet zonder meer – aan de omgevingsvergunning ten grondslag kan leggen.

Schaduwwerking/planschade

Reclamant geeft verder aan dat het bouwplan een duidelijke grotere en vroegere beschaduwing van het perceel oplevert, nu de zon in de namiddag door het nieuwe gebouw wordt afgeschermd.

Ten aanzien van de gestelde grotere schaduwwerking wordt allereerst overwogen, dat voorliggend bouwplan weliswaar 1,52 meter hoger is dan het bouwplan waarvoor het bestemmingsplan oorspronkelijk is opgesteld, maar dat er ten opzichte van de huidige situatie in het nieuwe bouwplan aan de zijde van de Bosstraat een vleugel wegvalt. Hierdoor is aan deze zijde sprake van een veel opener straatbeeld. Indien volledig gebruik zou worden gemaakt van de bebouwingsopties van het vigerende bestemmingsplan (waarbij de bebouwing langs de Bosstraat zou worden doorgetrokken, hetgeen nu niet gebeurt, zie afbeelding), zou een grotere kans bestaan op aanvullende schaduwwerking.



Afbeelding: vergelijk bouwplan 28 oktober 2013 en 26 maart 2018

Om een volledig beeld te krijgen van de beschaduwing is naar aanleiding van de zienswijze een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd, waarbij de schaduwwerking van het bouwplan op de omgeving in beeld is gebracht. Deze is als aanvullende bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit deze studie blijkt dat ten aanzien van het perceel van reclamant geen significante wijziging van schaduwwerking op de gevels optreedt en dat deze gevels, net als in de bestaande situatie ruimschoots voldoen aan de lichte TNO-norm.

Uit de afbeeldingen van de bezonningsstudie blijkt verder dat met betrekking tot het achterliggend binnengebied juist meer ruimte voor direct zonlicht ontstaat. Dat het bouwplan in de namiddag leidt tot grotere en eerdere schaduwwerking en dat als gevolg daarvan het eigendom in waarde daalt, blijkt niet uit de bezonningsstudie.

Hierbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de gemeente ten aanzien van eventueel in te dienen planschadeverzoeken afspraken gemaakt met de aanvrager van de omgevingsvergunning in de afgesloten planschadeovereenkomst. Het indienen van een eventueel planschadeverzoek dient echter plaats te vinden in een separate procedure.

CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding de omgevingsvergunning (VGB) te weigeren.

1.3.2 . Zienswijze II

Hoogte bouwplan. Het bouwplan is in vergelijking met de maximale hoogtes uit het bestemmingsplan veel te hoog nu de maximale goothoogte met 6 meter wordt overschreden en de maximale goothoogte met 4 meter. Het plan druist in tegen het beschermd dorpsgezicht en overschaduwde historische panden door 2 verdiepingen op een huis toe te staan, terwijl dit nu al het hoogste huis is van de straat. Het bouwplan zal een negatieve impact hebben op de omgeving c.q. op de aanblik van de straat en daarmee op het woongenot en de waarde van de huizen in de directe omgeving.

Archeologie. Ten onrechte worden, gelet op de overschrijding van de oppervlaktes in het bestemmingsplan en de ligging in het historisch deel van Vaals, geen archeologische proefsleuven gegraven waardoor archeologische resten verloren kunnen gaan of aangetast, aangezien bouwarbeiders deze niet altijd als zodanig herkennen.

Planschade. Het bouwplan zal een negatieve impact hebben op de omgeving c.q. op de aanblik van de straat en daarmee op het woongenot en de waarde van de huizen in de directe omgeving.

Gemeentelijke reactie

Ter plekke van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60'. Dit is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Kern Vaals', welke herziening door de gemeenteraad is vastgesteld op 30 mei 2012. Dit bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor nieuwe bouwplannen in het plangebied.

Zoals verwoord in de ruimtelijke onderbouwing (par. 3.4.1) is binnen de bestemming Wonen in het vigerend bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60' met een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding vastgelegd, dat de maximale bouwhoogte 10 respectievelijk 12 meter mag bedragen. De bouwhoogte is daarbij gerelateerd aan peil, hetgeen in de regels van het bestemmingsplan is bepaald op bovenkant afgewerkte begane grond vloer en daarmee op 203,60 meter boven NAP. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is binnen het plangebied deels een maximale bouwhoogte toegestaan vanaf peil van 213,60 m boven NAP en deels van 215,60 m boven NAP. De goothoogte is middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd op maximaal 211,23 m + NAP.

Daarnaast geldt dat de binnen het beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden mede bestemd zijn voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, het stedenbouwkundig beeld, de architectonische verschijningsvorm en het karakter van het dorpsgezicht, voor zover die bepaald worden door de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen, de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen en de landschappelijke inpassing van de gebouwen.

De nieuwbouw in het onderhavige plan voorziet in 5 bouwlagen, waarbij de bovenste 2 verdiepingen worden uitgevoerd in een setback met platte afdekking. Daardoor ligt de bouwhoogte op 217,12m + NAP (gelet op het voorgaande wordt de maximale hoogte derhalve niet overal met 4 meter overschreden). Door het toepassen van de setback is de nieuwe goothoogte gelijk aan de bouwhoogte. Voor deze afwijkingen van het bestemmingsplan wordt onderhavige procedure omgevingsvergunning gevolgd.

Het college kan een dergelijke omgevingsvergunning slechts verlenen, wanneer het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In de bij de ontwerp-omgevingsvergunning opgenomen ruimtelijke onderbouwing is overwogen, dat er voor is gekozen om de appartementen vorm te geven als een eigentijds woonblok met een horizontaal gelede laagopbouw.

Daarbij zijn de karakteristieken van de omliggende bebouwing voor wat betreft goot- en bouwhoogte echter niet uit het oog verloren. Voor wat betreft de ligging in de omgeving refereert deze horizontale laagopbouw aan de verdiepingshoogten van de bestaande omringende bebouwing en sluiten de verticaal gerichte openingen in de gevel van het bouwplan aan bij de gevelritmiek van het bestaande straatbeeld. Het toepassen van de setback zorgt er stedenbouwkundig voor dat de bouwmassa visueel

aansluit op de dakvoet (goothoogte) van de omliggende panden aan het Von Clermontplein en de Bosstraat.

Voorts is het plan op 4 april 2018 voorgelegd aan de stadsbouwmeester. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de stadsbouwmeester het bouwplan op 29 oktober 2018 aanvullend beoordeeld (bijlage).

De stadsbouwmeester heeft overwogen, dat het bouwplan een verbetering vormt van de huidige stedenbouwkundige situatie en dat de afwegingen uit de ruimtelijke onderbouwing worden onderschreven. In de huidige situatie is de bestaande (donkere) woning vooral gericht naar het Von Clermontplein met een donkere, hoge zijgevel aan de Bosstraat, die uitloopt in een armoedige wand met garagedeuren. Naar het oordeel van de stadsbouwmeester vervalt door de gekozen, compacte oplossing van het nieuwe ontwerp met aan drie zijden kwalitatief hoogwaardige gevels, het zij- en achtererfgevoel dat door de vormgeving van het huidige pand aanwezig is. Het achtergebied van Von Clermontplein 60 en de Bosstraat krijgt door het vervallen van de vleugel aan de Bosstraat, de lichte kleur van het metselwerk en de setback van de top, meer licht en lucht op deze locatie. Materialisatie en kleurgebruik sluiten daarbij aan bij de bestrating van het centrumgebied en het Von Clermontplein, waarbij de kleur van de bestrating als het ware omhoog wordt getrokken in de gevel.

Verder heeft de stadsbouwmeester overwogen dat het ontwerp een hoge architectonische waarde heeft en dat dit een waardevolle toevoeging vormt op de diversiteit van de omgevende bebouwing, waarbij de in de omgeving kenmerkende historische rankschikking en samenhang van de gebouwen wordt opgepakt. De stijgende lijn van de bebouwing aan de straat (o.a. ter plaatse van Von Clermontplein 33-39 richting de Bosstraat) wordt immers doorgezet en het hoekpunt wordt met een iets hogere setback (in plaats van met een kap) beëindigd. De vijfde laag versterkt stedenbouwkundig de rankheid van het plein en vormt zodoende een logische en aanvaardbare beëindiging van de gevelwand aan het Von Clermontplein, terwijl een verdieping minder naar het oordeel van de stadsbouwmeester stedenbouwkundig juist afbreuk zou doen aan deze beëindiging. In zoverre is de door reclamant getrokken vergelijking met Von Clermontplein 33-39 (tussenwoningen) stedenbouwkundig niet vergelijkbaar.

Qua landschappelijke inpassing speelt het ontwerp in op de stijgende Bloemendalstraat, door op de hoek van de Bosstraat een markante voorgevel te plaatsen en vanuit de dalende Bosstraat de hoek naar het Von Clermontplein te markeren, waardoor het compacte ontwerp feitelijk drie voorgevels heeft. Komende vanuit de Bloemendalstraat markeert het bouwplan stedenbouwkundig juist het begin van het Von Clermontplein en het aanliggende historische centrum.

Gelet op het voorgaande wordt het standpunt van reclamant dat het bouwplan niet past in de omgeving, niet gevolgd. Daarbij wordt opgemerkt dat het college, hoewel het niet aan het advies van de stadsbouwmeester is gebonden en de verantwoordelijkheid voor de beoordeling bij hem berust, daaraan in beginsel wel doorslaggevende betekenis mag toekennen bij de besluitvorming. Het advies bevat naar inhoud of wijze van totstandkoming niet zodanige gebreken dat het college dit niet – of niet zonder meer – aan de omgevingsvergunning ten grondslag kan leggen.

Woningbehoefte

Voorzover reclamant twijfelt aan de woningbehoefte, wordt opgemerkt dat het plan volkshuisvestelijk is beoordeeld aan de hand van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL geeft (onder meer) richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Zuid-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het bouwplan voorziet in het realiseren van 5 gestapelde woningen, terwijl het geldende bestemmingsplan 10 gestapelde woningen rechtstreeks mogelijk maakt. Door invulling te geven aan het bouwplan worden geen woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad, en betekent de afwijking van het vigerende bestemmingsplan feitelijk een verdunning van het aantal te realiseren woningen. Het bouwplan voldoet daarmee aan de SVWZL.

Archeologie

Het plangebied maakt deel uit van de historische dorpskern van Vaals. Op de landelijke Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is de dorpskern opgenomen onder AMK-terrein nr. 16446 en aan het terrein is op de verwachtingskaart van de gemeente daarom een hoge verwachting toegekend.

In de toelichting op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is (door de raad vastgesteld in december 2010) is gezien het grote belang van de historische dorpskernen met betrekking tot het invullen van de bestaande kennislacunes aangaande de bewoningsgeschiedenis gedurende de Middeleeuwen, aangegeven dat in dergelijke AMK terreinen direct een inventariserend veldonderzoek moet worden uitgevoerd door middel van het aanleggen van proefsleuven.

Dit beleid dient te zijn vertaald in de bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan Kern Vaals (en daarmee de historische dorpskern) wordt bij bodemverstoringen dieper dan 0,50 meter - maaiveld en met een omvang groter dan 100 m², archeologisch onderzoek voorgeschreven middels het aanleggen van proefsleuven en/of een opgraving voor de historische dorpskern. In het bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60' (2012) is dit abusievelijk niet gebeurd.

Naar aanleiding hiervan is de zienswijze op dit punt voorgelegd aan de archeologisch adviseur van de gemeente. Zij geeft aan dat in de periode tussen vaststelling van de archeologische verwachtingenkaart en heden binnen de historische dorpskern grootschalig onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van de uitvoering van het Centrumplan, waardoor veel meer bekend is over de bodemopbouw in de nabije omgeving van het plangebied dan in 2010. Indirect heeft dit ook duidelijk gemaakt dat men met de uitvoering van een archeologisch bureauonderzoek, waarin ook een studie van historisch kaartmateriaal is meegenomen, tot een meer en beter gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied kan komen. Waar dit bureauonderzoek wordt aangevuld met een booronderzoek kan in aanvulling daarop ook met veel meer zekerheid een uitspraak gedaan worden over de mate van het al dan niet intact zijn van het bodemprofiel. Dit intact zijn van een bodemprofiel is mede bepalend voor de verwachting op het al dan niet nog kunnen aantreffen van archeologische waarden zoals grondsporen en vondsten.

Om te voorkomen dat eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied ongezien verloren gaan, is in overleg met de gemeentelijk archeologisch adviseur initiatiefnemer verzocht alsnog archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Uitgaande van de ervaringen in het Centrum van Vaals is daarbij aangegeven dat dit onderzoek in eerste instantie uit een bureauonderzoek diende te bestaan, aangevuld met grondboringen om zodoende een meer gespecificeerde verwachting op te kunnen stellen en het al dan niet nog intact zijn van de oorspronkelijke bodem te bepalen. Waar de oorspronkelijke bodem nog intact is, zou dan als vervolgstap een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd kunnen worden.

Het genoemde onderzoek is uitgevoerd (R. Paulussen, 2018; ArcheoPro rapport 18125, **bijlage**) en ter toetsing voorgelegd aan de archeologisch adviseur (**bijlage**). Zij adviseert 1) om akkoord te gaan met het bijgevoegde rapport ArcheoPro en het door ArcheoPro gegeven advies om in het plangebied geen nader archeologisch onderzoek uit te laten voeren en 2) om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de resultaten blijkt dat voor het plangebied een middelhoge verwachting aan de orde is voor vrijwel alle perioden (van late steentijd tot Nieuwe tijd), waarbij sporen en vondsten in de top van de oorspronkelijke bodem verwacht mogen worden. Uit het booronderzoek is echter ook gebleken dat de bodem in het verleden tot op grotere diepte afgegraven is, waarmee archeologische sporen en vondsten in dit deel van de historische kern niet langer te verwachten zijn. De verwachting dient op basis van deze onderzoeksresultaten bijgesteld te worden naar laag en het is derhalve niet zinvol om een kostbaar proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

Gelet op de aangeleverde rapportage van ArcheoPro is het graven van proefsleuven dan ook niet noodzakelijk. Het onderzoek is bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing.

Planschade

Gezien de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing met de stedenbouwkundige overwegingen van de stadsbouwmeester, wordt reclamant niet gevolgd in de stelling dat het plan een negatieve ruimtelijke impact heeft op de omgeving en daarmee zal leiden tot een aantasting van het woongenot en de waarde van de huizen in de directe omgeving. Daarbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat indien

en voor zover reclamant vreest dat hun woning door de ontwikkeling in waarde zal dalen, hiervoor een planschadeverzoek bij de gemeente kan worden ingediend. De gemeente heeft hiervoor in de afgesloten planschadeovereenkomst afspraken gemaakt met de aanvrager van de omgevingsvergunning.

CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding de omgevingsvergunning (VGB) te weigeren.

1.3.3 Zienswijze III

Hoogte bebouwing. De hoogte van het geplande gebouw overschrijdt de toegestane bouwhoogte uit het bestemmingsplan en de laagbouwstijl past bovendien niet in de bouwstijl van het historische gedeelte van Vaals. Waar de bebouwing Van Clermontplein 33 t/m 39 in de historische bouwstijl is uitgevoerd, is het zonde om als afsluiting een 5 verdiepingen hoge laagbouw te bouwen op het kruispunt van Van Clermontplein en de Bosstraat.

Gemeentelijke reactie

Ter plekke van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60'. Dit is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Kern Vaals', welke herziening door de gemeenteraad is vastgesteld op 30 mei 2012. Dit bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor nieuwe bouwplannen in het plangebied.

Zoals verwoord in de ruimtelijke onderbouwing (par. 3.4.1) is binnen de bestemming Wonen in het vigerend bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60' met een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding vastgelegd, dat de maximale bouwhoogte 10 respectievelijk 12 meter mag bedragen. De bouwhoogte is daarbij gerelateerd aan peil, hetgeen in de regels van het bestemmingsplan is bepaald op bovenkant afgewerkte begane grond vloer en daarmee op 203,60 meter boven NAP. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is binnen het plangebied deels een maximale bouwhoogte toegestaan vanaf peil van 213,60 m boven NAP en deels van 215,60 m boven NAP. De goothoogte is middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd op maximaal 211,23 m + NAP.

Daarnaast geldt dat de binnen het beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden mede bestemd zijn voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, het stedenbouwkundig beeld, de architectonische verschijningsvorm en het karakter van het dorpsgezicht, voor zover die bepaald worden door de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen, de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen en de landschappelijke inpassing van de gebouwen.

De nieuwbouw in het onderhavige plan voorziet in 5 bouwlagen, waarbij de bovenste 2 verdiepingen worden uitgevoerd in een setback met platte afdekking. Daardoor ligt de bouwhoogte op 217,12m + NAP. Door het toepassen van de setback is de nieuwe goothoogte gelijk aan de bouwhoogte. Voor deze afwijkingen van het bestemmingsplan wordt onderhavige procedure omgevingsvergunning gevolgd.

Het college kan een dergelijke omgevingsvergunning slechts verlenen, wanneer het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In de bij de ontwerp-omgevingsvergunning opgenomen ruimtelijke onderbouwing is overwogen, dat er voor is gekozen om de appartementen vorm te geven als een eigentijds woonblok met een horizontaal gelede laagopbouw.

Daarbij zijn de karakteristieken van de omliggende bebouwing voor wat betreft goot- en bouwhoogte echter niet uit het oog verloren. Voor wat betreft de ligging in de omgeving refereert deze horizontale laagopbouw aan de verdiepingshoogten van de bestaande omringende bebouwing en sluiten de verticaal gerichte openingen in de gevel van het bouwplan aan bij de gevelritmiek van het bestaande straatbeeld. Het toepassen van de setback zorgt er stedenbouwkundig voor dat de bouwmassa visueel aansluit op de dakvoet (goothoogte) van de omliggende panden aan het Von Clermontplein en de Bosstraat.

Voorts is het plan op 4 april 2018 voorgelegd aan de stadsbouwmeester. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de stadsbouwmeester het bouwplan op 29 oktober 2018 aanvullend beoordeeld (bijlage).

De stadsbouwmeester heeft overwogen, dat het bouwplan een verbetering vormt van de huidige stedenbouwkundige situatie en dat de afwegingen uit de ruimtelijke onderbouwing worden

onderschreven. In de huidige situatie is de bestaande (donkere) woning vooral gericht naar het Von Clermontplein met een donkere, hoge zijgevel aan de Bosstraat, die uitloopt in een armoedige wand met garagedeuren. Naar het oordeel van de stadsbouwmeester vervalt door de gekozen compacte oplossing van het nieuwe ontwerp met aan drie zijden kwalitatief hoogwaardige gevels, het zij- en achtererfgevoel dat door de vormgeving van het huidige pand aanwezig is. Het achtergebied van Von Clermontplein 60 en de Bosstraat krijgt door het vervallen van de vleugel aan de Bosstraat, de lichte kleur van het metselwerk en de setback van de top, meer licht en lucht op deze locatie. Materialisatie en kleurgebruik sluiten daarbij aan bij de bestrating van het centrumgebied en het Von Clermontplein, waarbij de kleur van de bestrating als het ware omhoog wordt getrokken in de gevel.

Verder heeft de stadsbouwmeester overwogen dat het ontwerp een hoge architectonische waarde heeft en dat dit een waardevolle toevoeging vormt op de diversiteit van de omgevende bebouwing, waarbij de in de omgeving kenmerkende historische rankschikking en samenhang van de gebouwen wordt opgepakt. De stijgende lijn van de bebouwing aan de straat (o.a. ter plaatse van Von Clermontplein 33-39 richting de Bosstraat) wordt immers doorgezet en het hoekpunt wordt met een iets hogere setback (in plaats van met een kap) beëindigd. De vijfde laag versterkt daarmee stedenbouwkundig de rankheid van het plein en vormt zodoende een logische en aanvaardbare beëindiging van de gevelwand aan het Von Clermontplein, terwijl een verdieping minder naar het oordeel van de stadsbouwmeester stedenbouwkundig juist afbreuk zou doen aan deze beëindiging. In zoverre is de door reclamant getrokken vergelijking met Von Clermontplein 33-39 (tussenwoningen) stedenbouwkundig niet vergelijkbaar.

Qua landschappelijke inpassing speelt het ontwerp in op de stijgende Bloemendalstraat, door op de hoek van de Bosstraat een markante voorgevel te plaatsen en vanuit de dalende Bosstraat de hoek naar het Von Clermontplein te markeren, waardoor het compacte ontwerp feitelijk drie voorgevels heeft.

Gelet op het voorgaande wordt het standpunt van reclamant dat het bouw plan te hoog is en niet past in de historische omgeving, niet gevolgd. Daarbij wordt opgemerkt dat het college, hoewel het niet aan het advies van de stadsbouwmeester is gebonden en de verantwoordelijkheid voor de beoordeling bij hem berust, daaraan in beginsel wel doorslaggevende betekenis mag toekennen bij de besluitvorming. Het advies bevat naar inhoud of wijze van totstandkoming niet zodanige gebreken dat het college dit niet – of niet zonder meer – aan de omgevingsvergunning ten grondslag kan leggen.

CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding de omgevingsvergunning (VVG) te weigeren.

1.4. LIJST VAN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN



Als plaatsvervangende Stadsbouwmeester heb ik mij in de ontwikkeling van het plan Von Clermontplein 60 verdiept.

De ruimtelijke onderbouwing hiervan is samengesteld door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, in samenwerking met de gemeente Vaals en dhr. J. Hofmans (voormalig plaatsvervangend Stadsbouwmeester).

Na bestudering van de plannen en bezoek aan de locatie werd mij duidelijk, dat deze ontwikkeling inderdaad een verbetering van de stedenbouwkundige situatie is. Ik sluit me daarom aan bij de bevindingen omschreven in punt 2.2. en 2.3 ad 1 van de ruimtelijke onderbouwing waarin resp.de beoogde ontwikkeling en de stedenbouwkundige ruimtelijke aspecten worden toegelicht.

In de huidige situatie is de bestaande (donkere) woning vooral gericht naar het Von Clermontplein met

- een vierde laag gevormd door een kap met doorlopende dakkapellen en
- met een hoge donkere zijgevel aan de Bosstraat die uitloopt in
- een armoedige wand met garagedeuren.

Door de compacte oplossing van het nieuwe ontwerp met aan drie zijden kwalitatief hoogwaardige voorgevels vervalt dit zij- en achtergevel gevoel.

De vijfde laag versterkt de rankheid van het plan en vormt een goed eindpunt van de relatief hoge bebouwing aan het Von Clermontplein.

Zoals eerder omschreven in de ruimtelijke onderbouwing geven de compacte bouw, de lichte kleur van het metselwerk en de set-back van de top, licht en lucht op deze locatie. Er ontstaat hierdoor, samen met het spel van verticaal en horizontaal metselwerk, voor- en terugliggende geveldelen en de overhoekse koppeling van de gevels, een plan dat oogt als een urban villa en dat goed past op deze centrumlocatie.

Ir. I. de Neef

04-04-2018



Geachte heer Keulders,

U verzoekt mij om een reactie op de ingediende zienswijzen met betrekking op het plan 'Von Clermontplein 60'.

Het huidige plan van Coenen Sättele Architecten is een vervolg op een eerder plan op dezelfde locatie dat is goedgekeurd op 27 08 2013 (doss.nr. ... en bijlage I). Dit plan behelst een galerijflat met 10 appartementen in 4 bouwlagen met een verhoogde hoek van vijf bouwlagen. Dit plan had al geen kap, maar een plat dak.

Door de goedkeuring van dit bouwplan in 2013 en de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, is eerder reeds de keuze gemaakt om op deze plek een meer hedendaags gebouw te plaatsen.

De enige afwijking op dit beleid is dat het plan van Coenen Sättele 1,5 m boven de toegestane hoogte van het huidige bestemmingsplan uitsteekt. Dit heeft onder meer te maken met de grotere verdiepingshoogte volgens het nieuwe bouwbesluit en het vervallen van de parkeergarage onder het gebouw, die een geringere verdiepingshoogte had.

Op basis van deze uitgangspunten heeft Coenen Sättele Architecten een rustig en helder ontwerp gemaakt;

- a. met een hoge architectonische waarde, die een waardevolle toevoeging vormt op de diversiteit van de omgevende bebouwing,
- b. waarin de historische rangschikking en samenhang van de gebouwen wordt opgepakt door de stijgende lijn van de bebouwing aan de straat door te zetten en het hoekpunt met een iets hogere setback te beëindigen in plaats van met een kap.
- c. Qua landschappelijke inpassing speelt het ontwerp in op de stijgende Bloemendalstraat door op de hoek van de Bosstraat een markante voorgevel te plaatsen en vanuit de dalende Bosstraat de hoek naar het Von Clermontplein te markeren. Het compacte ontwerp heeft hierdoor feitelijk drie voorgevels.

Het huidige plan bevat slechts 5 woningen, waardoor de galerij en de vleugel aan de Bosstraat van het vorige plan komen te vervallen. De bezonning van het achterterrein is hiermee in grote mate verbeterd.

Het plan van Coenen Sättele is weliswaar 1,50m hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane hoogte, maar daardoor ontstaat er een logische en aanvaardbare beëindiging van de gevelwand van het Von Clermontplein. Een verdieping minder zou juist afbreuk doen aan deze beëindiging.

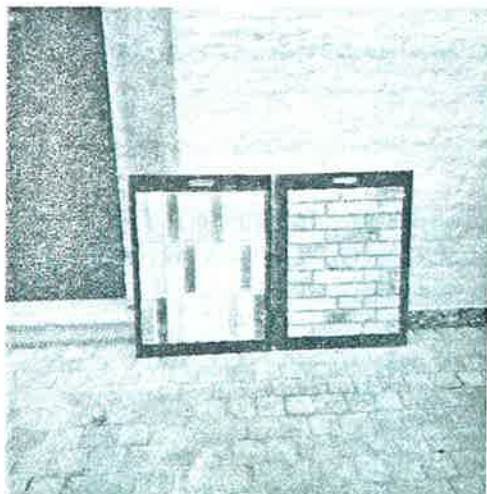
De in het bezwaar opgenomen foto van de gevelwand aan de overzijde van het Von Clermontplein (nrs. 33 t/m 39) laat de tussenwoningen in de straat zien. Naar de hoek van de Bosstraat toe groeit de bebouwingshoogte aan beide zijden van de straat. Onderstaande foto's geven hier een goed beeld van. Het hoekblok van Von Clermontplein 60 vormt daarvan een mooi eindpunt.

Komende vanuit de Bloemendalstraat markeert het bouwplan stedenbouwkundig juist het begin van het Von Clermontplein en het aanliggende historische centrum.

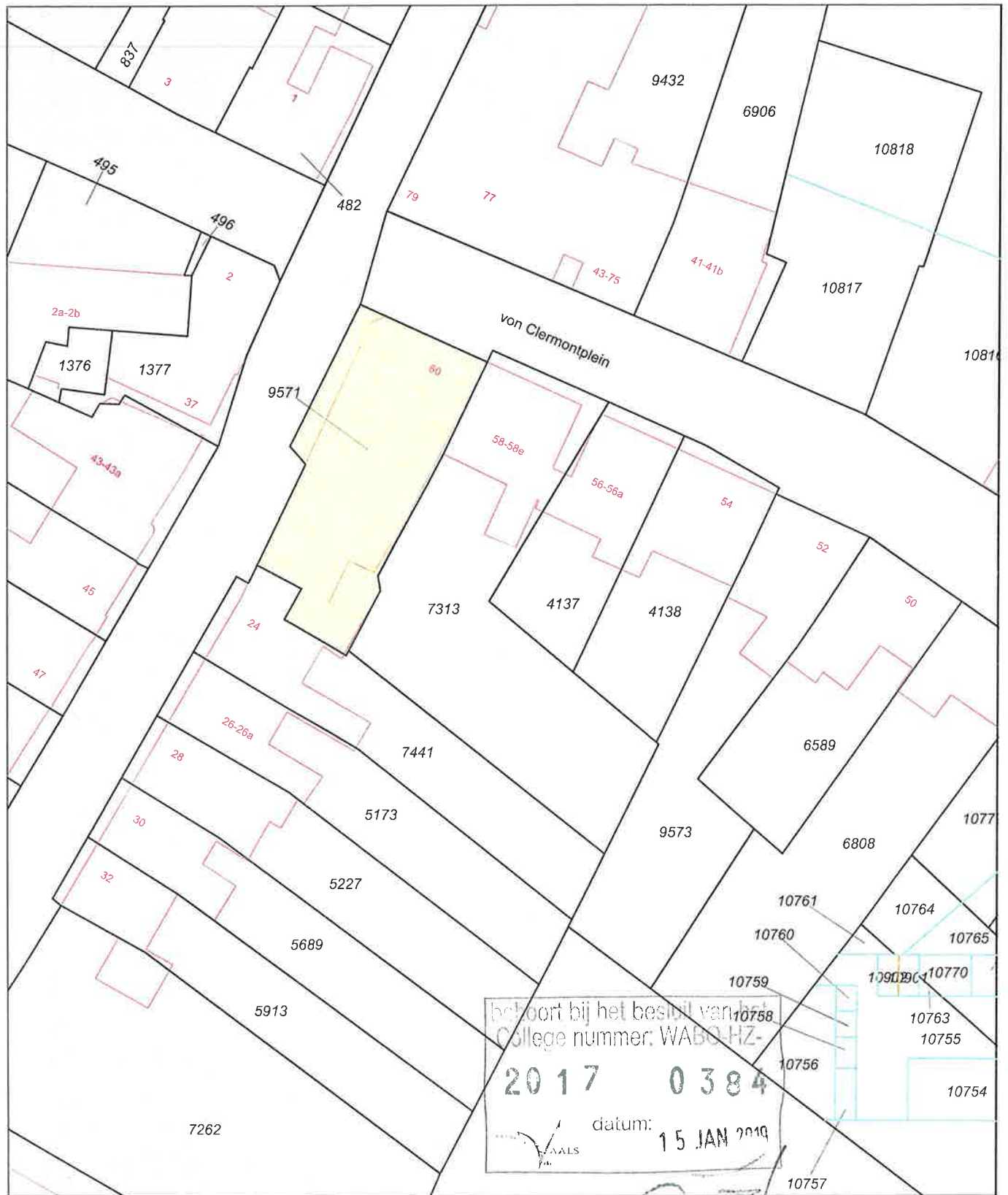


Qua materialisatie en kleurgebruik sluit het ontwerp aan bij de bestrating van het centrumgebied en het Von Clermontplein. De kleur van de bestrating wordt als het ware omhoog getrokken in de gevel.

Op onderstaande foto's zijn de monsterboorden van het metselwerk met de kleurenwaaier voor de kozijnen te zien.



Concluderend kan worden gesteld dat het ontwerp een goed sluitstuk is van de straat, met drie voorgevels die zorgvuldig zijn vormgegeven en een compactere opzet waardoor het achtergebied en de Bosstraat meer licht en lucht krijgt.



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 16 januari 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

VAALS

A

7313

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



GEMEENTE VAALS	
No.	18.6163
30 JULI 2018	
Orig.	Vrom / DCR
Kopie	Vrom / Spi
Gez. Secr.	

Aan
Gemeente Vaals
Von Clermontplein 15
6291 AT Vaals

Vaals, 26-07-2018

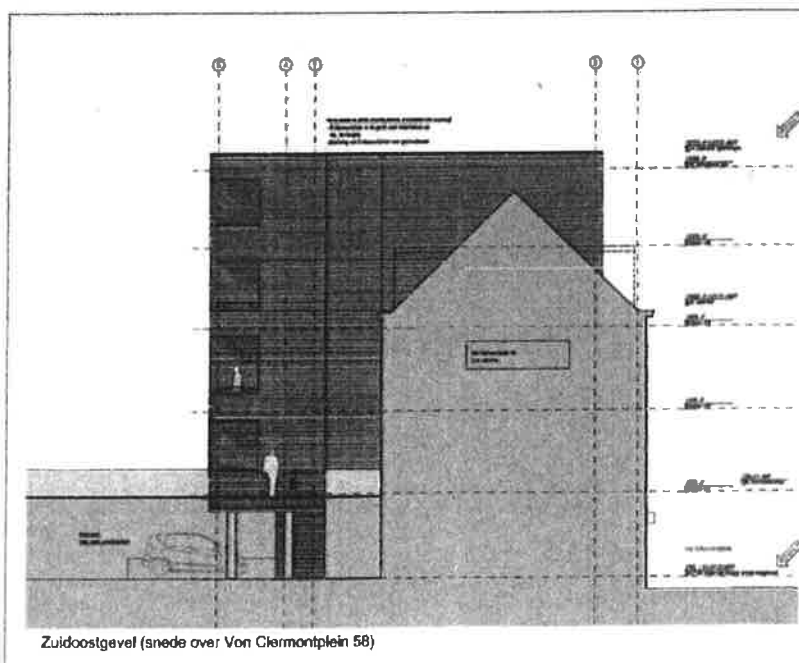
Onderwerp: Bezwaarschrift tegen omgevingsvergunning Von Clermontplein 60

Geachte heer, mevrouw,

Ik teken bezwaar aan tegen uw beslissing over het rapport van 12-06-2018 door firma Aelmans in naam van de Woningstichting Vaals. Het kenmerk van de rapport is: rapportnummer M170938.002/PSO – *Omgevingsvergunning aanvraag – ruimtelijke onderbouwing*. Het nummer van de beslissing zelf heb ik zo snel niet kunnen achterhalen.

Ik ben het niet eens met de beslissing omdat:

- Het gaat grof boven het door de gemeente zelf opgestelde billijke bestemmingsplan van 10 tot 12 meter. Waar de maximale goothoogte met 6 meter overschreden wordt en de maximale hoogte met 4 meter overschreden wordt.
- Het druist in tegen het beschermde dorpsgezicht, hetgeen goed hooggehouden was door de recente nieuwbouw van Von Clermontplein 33, 35 etc.
- Het overschaduwde de historische panden in alle opzichten door nog 2 extra verdiepingen op een huis te bouwen dat nu al het hoogste huis is van de straat.



- Het ligt op een kruispunt van 2 belangrijke historische wegen in het relatief kleine historische centrum. Waar het een compleet breekt met de aanwezige bouwwijzen. Voor een gemeente die zo op toerisme leunt is dit catastrofaal. Zeker nadat ook het prachtige Von Clermont huis totaal overschaduwd is door de nieuwbouw op het Julianaplein, deels voor een winkelconcept wat bij voorbaat gedoemd was te mislukken.
 - Nieuwe woningen worden al op meerdere plaatsen in grote getalen verwezelijkt en dit kan ook op Von Clermontplein 60 op een smaakvollere manier. Waardoor de twijfelachtige woningbehoefte niet opweegt tegen de impact op de omgeving. Er zijn veel plaatsen voor een dergelijke bouw die in zijn eigen recht bekoorlijk zijn kan, maar deze locatie is dat zeer duidelijk niet.
 - Ondanks dat het minimum oppervlak overschreden wordt en het gelegen is op een belangrijke historische kruising in het archeologisch beschermde deel van Vaals worden geen archeologische proefsleuven gegraven. Hetgeen belangrijke archeologie die door bouwarbeiders niet altijd herkend worden kan, zou kunnen worden vernietigd.
 - Het zal een negatief effect hebben op de aanblik van de straat en daarmee het woongenot en de waarde van de huizen in de directe omgeving.
 - Het druist daarom in tegen meerdere bestemmingsplannen en bepalingen van de gemeente zelf en van de provincie. Het is niet in het voordeel, maar sterk in het nadeel van de huidige bewoners van Vaals. En in plaats van het toerisme in het centrum te bevorderen, zal dit wederom een deuk maken in het toch al minder hoogstaande beeld tegenover andere toeristische kernen.
- Het is slechts in het voordeel van het gewin van de woningstichting, hetgeen geen overweging mag zijn van de gemeente.

Ik vind dat de beslissing moet zijn: Een nieuw huis, moet een huis zijn dat het historische aanzicht eer aandoet of in zijn waarde laat, en geen appartementencomplex dat de hele omgeving domineert.

Ik wil mijn bezwaren graag mondeling toelichten in een hoorzitting.

Ten slotte verzoek ik u om de beslissing niet uit te voeren totdat u een beslissing op mijn bezwaarschrift heeft genomen.

Mocht tegen mijn bezwaar besloten worden dan vraag ik dringend om een duidelijke onderbouwing waarom dit besluit in het voordeel is van allereerst de bewoners van en daarbij de gehele gemeente Vaals.

Hoogachtend,



Gemeente Vaals
Postbus 450

6290 AL Vaals

GEMEENTE VAALS	
Nr.	18.6067
26 JULI 2018	
Orig.	Verg. Secr.
Kopie	

Vaals, den 25.07.2018

Omgevingsvergunning – ruimtelijke onderbouwing –
NL.IMRO.0981OV vClermontplein60-ON01 – M170938.002/PSO

Geachte dames en heren,

bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ich den Rest meines Briefes in deutscher Sprach fortführe, denn ich kann mich auf Niederländisch schriftlich nicht so präzise ausdrücken.

Ich habe erst am 20.07.18 Kenntnis von der geplanten Baumaßnahme resp. Neubebauung von Clermontplein 60 erhalten und erhebe Widerspruch.

Begründung:

Die Bauhöhe auf der Bosstraat ist eindeutig zu hoch und entspricht in keiner Weise dem Flächennutzungsplan des historischen Ortskerns der Gemeinde Vaals. Nach meinem Wissensstand darf die Bauhöhe auf der Bosstraat nicht über die Giebelhöhe des Hauses Nr. 24 hinausgehen und die galante Bauhöhe ist noch deutlich höher als die Giebelhöhe des jetzigen Gebäudes.

Dies bedeutet für mich und meinem Grundstück eine deutlich größere und frühere Verschattung, da die Sonne im Nachmittags (nach dem jetzigen Bebauungsplan) von dem Gebäude abgeschirmt wird. Hierdurch erleidet meine Immobilie einen nicht unerheblichen Wertverlust und darüber hinaus wird die Lebensqualität von meiner Frau und mir selbst erheblich beeinträchtigt.

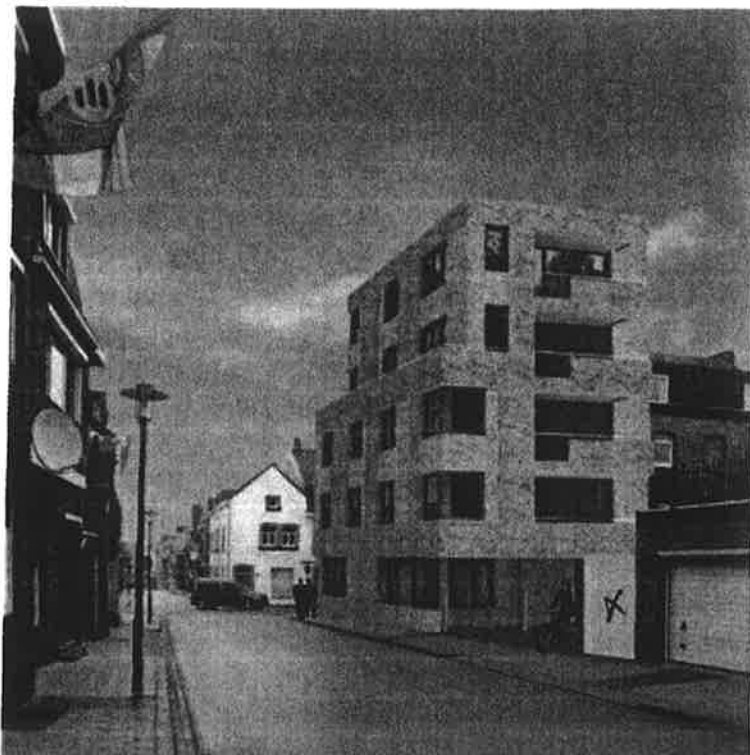
Ich bitte hier um eine Stellungnahme Rücksprache und behalte mir rechtliche Schritte vor.

Met vriendelijke groet

!

Anlage

Nieuwbouwplan hoek Bosstraat van Clermontplein 60 Vaals



Afstand in fasage des
Houses Bosstraat 24
= max 2-3m!

2

Het pand bekend als voormalig cafe Jussen wordt volledig gesloopt en 5 nieuwbouwappartementen zullen hier worden gerealiseerd.

Op dit moment is de omgevingsvergunning sloop en realisatie nieuwbouw aangevraagd.

Wanneer gereed?

De voorlopige prognose is dat we in het 3e kwartaal van 2018 starten met de sloop van het bestaande pand en hierna realisatie van de nieuwbouw. De prognose is dat in het 3e/4e kwartaal van 2019 het gehele project gereed zal zijn.

Uitgebreidere informatie zal na start bouw, onder andere, verhuurtekeningen met plattegronden, staat van afwerking, etc. van de nieuw te bouwen woningen op onze website geplaatst worden.

Wilt u ook wonen in het centrum van Vaals?

Schrijf u dan nu in bij de Woningstichting Vaals voor een appartement in dit complex. Hebt u nog vragen over de plannen of wilt u de ontwerpen van de gebouwen bekijken? Loop binnen bij Woningstichting Vaals tijdens onze spreekuren van maandag t/m donderdag van 8.30 uur tot 12.00 uur of maak een afspraak met een van onze medewerkers.

Diese Ansicht passt absolut nicht
ins Ortsbild!



GEMEENTE VAALS		
No	18.6152	
30 JULI 2018		
Orig.	Vkom/702	Gez. Secr.
Kopie	Vkom/SP	

Vaals, 2018-07-26

Omgevingsvergunning- ruimtelijke onderbouwing -
HZ_WABO-2017-0384
NL.IMRO.0981OV vClermontplein 60-ON01 - M 1 70938.002/PSO

Geachte dames en heren,

hierbij willen wij graag verzet aantekenen tegen het boven genomedede bebouwingplan.

Terwijl de actueele bebouwingsvoorstel duidelijke verbeteringen laat zien tegenover het voorstel van 2012 (RoBBerts), is nog steeds meer aandacht gegeven aan de effectiviteit als aan de esthetiek.

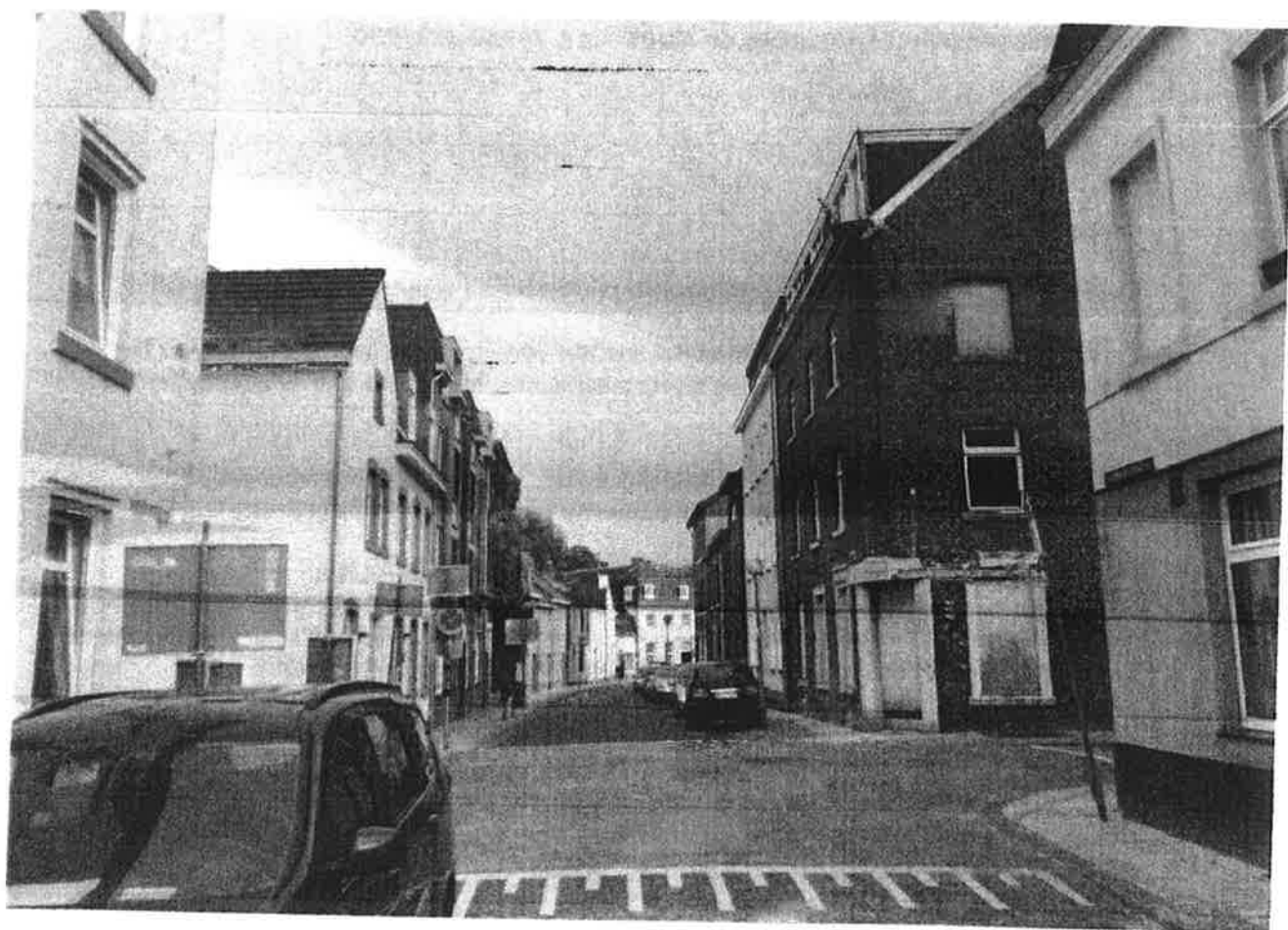
De hogte van het gepland gebouw is duidelijk boven de toegestaan bouwhoogte en het laagbouwstijl past bovendien niet in het bouwstijl van het historische gedeelte van Vaals.

Terwijl het gaat in de bebouwing in de vClermontplein 33 t/m39 in de historische bouwstijl zijn gedaan en er uitermate op wordt gelet, dat de plaats rond om het gementehuis in stijl wordt gebouwd, zal het zonder zijn een vijf verdiepingen hoge laagbouw als afsluiting op het kruispunt van vClermontplein en Bosstraat te bouwen.

Graag willen wij dat het nieuwe gebouw zou passen in de architecturale morfologie van de bebouwing van het histrosche centrum van Vaals.

Met vriendelijke groet,

P.S.: Om uw noog eens onze straat in herinnering te brenge hebbe wij noog een foto bijgevugt.







Geachte heer Keulders,

U verzoekt mij om een reactie op de ingediende zienswijzen met betrekking op het plan 'Von Clermontplein 60'.

Het huidige plan van Coenen Sättele Architecten is een vervolg op een eerder plan op dezelfde locatie dat is goedgekeurd op 27 08 2013 (doss.nr. ... en bijlage I). Dit plan behelst een galerijflat met 10 appartementen in 4 bouwlagen met een verhoogde hoek van vijf bouwlagen. Dit plan had al geen kap, maar een plat dak.

Door de goedkeuring van dit bouwplan in 2013 en de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, is eerder reeds de keuze gemaakt om op deze plek een meer hedendaags gebouw te plaatsen.

De enige afwijking op dit beleid is dat het plan van Coenen Sättele 1,5 m boven de toegestane hoogte van het huidige bestemmingsplan uitsteekt. Dit heeft onder meer te maken met de grotere verdiepingshoogte volgens het nieuwe bouwbesluit en het vervallen van de parkeergarage onder het gebouw, die een geringere verdiepingshoogte had.

Op basis van deze uitgangspunten heeft Coenen Sättele Architecten een rustig en helder ontwerp gemaakt;

- a. met een hoge architectonische waarde, die een waardevolle toevoeging vormt op de diversiteit van de omgevende bebouwing,
- b. waarin de historische rangschikking en samenhang van de gebouwen wordt opgepakt door de stijgende lijn van de bebouwing aan de straat door te zetten en het hoekpunt met een iets hogere setback te beëindigen in plaats van met een kap.
- c. Qua landschappelijke inpassing speelt het ontwerp in op de stijgende Bloemendalstraat door op de hoek van de Bosstraat een markante voorgevel te plaatsen en vanuit de dalende Bosstraat de hoek naar het Von Clermontplein te markeren. Het compacte ontwerp heeft hierdoor feitelijk drie voorgevels.

Het huidige plan bevat slechts 5 woningen, waardoor de galerij en de vleugel aan de Bosstraat van het vorige plan komen te vervallen. De bezonning van het achterterrein is hiermee in grote mate verbeterd.

Het plan van Coenen Sättele is weliswaar 1,50m hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane hoogte, maar daardoor ontstaat er een logische en aanvaardbare beëindiging van de gevelwand van het Von Clermontplein. Een verdieping minder zou juist afbreuk doen aan deze beëindiging.

De in het bezwaar opgenomen foto van de gevelwand aan de overzijde van het Von Clermontplein (nrs. 33 t/m 39) laat de tussenwoningen in de straat zien. Naar de hoek van de Bosstraat toe groeit de bebouwingshoogte aan beide zijden van de straat. Onderstaande foto's geven hier een goed beeld van. Het hoekblok van Von Clermontplein 60 vormt daarvan een mooi eindpunt.

Komende vanuit de Bloemendalstraat markeert het bouwplan stedenbouwkundig juist het begin van het Von Clermontplein en het aanliggende historische centrum.



Qua materialisatie en kleurgebruik sluit het ontwerp aan bij de bestrating van het centrumgebied en het Von Clermontplein. De kleur van de bestrating wordt als het ware omhoog getrokken in de gevel.

Op onderstaande foto's zijn de monsterboorden van het metselwerk met de kleurenwaaier voor de kozijnen te zien.



Concluderend kan worden gesteld dat het ontwerp een goed sluitstuk is van de straat, met drie voorgevels die zorgvuldig zijn vormgegeven en een compactere opzet waardoor het achtergebied en de Bosstraat meer licht en lucht krijgt.