



**gemeente
vaals**

Documentnummer : 22.0000166



Agendapunt nr. : 2022-WV-005/9

Raadsvergadering d.d. : 14 februari 2022

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Pater Gelissenstraat' Vijlen

De Raad van de gemeente Vaals

BESLUIT:

- In te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit
- Kennis te nemen van de Zienswijzennota;
- Het bestemmingsplan "Pater Gelissenstraat" overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPPaterGelissen-VG01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde zienswijzennota, toelichting, planregels en verbeelding conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen

Aldus besloten in de raadsvergadering van 14 februari 2022

mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier

mr. H.M.H. Leunessen
Voorzitter

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit

Zienswijzennota bij

Bestemmingsplan ‘Pater Gelissenstraat te Vijlen’ voor de realisatie van 4 vrijstaande villa woningen

(NL.IMRO.0981.BPPaterGelissen-VG01)

Inhoud

1.1 Inleiding

1.2 Ontvankelijkheid

1.3 Zienswijzen

1.4 Lijst van ambtshalve wijzigingen

1.5 Bijlage 1: Advies Stadsbouwmeester

Bijlage 2: Tekening verkaveling (separaat document)

Bijlage 3: Aanzichten te bouwen woningen (separaat document)

1.1 Inleiding

De gemeente Vaals heeft een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan ontvangen ten behoeve van de bouw van 4 vrijstaande villa woningen. De realisatie van deze woningen vindt plaats op (delen van) de percelen, kadastraal bekend als Vaals, sectie A, nrs. 10851, 10661 en 7489

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 8 oktober tot en met 19 november 2021, 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 Vaalser weekblad. In deze periode is van 1 indiener een zienswijze ontvangen.

Nr	Naam	Datum	Ingekomen	Brief nr.
1.	Direct omwonenden	8-11-2021	12-11-2021	21.0008551

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 zienswijzen zijn 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 Zienswijzen

Samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan dat binnen het ontwerpbestemmingsplan de erfgrens veel te dicht op de achterzijde van het senioren complex is gesitueerd. Daarnaast geeft reclamant aan dat de te bouwen villa's te dicht op het seniorencomplex komen te liggen en mede door de bouwhoogte tot 10 meter zal leiden tot vermindering van privacy en licht.

Reclamant verzoekt daarom om:

- De erfgrens minstens 7 meter naar het zuiden te verleggen waardoor de villa's verder van het seniorencomplex komen af te staan wat zal bijdragen tot een veilige leefomgeving.
- De maximale bouwhoogte te verlagen van 10 naar 9 meter.

Gemeentelijke reactie:

Positionering woningen

Het plangebied is in eigendom van initiatiefnemer die een verzoek tot wijziging van de bestemming heeft ingediend om voorliggend plan te realiseren.

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de positionering van de woningen bepaald in de bouwregels. In artikel 4.2. en 4.2.1. lid b staat vermeld dat:

- de gebouwen (woningen en bijgebouwen) enkel opgericht mogen worden binnen het bouwvlak en
- de woningen tenminste 3,00 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens gesitueerd mogen worden.

De zijdelingse bouwperceelsgrens valt samen met de plangrens van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze plangrens ligt op het dichtstbijzijnde punt 6.3 meter van de bebouwing van het seniorencomplex. Gelet hierop wordt in het ontwerp-bestemmingsplan tussen nieuw te bouwen woningen en het seniorencomplex reeds een afstand aangehouden van 9.3 meter.

Desalniettemin, heeft de planontwikkelaar aangegeven dat naar aanleiding van de ingekomen zienswijze voornoemde afstand met 1 meter kan worden vergroot.

Conclusie:

Het vorenstaande houdt in dat artikel 4.2.1 lid b van het ontwerp-bestemmingsplan wordt aangepast naar:

"de breedte van de woningen is vrij, met dien verstande dat ter plekke van de bouwaanduiding 'vrijstaand' op tenminste 4,00 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrenzen moet gebouwd worden;"

Bouwhoogte

In artikel 4.2.1. lid f van het ontwerp-bestemmingsplan staat aangegeven dat de maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld op 10 meter, met dien verstande dat het straatpeil daarbij maatgevend is.

In artikel 1.36 van het ontwerp-bestemmingsplan staat vervolgens vermeld wat onder 'het straatpeil' wordt bedoeld:

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte, normale maaiveld.

Echter, kijkend naar de glooiing in het terrein en dat de weg ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen (deels) nog gerealiseerd dient te worden, is meer duidelijkheid nodig omtrent de maximale bouwhoogte van de woningen.

Om die reden is de bestaande hoogte van het seniorencomplex alsmede het verloop van het terrein ingemeten. De gemeten waarden zijn door Geonius op tekeningen weergegeven in **meter ten opzichte van NAP**. De tekeningen met peilhoogten en aanzichten worden als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.

Stedenbouwkundig advies

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is de Stadsbouwmeester opnieuw om stedenbouwkundig advies gevraagd. Op 11 januari 2022 hebben wij dit advies ontvangen. Het advies treft u aan in **bijlage 1** bij deze nota.

De Stadsbouwmeester adviseert vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt om bij de vastlegging van de peil-maten van de woningen de bestaande topografie meer te respecteren en zoveel als mogelijk aan te sluiten op de bestaande hoogtematen van dit terrein. Dit leidt tot een gewijzigde ontsluiting van de beide oostelijke kavels. De ontsluiting van deze kavels vindt plaats direct vanuit de Pater Gelissenstraat. De maximale bouwhoogte van de woningen kan hierdoor voor perceel 1 worden vastgesteld op 208 N.A.P. en voor perceel 4 betreft dit 207 N.A.P.. Dit is zichtbaar gemaakt in **bijlagen 2 en 3** die onderdeel uitmaken van deze zienswijzennota. De vorm (plat dak/kap) en situering van de woningen binnen het bouwvlak in bijlagen 3 is indicatief.

De beide westelijk gelegen kavels worden door een nieuw aan te leggen ontsluitingsstraat ontsloten. De maximale bouwhoogte van deze woningen wordt vastgelegd op maximaal 208 m N.A.P. Door deze aanpassingen blijven de maximale bouwhoogtes op alle kavels onder de hoogte van het aangrenzende WOZOCO.

In **bijlage 2** bij deze nota treft u de gewijzigde tekening aan.

Conclusie:

Artikel 4.2.1. lid f van het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat niet langer het straatpeil maatgevend is, maar de maximale bouwhoogte in N.A.P. per bouwvlak. Gelet hierop wordt het ontwerp-bestemmingsplan als volgt aangepast;

- *artikel 4.2.1. onder f wordt gewijzigd in: de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" op de verbeelding.*
- *Op de verbeelding wordt een aanduiding op te nemen met een maximale bouwhoogte van 208 meter N.A.P voor kavel 1, 2 en 3. Voor kavel 4 geldt een maximale bouwhoogte van 207 meter NAP.*
- *Eveneens wordt artikel 8.1 lid a van de planregels aangepast, zodat het afwijken van de in het bestemmingsplan voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10% mogelijk is, mits de bouwhoogte van 208 meter N.A.P. niet overschreden wordt.*
- *De situering van bouwvlakken worden, op advies van de stadsbouwmeester, op de verbeelding aangepast, overeenkomstig de kavel situatie (bijlage 2). Daarnaast wordt het bouwvlak van kavel 2 en 3 gesplitst.*

Parkeren

Er zijn in de tekening zoals te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan 3 bezoekers parkeerplekken voor langsparkeren voorzien. Daarnaast zijn er binnen de woonbestemming per kavel 2 parkeerplaatsen voor eigen auto voorzien. Om te voorkomen dat er elders binnen de woonbestemming parkeervoorzieningen worden gerealiseerd wordt in de verbeelding de aanduiding 'parkeren' toegevoegd op de woonbestemming.

Conclusie:

Gelet hierop wordt het ontwerp-bestemmingsplan als volgt aangepast;

- *Op de verbeelding een aanduiding toevoegen waar parkeren is toegestaan binnen de woonbestemming.*
- *In artikel 4.1 onder c toevoegen dat parkeervoorzieningen enkel zijn toegestaan op de daarvoor in de verbeelding aangegeven locaties.*

Bouwen buiten het bouwvlak

In de regels (artikel 4.2) is reeds opgenomen dat gebouwen (woningen en bijgebouwen) enkel opgericht mogen worden binnen het bouwvlak. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen (gelet op artikel 4.2.3.) ook buiten het bouwvlak worden opgericht.

Vergunningsvrije mogelijkheden

Door het toekennen van een woonbestemming aan onderhavige locatie kunnen bouwvergunningsvrije bouwwerken (die niet getoetst hoeven te worden aan het bestemmingsplan), ook buiten het bouwvlak (op het achtererf) gesitueerd worden.

De stadsbouwmeester geeft in zijn advies aan dat de stedenbouwkundige structuur ter plaatse geen aanleiding geeft voor een expliciete planregel om een deel van het plangebied als erf uit te sluiten. Een verdere inperking van vergunningsvrije bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan (door bijvoorbeeld een andere bestemming aan de tuinen van de woningen toe te kennen) is met andere woorden vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet noodzakelijk.

De stadsbouwmeester geeft echter wel in overweging om de gewenste open ruimtelijke relatie met de zijdelingse belending van het WOZOCO en de nieuwe ontsluitingsweg ten zuiden van het plan en anderzijds vanwege de aansluiting op de tegenovergelegen straatwand van de Pater Gelissenstraat om op de kavels, buiten het bouwvlak, geen gebouwen en ook geen gesloten bouwkundige erfafscheidingen op te richten en te kiezen voor open of groene erfafscheidingen aan de buitengrenzen van de kavels. Hiermee wordt de bestaande open ruimte en het groene karakter gerespecteerd.

Naar aanleiding van het advies van de stadsbouwmeester heeft de ontwikkelaar aangegeven in de notariële akte (met een kettingbeding) vast te leggen dat er geen bouwwerken buiten het bouwvlak mogen worden opgericht. Tevens zal in de notariële akte worden vastgelegd dat een gesloten erfafscheidingen geplaatst mogen worden.

Tot slot zal de ontwikkelaar bij de realisatie van het project een open erfafscheiding met daar bijhorende groenvoorziening realiseren conform de tekening die te vinden is in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze zullen worden onderhouden door de bewoners van de woningen.

De toezegging van de ontwikkelaar om deze afspraken vast te leggen in een notariële akte alsmede dat een open erfafscheiding met groenvoorziening gerealiseerd zal worden, is tevens in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar vastgelegd.

ALGEHELE CONCLUSIE :

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

- **artikel 4.2.1 lid b van het ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen in: “de breedte van de woningen is vrij, met dien verstande dat ter plekke van de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ op tenminste 4,00 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrenzen moet gebouwd worden;”**
- **artikel 4.2.1. onder f in het ontwerp- bestemmingsplan te wijzigen in; “de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” op de verbeelding”.**

- *Op de verbeelding wordt een aanduiding op te nemen met een maximale bouwhoogte van 208 meter N.A.P voor kavel 1, 2 en 3. Voor kavel 4 geldt een maximale bouwhoogte van 207 meter NAP.*
- Eveneens wordt artikel 8.1 lid a van de planregels aangepast, zodat het afwijken van de in het bestemmingsplan voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10% mogelijk is, mits de bouwhoogte van 208 meter N.A.P. niet overschreden wordt.
- De situering van bouwvlakken worden, op advies van de stadsbouwmeester, op de verbeelding aangepast, overeenkomstig de kavel situatie (bijlage 2). Daarnaast wordt het bouwvlak van kavel 2 en 3 gesplitst.
- De verkeersbestemming wat betreft vorm en oppervlak aanpassen conform de kavel situatie (bijlage 2).
- Op de verbeelding een aanduiding toevoegen waar parkeren is toegestaan binnen de woonbestemming.
- In artikel 4.1 onder c toevoegen dat parkeervoorzieningen enkel zijn toegestaan op de daarvoor in de verbeelding aangegeven locaties.

1.4 Lijst van ambtshalve wijzigingen

Onderstaand op de lijst van ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Regels behorende bij het bestemmingsplan:

- De term bijgebouw vervangen door: bijbehorend bouwwerk
- Definitie 1.15 Bijgebouw wijzigen in de definitie voor bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

Toelichting bestemmingsplan:

- P. 19 paragraaf 3.4.1 'Strategische Visie Vaals 2020' vervangen door de visie 'Vaals Verbindt'.
- Paragraaf 7.1.2.: planschadeovereenkomst wijzigen in anterieure overeenkomst. Toevoegen dat hierin ook afspraken over vergunning vrije bouwwerken en erfafscheidingen tussen gemeente en ontwikkelaar in worden opgenomen.
- Bijlagen toevoegen aan de toelichting behorende bij het bestemmingsplan:
 1. Tekening kavelindeling (bijlage 2 van de zienswijzennota)
 2. Tekening aanzichten (bijlage 3 van de zienswijzennota)

1.5 BIJLAGEN

Bijlage 1: advies Stadsbouwmeester 11 januari 2022

Pater Gelissenstraat, Vijlen (Zuid-Oost)

Stedenbouwkundig advies

Ten zuiden van het woon-zorg-complex “d'r Sjurberig” te Vijlen zijn in het bestemmingsplan een 4-tal bouw kavels opgenomen voor de realisatie van vier (vrijstaande) woningen.

De Stadsbouwmeester adviseert uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt bij de vastlegging van de peil-maten van de woningen de bestaande topografie meer te respecteren en zoveel als mogelijk aan te sluiten op de bestaande hoogtematen van dit terrein.

Dit leidt tot een gewijzigde ontsluiting van de beide oostelijke kavels die nu direct vanuit de Pater Gelissenstraat plaats vindt. De bouwhoogte van deze woningen kunnen daarbij vastgelegd op 207 (kavel 4) respectievelijk 208 (kavel 1) meter NAP. De beide westelijk gelegen kavels worden door een nieuw aan te leggen ontsluitingsstraat ontsloten. De maximale bouwhoogte van deze woningen wordt vastgelegd op maximaal 208 m N.A.P.

Door deze aanpassingen in het stedenbouwkundig plan blijven de maximale bouwhoogtes op alle kavels onder de hoogte van het aangrenzende wozoco.

De Stadsbouwmeester is van mening dat de stedenbouwkundige structuur ter plaatse geen aanleiding geeft voor een verdere inperking van vergunningsvrije bouw mogelijkheden in het bestemmingplan (door bijvoorbeeld een andere bestemming aan de tuinen van de woningen toe te kennen).

De Stadsbouwmeester geeft echter in overweging enerzijds vanwege de gewenste open ruimtelijke relatie met de zijdelingse belending van het wozoco en de nieuwe ontsluitingsweg ten zuiden van het plan en anderzijds vanwege de aansluiting op de tegenovergelegen straatwand van de Pater Gelissenstraat om op de kavels, buiten het bouwvlak, geen gebouwen en ook geen gesloten bouwkundige erfafscheidingen mogelijk te maken en te kiezen voor open of groene erfafscheidingen aan de buitengrenzen van de kavels. Hiermee wordt de bestaande open ruimte en het groene karakter gerespecteerd.

Om kavel-specifieke woningen van een passende en hoogstaande architectonische kwaliteit te kunnen realiseren, die maximaal gebruik maken van de aanwezige topografische kwaliteiten en van de oriëntatie op de windrichtingen adviseert de Stadsbouwmeester de vorm van het bouwvlak binnen elke kavel aan te passen aan de kavel-situatie,

Woningen als samengestelde plastische volumes, met een kapvorm of plat afgedekt of woningen met een combinatie van platte en hellende daken zijn hier de ingrediënten voor locatie-specifieke woningbouw en architectuur.

*Ir. Rob Brouwers, Stadsbouwmeester van Vaals
Vaals, 11/01/2022*

Bijlage 2: Tekening verkaveling (separaat document)

Bijlage 3: Aanzichten te bouwen woningen (separaat document)

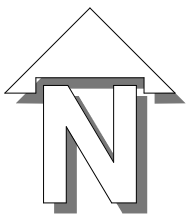
Deze situatie tekening is met zorg samengesteld, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Alle aangegeven maten en oppervlakten zijn ca. maten.
De gebruikte onderlegger is op basis van aangeleverde stukken.

Legenda

maximale bouwhoogte woningen
208+ NAP

- gaashekwerk met Hedera, ca. 200 cm hoog
- beukenhaag, ca. 80 cm hoog
- kavel
- openbaar verharding
- bouwvlak
- parkeren eigen terrein
- langs parkeren openbaar

kavel	Oppervlakte
01	714 m²
02	636 m²
03	568 m²
04	664 m²
openbaar	237 m²
	2819 m²



situatie
1 : 500



brummelhuis
mijn idee van wonen

www.brummelhuis.nl
Tel. 0570 - 248500
Maagdenburgstraat 18
7421 ZC Deventer

opdrachtgever :

:

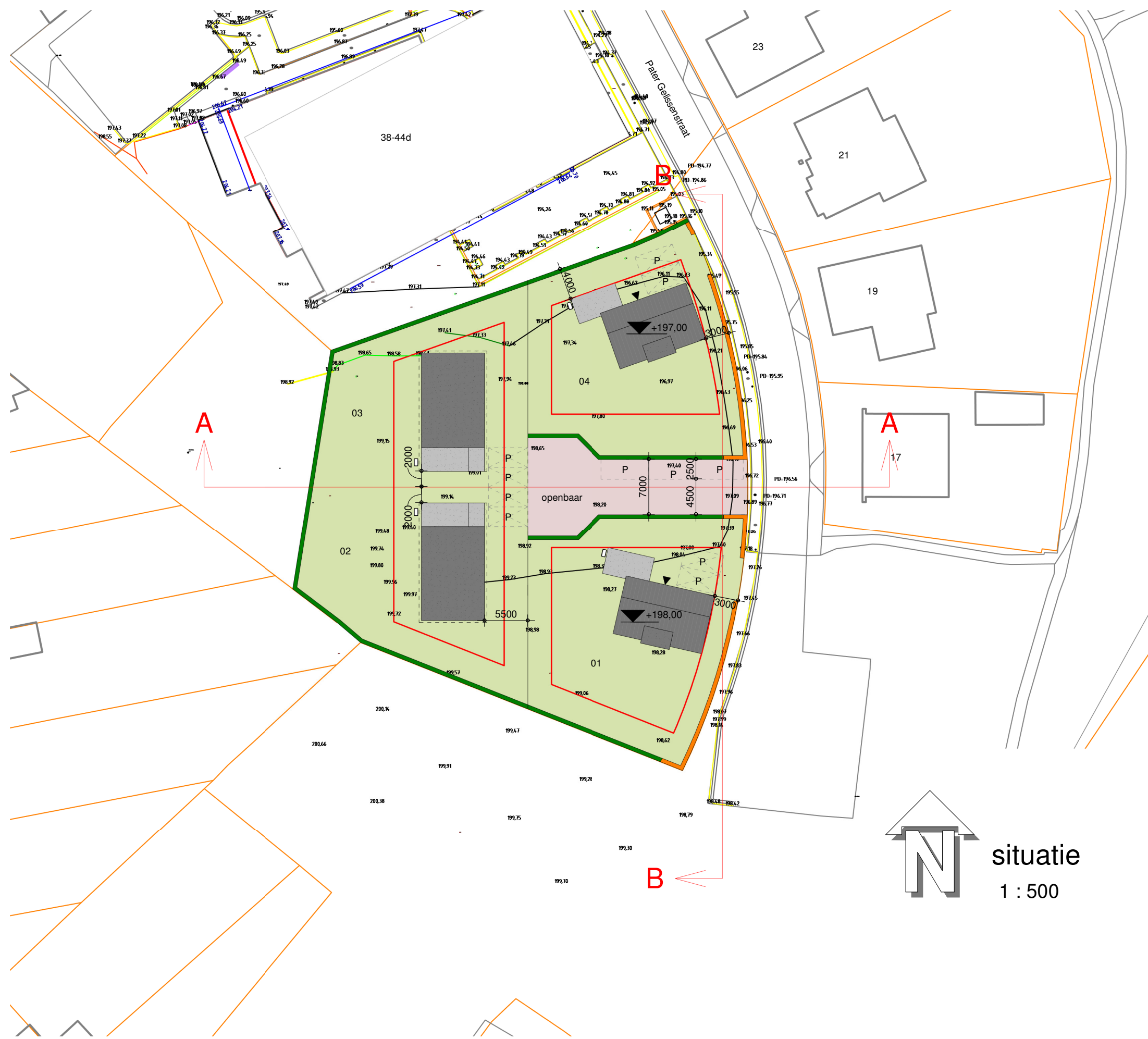
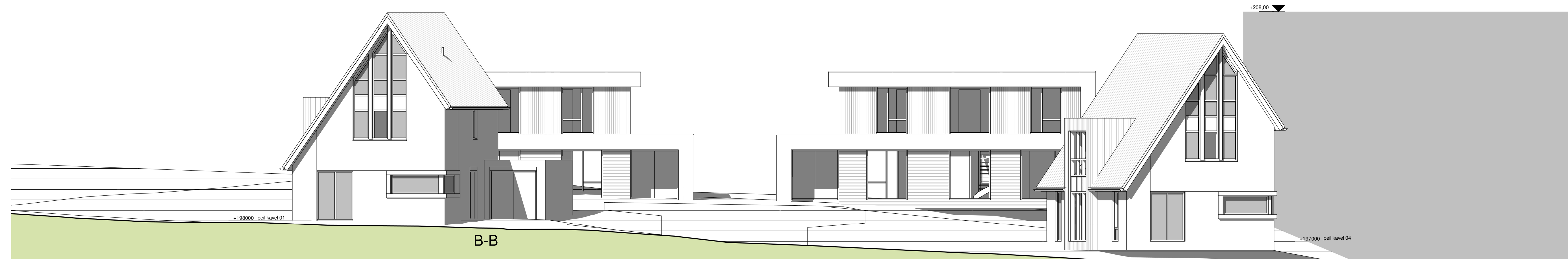
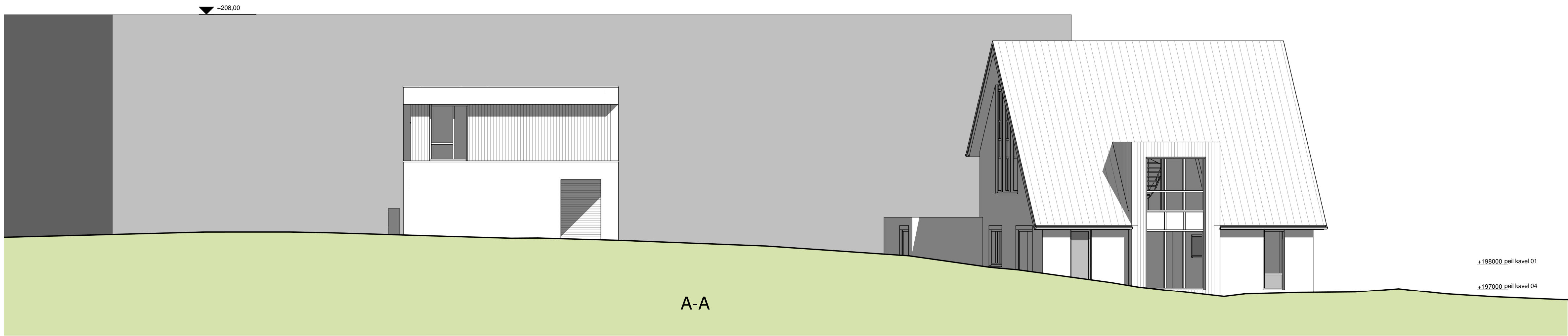
project : nieuw te bouwen woning plan "Pater Gelissenstraat" te Vijlen

tekeningnummer : B0

gewijzigd : a 03-08-2021 bl d 06-01-2022 bl g
b 13-08-2021 rs e 07-01-2022 bl h
c 23-11-2021 bl f i

werknr.: **20049**

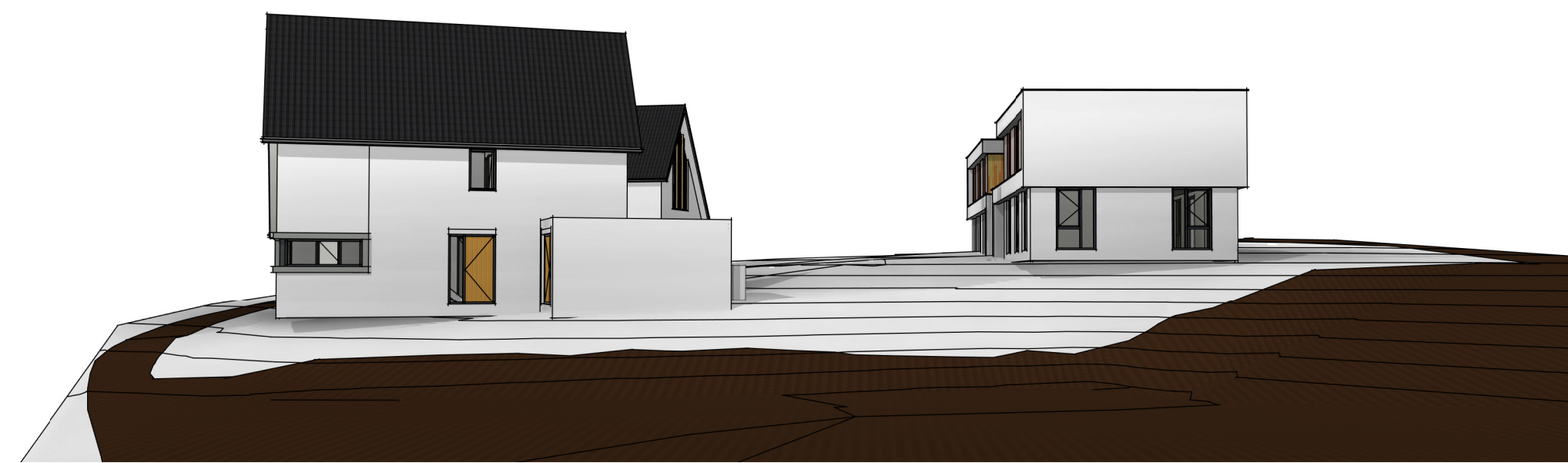
tekenaar: bl
getekend: 03-02-2021



Legenda

- maximale bouwhoogte woningen 208+ NAP
- gaashekwerk met Hedera, ca. 200 cm hoog
- beukenhaag, ca. 80 cm hoog
- kavel
- openbaar verharding
- bouwtak
- parkeren eigen terrein
- langs parkeren openbaar

N
situatie
1 : 500



kavel	Oppervlakte
01	714 m²
02	636 m²
03	568 m²
04	664 m²
openbaar	237 m²
	2819 m²

Deze situatie tekening is met zorg samengesteld, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Alle aangegeven maten en oppervlakten zijn ca. maten.
De gebruikte onderlegger is op basis van aangeleverde stukken.



brummelhuis
mijn idee van wonen

opdrachtgever :
project : nieuw te bouwen woning plan "Pater Gelissenstraat" te Vijlen
tekeningnummer : B0_hoogtes
gewijzigd : a 03-08-2021 bl d 23-11-2021 bl g
b 13-08-2021 rs e 06-01-2022 bl h
c 23-11-2021 bl f 07-01-2022 bl i
tekenaar: bl
getekend: 03-02-2021

werknr.: 20049