



**gemeente
vaals**

Documentnummer : 22.0000328



Agendapunt nr. : 2022-WV-006/10

Raadsvergadering d.d. : 21 februari 2022

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Pastoerswei

De Raad van de gemeente Vaals

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022,

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan 'Pastoerswei' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand IMRO: NL.IMRO.0981.BPPastoerswei-VG01, met bijbehorende regels, verbeelding, toelichting en met inachtneming van bijgevoegde zienswijzenota;
2. het Beeldkwaliteitsplan 'Pastoerswei Vaals' vast te stellen en als bijlage toe te voegen aan de geldende gemeentelijke welstandsnota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Aldus besloten in de raadsvergadering van 21 februari 2022

mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier

mr. H.M.H. Leunessen
Voorzitter

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Pastoerswei'

(NL.IMRO.0981.BPPastoerswei-VG01)

Inhoud

1.1 Inleiding

1.2 Ontvankelijkheid

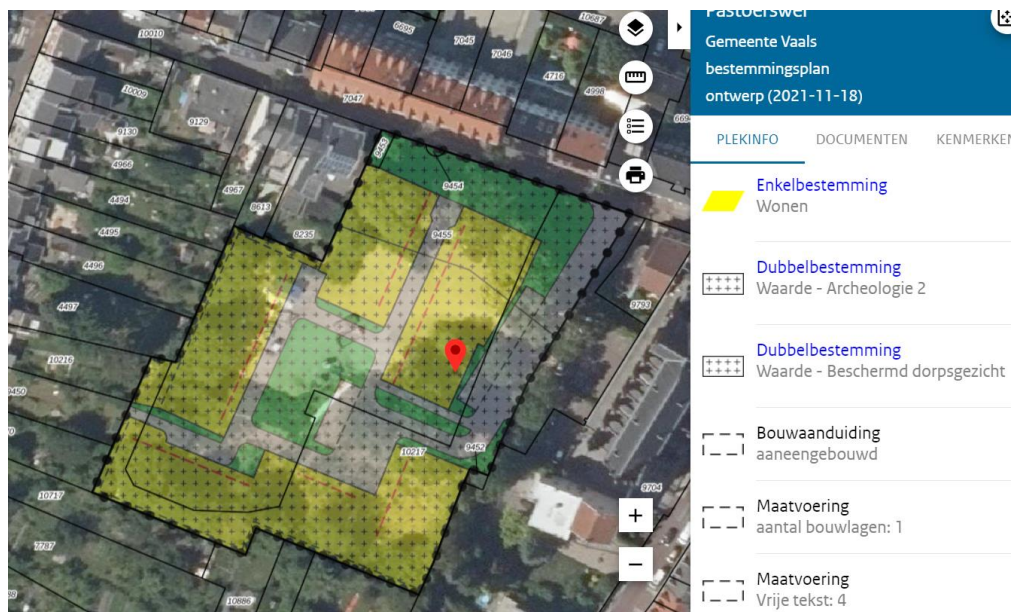
1.3 Zienswijzen

1.4 Lijst van wijzigingen

1.1 Inleiding

Burgtbouw Zuid Bouw & Projectontwikkeling BV is voornemens de locatie van de voormalige Sint Aloysiusschool met gymzaal, gelegen aan de Lindenstraat 4 (kadastraal bekend sectie A, nr. 9453, 94549455 en 10217 (ged.)) in het oostelijk deel van de Kern Vaals, te ontwikkelen tot woongebied met 18 levensloopbestendige grondgebonden koopwoningen met bijbehorende verkeerskundige ontsluiting, bergingen en parkeerplaatsen. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 6671 m². De voormalige gebouwen zijn reeds jaren geleden gesloopt en het perceel is thans grotendeels in gebruik als (tijdelijke) parkeerplaats. Het plangebied is hieronder weergegeven:



Figuur 1: plangebied aan de Lindenstraat te Vaals

In de procedure voorafgaande aan het ontwerp-bestemmingsplan is, in samenspraak met de stadsbouwmeester, een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld voor een kleinschalige woonhof van 18 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals een jeu-de boules-baan. De bestaande omgeving (ligging in het beschermd dorpsgezicht, groene omgeving) is daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd.

Het plan is afgestemd in het kader van de regionale volkshuisvestingsafspraken en vormt daarnaast onderdeel van een samenwerkingsagenda met de provincie Limburg. De provincie staat positief tegenover de planvorming.

Omgevingsdialoog

Mede met het oog op Omgevingswet is met de directe omwonenden uit de Koperstraat, Lindenstraat en Kerkstraat een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij initiatiefnemer de eerste planschetsen in een tweetal rondes (20 april 2021 en 30 juni 2021) op het gemeentehuis aan de betreffende inwoners heeft toegelicht. Waar mogelijk zijn de tijdens de sessies gedane suggesties en opmerkingen van de inwoners in de planvorming meegenomen. De door de initiatiefnemer gegeven presentatie is op 20 april 2021 tevens ter informatie aan de gemeenteraad verstuurd. Ter afronding van de omgevingsdialoog hebben de betreffende inwoners een brief ontvangen met daarin een korte weergave van de besproken onderwerpen.

Eind juli/begin augustus 2021 is de exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Samenvatting en anonimisering

Als reactie op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ontvangen (hierna). De zienswijze(n) zijn samengevat (en geanonimiseerd) weergegeven en van een antwoord voorzien; deze zienswijzennota

vormt een integraal onderdeel van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Pastoerswei'. Dat de ingediende zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

In deze Zienswijzennota komt u tot slot het begrip 'reclamant' tegen. Hiermee worden de indieners van zienswijzen bedoeld. Het woord 'reclamant' kan betrekking hebben op zowel mannelijke als vrouwelijke personen, alsmede op bedrijven, instanties en verenigingen.

1.2 Ontvankelijkheid

Kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan (art. 1.3.1 Bro) en van de afgesloten anterieure overeenkomst heeft plaatsgevonden in het Vaalser Weekblad en het elektronisch gemeenteblad van 13 augustus 2021 (nr. 271501).

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

- Publicatie in het elektronisch gemeenteblad van 26 november 2021 (nr. 420968) en in het Vaalser Weekblad van 26 november 2021 (bestemmingsplan).
- Publicatie in het Vaalser weekblad van 3 december 2021 en het elektronische gemeenteblad van 1 december 2021, nr. 432552 (MER-beoordelingsbesluit).

Het ontwerp-bestemmingsplan en het MER-beoordelingsbesluit hebben met ingang van 26 november 2021 voor een periode van 6 weken (tot en met 6 januari 2022) ter inzage gelegen, waarbij het bestemmingsplan is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling kenbaar maken.

Binnen deze periode zijn 2 zienswijzen per post ontvangen:

- 1) Zienswijze ingediend door de bewoners van Koperstraat 44, gedateerd d.d. 5 januari 2022, per post ontvangen op 7 januari 2022, (registratienummer: 22.0000082)
- 2) Zienswijze van de bewoners van Koperstraat 36, gedateerd op 7 januari 2022, per post ontvangen op 10 januari 2022 (registratienummer: 22.0000115).

Voor wie schriftelijke zienswijzen per post indient, geldt de verzendtheorie. Zienswijzen zijn tijdig ingediend, indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht). De verzendtheorie is enkel van toepassing op verzending per post. Voor zienswijzen die per fax of e-mail worden ontvangen is het tijdstip van ontvangst bepalend.

Gelet op het vorenstaande is zienswijze 1 binnen de termijn ontvangen en ontvankelijk. De tweede zienswijze is formeel buiten de termijn gedateerd en zodoende niet binnen de termijn verzonden (niet ontvankelijk). Volledigheidshalve is inhoudelijk een korte reactie verstrekt.

1.3 Zienswijzen

ZIENSWIJZE 1

Samenvatting zienswijze

Reclamant wijst op diverse wensen/suggesties die door de direct omwonenden zijn geuit ten aanzien van het project en vraagt om de gemaakte 'afspraken', zoveel mogelijk in het verdere planningsproces in overweging te nemen en van de initiatiefnemer te eisen, omdat die niet duidelijk in het bestemmingsplan zouden zijn weergegeven. De betreffende punten zijn hieronder (per thema) weergegeven:

1. Stedenbouwkundige opzet:

- Verzocht wordt om maximale verlaging van de bouwgrond en van de daarop te bouwen woningen, om de zichtbaarheid voor de bewoners van de naburige woningen zo gering mogelijk te houden, nu het plangebied op een helling is gelegen. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het borgen van afspraken met de bewoners over de toegang tot hun percelen en het structurele ontwerp van de nivellering van het bouwterrein ten opzichte van de percelen van de bewoners.
- Maximaal mogelijke afstanden van nieuwe gebouwen tot omliggende percelen

2. Behoud van beplanting c.q. groene inrichting van het plangebied

Behoud van zo groot mogelijk aantal bestaande bomen in het plangebied

- Beplanting op omliggende groenstroken achter de percelen 1 tot en met 3 en 15 tot en met 18 in overleg met de bewoners, waarbij aandacht wordt gevraagd voor aantal en grootte van de beplanting direct vanaf de voltooiing van de gebouwen (> 2 meter).

3. Parkeervraag in plangebied

Met het oog op de vele voertuigen die momenteel in het plangebied parkeren en mede gezien de toekomstige ontwikkeling op het Koningin Julianaplein, is reclamant van mening dat de realisatie van meer(dere) parkeerplaatsen nodig zal zijn om een goed functionerende oplossing te presenteren.

4. Diversen

- een overhandiging / kadastrale inschrijving van de groenstroken aan de respectieve bewoners na de vergroening.
- Afspraken tussen bewoners en de bouwdirectie over de bouwplaats.

Gemeentelijke reactie

In het licht van de naderende Omgevingswet is met de direct omwonenden uit de Koperstraat, Lindenstraat en Kerkstraat een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij initiatiefnemer de eerste planschetsen in een tweetal rondes (20 april 2021 en 30 juni 2021) op het gemeentehuis aan de betreffende inwoners heeft toegelicht. De uitkomsten van de dialoog zijn samengevat aan de direct omwonenden toegezonden.

De raad overweegt dat de gekozen stedenbouwkundige opzet van het plangebied mede bepaalt hoe het plangebied (eventueel op alternatieve wijze) wordt ingericht. Daarbij zijn de suggesties van de omwonenden waar mogelijk in de planvorming betrokken. Zo zijn bv. op verzoek van omwonenden de woningen 12 tot en met 14 opgeschoven in oostelijke richting, zijn ter ontsluiting van de aanliggende percelen (afsluitbare) voetpaden in het plangebied opgenomen en is gehoor gegeven aan de wensen om het plangebied zoveel mogelijk groen in te richten (zie hierna).

De raad acht het in het kader van de te maken belangenafweging primair van belang, dat met onderhavige planvorming sprake is van een kwalitatieve (door de stadsbouwmeester geaccordeerde), kleinschalige stedenbouwkundige invulling van het plangebied, waar nu nog sprake is van een al jaren braakliggend terrein dat enkel in gebruik is als parkeerplaats. De huidige ontwikkeling voorziet in de realisatie van meerdere levensloopbestendige, éénlaagse (zoveel mogelijk aan het uitzicht

onttrokken) grondgebonden seniorenwoningen en daarmee in de benodigde woonbehoefte van een wenselijke doelgroep (senioren in Vaals), hetgeen de doorstroming op de lokale woningmarkt bevordert.

Ad 1 stedenbouwkundige opzet

Voor wat betreft het verzoek om een maximale verlaging van de bouwgrond van het plangebied wordt overwogen, dat met de keuze voor levensloopbestendige, één-laagse (uitgezonderd de kap) seniorenwoningen de zichtbaarheid vanuit, en de inkijk op, de omliggende percelen reeds zo veel mogelijk is beperkt. Daarbij is binnen de kaders van de gewenste stedenbouwkundige invulling tevens de maximale afstand in acht genomen tot de omliggende percelen.

Planologisch is ten aanzien van de te realiseren woningen bepaald (art. 5.2.2) dat *‘het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘aantal bouwlagen’ is aangegeven, met dien verstande dat elke afzonderlijke bouwlaag maximaal 3,30 meter bedraagt’*. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is vervolgens vastgelegd dat binnen de bestemming Wonen overal 1 bouwlaag is toegestaan.

Goot- en bouwhoogtes zijn in de planregels (artikel 2.1 / 2.2) vervolgens gerelateerd aan het ‘peil’ van een bouwwerk, hetgeen in het ontwerp-bestemmingsplan is gedefinieerd als *‘bovenkant afgewerkte begane grondvloer’* (artikel 1.55). De peilen van de nieuw te realiseren woningen zijn ‘in het veld’ zoveel mogelijk optimaal vastgelegd, waarbij aansluiting is gezocht bij de bestaande peilhoogtes van het terrein, de aansluiting op de bestaande infrastructuur naast de Pauluskerk en de belendende percelen. Niveauverschillen binnen het plangebied worden daarbij zoveel mogelijk verwerkt in natuurlijke taluds.

In het terrein zijn de NAP-maten bepaald als peilhoogtes van de te realiseren nieuwe woningen, welke als uitgangspunt gelden voor het vastleggen van de maximale bouwhoogtes in NAP (zie **bijlage 2**, bebouwingsvoorstel Wauben Architects, d.d. 3 september 2020, laatst gewijzigd 31 januari 2022 met kenmerk: 0502.o08). Daarbij geldt dat wellicht nog enkele ondergeschikte terreinaanpassingen nodig zijn in verband met noodzakelijke civieltechnische werkzaamheden/aanpassingen. In dat verband wordt een marge aangehouden van 25 cm (4 lagen metselwerk), die bij de gemeten peilhoogtes wordt geïncorporeerd. De hieronder onder ‘conclusie’ weergegeven, op te nemen maximale bouwhoogte is derhalve bepaald aan de hand van de geconstateerde peilmaten op het bebouwingsvoorstel van 26 oktober 2021, verhoogd met 25 cm.

Gelet hierop zal het bestemmingsplan worden aangepast, waarbij wordt opgenomen dat de maximale bouwhoogte per kavel uitgedrukt in NAP, niet mag worden overschreden. In de regels en op de verbeelding bij het bestemmingsplan zal de maximale bouwhoogte van de woningen worden opgenomen, zodat is geborgd dat de woningen die hoogte (uitgezonderd ondergeschikte bouwdelen) niet overschrijden (zie conclusie). Dit leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 2 Behoud van beplanting c.q. groene inrichting van het plangebied

Kenmerkend voor het plangebied is het groene karakter. Om de woningen te kunnen realiseren zullen een aantal bestaande bomen verdwijnen, echter geldt dat het groene karakter van het plangebied blijft behouden en waar mogelijk wordt versterkt. Daartoe heeft initiatiefnemer landschapsbureau Bureau Verbeek ingeschakeld. Dit landschapsbureau heeft een groeninrichtingsplan opgesteld (Beplantingsplan Pastoerswei Vaals, projectnummer NL VA 22.01.01 d.d. 13 januari 2022), dat is ingevoegd in het beeldkwaliteitsplan en tevens als separate **bijlage 3** bij deze zienswijzennota is gevoegd. In dit groeninrichtingsplan is aangegeven hoe de groeninrichting vorm dient te krijgen en welke soorten daarbij op onderhavige locatie passend en geschikt worden geacht. Conform de opmerking van reclamanten zal de aanplant op de percelen 1 tot en met 3 en op 15 tot en met 18 daarbij worden afgestemd met de kopers (omwonenden) van de betreffende stroken.

Het groenplan wordt als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan in het bestemmingsplan verwerkt. De opmerking van reclamant leidt voor het overige op dit punt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 3 Parkeervraag in plangebied

Reclamant stelt dat gezien de vele voertuigen die nu in het plangebied parkeren alsmede de toekomstige ontwikkeling op het Koningin Julianaplein, een zo groot mogelijk aantal parkeerplaatsen noodzakelijk lijkt.

Als reactie hierop geldt dat de raad bij vaststelling van een bestemmingsplan de ruimtelijke effecten van dat plan op de omgeving bij de belangenafweging dient te betrekken, zoals de parkeervraag die door de ontwikkeling ontstaat. In het onderhavige geval betreft het huidige gebruik van het plangebied als parkeerplaats uitdrukkelijk een tijdelijke situatie, in afwachting van de herontwikkeling van het plangebied. Mede gelet op het geschetste groene karakter van het gebied is het ook niet direct aangewezen dat een gro(o)ter deel van het plangebied volledig als parkeerplaats wordt ingericht. Een (toekomstige) ontwikkeling op het Koningin Julianaplein of elders in de omgeving maakt het voorgaande niet anders, aangezien ook bij een dergelijke ontwikkeling in beginsel als uitgangspunt geldt dat parkeervraag op eigen terrein c.q. binnen het plangebied van die ontwikkeling dient te worden opgevangen. Indien dat niet mogelijk blijkt dient te worden bezien of de voor parkeervraag in het openbaar gebied of op percelen in de directe omgeving kan worden voorzien. Daarbij dient de inrichting van onderhavig plangebied echter als een gegeven te worden beschouwd.

Voor wat betreft de parkeervraag die door de ontwikkeling van deze 18 woningen ontstaat, hanteert de gemeente de parkeerkencijfers van de CROW. Uit het parkeeronderzoek van RoyalHaskoning-DHV dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, blijkt dat op basis van deze parkeerkencijfers voor onderhavige ontwikkeling een parkeervraag ontstaat van 28 parkeerplaatsen, opgebouwd uit (afgerond) 23 plekken voor bewoners en 5 voor bezoek. In het plangebied worden 28 parkeerplaatsen gerealiseerd (waarvan 19 op eigen terrein bij de woningen). Er zijn derhalve voldoende parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig.

Dit leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 4 Diversen

Ten aanzien van de overhandiging c.q. kadastrale inschrijving van de groenpercelen aan de respectieve bewoners geldt, dat dit geen ruimtelijk aspect is waarin het bestemmingsplan dient te voorzien.

De gemeente heeft op dit punt wel afspraken gemaakt met initiatiefnemer in de afgesloten anterieure overeenkomst. Daarbij is overeengekomen dat initiatiefnemer zich verbindt om de achter kavels 1 tot en met 3 en achter 15 tot en met 18 gelegen stroken voor eigen rekening en risico, en in afstemming met gemeente en de eigenaren van de aangrenzende percelen, groen aan te planten. Eventuele bomen worden daarbij minimaal 2 meter uit de grens van het plangebied geplaatst. Na aanplant van de percelen zullen de betreffende groenstroken door initiatiefnemer aan de eigenaren van de aangrenzende percelen in eigendom worden overgedragen, mits de eigenaren de kosten van de notariële overdracht zorgdragen. Initiatiefnemer zal over de aanplant met de betreffende eigenaren in overleg treden, hetgeen ook geldt voor het maken van afspraken over de (inrichting van / verkeer naar de) bouwplaats. Ook bij de vergunningaanvraag zal initiatiefnemer overigens aan dit laatste punt aandacht dienen te besteden.

Dit leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Gelet op het voorgaande wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd:

- Aan artikel 5.2.2 (regels met betrekking tot grondgebonden woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd) wordt het volgende onderdeel toegevoegd:

Artikel 5.2.2:

'f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" op de verbeelding'

- Op de verbeelding worden aanduidingen opgenomen met de maximale bouwhoogtes van de betreffende kavels in meters ten opzichte van NAP, als weergegeven in onderstaande tabel:

Kavel	Peilhoogte (+NAP)	Maximale bouwhoogte (+NAP)
1 tot en met 3	208,70 m	215,81 m
4 en 5	209,30 m	216,41 m
6 en 7	209,30 m	216,41 m
8 en 9	207,50 m	214,61 m
10 en 11	207,20 m	214,31 m
12 t/m 14	207,20 m	214,31 m
15 en 16	206,70 m	213,81 m
17	207,30 m	214,41 m
18	207,90 m	215,01 m

ZIENSWIJZE 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant is geïnteresseerd in de aankoop van een kavel in het plangebied en verwijst naar afspraken met initiatiefnemer, die zou hebben aangegeven:

- dat het pad richting het pand van reclamant in de Koperstraat voldoende breed zou worden aangelegd, zodat dit pand met de auto bereikt kan worden voor het verwijderen van snoeiafval.
- Voorts zou zijn toegezegd dat voor deze oprit een passende, brede poort zou worden geïnstalleerd en
- dat de straatlantaarn, die nu nog op het pad staat aangegeven, naar de zijkant moet worden verplaatst.

Voorts wordt aangegeven dat in verband met een mogelijke aankoop van kavel 1, de toegang tot het pand aan de Koperstraat 38 via zijn (aan te kopen) perceel zou kunnen lopen, waardoor het onder nummer 2 aangegeven pad niet meer nodig zou zijn. Het huis aan de Koperstraat 40 zou toegang kunnen krijgen via een pad tussen de kavels 3 en 4, waar nu nog sprake is van een groene strook.

Gemeentelijke reactie

In het licht van de naderende Omgevingswet is met de direct omwonenden uit de Koperstraat, Lindenstraat en Kerkstraat een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij initiatiefnemer de eerste planschetsen in een tweetal rondes (20 april 2021 en 30 juni 2021) op het gemeentehuis aan de betreffende inwoners heeft toegelicht. De uitkomsten van de dialoog zijn samengevat en aan de direct omwonenden toegezonden.

De raad acht primair van belang dat met onderhavige planvorming sprake is van een kwalitatieve (door de stadsbouwmeester geaccordeerde), kleinschalige stedenbouwkundige invulling van het plangebied, waar nu nog sprake is van een al jaren braakliggend terrein dat enkel in gebruik is als parkeerplaats. De huidige ontwikkeling voorziet in de realisatie van meerdere levensloopbestendige, éénlaagse (zoveel mogelijk aan het uitzicht onttrokken) grondgebonden seniorenwoningen en daarmee in de benodigde woonbehoefte van een wenselijke doelgroep (senioren in Vaals), hetgeen de doorstroming op de lokale woningmarkt bevordert.

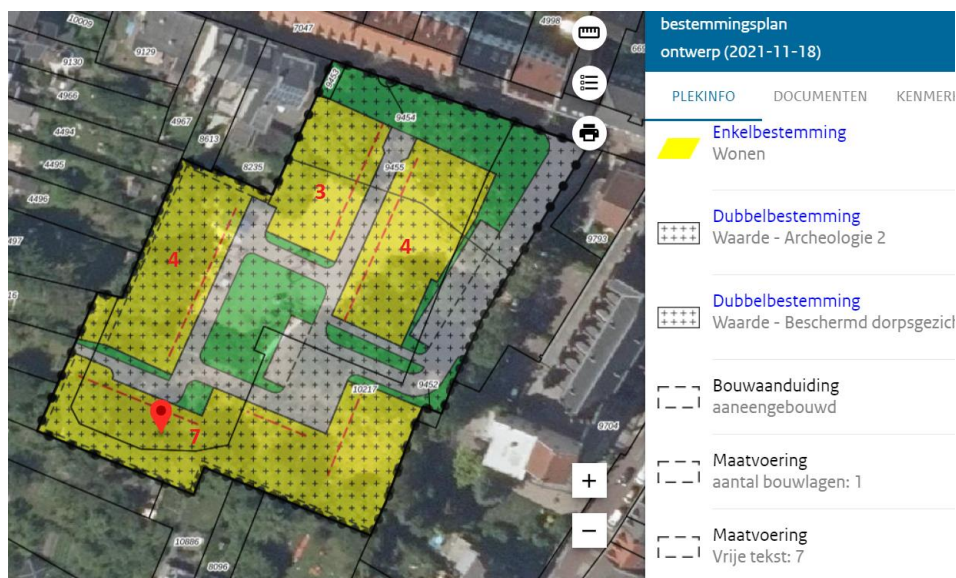
Bij de indeling van het plangebied c.q. de stedenbouwkundige opzet zijn de suggesties van de omwonenden uit de omgevingsdialoog zoveel mogelijk in de planvorming betrokken. Zo zijn bv. op verzoek van omwonenden de woningen 12 tot en met 14 opgeschoven in oostelijke richting, zijn ter ontsluiting van de aanliggende percelen (afsluitbare) voetpaden in het plangebied opgenomen en is gehoor gegeven aan de wensen om het plangebied zoveel mogelijk groen in te richten (zie hierna).

Initiatiefnemer heeft daartoe door landschapsbureau Bureau Verbeek een groeninrichtingsplan opgesteld laten opstellen (Beplantingsplan Pastoerswei Vaals, projectnummer NL VA 22.01.01 d.d. 13 januari 2022)). Dit inrichtingsplan maakt onderdeel uit van het Beeldkwaliteitsplan en is tevens als separate **bijlage 3** bij deze zienswijzenota gevoegd. In dit groeninrichtingsplan is aangegeven hoe de groeninrichting vorm dient te krijgen en welke soorten daarbij op onderhavige locatie passend en geschikt worden geacht.

Op grond van hetgeen wordt aangevoerd bestaat geen aanleiding het stedenbouwkundig plan en de daarin opgenomen (achtergelegen) paden, alsmede de voorgestelde groeninrichting, te wijzigen. De inrichting van het plangebied is erop gericht dat de directe aangrenzende percelen ontsloten blijven, maar enkel via voetpaadjes voor langzaam verkeer. In zoverre geldt dat het pad richting uw huidige perceel conform verzoek is verbreed voor de afvoer van groenafval, echter niet zodanig dat dit eveneens toegankelijk wordt voor auto's. Initiatiefnemer geeft verder aan dat ook het plaatsen van een poort niet is overeen gekomen. Dit vormt overigens ook geen aspect van de planvorming waar het bestemmingsplan als planologisch kader op toeziet. Tot slot wordt opgemerkt dat het opnemen van de groenstrook tussen de kavels 3 en 4 juist beoogt het groene karakter van het plangebied te behouden c.q. te versterken, zodat in zoverre een pad dat daarvoor in de plaats komt, niet gewenst is.

1.4 Lijst van ambtelijke wijzigingen

- Op grond van art. 5.2.2 van de planregels is met betrekking tot grondgebonden woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' bepaald, dat voor het bouwen van woningen het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' is aangegeven. Echter op de digitale verbeelding op www.ruimtelijkeplannen is de aanduiding 'maximum aantal woningen' niet zichtbaar; enkel is aangegeven: 'maatvoering: vrije tekst ...'. Het aantal maximaal toegestane woningen dient als hieronder verbeeld te worden weergegeven:



- In de toelichting wordt nog verwezen naar de voormalige Strategische visie. Inmiddels heeft de gemeenteraad de visie 'Vaals verbindt' vastgesteld, die in de toelichting dient te worden beschreven en verantwoord.
- De ontwikkeling van 18 levensloopbestendige (senioren) woningen voorziet in een parkeerbehoefte van 28 parkeerplaatsen. Daarvoor worden binnen het plangebied - naast de op eigen terrein extra te realiseren 19 parkeerplaatsen - 9 extra parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte, waarvan 3 extra plekken achter de kavels 8 tot en met 11. Gelet op de bestaande 9 openbare parkeerplaatsen, worden achter kavels 8 tot en met 11 derhalve in totaal 12 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Op basis van een oudere versie van het bebouwingsvoorstel waren hier abusievelijk 11 parkeerplaatsen opgenomen. In de laatste versie van het bebouwingsvoorstel (bijlage 2 bij deze Nota, Wauben Architects, d.d. 3 september 2020, laatst gewijzigd 31 januari 2022 met kenmerk: 0502.o08) is het juiste aantal (12 plekken) opgenomen. Dit zal ook aangepast in de overige planstukken, zoals het beeldkwaliteitsplan en de verbeelding (bestemming Groen wordt – Verkeer verblijfsgebied).

BIJLAGE 1 GEANONIMISEERDE ZIENSWIJZEN

ZIENSWIJZE 1

Gemeente Vaals
Bestuur en Organisatie
Postbus 450
6290 AL Vaals

GEMEENTE VAALS		
No.		
- 7 JAN. 2022		
Orig.		Gez. Secr.
Kopie		

05.01.2022

Onderwerp / Betreft:

Zenswijze/bezwaar over het ontwerp-bestemmingsplan 'Pastoerswei' aan de Lindenstraat te Vaals (identificatienummer NL.IMRO.0981.BPPastoerswei-ON01)
Stellungnahme/Einspruch zum Entwurf des Bebauungsplans 'Pastoerswei' an der Lindenstraa' in Vaals (Identifikationsnummer: NL.IMRO.0981.BPPastoerswei-ON01)

Geachte leden van de gemeenteraad

In verschillende vergaderingen en e-mailcorrespondentie tussen de gemeente Vaals, SmartProperty B.V. en bewoners rond het plangebied, is er een uitwisseling geweest over het bouwproject Pastoerswei. De bewoners hebben wensen geuit die door de gemeente Vaals en SmartProperty B.V. zijn opgepakt. In het hiernavolgende willen wij nogmaals naar deze afspraken verwijzen en zo de onderliggende verklaring/bezwaar formuleren, omdat wij niet alle afspraken duidelijk overgebracht vinden in de documenten van het ontwerp-bestemmingsplan:

- Maximale verlaging van de bouwgrond en dus van het daarop te bouwen nieuwe gebouw, om de zichtbaarheid van dit nieuwe gebouwen voor de bewoners van de naburige woningen zo gering mogelijk te houden. Het plangebied ligt op een helling en is blootgesteld in vergelijking met de omliggende percelen.
- Maximaal mogelijke afstanden van nieuwe gebouwen tot omliggende percelen
- Behoud van een zo groot mogelijk aantal bestaande bomen op het plangebied
- Beplanting op omliggende groenstroken achter de percelen 7 t/m 3 en 15 t/m 18 in overleg met de bewoners. Belangrijk: voldoende aantal, voldoende grootte van de beplanting direct vanaf de voltooiing van de gebouwen (al grote planten >2m).
- Talrijke voertuigen gebruiken momenteel het nu nog vrije gedeelte van het plangebied om te parkeren. Met het oog hierop, en ook met het oog op de toekomstige ontwikkeling op het Konigin Julianaplein, lijkt een zo groot mogelijk aantal parkeerplaatsen noodzakelijk op het terrein van de Pastoerswei. De realisatie van verdere parkeerplaatsen door de gemeente zal nodig zijn om een goed functionerende oplossing te presenteren.

, die in het verleden verschillende malen met u in contact is geweest namens de bewonersvereniging, voegt hier het volgende aan toe:

- Overhandiging/kadastrale inschrijving van de groenstroken aan de respectieve bewoners na de vergroening.
- Afspraken met de bewoners over de toegang tot hun percelen en het structurele ontwerp van de nivellering van het bouwterrein ten opzichte van de percelen van de bewoners
- Afspraken tussen de bewoners en de bouwdirectie over de bouwplaats.

Wij verzeecken u bovenssaande punten in het verdere planningsproces in overweging te nemen en zoveel mogelijk van de ontwikkelaar te bisen (gewaarborgd door de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Wij zijn zeer gaarne bereid alle vragen te beantwoorden en verdere informatie uit te wisselen.

Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates,

in verschiedenen Terminen und diversem Emailverkehr zwischen Gemeinde Vaals, SmartProperty B.V. und Anwohnern rund um das Planungsgebiet gab es Austausch zum Bauvorhaben Pastoerswei. Dabei wurden Wünsche der Anwohner geäußert und seitens Gemeinde Vaals und SmartProperty B.V. aufgenommen. Wir möchten hiermit im Folgenden nochmals auf diese Absprachen hinweisen und formulieren damit die/den vorliegende/n Stellungnahme/n/Einspruch, weil wir nicht alle Absprachen klar in den Unterlagen zum Bebauungsplan übertragen finden:

- Maximal möglich Absenkung des Baugrunds und somit der darauf entstehenden neuen Bebauung um Sichtbarkeit dieser neuen Bebauung für Anwohner auf Nachbargrundstücken zu minimieren. Planungsgebiet liegt in Hügellage und exponiert im Vergleich zu umliegenden Grundstücken.*
- Maximal mögliche Abstände der neuen Bebauung von den umliegenden Grundstücken.*
- Erhalt einer maximal möglichen Anzahl von vorhanden Bäumen auf dem Planungsgebiet.*
- Bepflanzung auf umlaufenden Grünstreifen hinter den Parzellen 1 bis 3 und 15 bis 19 in Absprache mit den Anliegern. Dabei wichtig: ausreichende Anzahl, ausreichende Größe der Bepflanzung direkt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauten (bereits große Pflanzen >2m)*
- Zahlreiche Fahrzeuge nutzen momentan die jetzt noch freie Fläche des Plangebiets zum Parken. Dies im Blick und auch mit Aussicht auf die zukünftige Entwicklung auf dem Konigin Julianaplein scheint eine maximal mögliche Parkplatzenzahl auf dem Gebiet Pastoerswei notwendig. Die Realisation von weiteren Parkplätzen durch die Gemeinde wird erforderlich sein, um eine funktionierende Lösung darzustellen*

Oliver Riffner, der in der Vergangenheit schon öfter in Vertretung für die Anwohnergemeinschaft mit Ihnen in Kontakt war, ergänzt hier um folgende Punkte:

- Übergabe/Katastereintrag der Grünflächen an die jeweiligen Anwohner nach Begrünung*
- Regelung mit den Anwohnern bzgl. Zugänge und bauliche Gestaltung des Niveauausgleichs Baugrund/Anwohnergrundstücke*
- Anwohnersprache mit der Bauleitung bzgl. Baustelle*

Wir bitten Sie darum, die oben genannten Punkte im weiteren Planungsablauf zu berücksichtigen und den Bauträger (planungsrechtlich abgesichert) maximal in die Pflicht zu nehmen. Für Rückfragen und einen weiteren Austausch stehen wir sehr gerne bereit.

Met vriendelijke groeten / Mit freundlichen Grüßen,

ZIENSWIJZE 2

Gemeente Vaals
Postbus 450
NL-6290 AL Vaals

GEMEENTE VAALS		
No.		
10 JAN. 2022		
Org.		Gez. Secr.
Kopie		

07. Januar 2022

Zienschijde/bezwaar „Bestemmingsplan Pastoerswei“

Sehr geehrter Herr
sehr geehrte Damen und Herren,

ein frohes und vor allem gesundes neues Jahr wünschen wir Ihnen.
Zum aktuellen „Bestemmingsplan Pastoerswei“ haben wir noch folgende
Anmerkungen/Einwände:

No. 1 (siehe Markierung im beiliegenden Plan)

Nach Begehung mit dem Architekten, Herrn Ruud Potten am 07.07.21 wurde uns folgendes
 zugesichert:

- a) Der Weg bis zu unserem Grundstück sollte so breit sein, dass ein Auto auf unser Grundstück fahren kann (damit z.B. Grünschnitt abtransportiert werden kann). Der Weg ist momentan zu klein.
- b) Es sollte ein entsprechend breites, abschließbares Tor für die Einfahrt eingebaut werden.
- c) Die Laterne, die derzeit noch auf dem Weg eingezeichnet ist, sollte zur Seite versetzt werden. Die aktuelle Platzierung macht die Zufahrt nicht möglich.

Gerne würden wir das Haus Nr.1 kaufen.
Wir haben unser Kaufinteresse bereits gegenüber dem Architekten geäußert.

Da unsere Tochter das Haus Koperstr. 36 übernehmen würde, könnten der Zugang zum Grundstück Koperstr. 38 über unser Grundstück erfolgen.
Der unter No. 2a (siehe Markierung im beiliegenden Plan) vorgesehene Weg wäre dann nicht mehr notwendig.

Das Haus Koperstr. 40 könnte über einen Weg zwischen den Häusern Nr. 3 und Nr. 4 (vgl. Markierung No. 2b im beiliegenden Plan) einen Zugang zu seinem Grundstück erhalten. Bislang ist dies als Grünstreifen in der gleichen Größe wie ein Weg eingezeichnet.

Wir bedanken uns herzlich für die nochmalige Prüfung und entsprechende Anpassung.

Bei Rückfragen stehen wir sehr gerne zur Verfügung.

Wie bereits besprochen sind wir gerne bereit auf unserem Grundstück die entsprechende Anzahl der Bäume zu pflanzen.

Mit herzlichen Grüßen

Gemeente Vaals
Postbus 450
NL-6290 AL Vaals

07. Januar 2022

Zienswijze/bezwaar „Bestemmingsplan Patoerswei“

Beste
dames en heren,

Wij wensen u een gelukkig en vooral gezond nieuwjaar.

Wij hebben de volgende zienswijze/bezwaren tegen het huidige " Bestemmingsplan Patoerswei":

No. 1 (zie markering op bijgevoegd plan)

Na inspectie met de architect, de heer Ruud Potten op 07.07.21 werden wij verzekerd van het volgende:

- a) Het pad tot aan ons eigendom moet breed genoeg zijn om met een auto ons terrein op te kunnen rijden (zodat bijv. groenafval kan worden verwijderd).
Het pad is momenteel te klein.
- b) Voor deze oprit moet een passende brede, afsluitbare poort worden geïnstalleerd.
- c) De straatlicht, die nu nog op het pad staat aangegeven, moet naar de zijkant worden verplaatst. De huidige plaatsing maakt de oprit niet mogelijk.

We zouden graag huis Nr. 1 kopen.

We hebben de architect al laten weten dat we geïnteresseerd zijn in de koop.

Aangezien onze dochter het huis aan de Koperstr. 36 zou overnemen, zou de toegang tot het pand aan de Koperstr. 38 via ons pand kunnen lopen.

Het onder No. 2a voorziene pad (zie markering op bijgevoegd plan) zou dan niet meer nodig zijn.

Het huis aan de Koperstr. 40 zou toegang kunnen krijgen tot zijn eigendom via een pad tussen de huizen Nr. 3 en 4 (zie markering No. 2b op het bijgevoegde plan). Tot dusver is dit gemarkeerd als een groene strook van dezelfde grootte als een pad.

Wij willen u hartelijk danken voor het nogmaals controleren en het aanpassen.

Wij beantwoorden met plezier al uw vragen.

Zoals reeds besproken, zijn wij graag bereid het passende aantal bomen op ons terrein te planten.

Met vriendelijke groeten



Afbeelding 1: situatietekening plangebied, laatst gewijzigd per 26 oktober 2021

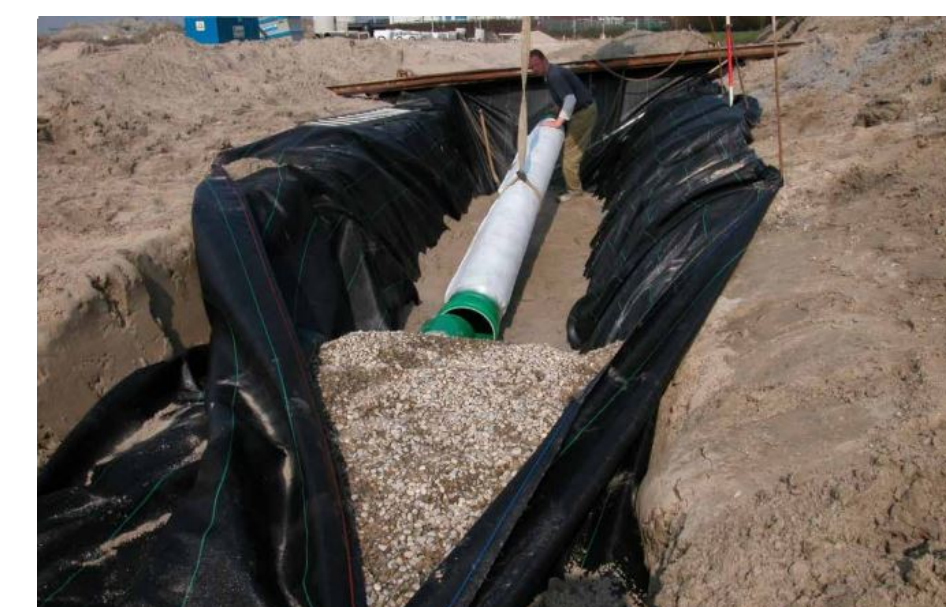


BIJLAGE 3 Groeninrichtingsplan Bureau Verbeek

Beplantingsplan Pastoerswei Vaals, projectnummer NL VA 22.01.01 d.d. 13 januari 2022 (separaat document)



2022-01-13
Pastoerswei Beplant



referentie
n ID-riolering



referentie
rijbaan

renvooi

- 18 levenloopbestendige woningen
18 bergingen op eigen erf
19 parkeervakken op eigen erf

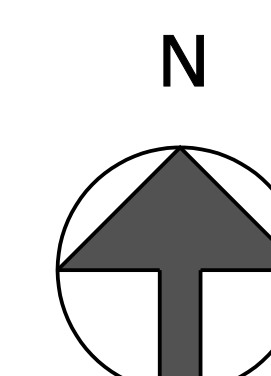
- 6 parkeervakken in het hofje
+3 parkeervakken langs de kerk

- bestaande tuinmuur langs Lindenstraat
- haag 1800 hoog
- haag 600 hoog
- keermuur

- | | |
|-------------------------------|---|
| keermuur |  |
| ingemeten bestaande boom |  |
| nieuwe boom |  |
| te kappen boom |  |
| openbaar groen/ bodembedekker |  |
| gras |  |

- gras
kavel/ erf
lantaarnpaal
bestaande erfscheiding/ poort in overleg

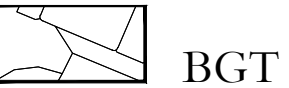
- verharding trottoirs/ oprit/ looppaden bkk lichtgrijs
verharding rijbanen in open bestrating bkk donkergrijs
verharding parkeervakken bkk antraciet
verharding achterpad betongtegels 300x300
te verkopen aan belendend perceel + aanplant groen
(soort aanplant n.t.b. / i.o.m. koper)
tpv. hoogteverschillen in het terrein oplossen middels taluds/
keermuur waar aangegeven/
molgoten/ straatbanden/ bestrating en afschot vlgs. infratekening





legenda

ALGEMEEN



BGT



KADASTRAAL

BEPLANTINGEN



BOOM BESTAAND (ingemeten)



BOOM NIEUW



OPENBAAR GROEN - BODEMBEDEKKERS



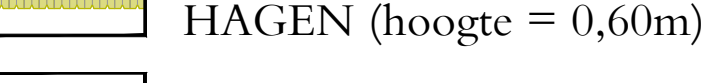
OPENBAAR GROEN - STRUIKVORMERS



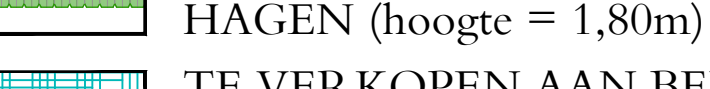
OPENBAAR GROEN - GRAS / GAZON



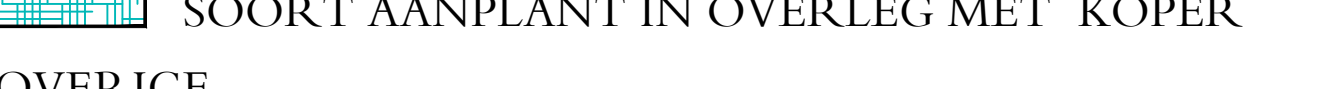
KAVEL / ERF



HAGEN (hoogte = 0,60m)



HAGEN (hoogte = 1,80m)



TE VERKOPEN AAN BELENDEND PERCEEL
SOORT AANPLANT IN OVERLEG MET KOPER

OVERIGE



BEBOUWING



(KEER-)MUUR



VERHARDING



VERLICHTING



BESTAANDE ERFSCHEIDING - POORT IN OVERLEG

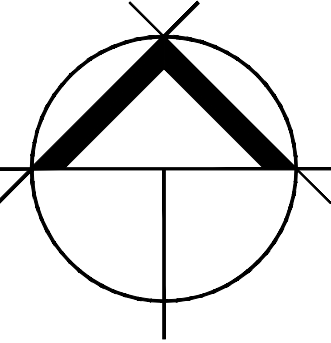
HAGEN (bosplantsoen na aanplant terugvoeren tot eindhoogte / afrastering in haag toepassen ter ondersteuning d.n.v. resultaten palen en gladde draden, hoogte afrastering gelijk aan eindhoogte haag)				
code	soort	maat	bijzonderheden	Aantal m
n.v.t.	Fagus sylvatica	80-100	Eindhoogte: 60cm / 5 st/1m	215
n.v.t.	Fagus sylvatica	175-200	Eindhoogte: 180cm / 5 st/1m	145

BODEMBEDEKKERS (totaal 740m2)			
code	soort	maat	bijzonderheden
n.v.t.	Coronaster radicans "Bichold"	CL3	5 st/m2
Aantal stuks			
5700			

STRUIKVORMERS			
code	soort	maat	bijzonderheden
Al	Aucubacter laevis	100-125	Met kluit / pot
Bd	Buddleja davidii "Black Knight"	60-80	Met kluit / pot
Ca	Cornus alba "Sibirica"	100-125	Met kluit / pot
Ea	Eurostylis alba	100-125	Met kluit / pot
Hm	Hamanella mollis	100-125	Met kluit / pot
Is	Ilex aquifolium	100-125	Met kluit / pot
Pc	Philadelphus coronatus	80-100	Met kluit / pot
Vc	Viburnum carlesii	60-80	Met kluit / pot
Aantal stuks			
11			

BOMEN (incl. aanbrengen boomplantplaatsverbetering 30x30cm, watergeef- en belichtingsvoorzieningen en boomverankeringen)			
code	soort	maat	bijzonderheden
Am	Acer monspeliense	20-25	Met draadkluit
Ac	Aesculus x carnea	20-25	Met draadkluit
Af	Acer x freemanii "Sienna Glen"	20-25	Met draadkluit
Ch	Carpinus betulus	20-25	Met draadkluit
Gb	Ginkgo biloba	20-25	Met draadkluit
Ls	Liquidambar styraciflua	20-25	Met draadkluit
Pc	Prunus cerasus "Rubicola"	20-25	Met draadkluit
Ph	Platanus x hispanica	20-25	Met draadkluit
Tc	Tilia cordata "Savaria"	20-25	Met draadkluit
Aantal stuks			
1			

GRAS / GAZON (totaal 470m2)			
code	soort	maat	bijzonderheden
n.v.t.	Koeleria Blue Lawn (Bureldag)	n.v.t.	2,5kg / are
Aantal kg			
11,75			



- mateenheid tenzij anders vermeld: meters
- alle maten dienen in het werk gecontroleerd te worden

x	x	x	x
datum	paraaf	controle	opmerking

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

project	pastoerswei vaals	datum	13-01-2022
ontwerper	beplantingsplan	schaal	1:200
projectnr	NL-VA-22.01.01	formaat	A0
blad	-	getekend	jf
opdrachtgever	SmartProperty B.V.	gecontroleerd	jv
status	definitief	vrijgegeven	jv

limmelderweg 6
6222 pb Maastricht
tel +31 (0)43 450 30 45
www.bureauverbeek.nl
info@bureauverbeek.nl