



**gemeente
vaals**

GEMEENTEBESTUUR van VAALS

Documentnummer : 22.0004144



Onderwerp

- kennis te nemen van en in te stemmen met het definitieve wijzigingsplan "Kern Vijlen – Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 2e fase" als vervat in het bestand NL.IMRO.0981.WPVijlenZO-VG01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde toelichting en verbeelding conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan vast te stellen.
- Het verzoek om vergoeding van de kosten op grond van artikel 7:15 Awb af te wijzen.

Datum Besluit : 12 juli 2022

Burgemeester en Wethouders van Vaals

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,


mr. drs J.H.M.J. Bertram
Secretaris


mr. H.M.H. Leunessen
Burgemeester

Bijlage 1 bij collegevoorstel en -besluit

Zienswijzennota bij

Wijzigingsplan ‘Kern Vijlen – Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 2e fase’ voor de bouw van 23 woningen

(NL.IMRO.0981.WPVijlenZO-vg01)

Inhoud

- 1.1 Inleiding**
- 1.2 Ontvankelijkheid**
- 1.3 Zienswijzen**
- 1.4 Lijst van wijzigingen**

1.1 Inleiding

De gemeente Vaals heeft een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan ontvangen ten behoeve van de bouw van 23 woningen in het uitbreidingsgebied Vijlen Zuid-Oost.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 29 april 2022 tot en met 27 mei 2022, binnen welke periode een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze kon indienen. Het wijzigingsplan 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	Datum pro forma	Ingekomen zienswijze	Brief nr.
1.	23-5-2022	7-6-2022	22.0003637

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 is de pro forma zienswijze binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente reclamant 2 weken de tijd gegeven om een nadere motivering te geven. Deze nadere motivering is, in de vorm van een zienswijze, binnen de gestelde termijn ontvangen. Daarmee is de zienswijze dan ook ontvankelijk.

1.3 Zienswijzen

Zienswijze 1

Privacy, lichtinval en woongenot

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat de bouw van de woningen zijn privacy, lichtinval en woongenot aantasten doordat het de toevoeging van woningen toestaat aan de noord- en oostzijde van zijn perceel, op gronden die momenteel als agrarisch bestemd zijn, en onbebouwd zijn. Daarbij wordt volgens reclamant onvoldoende onderbouwd wat de gevolgen zijn voor zijn en overige bestaande woningen gelegen om het plangebied.

Daarnaast worden volgens reclamant de bouwvlakken van de woningen te kort op zijn perceelsgrens gebouwd wat gaat ten koste van privacy en het vrije uitzicht. Reclamant zou graag zien dat het bouwvlak ten minste op een afstand van 3 tot 6 meter van de erfgrans komt, afhankelijk van het woningtype. Verder zullen de nieuwe woningen volgens reclamant leiden tot geluidsoverlast.

Ten slotte zou reclamant graag zien dat de bomen aanwezig op kadastraal perceel 10849, ten noordoosten van het perceel van cliënt, behouden blijven.

Gemeentelijke reactie

Hoewel de betreffende gronden in het plangebied momenteel een agrarische bestemming hebben en onbebouwd zijn, was onderhavige ontwikkeling ten tijde van de koop van de woning door reclamant in 2015 reeds mogelijk en voorzienbaar op grond van het planologisch-juridisch kader dat is vastgelegd in het thans geldende bestemmingsplan ('Partiële herziening bestemmingsplan Kern Vijlen – Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1^e fase', door de gemeenteraad vastgesteld op 16 februari 2011). Onderhavig wijzigingsplan is gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid en uitgangspunten die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd. Daarbij is aandacht besteed aan belemmering van bestaand uitzicht en privacy belemmeringen, maar bijvoorbeeld ook aan parkeereffecten en verkeersgeneratie.

De belemmering van het bestaande vrije uitzicht is bij vaststelling van het hierboven genoemde bestemmingsplan reeds afgewogen tegen het maatschappelijk belang van onderhavige planontwikkeling (woningbouw). Daarbij heeft de raad gemotiveerd overwogen dat dit maatschappelijk belang prevaleert. Dit uitgangspunt heeft de gemeenteraad neergelegd in het bestemmingsplan in de vorm van de mogelijkheid om agrarische gronden door middel van een wijzigingsplan om te zetten naar een woonbestemming. Bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid dient op grond van de gestelde criteria nogmaals te worden aangetoond dat de woningbouw nog steeds voldoet aan een regionale en gemeentelijke woonbehoefte. Voor de omschakeling van agrarische gronden naar een woonbestemming met onderhavig wijzigingsplan is op grond van regionale woonvisie en het gemeentelijk woonbehoefteonderzoek opnieuw aangetoond dat er sprake is van een actuele vraag naar onderhavige ontwikkeling (zie paragraaf 2.3, onderdeel D van de toelichting). Daarnaast is het plan op 8 april 2022 afgestemd en akkoord bevonden in het regionaal overleg volkshuisvesting Maastricht-Heuvelland.

In het wijzigingsplan en stedenbouwkundig ontwerp is verder zo veel mogelijk rekening gehouden met privacy en het behoud van uitzicht voor zowel de nieuw te bouwen woningen alsook de bestaande woningen naast het plangebied. Het bouwvlak ligt op een afstand van 3 meter van de perceelsgrens.

Verder zijn om de gevolgen voor de omliggende bestemmingen te beoordelen alle eventuele milieu hygiënische en overige ruimtelijke belemmeringen beschouwd. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten) van de toelichting op het wijzigingsplan.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient in aanvulling op het bovenstaande te worden aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van lichtinval door

de bouw van de woningen. Hiervoor gelden geen bindende normen, maar is wel de zogenaamde TNO-norm beschikbaar, die in het strengste geval voorschrijft dat sprake moet zijn van ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (midden vensterbank raam). Gezien de situering van de nieuwe woningen ten opzichte van de woning van reclamant en de maximale bouwhoogte kan het college zich redelijkerwijs op het standpunt stellen dat de nieuw te bouwen woningen niet tot onevenredige schaduwwerking zullen leiden. Reclamant heeft in zijn zienswijze niet door middel van een onderbouwing aannemelijk gemaakt dat het planvoornemen zal leiden tot onevenredige schaduwhinder.

Ten aanzien van geluid is door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Voor wat betreft het doortrekken van de Pater Gellissenstraat kan verder worden gesteld dat dit een niet doorlopende weg betreft ter ontsluiting van 19 van de nieuwe woningen. De te verwachten verkeersintensiteit op deze weg is derhalve erg laag. Meermaals is al gebleken in andere akoestische onderzoeken dat bij een etmaalintensiteit van minder dan 400 motorvoertuigen de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor een woning kan worden uitgegaan van een worst case scenario van acht vervoersbewegingen per dag. Gezien het beperkte aantal woningen voor het bestemmingsverkeer is te verwachten dat er beduidend minder dan 400 voertuigbewegingen plaats vinden op deze weg. Derhalve is redelijkerwijs te stellen dat ter plaatse van de woning van reclamant voldaan zal worden aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB. Voor wat betreft eventueel geluid afkomstig van toekomstige bewoners kan niet redelijkerwijs worden verwacht dat dit tot onevenredige geluidhinder voor bestaande woningen zal leiden. Er is immers sprake van een 'reguliere' woonsituatie

Het verzoek om de bomen ter plaatse te handhaven betreft ten slotte niet het wijzigingsplan, maar de uiteindelijke realisatie van het planvoornemen. Binnen de regels die hiervoor gelden kan de eigenaar van het betreffende perceel zelf bepalen wat er met de bomen gebeurt.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

Dorps aan- en vergezicht

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat de plannen voor nieuwbouwwoningen niet passen binnen de context van een 1000 jaar oud dorp. De vier woningen die worden beoogd aan de Vaals-Vijlenerweg passen niet binnen het dorpsaanzicht vanuit de omgeving, en ontnemen ook het uitzicht van reclamant op de Sneeuwberg en het drielandenpunt. Deze woningen dienen volgens reclamant derhalve ter bescherming van de culturele belangen van het dorp anders te worden gesitueerd. Reclamant wenst verder dat de maximale bouwhoogte die geldt binnen het huidige bestemmingsplan ten aanzien van de bestemming 'wonen' blijft gelden, te weten 9 meter ten opzichte van het maaiveld, en dat er geen hogere bouwhoogte wordt toegestaan.

Gemeentelijke reactie

Op basis van het 'Beeldkwaliteitskader Vijlen-Zuidoost' (d.d. 26 november 2009, gewijzigd d.d. 9 februari 2010) wordt met de ontwikkeling zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitstraling en identiteit van het dorp Vijlen. Zodoende wordt (ruimtelijke) samenhang gerealiseerd tussen de bestaande bebouwing van Vijlen en de nieuwe bebouwing binnen onderhavig plangebied. Het beeldkwaliteitskader is bedoeld als aanvullend afwegingskader bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid en de beoordeling van aanvragen om bouwvergunningen binnen het plangebied. Daarnaast is er ter plaatse van het plangebied geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden of aanzichten. De uitvoerbaarheid van het plan ten aanzien van cultuurhistorische waarden is beschreven in paragraaf 2.3 en 4.3.2 van de toelichting. Hieruit blijkt dat er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling.

Met betrekking tot de zienswijze over het uitzicht verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze over privacy, lichtinval en woongenot, waarin wordt beschreven dat de gemeenteraad gemotiveerd heeft overwogen dat het maatschappelijk belang bij woningbouw prevaleert boven het handhaven van bestaand uitzicht.

De regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase' zijn ten slotte onverminderd van toepassing op dit wijzigingsplan. In deze regels ligt vast dat de maximale bouwhoogte van de woningen 9 meter bedraagt. Deze regel wordt daarmee in stand gehouden.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

Voorgenomen woontypes sluiten niet aan op woningvraag

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat de gekozen mix aan woontypes zorgt voor een inconsistent wijkaanzicht. Daarnaast geeft reclamant aan dat er meer seniorenwoningen gebouwd dienen te worden om doorstroming binnen het dorp te bewerkstelligen.

Gemeentelijke reactie

De 2e fase van het uitbreidingsplan ziet op de realisatie van 5 vrije sectorwoningen, 8 twee-onder-een-kap woningen, 4 patio- en 6 geschakelde woningen. Hiermee wordt voorzien in de benodigde differentiatie om de doorstroming op de woningbouwmarkt en in het bijzonder in Vijlen op gang te brengen. Het accent ligt hierbij op betaalbare woningen als aanbod voor starters en gezinnen die graag in Vijlen willen (blijven) wonen. Hiermee wordt de regionale Woonvisie en het gemeentelijk woonbehoefteonderzoek in acht genomen.

Aanvullend hierop is er twee maal binnen de kern Vijlen onder de potentiële doelgroepen geïnventariseerd wat de behoefte is. Voorliggend plan is een uitwerking van deze behoeftepeiling.

Het reeds eerder genoemde beeldkwaliteitskader bevat verder stedenbouwkundige uitgangspunten die de raad heeft gesteld met het oog op aansluiting bij de bestaande kern en een consistent wijkaanzicht bij de uitvoering. Reclamant heeft in zijn zienswijze niet door middel van een onderbouwing aannemelijk gemaakt waarom een mix aan woningtypen, ondanks dit stedenbouwkundig kader, zal leiden tot een inconsistent wijkaanzicht.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

Natura 2000-gebied

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat het uitgevoerde stikstofonderzoek onrealistisch positief is. Reclamant stelt dat andere vormen van stikstofverbruik in de gebruiksfase onderzocht dienen te worden. Ter onderbouwing van deze argumentatie verwijst reclamant naar een uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, waaruit volgens reclamant blijkt dat al bij de bouw van 2 woningen sprake is van een toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Gemeentelijke reactie

Voor het plan is volgens de door de Wet natuurbescherming voorgeschreven systematiek het projecteffect van de uiteindelijke gebruiksfase inzichtelijk gemaakt (zie paragraaf 4.2.3 van de toelichting en bijlage 6 en 7 bij de toelichting). Voor de aanlegfase (sloop en bouwwerkzaamheden) geldt op grond van de Wet stikstofreductie en natuurbescherming een partiële vrijstelling, indien uit een Aerius-berekening blijkt dat de toename aan stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase van een ontwikkeling niet significant is. Aangezien het Bouwbesluit voorschrijft dat bij nieuwbouwwoningen geen gasaansluiting meer mag worden gerealiseerd, vindt stikstofemissie van nieuwe woningen tijdens de gebruiksfase uitsluitend plaats door verkeersbewegingen. Er zijn op grond van regelgeving

geen andere factoren in de gebruiksfase van woningen die dienen te worden meegenomen in de beoordeling. Daarmee is de Aeries-berekening op de juiste wijze uitgevoerd, en kan op grond van de ingevoerde gegevens worden geconcludeerd dat geen sprake is van een significante toename van stikstofdepositie op het Natura-2000 gebied Geuldal. Dit is bevestigd door de RUDZL in hun advies ten aanzien van het planvoornemen d.d. 28 maart 2022.

Uit de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Raad van State waar reclamant naar verwijst (ABRvS 14 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:447) kunnen voorts geen conclusies worden getrokken ten aanzien van onderhavig planvoornemen. In deze uitspraak staat namelijk slechts ter discussie welke referentiesituatie als uitgangspunt van het betreffende stikstofonderzoek voor de specifieke situatie had moeten worden genomen. De centrale vraag hierbij is, of voldoende kan worden vastgesteld dat in het plangebied van het betreffende bestemmingsplan hobbymatig een paard werd gehouden (en de daarmee gepaard gaande stikstofemissie mocht worden meegenomen in de berekening van de gevolgen van het plan). Er is in de betreffende uitspraak verder geen sprake geweest van een inhoudelijke beoordeling van het stikstofonderzoek, en er is diensgevolge ook niet vastgesteld of de twee woningen die het plan mogelijk maakt leiden tot een significante toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, zoals reclamant stelt. Er zijn bovendien door de verzoeker van de voorlopige voorziening ook diverse andere gronden ingebracht, die in samenhang hebben geleid tot de schorsing van het bestemmingsplan, totdat definitief uitspraak wordt gedaan in de bodemprocedure.

Concluderend volgt geenszins uit deze uitspraak van de voorzieningenrechter dat het aspect stikstof voor het wijzigingsplan niet voldoende is onderzocht, of dat uit dit onderzoek de verkeerde conclusies zijn getrokken.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

Dassen in het plangebied

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat er nader onderzoek dient plaats te vinden naar aanwezigheid van dassen in het plangebied. Reclamant geeft aan dat hij de aanwezigheid van een das ter plaatse van zijn eigen woning en in het plangebied heeft waargenomen. Reclamant heeft een opname van een das ter plaatse van zijn woning, die dateert uit juli 2021. Er dient in de bouwfase rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van dassen in het plangebied.

Gemeentelijke reactie

De stelling van reclamant dat er een das in het plangebied aanwezig is wordt ook onderschreven door de later uitgevoerde QuickScan flora en fauna (bijlage 8 bij de toelichting van het wijzigingsplan). Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 4 november 2021, dus enkele maanden nadat de foto van reclamant is genomen. Tijdens eerder uitgevoerde onderzoeken (rapport 08091645, d.d. 16 december 2008) is binnen onderhavig plangebied een bij burcht van de das aangetroffen. Tijdens diverse veldbezoeken is door de ecooloog herhaaldelijk geconstateerd dat deze niet meer in gebruik is.

Tevens is er ten oosten van de onderzoek locatie, op circa 210 meter afstand van onderhavig plangebied, een hoofdburcht van de das aangetroffen. Omdat deze zich op een afgesloten perceel bevindt, en niet kan worden onderzocht, wordt verondersteld dat deze nog in gebruik is. Met betrekking deze hoofdburcht dienen de geplande werkzaamheden buiten de kwetsbare periode (december tot en met juli) van de das uitgevoerd te worden.

Door de voorgenomen ingrepen zal volgens het uitgevoerde ecologische onderzoek geen significante aantasting van het foerageergebied van de das plaatsvinden. De omgeving nabij de hoofdburcht met cultuurlandschap, weilanden en akkers is daarvoor veel meer geschikt dan onderhavig plangebied. Tevens is er veel verstoring in onderhavig plangebied doordat er een wandel/ fietspad langs het plangebied loopt en tuinen daar direct aan grenzen.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

Erfafscheiding

Samenvatting zienswijze

In paragraaf 2.3 van de toelichting wordt genoemd dat daar, waar de tuinen grenzen aan het openbaar gebied, een tuinmuur van rode baksteen dient te worden gerealiseerd. In datzelfde deel noemt men vervolgens dat een voorkeur uitgaat naar een groene erfafscheiding als overgang naar het aangrenzende buitengebied. Reclamant stelt dat hier ook de voorkeur moet uitgaan naar een groene afscheiding.

Gemeentelijke reactie

De betreffende paragraaf van de toelichting benoemt de ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten zoals aangegeven in het 'Beeldkwaliteitskader Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost' (d.d. 26 november 2009, gewijzigd d.d. 9 februari 2010). Daarbij wordt ook gemotiveerd aangegeven op welke punten van dit kader minimaal wordt afgeweken (bijvoorbeeld 23 woningen in plaats van 24). Het gebruik van rode bakstenen voor tuilmuren die grenzen aan openbaar gebied is in dit kader voorgeschreven. Zoals in deze paragraaf is aangegeven gaat de voorkeur bij realisatie van het planvoornemen reeds uit naar groene erfafscheidingen.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

Waterafvoer

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat er onvoldoende is aangetoond dat de beoogde brandgang voldoende capaciteit heeft voor waterafvoer bij hevige regenval en zou dit graag nader onderbouwd willen zien.

Gemeentelijke reactie

Het achterpad c.q. de brandgang is gesitueerd aan de achterzijde van de bestaande woningen Vijlenberg 1 en 3, en aan de achterzijde van de kavels 1 t/m 11. De bewoners Vijlenberg 1 en 3 maken in de huidige situatie al gebruik van de achterom via het perceel waar nu het achterpad is geprojecteerd. De maaiveldhoogte van het pad blijft nagenoeg hetzelfde als in de bestaande situatie. Het hemelwater van de nieuwbouw wordt afgekoppeld en aangesloten op een nieuw aan te leggen regenwaterriool. Het hemelwater welk via het maaiveld afstroomt zal uitkomen op het laagste punt in het terrein en dit is het achterpad. Het achterpad zal ook worden aangesloten op het regenwaterriool. Indien het regenwaterriool de hoeveelheid water niet aan kan zal deze overstorten op de bestaande regenwaterbuffer aan de noordzijde van fase 1, die voorziet in voldoende bergingscapaciteit voor zowel fase 1 als fase 2 (zie paragraaf 4.4.4 van de toelichting op het wijzigingsplan). Het hemelwater welk niet via het regenwaterriool wordt afgevoerd zal via het openbaar gebied naar de regenwaterbuffer worden geleid, zoals is omschreven in het afwateringsplan (bijlage 12 bij de toelichting van het wijzigingsplan). Het achterpad ligt ten opzichte van het peil van de woningen Vijlenberg 1 ruim 2 meter lager en aan de achterzijde van kavel 4 en 5 ruim 3 meter lager. Het overtollige water welk via het maaiveld wordt afgevoerd zal via het achterpad richting kavel 4 en 5 worden afgevoerd en dan via het openbaar terrein naar de buffer. Het maaiveld rondom de buffer ligt ruim 20 meter lager dan het peil van de woning Vijlenberg 1. Gelet op bovenstaande bestaat er geen risico op wateroverlast in het achterpad en deze heeft ruim voldoende capaciteit om het hemelwater af te voeren.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

Plannen wijken af van het plan uit 2011

Samenvatting zienswijze

Volgens reclamant wijkt voorliggend planvoornemen significant af van de voorstelling van zaken die in 2011 door de gemeenteraad is aangenomen.

Reclamant verwijst hierbij naar pagina 11 van de toelichting van bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase'. Hier is een hele andere inrichting gegeven aan de gronden ten oosten van de woning van reclamant. In die plannen zou zijn perceel komen te grenzen aan openbare parkeerplaatsen. Ten oosten van die parkeerplaatsen zou een openbare weg lopen en pas aan de overkant van die weg zouden woningen worden gerealiseerd.

Daarnaast stelt reclamant dat de afwijking van de huidige plannen ten opzichte van de eerdere plannen dusdanig groot is, dat niet zonder meer gesteld kan worden dat deze dezelfde zijn als waarvoor een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in het reeds geldende plan. Ook ontbreekt een concrete onderbouwing waarom besloten is af te wijken van de voorgestelde inrichting uit 2011.

Gemeentelijke reactie

De inrichting waar reclamant naar verwijst betreft een indicatief verkavelingsplan van de totale ontwikkeling (fase 1 en 2) uit 2011. Deze maakt deel uit van de projectbeschrijving (paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan uit 2011). In dezelfde paragraaf van de toelichting wordt verder beschreven, dat de realisatie van het uitbreidingsplan in twee fasen wordt uitgevoerd. Ook wordt aangegeven dat de uiteindelijke stedenbouwkundige opzet van fase 2 pas later zal worden geconcretiseerd (zie paragraaf 2.3.5 van de toelichting). Hierin wordt expliciet vermeld dat de 'exacte (stedenbouwkundige) invulling [...] pas duidelijk [wordt] op het moment van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.' (p. 22 van de toelichting).

Uit het bovenstaande blijkt, dat de raad dus met het vaststellen van het bestemmingsplan niet heeft beoogd om de stedenbouwkundige uitwerking van de tweede fase concreet vast te leggen, maar juist om deze invulling over te laten aan het college door middel van een wijzigingsbevoegdheid, waarbij voor de uitwerking de stedenbouwkundige uitgangspunten gelden uit het 'Beeldkwaliteitskader Vijlen-Zuidoost' (d.d. 26 november 2009, gewijzigd d.d. 9 februari 2010). Zie lid 3.5.1 onder e uit de regels van de 'Partiële herziening bestemmingsplan Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1e fase'. Voorliggende plan voldoet wat betreft stedenbouwkundig kwaliteitsniveau aan dit beeldkwaliteitskader.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het (ontwerp)-wijzigingsplan.

1.4 Lijst van wijzigingen

De ingediende zienswijzen hebben niet tot inhoudelijke wijzigingen van het (ontwerp)-wijzigingsplan geleid. Het wijzigingsplan kan daardoor ongewijzigd worden vastgesteld door het college.

