

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit

Zienswijzennota bij

Bestemmingsplan ‘Maastrichterlaan 85’ voor de realisatie van 37 appartementen

(NL.IMRO.0981.BPAppMaastrichterl-VG01)

Inhoud

1.1 Inleiding

1.2 Ontvankelijkheid

1.3 Zienswijzen

1.4 Bijlage 1: Advies Stadsbouwmeester

Bijlage 2: Bezonningsstudie (separaat document)

Bijlage 3: verslag omgevingsdialoog (separaat document)

1.1 Inleiding

De gemeente Vaals heeft een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan ontvangen ten behoeve van de bouw van 37 appartementen op de locatie van het voormalig tankstation aan de Maastrichterlaan 85 te Vaals. De realisatie van deze woningen vindt plaats op (delen van) de percelen, kadastraal bekend als Vaals, sectie A, nummers 4701 (ged.), 6375 (ged.), 8269, 8270 (ged.), 8645, 8646 (ged.).

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 21 juli tot en met 1 september 2023, binnen welke periode een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze kon indienen. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen op het gemeentehuis (op verzoek) en kon digitaal worden ingezien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bekendmaking van de terinzagelegging heeft plaats gevonden via publicatie op de gemeentelijke website en de Troubadour. In deze periode is van 1 indiener een zienswijze ontvangen.

Nr	Naam	Datum	Ingekomen	Brief nr.
1.	Direct omwonende	18-08-2023	30-08-2023	23.0018435

1.2 Ontvankelijkheid

Onderstaand staat de zienswijze samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Het vorenstaande impliceert niet dat onderdelen die niet expliciet in de samenvatting worden genoemd niet bij de beoordeling betrokken zijn. De zienswijze is in het geheel beoordeeld.

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 ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.3 Zienswijze

Algemeen

Ten aanzien van de beantwoording van de zienswijze dient te worden uitgegaan van een vergelijk tussen het huidige en toekomstige planologisch regime. Het huidige plangebied is planologisch-juridisch geregeld in vigerend het bestemmingsplan 'Kern Vaals'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijf'. Dit betreft bedrijven die vallen onder de milieucategorieën 1,2 en daarnaast de milieucategorie 3.1. Tevens is het plan gedeeltelijk (ter plaatse van de voormalige tankshop) voorzien van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG'. De maximale bouwhoogte ter plaatse bedraagt 9 dan wel 5 meter. Daarnaast geldt voor het volledige bedrijfsbestemmingsvlak een maximaal bebouwingspercentage van 45%.

Het nieuwe planologisch kader betreft de realisatie van 37 appartementen verdeeld over 2 bouwblokken. Dit is onder bovengenoemde bedrijfsbestemming niet toegestaan. Ook is het beoogde bouwplan niet uitvoerbaar binnen de voor deze bestemming gelden bouwregels. In de nieuwe situatie zijn 2 bouwvlakken voorzien, voor blok A aan de Maastrichterlaan en blok B meer noordelijk in het plangebied. Beiden hebben een maximale bouwhoogte van 14 meter (4 bouwlagen a 3,5 meter per bouwlaag). In de overige delen van het plangebied is geen bebouwing toegestaan. Ten opzichte van het vigerend planologisch kader neemt het te bebouwen oppervlak van het totale plangebied daarmee aanzienlijk af.

Privacy en uitzicht

Volgens reclamant leidt de realisatie 37 woningen tegen de zijgevel van de woning van reclamant tot een verlaging van de privacy alsook van het uitzicht.

Gemeentelijke reactie:

Dat 37 woningen worden geplaatst tegen de zijgevel van de woning is een misvatting. Het bestemmingsplan laat aan de noordkant (blok B) van het perceel van reclamant maximaal 20 woningen toe. Het deel van het te ontwerpen bouwblok gelegen binnen 2 meter van het perceel van reclamant kent aan deze zijde geen open delen. In het kader van een bestemmingsplanprocedure staat ter beoordeling of een plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd is met het recht. Voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, is slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.

Ten aanzien van privacy is het één en ander geregeld in Boek 5 Burgerlijk Wetboek (het zogenaamde 'burenrecht'). In artikel 50 bepaalt o.a. dat er op een afstand van 2 m tot aan de perceelsgrens met het naburige perceel geen openingen, balkons of soortgelijke werken in een gebouw aanwezig mogen zijn die zicht hebben op dit naburig perceel. Daar waar de galerij rechtstreeks aan het perceel van reclamant grenst is deze uitgevoerd met een gesloten gevel. In het ontwerp zal hier als zodanig rekening mee worden gehouden. Om te borgen dient in de planregels een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen dat binnen 2 meter van de erfgrans van reclamant het ontwerp dient te worden uitgevoerd met een gesloten/blinde gevel. Indien wenselijk kan het definitieve ontwerp in een persoonlijk gesprek aan reclamant te worden toegelicht.

Wat betreft het zicht kan worden gesteld dat er in een stedelijke omgeving geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Hiervoor wordt volledigheidshalve verwezen naar bestaande jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2023:503). Reden hiervoor is dat een belemmering van het uitzicht vaak moeilijk te vermijden is als een bouwplan wordt gerealiseerd binnen het bestaand bebouwd gebied.

Daarnaast is in de eerdere ontwerpfase besloten om ten opzichte van eerdere ontwerpen bij voorliggend plan 1 bouwlaag te laten vervallen om tot een maximum van 4 bouwlagen te komen. Daarnaast is besloten om het beoogde parkeerdek met openbaar groengebied daarboven uit een eerder ontwerp ten oosten van het perceel van reclamant te laten vervallen. Hiervoor is parkeren in de open lucht terug gekomen. Dit om inijk op het perceel van reclamant te verminderen.

Conclusie:

Het vorenstaande leidt tot de volgende inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Opnemen in de planregels als voorwaardelijke verplichting in de woonbestemming:

De voor wonen aangewezen gronden uitsluitend mogen worden gebruikt indien:

- Bebouwing gelegen binnen een afstand van 2 meter binnen de erfgrens van het naastgelegen perceel dient te worden uitgevoerd middels een gesloten/blinde gevel dan wel niet transparante gevelopeningen.

Bezonning

Reclamant heeft een aanbouw gerealiseerd, waarin een lichtkoepel is opgenomen. Deze koepel was destijds op een dusdanige manier geplaatst, dat deze veel zon kon doorlaten. Met de bouw van de appartementen vervalt dit oorspronkelijke idee en zal hij door voorliggend plan minder lichtinval in zijn woning hebben.

Gemeentelijke reactie:

Voor de bezonning van woningen bestaan geen wettelijke normen. Dat neemt echter niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van de vaststelling van het plan is een bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport " ZONNESTUDIE VAALS, MAASTRICHTERLAAN" van 22-03-2022 (hierna: bezonningsstudie) van CB5. Dit rapport is als bijlage 10 bij de plantoelichting gevoegd en separate bijlage 2 bij onderhavige zienswijzennota.

Bij de beoordeling van de gevolgen van het plan voor schaduwhinder is de zogeheten strenge TNO-norm als uitgangspunt genomen, waar de bezonningsstudie ook van uit is gegaan. Deze norm gaat uit van een minimale bezonningsduur van drie uur per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november.

Uitgaande van de schaduwwerking van de volumes in de bezonningsstudie opgenomen visualisaties, waarvan de resultaten niet door reclamant worden betwist, wordt vastgesteld dat het plan in de situatie op 21 juni 09:00 uur (pagina 6 van de bezonningsstudie) een zeer beperkte, maar toch nieuwe, schaduw werpt op de lichtkoepel. De voornaamste schaduwwerking op de koepel is echter van de bestaande panden aan de Jos Francotteweg 5 .

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan met betrekking tot bezonning geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van reclamant. Daartoe wordt overwogen dat op basis van de beschikbare gegevens aan de strenge TNO-norm van een minimale bezonningsduur van drie uur per dag wordt voldaan, maar ook dat het gaat om een lichtkoepel in een aanbouw en dat de ruimte waartoe de woonkamer behoort ook nog wordt bezond aan de voorzijde van de woning.

Voor zover reclamant zich op het standpunt stelt dat hij destijds de lichtkoepel in de aanbouw op een dusdanige manier heeft geplaatst, zodat deze veel zon kan doorlaten en dit idee juist met de bouw van de appartementen komt te vervallen, wordt overwogen dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Deze bestemmingen en regels kunnen ook met zich mee brengen dat het bouwvolume verandert.

Conclusie:

Het vorenstaande leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Geluidsoverlast

Reclamant stelt dat de komst van de appartementen leidt tot meer geluidsoverlast. Daarnaast stelt reclamant dat een verhoging van de grenswaarde voor geluid geen goede oplossing is.

Gemeentelijke reactie:

Geluidsoverlast op het perceel van reclamant heeft betrekking op wegverkeer (30 km zone). Dit is onderzocht in het akoestisch rapport behorende bij het ontwerp bestemmingsplan.

In de huidige planologische bedrijfssituatie mag op de gevel van de woning van reclamant in de dag, avond- en nachtperiode respectievelijk 70 dB(A), 65 dB(A) en 60 dB(A), zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde hebben. In de beoogde woonsituatie bedraagt de maximale geluidbelasting op de gevel van de woning van reclamant in de dag, avond- en nachtperiode respectievelijk 57 dB(A), 54 dB(A) en 54 dB(A), zijnde 64 dB(A) etmaalwaarde. Hierdoor ontstaat een verbeterde geluidssituatie op het perceel van reclamant.

De door reclamant aangehaalde hogere grenswaarde heeft geen gevolgen voor de woningen aan de Jos Francotteweg, waartoe ook de woning van reclamant behoort. Het besluit hogere grenswaarde wordt genomen over de te bouwen woningen van blok A ten gevolge geluidsbelasting van wegverkeer aan de Maastrichterlaan.

Conclusie:

Het vorenstaande leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Verkeer en Parkeren

Reclamant stelt dat het plan zorgt voor meer verkeersoverlast in de directe omgeving. Daarnaast ontstaat door voorliggend plan een parkeerprobleem vanwege het feit dat het plan wat betreft aantal parkeerplaatsen niet voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Beide aspecten zijn naar mening van reclamant onvoldoende onderbouwd.

Gemeentelijke reactie:

Verkeer

Wat betreft het aantal verkeersbewegingen is wat betreft verkeersbewegingen uitgegaan van een dubbele verkeersbeweging langs het perceel van reclamant (in- en uitrijd situatie). In de praktijk is er slechts enkel sprake van een toestromende verkeersbeweging langs het perceel van reclamant. Het afvloeiend verkeer dient vanwege het feit dat er sprake is van een eenrichtingssituatie in de nieuw aan te leggen ontsluiting via de Beemderlaan en Clarissenstraat afgewikkeld te worden. Hieruit volgt dat er geen sprake is van een onevenredige toestroom van verkeersstromen in de nieuwe planologische situatie.

Als er een vergelijk wordt gemaakt met het huidige planologisch kader zijn ter plaatse nu bijvoorbeeld post- en koeriersdiensten, autowasserij etc. toegestaan. Planologisch zijn er in de vigerende situatie dus bedrijven toegestaan welke een grote verkeer aantrekkende werking kunnen hebben. Geoordeeld wordt dat met de beoogde woonbestemming het woon- en leefklimaat voor nabijgelegen woningen gewaarborgd wordt dan wel verbeterd.

Parkeren

Het plan maakt maximaal 37 sociale huurwoningen mogelijk. Op basis van de stedelijkheidsgraad van het CBS, is de gemeente Vaals geclassificeerd als 'matig stedelijk'. Gelet op de ligging van de locatie is er bij de parkeerkencijfers de gebiedsklasse 'centrum' gehanteerd.

De gemeente Vaals maakt voor de parkeernormen gebruik van de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317 kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De bandbreedte wat betreft de parkeernorm op de locatie bedraagt minimaal 0.7 parkeerplaats per woning en maximaal 1.5 parkeerplaats per woning. Het bezoekers aandeel van 0.3 zit opgenomen in deze normering.

Het CROW hanteert een bandbreedte in de parkeernormering vanwege specifieke kenmerken van de ontwikkeling om de omgeving te verdisconteren. Voor de beoogde locatie aan de Jos Francotteweg kan gebruik gemaakt worden van een gemiddelde parkeernormering. Indien we deze norm toepassen op voorliggende planlocatie, gemiddelde parkeernorm van 1.1 parkeerplaats per woning, dan betekent dit dat er voor 37 woningen in totaal afgerond 41 parkeerplaatsen benodigd zijn (inclusief het aandeel van 11 plekken voor bezoekers parkeren).

De onderbouwing voor het toepassen van deze gemiddelde parkeernormering ligt ten grondslag aan een aantal afwegingen.

- Om te beginnen is de locatie gelegen in het centrum van Vaals, dicht bij diverse voorzieningen. Dit maakt dat het gebruik van auto's om bijvoorbeeld boodschappen te doen niet noodzakelijk is. In het centrum van Vaals zijn naast diverse supermarkten ook retail winkels, restaurants en overige voorzieningen zoals medische zorg aanwezig. Deze bevinden zich allen op loop- en fietsafstand.
- De appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd, waardoor deze nadrukkelijk geschikt zijn voor senioren. De omvang van de appartementen is beperkt waardoor deze appartementen geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze doelgroep beschikt vaak niet over een auto. Wanneer dit wel het geval is dan is er vaak sprake van 1 auto per huishouden.
- In de directe omgeving van de planlocatie (150 meter loopafstand) ligt het busstation van Vaals. Dit busstation wordt meerdere malen per uur aangedaan door diverse lijnen in de richting van Aken, Stolberg, Maastricht en Heerlen (via Simpelveld of Kerkrade). Deze lijnen rijden om het kwartier dan wel om het half uur. Hiermee is het openbaar vervoer een goed alternatief voor de auto.
- Daarnaast heeft iedere bewoner van de te bouwen woningen in de ontwikkeling een comfortabele en goed toegankelijke berging (minimaal 5 m²) tot zijn beschikking. Deze is zeer geschikt voor het stallen van fietsen/e-bikes. Hiermee biedt de fiets een aantrekkelijk alternatief voor het autogebruik.
- Binnen het klimaatakkoord (landelijk beleid) wordt gestreefd naar meer inzet van duurzame en actieve vormen van mobiliteit. Het maximaal faciliteren van auto's door de maximale parkeernormering te hanteren past daar in de huidige tijd niet meer bij.

Wanneer wordt gekeken naar soortgelijke woningbouwprojecten in de gemeente Vaals wordt verwezen naar het bestemmingsplannen 'Pastoerswei' (vastgesteld 21-02-2022) en ValiVerte Eschberg-Noord (vastgesteld 10-04-2017). Hierin wordt binnen de bandbreedte van het desbetreffende woningtype uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm gewogen tussen de minimale en maximale bandbreedte. Deze rekenmethodiek is op onderhavig bestemmingsplan eveneens toegepast.

Aangezien binnen het plangebied (eigen terrein) wordt voorzien in 38 parkeerplaatsen en aanvullend nog 6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden 44 parkeerplaatsen gerealiseerd. In vergelijking met bovengenoemd behoefte van 41 parkeerplaatsen wordt er voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners en bezoekers. Uitgangspunt hierbij is dat bezoekers de mogelijkheid krijgen geboden om gebruik te maken van de parkeerplekken op eigen terrein.

Conclusie:

Het vorenstaande leidt tot de volgende inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

- *paragraaf 4.2. van de toelichting: de passage 'De gemeente Vaals ... tot en met ...parkeernormen aanvaardbaar'. zal worden verwijderd.*
- *Deze zal worden vervangen door bovenstaande passage 'Het plan maakt ... tot en met... eigen terrein'.*

Buurtonderzoek

Reclamant geeft aan dat hij buurtonderzoek heeft gedaan naar de mening van omwonenden over het plan. Hieruit blijkt volgens reclamant dat omwonenden niet enthousiast zijn over onderhavig planvoornemen.

Gemeentelijke reactie:

In het kader van de procedure zijn alle omwonenden per brief in kennis gesteld over de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan. Naast voorliggende zienswijze van reclamant zijn er geen andere zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan.

Daarnaast is er in het kader van een breder participatietraject een omgevingsdialoog gevoerd. Hieruit zijn naast enkele aandachtspunten geen grote bezwaren ingediend ten aanzien van het plan. In het verslag, te vinden in bijlage 3 van onderhavige zienswijze, is op te maken dat de algemene indruk van omwonenden ten aanzien van het plan positief is. Dit verslag heeft als bijlage van het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Ten aanzien van dit verslag is geen zienswijze ingediend.

Conclusie:

Het vorenstaande leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Schade aan woning

Reclamant stelt dat voorliggend plan zorgt voor schade aan zijn woning. Daarbij is volgens reclamant door reeds uitgevoerde werkzaamheden schade ontstaan aan de woning van reclamant.

Gemeentelijke reactie:

Alvorens de beoogde bouwwerkzaamheden starten van de appartementen zal er een nulmeting worden uitgevoerd. Dit is geborgd in een realisatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Conclusie:

Het vorenstaande leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Beperking in bedrijfsvoering

Reclamant stelt dat voorliggend een negatieve uitwerking op zijn bedrijf heeft gezien het feit dat klanten het bedrijf moeilijker kunnen vinden en verder weg hun auto zullen moeten parkeren.

Gemeentelijke reactie:

Het pand dan wel het perceel van reclamant wijzigt niet tijdens en na de bouw van de appartementen. Gelet op het huidige planologisch kader en de daarbij horende mogelijkheden alsook de beoogde planologische gebruikssituatie wordt afgewogen dat dit niet leidt tot een verminderde vindbaarheid van de bedrijfslocatie van reclamant.

Conclusie:

Het vorenstaande leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

ALGEHELE CONCLUSIE :

Gelet op het voorgaande leidt de zienswijze tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan door:

Toelichting:

- Paragraaf 4.2. van de toelichting: de passage
'De gemeente Vaals ... tot en met ...parkeernormen aanvaardbaar'.
zal worden verwijderd.
- Deze zal worden vervangen door bovenstaande passage
'Het plan maakt ... tot en met... eigen terrein'.

Planregels:

Opnemen in de planregels als voorwaardelijke verplichting in de woonbestemming:

De voor wonen aangewezen gronden uitsluitend mogen worden gebruikt indien:

- Bebouwing gelegen binnen een afstand van 2 meter binnen de erfgrens van het naastgelegen perceel dient te worden uitgevoerd middels een gesloten/blinde gevel dan wel niet transparante gevelopeningen.

De voor wonen aangewezen gronden uitsluitend mogen worden gebruikt indien:

- Voldoende parkeergelegenheid voor auto's worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- Aan de verplichting als bedoeld onder a wordt voldaan, indien minimaal 44 parkeerplaatsen beschikbaar zijn en blijven bij aanvang van het feitelijke gebruik , waarbij 4 parkeerplaatsen gereserveerd zijn voor deelauto's.

Lijst met ambtelijke wijzigingen:

- **Pagina 24:** De volgende zin over regionale afstemming wordt toegevoegd:
'Het plan is op 22 maart 2023 voorgelegd aan de subregio. Deze heeft kunnen instemmen met voorliggende planontwikkeling'.
- **Pagina 32:** Tekstueel: Bovenaan de pagina staat dat er drie woongebouwen worden gerealiseerd. Dit dient te worden aangepast naar twee woongebouwen.
- **Pagina 56:** Tekstueel alinea 'Artikel 5', hierin staat dat er drie woongebouwen worden gerealiseerd. Dit dient te worden aangepast naar twee woongebouwen.

1.5 BIJLAGEN

Bijlage 1: advies Stadsbouwmeester 16 november 2022

Nieuwbouw Appartementen Maastrichterlaan, Vaals (vorm. Esso tankstation)

Opdrachtgever : **Van hier** wonen, Voerendaal

Ontwerp : **CB 5**, Maastricht

Om het bouwplan binnen de huidige financiële grenzen te kunnen realiseren wijkt het nu voorliggende plan op onderstaande punten af van het eerder voorgelegde en in principe positief beoordeelde plan van 18 maart 2021:

- in het plan zijn de 3 bouwblokken teruggebracht tot 2 bouwblokken door het middenblok op de overdekte parkeeraccommodatie te laten vervallen
- de overdekking van de parkeeraccommodatie is eveneens komen te vervallen
- het noordelijke bouwblok is in oostelijke richting verlengd
- de zadeldaken zijn gewijzigd in plat afgedekte daken

Het aantal bouwlagen in blok A (Maastrichterlaan) is gelijk gebleven, met dien verstande dat de bovenste bouwlaag niet meer in het zadeldak is opgenomen, maar dat deze bouwlaag achter de gemetselde borstwering wordt geplaatst, plat wordt afgedekt en in naturel zink wordt uitgevoerd, als ware het een set-back. Op de hoeken wordt deze 4^e bouwlaag naar achteren geschoven om ruimte te maken voor dakterrassen. De hoogte van de gemetselde borstwering van deze 4^e laag komt nagenoeg overeen met de goothoogte van het voorgaande ontwerp.

De oorspronkelijke 2 separate noordelijke bouwblokken op de verbindingsweg tussen Jos Francotteweg en Beemderlaan met resp. 3 en 4 bouwlagen zijn samengevoegd tot een bouwblok B met resp. 4 en 5 bouwlagen, waarvan één deelblok op dezelfde wijze aan de bovenzijde wordt afgesloten als blok A aan de Maastrichterlaan. De bouwhoogte van het nieuwe blok B sluit aan op de bouwhoogte van de appartementen aan de overzijde van de Clarissenstraat.

Deze nieuwe doorontwikkeling van de bouwplannen is aanvaardbaar mits er nog een verfijning in de architectuur van alle bovenste bouwlagen wordt aangebracht, daar waar de met zink beklede bouwlaag wordt toegepast, door de 'hechting' van de bovenste zinken bouwlaag aan het gemetselde blok te versterken b.v. door de zinken bekleding verder naar beneden door te trekken.

Daarnaast is het noodzakelijk om de 4^e bouwlaag van blok B op de hoek van de Jos Francotteweg en de verbindingsweg naar de Beemderlaan op dezelfde wijze met zink te bekleden als blok A en de 5^e bouwlaag van blok B teneinde de aansluiting op de bestaande bebouwing langs de Jos Francotteweg te verbeteren.

Ir. Rob Brouwers
Stadsbouwmeester van Vaals
Vaals, 16 november 2022

Bijlage 2: Bezonningsstudie (separaat document)

Bijlage 3: verslag omgevingsdialoog (separaat document)

