

Zienswijzennota Uitwerkingsplan '4 Woningen De Lange Akker' (NL.IMRO.0981.up4wlonlangeakker-VG01)

Gedurende de periode van vrijdag 11 oktober 2019 tot en met 21 november 2019 heeft het ontwerp van het uitwerkingsplan '4 Woningen De Lange Akker' ter inzage gelegen. Het uitwerkingsplan vormt de planologisch-juridische uitwerking van de in het bestemmingsplan Kern Vaals opgenomen bestemming 'Wonen – Uit te werken', voor de oprichting van 4 woningen ter plaatse van het nog niet ontwikkelde deel van het woongebied Eschberg-Noord te Vaals.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze op het ontwerp-uitwerkingsplan in te dienen. Op 22 november 2019 is per email een zienswijze ontvangen van 6 omwonenden. Deze zienswijze is buiten de termijn ontvangen en in zoverre niet ontvankelijk (daarnaast is het indienen van zienswijzen per email niet mogelijk).

Aangezien het college hecht aan open communicatie is de zienswijze, hoewel niet-ontvankelijk, hieronder volledigheidshalve wel van een reactie voorzien.

ZIENSWIJZE

Reclamanten geven aan ten tijde van de koop van hun woning aan De Lange Akker, niet op de hoogte te zijn gebracht dat er nog aanvullende woningen gebouwd zouden worden elders aan De Lange Akker.

Gemeentelijke reactie

Op dit moment geldt ter plaatse van het plangebied van het ontwerp-uitwerkingsplan het bestemmingsplan "Kern Vaals" met de bestemming "Wonen – Uit te werken". De uitwerkingsregels in het bestemmingsplan "Kern Vaals" (vastgesteld op 13 april 2015) geven onder meer aan dat er in het gebied met de bestemming "Wonen – Uit te werken" maximaal 29 grondgebonden woningen mogen worden opgericht (art. 20.2, onder a). Dit gebied omvat het voorliggende ontwerp-uitwerkingsplan alsook het eerder vastgestelde (10 april 2017) uitwerkingsplan "ValiVerte Eschberg-Noord", waarin al 25 woningen werden vastgelegd. De realisatie van de overige 4 woningen worden nu planologisch geregeld in het voorliggende ontwerp-uitwerkingsplan.

Het bestemmingsplan Kern Vaals is gepubliceerd op de daartoe aangewezen landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en op de reguliere wijze bekend gemaakt. De woningen van reclamanten zijn gekocht in december 2017 of later. Reclamanten hadden ten tijde van de aankoop van hun eigen woning daarmee redelijkerwijs kunnen weten dat deze uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Kern Vaals was opgenomen. De gemeente is, anders dan reclamanten kennelijk veronderstellen, niet gehouden om hen in een geval als hier aan de orde persoonlijk in kennis te stellen van het bestaan van een dergelijke uitwerkingsbevoegdheid.

Indien en voor zover reclamanten van mening zijn dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van hun uitzicht, wordt overwogen dat gezien de bebouwingsmogelijkheden waarin het uitwerkingsplan voorziet, het niet is uitgesloten dat het uitzicht van reclamanten in enige mate verandert bij realisatie van dit plan. Er bestaat evenwel in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht. Nu voorts de afstand tussen de woning van reclamanten en het dichtst bij gelegen bouwvlak tenminste 12 m bedraagt en daar uitsluitend vrijstaande, grondgebonden woningen van ten hoogste 2 bouwlagen kunnen worden opgericht, is niet aannemelijk dat deze verandering van het uitzicht van reclamanten zodanig onevenredig of onaanvaardbaar is (mede ook gezien de ligging in een bebouwingskern) dat het college het plan in redelijkheid niet heeft kunnen vaststellen.

CONCLUSIE:

Op grond van het voorgaande is de zienswijze niet-ontvankelijk.



**gemeente
vaals**

GEMEENTEBESTUUR van VAALS

Documentnummer : 20.0001357



Onderwerp

Uitwerkingsplan "4 woningen de Lange Akker"

Burgemeester en Wethouders van Vaals

Overwegende:

- Dat de raad bij besluit van 13 april 2015 het bestemmingsplan Kern Vaals heeft vastgesteld;
- Dat in dit bestemmingsplan gronden zijn opgenomen met de bestemming 'Wonen – uit te werken';
- Dat de uitwerking van deze bestemming in zijn geheel dan wel in delen kan plaatsvinden, met dien verstande dat op de als zodanig bestemde gronden maximaal 29 grondgebonden woningen mogen worden opgericht;
- Dat op 10 april 2017 het uitwerkingsplan Valiverte Eschberg Noord is vastgesteld ten behoeve van de realisatie van 25 woningen, waarin deze bestemming deels is uitgewerkt;
- Dat onderhavig uitwerkingsplan '4 Woningen de Lange Akker' het planologisch kader vormt voor de realisatie van de 4 resterende woningen;
- Dat dit plan in de periode van 11 oktober tot en met 21 november 2019 ter inzage heeft gelegen, binnen welke periode zienswijzen konden worden ingediend;
- Dat op 22 november 2019 6 omwonenden 1 zienswijze hebben ingediend;
- Gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

- Het uitwerkingsplan "4 woningen De Lange Akker" (als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.up4wonlangeakker-VG01) ongewijzigd vast te stellen, en de indieners van de zienswijzen hiervan in kennis te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen;
- in te stemmen met de bijgevoegde zienswijzennota;
- het vastgestelde uitwerkingsplan op de gebruikelijke wijze bekend te maken en gedurende een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

Aldus besloten in de collegevergadering van 28 januari 2020.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,

mr. drs. J. Bertram
Secretaris

mr. J.-P. Kompier
Lid burgemeester