



vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 De begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving	9
3.1 Wijzigingsregels	9
3.2 Wet- en regelgeving.....	10
4 Opzet wijzigingsplan	11
4.1 Algemeen	11
4.2 Opzet van de regels	11
5 Economische paragraaf	12
6 Handhavingsparagraaf	13
7 Communicatieparagraaf	14
7.1 Zienswijzen ex art. 3.9a Wro	14
7.2 Vaststelling	14
Bijlage 1 Collegevoorstel en -besluit.....	15



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Een initiatiefnemer is voornemens de locatie van de voormalige Sint Aloysiuschool, gelegen aan de Lindenstraat 4 in het oostelijke gedeelte van de kern Vaals, te ontwikkelen tot een woongebied met 18 levensloopbestendige grondgebonden koopwoningen met bijbehorende verkeerskundige ontsluiting, bergingen en parkeerplaatsen. Om dit bouwplan mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Pastoerswei' opgesteld, dat op 21.02.2021 door de raad van Vaals is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is.

Bij de voorbereiding van de aanleg- en bouwwerkzaamheden is geconstateerd dat enkele onderdelen van het plan (verkeersontsluiting, parkeerplaatsen en groene invulling) op enkele plekken de bestemmingsgrenzen overschrijden. Een en ander is het gevolg van het streven naar een optimale inpassing van het bouwplan en de daarbij behorende infrastructuur en groeninpassing. Er is op dit punt sprake van strijdigheid met de bestemmingsgrenzen zoals opgenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Pastoerswei' is in artikel 12 lid 1 van de regels de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders:

'Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.'

Er zijn - behoudens de voorwaarden zoals opgenomen in deze wijzigingsbevoegdheid - voorts geen aanvullende voorwaarden in de vorm van wijzigingsregels verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid. Om gebruik te maken van deze bevoegdheid dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld. Dit plan ligt thans voor.

Opbouw van het wijzigingsplan

De strekking van het bepaalde in artikel 3.6.1, sub a. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangaande de wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders is dat de essentialia van de te wijzigen bestemming in het moederplan (in casu het bestemmingsplan 'Pastoerswei' van de gemeente Vaals) zijn vastgelegd. Vervolgens dient de wijziging plaats te vinden met inachtneming van de bij het moederplan gegeven wijzigingsregels. Het wijzigingsplan dient, evenals het daaraan ten grondslag liggende moederplan, objectief begrensd te zijn.

In een wijzigingsplan worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en de onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, die is verankerd in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het voorliggende wijzigingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0981.WPPastoerswei-ON01;
- regels: deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).



Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1:500. De regels bevatten de regelingen inzake de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige opstallen. Bij het voorliggende wijzigingsplan wordt verwezen naar de bestaande juridische regelingen in het moederplan. Het wijzigingsplan gaat ten slotte vergezeld van een toelichting, waarin met name de toetsing aan de wijzigingsregels is beschreven.

1.2 De begrenzing van het plangebied

De verplaatsing van bestemmingsgrenzen is op enkele plekken in het plangebied aan de orde. Er is steeds sprake van één of meer van de volgende bestemmingsgrenswijzigingen:

1. van bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' naar 'Wonen' en 'Groen';
2. van bestemming 'Groen' naar 'Verkeer-Verblijfsgebied';
3. van bestemming 'Groen' naar 'Wonen'.

Op de afbeelding zijn de plekken waar de bestemmingsgrenzen worden aangepast aangegeven met blauwe cirkels. De wijzigingen zijn dermate kleinschalig dat deze niet in één kaartbeeld van dit schaalniveau te vatten zijn. In hoofdstuk 2 is nader gespecificeerd om welke wijzigingen het gaat.



Overzicht overschrijdingen bestemmingsgrenzen

De wijzigingen zijn noodzakelijk omdat niet alle functies in alle drie de genoemde bestemmingen zijn toegestaan. Zo kan binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' wel groenaanleg plaatsvinden maar binnen de bestemming 'Groen' geen ontsluiting van een verblijfsgebied worden gerealiseerd. Ter plaatse van de wijziging naar 'Wonen' gaat het uitsluitend om gronden die als tuin kunnen worden benut, oftewel die niet bedoeld zijn voor de realisering van een hoofdgebouw. Het betreft deerschikking van restjes van percelen die leiden tot een optimale functionele invulling van het gebied.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied van dit wijzigingsplan vigeert het bestemmingsplan 'Pastoerswei'. In het navolgende wordt dit toegelicht.

Bestemmingsplan 'Pastoerswei'

Het vigerende bestemmingsplan en tevens het moederplan voor de betreffende gronden is het bestemmingsplan 'Pastoerswei' van de gemeente Vaals. De bestemmingen waarvan de wijzigingen van de begrenzing plaatsvinden zijn 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Deze worden onderstaand kort toegelicht.

Enkelbestemming 'Groen'

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- groen en groenvoorzieningen;
- verkeer in de vorm van parkeerplaatsen en fiets- en voetpaden;
- en daarbij behorende:
 - o voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - o nutsvoorzieningen;
 - o speelvoorzieningen;
 - o straatmeubilair;
 - o kunstwerken;
 - o geluidwerende voorzieningen;
 - o hondenuitlaatplaatsen.

De reden dat kleine delen van deze bestemming worden gewijzigd in 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen' is dat binnen de bestemming 'Groen' geen ontsluitingen van verblijfsgebied mogelijk zijn. Ook is de functie van tuin zoals bedoeld bij woonbestemmingen niet mogelijk op basis van de bestemmingsomschrijving.

Enkelbestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verkeersontsluiting;
- verblijfsgebied;
- en daarbij behorende:
 - o groenvoorzieningen;
 - o voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
 - o parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - o kunstwerken;
 - o nutsvoorzieningen;
 - o straatmeubilair.

De reden dat kleine delen van deze bestemming worden gewijzigd in 'Groen' is dat binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' weliswaar groenvoorzieningen mogelijk zijn, maar dit geen garantie biedt dat er niet ooit ontsluitingen voor verblijfsgebied worden gerealiseerd. Met het wijzigen van de kleine strookjes grond tot 'Groen' wordt bewerkstelligd dat deze ook als zodanig in gebruik blijven. Daarnaast is de functie van tuin zoals bedoeld bij de woonbestemming niet mogelijk op basis van de bestemmingsomschrijving.

Enkelbestemming 'Wonen'

Een volledige beschrijving van deze bestemming is niet relevant voor de wijziging van de bestemmingsgrenzen. Immers wordt deze bestemming niet gewijzigd maar worden er slechts



stukjes grond toegevoegd aan de woonbestemming die behoren tot en alleen in gebruik kunnen zijn als tuin bij de woonfunctie.

De overige voorkomende dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht') blijven onverminderd van toepassing en worden hier niet verder behandeld. Deze maken geen deel uit van de beoogde wijzigingen.

Wijzigingsbevoegdheid en wijzigingsplan

Middels vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 12.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Pastoerswei'. Hierbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals vastgelegd in dit artikel. De wijzigingsbevoegdheid is, zoals reeds in paragraaf 1.1 aangegeven, als volgt opgenomen:

'Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.'

De toets aan de voorwaarde uit deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit wijzigingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de ontwikkelingen die op de locatie gaan plaatsvinden afgezet tegen de bestaande planologische situatie. In hoofdstuk 3 worden deze ontwikkelingen getoetst aan de uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels in dit wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 6 bevat een handavingsparagraaf. De toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 7; in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en tevens komt de zienswijzenbeantwoording aan de orde.



2 Planbeschrijving

De beoogde wijziging van bestemmingsgrenzen betreffen allemaal kleinere stukjes van gronden die deel uitmaken in het plangebied. Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding van het moederplan weergegeven met daarbij de beoogde bestemmingsgrenswijzigingen. Daarbij is steeds aangegeven of het gaat om wijziging naar 'Wonen', naar 'Groen' of naar 'Verkeer-Verblijfsgebied':



Overzicht wijzigingen van bestemmingsgrenzen

Voor een duidelijke beschrijving van de wijzigingen zijn deze in clusters op de bovenstaande afbeelding weergegeven.

In cluster A:

- wijziging van twee snippers 'Verkeer-Verblijfsgebied' in de bestemming 'Groen', omdat de weg hier iets versmald kan worden ten faveure van het openbaar groen.

In cluster B:

- wijziging van een strookje 'Verkeer – Verblijfsgebied' in de bestemming 'Wonen', zodat de weg hier wat versmald wordt en de woning alhier - net als alle andere woningen - een achtertuin krijgt;
- wijziging van een strookje 'Verkeer – Verblijfsgebied' in de bestemming 'Groen' om een logische aansluiting te krijgen op de woonbestemming/achtertuin zoals aangegeven in het voorgaande;

- wijziging van een klein strookje 'Wonen' in 'Verkeer-Verblijfsgebied' zodat de weg hier voldoende ver doorloopt voor de ontsluiting van de laatste woning;

In cluster C:

- wijziging van strookje 'Groen' in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ter optimalisering van de ontsluiting van de woning alhier.

In cluster D:

- wijziging van strook 'Verkeer – Verblijfsgebied' in de bestemming 'Groen' om de entree van de ontsluitingsweg te optimaliseren en met groen te geleiden;
- wijziging van een snipper 'Groen' in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ter geleiding van de entree van de ontsluitingsweg;
- wijziging van meerdere strookjes 'Verkeer – Verblijfsgebied' in de bestemming 'Groen' wegens het aanpassen van de begrenzing van het parkeerterrein;
- wijziging van strook 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen' in de bestemming 'Wonen' wegens het aanpassen van de begrenzing van het parkeerterrein waardoor meer ruimte ontstaat voor de achtertuinten van enkele woningen aan deze zijde;
- wijziging van een strookje 'Groen' in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ter optimalisering van de bocht in de ontsluitingsweg.

In cluster E:

- wijziging van strookje 'Groen' in de bestemming 'Wonen' zodat de voortuin bij deze woning aansluit op het bestemmingsvlak 'Wonen';
- wijziging van een strookje 'Groen' in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ter optimalisering van de bocht in de ontsluitingsweg.

In cluster F:

- wijziging van strookje 'Groen' in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wegens verschuiving parkeerplaatsen;
- wijziging van strookje 'Verkeer – Verblijfsgebied' in de bestemming 'Groen' wegens verschuiving parkeerplaatsen;
- wijziging van strookje 'Verkeer - verblijfsgebied' in de bestemming 'Groen' ter optimalisering van de bocht in de ontsluitingsweg.

Als gevolg van deze wijziging van bestemmingsgrenzen wordt het plan geoptimaliseerd en sluiten de ontsluitingsweg, de groenvoorzieningen en de tuinen bij de woningen beter op elkaar aan.



3 Toets uitwerkingsregels en wet-regelgeving

3.1 Wijzigingsregels

3.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 12.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Pastoerswei' is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

'Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.'

De voorwaarden in deze wijzigingsbevoegdheid kunnen als volgt worden geanalyseerd:

1. de wijzigingen van de bestemmingsgrenzen dienen gering van aard te zijn en dienen voor een praktische uitvoering gerechtvaardigd te zijn;
2. de wijzigingen mogen ook andere ondergeschikte punten omvatten indien de gesteldheid van het terrein dit noodzakelijk maakt;
3. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.1.2 Toetsing aan wijzigingsregels

In het onderstaande wordt per wijzigingsregel kort beschreven op welke wijze het wijzigingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Ad 1: Wijzigingen van geringe aard

De in hoofdstuk 2 van deze toelichting aangegeven wijzigingen zijn alle van ondergeschikte aard en hebben met name betrekking op een optimaliseringsslag van het beoogde bouwplan. Door deze aanpassingen wordt de ontsluitingsweg geoptimaliseerd en beter ingepast, krijgen enkele woonpercelen een logischere begrenzing (uitsluitend betrekking hebben op de voor- of achtertuin), wordt de begrenzing van het parkeerterrein aangepast en lopen de verschillende functies vloeiender in elkaar over. Hierdoor wordt het gebruik van het gebied als woongebied verder geoptimaliseerd. De grenswijzigingen omvatten steeds slechts kleine strookjes en snippers. Er is geen sprake van verlegging van de ontsluitingsweg/het verblijfsgebied, vergroting van bouwmogelijkheden of vermindering van parkeerplaatsen. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de wijzigingen van geringe aard zijn.

Ad 2: Andere ondergeschikte punten

Deze zijn niet van toepassing op dit wijzigingsplan.

Ad 3: Belangen van derden niet onevenredig geschaad.

De belangen van derden worden met deze geringe wijzigingen niet onevenredig geschaad. De ontsluiting van het gebied blijft op dezelfde plek, evenals de woningen en de parkeerplaatsen. Het betreft uitsluitend aanpassingen van geringe aard ter verbetering van het gebruik van het toekomstige woongebied.

Resumerend kan worden aangegeven dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid.



3.2 Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een wijzigingsplan heeft in het moederplan reeds een ruimtelijke, milieukundige en beleidsmatige afweging plaatsgevonden inzake de ruimtelijke inpasbaarheid en toelaatbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Op basis van deze afweging is de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan opgenomen. Toch dient ter borging van een goede ruimtelijke ordening bij een wijzigingsplan te worden beoordeeld of de (weliswaar geringe) wijzigingen gevolgen hebben voor de 'goede ruimtelijke ordening'.

Ten behoeve van het moederplan 'Pastoerswei' zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- een ecologisch onderzoek;
- een AERIUS-calculatie;
- een akoestisch onderzoek;
- een verkennend bodemonderzoek;
- een infiltratieonderzoek;
- een archeologisch onderzoek;
- een parkeer- en verkeersonderzoek;
- een m.e.r.-beoordelingsnotitie;
- een onderzoek externe veiligheid.

Als gevolg van deze wijzigingen van geringe aard zijn in theorie mogelijk aanvullende onderzoeken noodzakelijk. Bij het voorliggende wijzigingsplan gaat het met name om bodemonderzoek (wijziging functies door wijziging bestemmingsgrenzen en dus bestemmingen). In het bodemonderzoek voor het moederplan is het gehele plangebied onderzocht en is geconcludeerd dat het hele gebied geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Aangezien het plangebied niet gewijzigd is als gevolg van dit wijzigingsplan en de woonfunctie de meest gevoelige functie is kan daaruit worden geconcludeerd dat alle gronden geschikt zijn bevonden voor de meest gevoelige functie. Hierdoor is nieuw bodemonderzoek voor de gewijzigde gebiedjes uit dit wijzigingsplan niet noodzakelijk.

Voor alle andere onderzoeken hebben deze geringe wijzigingen geen gevolgen.



4 Opzet wijzigingsplan

4.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6.1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn burgemeester en wethouders bevoegd een bestemmingsplan te wijzigen indien voor een bepaald gebied in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het voorliggende 'Wijzigingsplan Pastoerswei' maakt deel uit van het 'Bestemmingsplan Pastoerswei' van de gemeente Vaals (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals d.d. 21.02.2021). Dit bestemmingsplan wordt daarbij beschouwd als het 'moederplan'.

Het 'Wijzigingsplan Pastoerswei' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De regels zoals opgenomen in het moederplan zijn onverkort van toepassing op het voorliggende wijzigingsplan. De indeling van deze regels is in het navolgende beknopt weergegeven.

4.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit wijzigingsplan bestaat uit drie hoofdstukken. De hoofdstukken bestaan uit één artikel.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- Artikel 2 Toepassingsverklaring;

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregel

- Artikel 3: Slotregel

In artikel 1 zijn de begripsbepalingen 'plan', 'moederplan' en 'wijzigingsplan' opgenomen ter duiding van de plannen en hun naamgeving en om verderop in de regels vast te kunnen leggen dat de regels van het moederplan onverkort van toepassing zijn op het wijzigingsplan. In de begripsbepaling 'verbeelding' wordt verwezen naar de plankaart met daarop aangegeven het plangebied en de bestemmingen.

In artikel 2 is de van toepassing verklaring van de regels van het moederplan geregeld. Het moederplan blijft onverkort van toepassing.

Artikel 3 bevat de slotregel, waarin de naam van het wijzigingsplan is vastgelegd.



5 Economische paragraaf

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Het bouwplan voor de locatie Pastoerswei te Vaals is een bouwplan conform artikel 6.2.1 sub a Bro. In het kader van dat plan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij. Het voorliggende wijzigingsplan ziet uitsluitend op de wijziging van bestemmingsgrenzen als gevolg van de praktische uitvoering van het bouwplan en de daarmee in verband staande infrastructuur en groenvoorzieningen. Deze aanpassingen zijn ondergeschikt van aard en leiden niet tot een activiteit die gezien wordt als een bouwplan in de zin van 6.12 Wro.



6 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.



7 Communicatieparagraaf

7.1 Zienswijzen ex art. 3.9a Wro

De procedure van het wijzigingsplan is vastgelegd in artikel 3.9 sub a. van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kunnen belanghebbenden binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp-wijzigingsplan indienen. Burgemeester en wethouders besluiten binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging omtrent de wijziging.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft vanaf **(P.M.)** gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **(P.M.)** zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben **(wel/niet)** geleid tot aanpassingen in het plan. De zienswijzen zijn bijgevoegd bij het collegevoorstel en -besluit, die in bijlage 1 bij deze toelichting zijn opgenomen.

7.2 Vaststelling

Het wijzigingsplan is in de vergadering van **(P.M.)** door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals vastgesteld.



Bijlage 1 Collegevoorstel en -besluit

