

Kenmerk :
Agendapunt nr. :
Raadsvergadering d.d. : 30 juni 2014



Onderwerp
Herziening Bestemmingsplan Koningin Julianaplein en omgeving.

De Raad van de gemeente Vaals

Gelet op:

1. het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht
2. het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

Te besluiten:

1. om kennis te nemen van de nota van zienswijzen;
2. om het bestemmingsplan 'Herziening Koningin Julianaplein' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPKJP2014-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren toelichting, planregels en verbeelding conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. Om de definitieve ontwerpen niet aan te passen maar een beperking in de regels op te nemen. Derhalve zullen de afwijkingsmogelijkheden worden aangepast. Deze aanpassingen zien er op toe, dat het aantal m2 retail/detailhandel, dienstverlening en horeca uit het vigerend bestemmingsplan, te weten 1.860m2, niet overschreden zullen worden.

Voorstel:

- artikel 3.5.2 van de planregels:

toevoegen lid c. het maximale toelaatbare vloeroppervlak ten behoeve van retail/detailhandel, dienstverlening en horeca, te weten 1.860m2 voor het totale plangebied Koningin Julianaplein eo, niet wordt overschreden.

- artikel 3.5.3 van de planregels:

toevoegen lid d. het maximale toelaatbare vloeroppervlak ten behoeve van retail/detailhandel, dienstverlening en horeca, te weten 1.860m2 voor het totale plangebied Koningin Julianaplein eo, niet wordt overschreden.

- artikel 6.6.1 van de planregels.

toevoegen lid h. het maximale toelaatbare vloeroppervlak ten behoeve van retail/detailhandel, dienstverlening en horeca, te weten 1.860m2 voor het totale plangebied Koningin Julianaplein eo, niet wordt overschreden.

- artikel 14 van de planregels.

aanpassen lid 14.1: Burgemeester en..... worden afgeweken. Deze 10% is niet van toepassing op de bouwhoogte en het maximaal toelaatbare vloeroppervlak ten behoeve van retail/detailhandel, dienstverlening en horeca, te weten 1.860m2.

4. In verband met de subsidiebeschikking van de Provincie Limburg de aangepaste grondexploitatie vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 juni 2014



mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier



drs. R.L.T. van Loo
Voorzitter

Publicatie in Vaalser Weekblad alsmede op gemeentelijke website 11 juli 2013.

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit
Zienswijzennota
Bestemmingsplan 'Koningin Julianaplein e.o.'

Inhoud

1.1 Inleiding

1.2 Ontvankelijkheid

1.3 Zienswijzen

1.4 Lijst van wijzigingen

1.1. Inleiding

Op 25 juni 2012 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan voor het Koningin Julianaplein vastgesteld. Op basis van deze plannen is in 2013 een bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het Koningin Julianaplein opgesteld, welke de gemeenteraad in de vergadering van 25 februari 2013 heeft vastgesteld.

Na vaststelling van het bestemmingsplan heeft de Woningstichting, in afstemming met de gemeente, een viertal architecten geselecteerd voor de architectonische invulling van de verschillende bouwblokken. Tijdens het ontwerpproces is het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan leidraad geweest. Ondanks de kaders hebben de architecten zich in het ontwerpproces laten leiden door optimale kwaliteit en creativiteit, met tot gevolg dat de ontwerpen in grote lijnen binnen de gestelde kaders passen, maar op enkele punten afwijken. Deze kleine afwijkingen zorgen voor een extra kwaliteitsslag die de definitieve ontwerpen onderscheiden van de alledaagse architectuur. Om deze ontwerpen mogelijk te maken, is een herziening van het vastgestelde bestemmingsplan noodzakelijk.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet de binnen het plangebied gelegen gronden derhalve van een adequate, uniforme en actuele eenduidige juridische regeling voor het toegestane gebruik en bebouwing.

1.2. Ontvankelijkheid

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Koningin Julianaplein e.o.' (bijlage 1 en 2) en de daarop betrekking hebbende stukken is vanaf 18 april 2014 voor de duur van zes weken voor iedereen ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Tevens zijn de stukken digitaal beschikbaar gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en is het ontwerp bekend gemaakt via de Staatcourant en in het Vaalser Weekblad.

De week daarop is een aangepast ontwerp Herziening bestemmingsplan 'Koningin Julianaplein e.o.' en de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. Dit plan heeft vanaf 25 april 2014 voor de duur van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens zijn de stukken digitaal beschikbaar gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en is deze procedure gepubliceerd in de Staatcourant en in het Vaalser Weekblad.

Gedurende deze termijn heeft een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp (naar keuze schriftelijk of mondeling) kenbaar kunnen maken aan de gemeenteraad van Vaals. Tijdens de inzage-termijn zijn twee zienswijzen ingediend door:

1. SRK Rechtsbijstand, namens de heer M.F.M.J. Jacobs en mevrouw M.N.E.B. Büchels
Ingekomen per fax op 3 juni 2014, per brief verstuurd d.d. 3 juni 2014, ontvangen op 4 juni 2014, registratienummer 14.1456;
2. Altera Vastgoed NV
Ingekomen per fax en email op 5 juni 2014, per brief verstuurd d.d. 5 juni 2014, ontvangen op 6 juni 2014, registratienummer 14.1508

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, zoals aangegeven, 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 gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De binnengekomen zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven en beantwoord. 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.

1.3. Zienswijzen

1. SRK Rechtsbijstand namens de heer M.F.M.J. Jacobs en mevrouw M.N.E.B. Büchels

De zienswijze van SRK Rechtsbijstand ingediend namens de heer M.F.M.J. Jacobs en mevrouw M.N.E.B. Büchels, wonende Von Clermontplein 29 te 6291 AT Vaals. De zienswijze heeft betrekking op de volgende 7 hoofdpunten, die wederom zijn onderverdeeld in meerdere onderdelen die qua nummering zijn overgenomen uit de zienswijze. De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

1. Onjuiste bekendmaking.

4. De bekendmaking van de procedure omtrent de herziening van het bestemmingsplan Koningin Julianaplein is onjuist en strookt niet met de inhoud van het plan.
5. Citaat van de aanpassing (2.2) in de plantoelichting ter info voor punt 6.
6. In tegenstelling tot de bekendmaking bevat de herziening meer aanpassingen.
7. De maximale bouwhoogte is een belangrijk onderwerp in de herziening maar wordt niet in de bekendmaking genoemd.
8. Door het niet correct bekendmaken van de herziening, wordt gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

2. Keuze voor bestemmingplan.

9. Uit de plantoelichting komt niet duidelijk naar voren dat sprake is van een wijziging van het bouwplan of een bouwplan dat niet past binnen het vigerend plan. Tevens dient volgens de appellant een (aanvraag) omgevingsvergunning voor te liggen en wanneer deze niet strookt met de bepalingen van het bestemmingsplan, dient deze op basis van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo als verzoek om afwijking van het bestemmingsplan te worden aangemerkt ex artikel 2.1 eerste lid, onder c Wabo.
10. Het plan is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening omdat niet duidelijk wordt waarom niet gekozen is voor een omgevingsvergunning in plaats van het herzien van een bestemmingsplan. Bovendien is niet duidelijk welke delen van het plan leiden tot het herzien van het bestemmingsplan.

3. Herziening bestemmingsplan.

11. De heer Jacobs is van mening dat voor een herziening van een bestemmingsplan anders dan een uitwerkings- of een wijzigingsplan een nominale bestemmingsplanprocedure gevolgd had moeten worden. Verder wordt een citaat uit de plantoelichting 2.1 ter info voor punt 12 aangehaald.
12. Aangezien het gehele bestemmingsplan inclusief de nieuwe regels gebaseerd is op het nieuwe bouwplan, dienen alle elementen opnieuw te worden beoordeeld en integraal te worden voorgelegd en vastgesteld. Het plan wijkt immers af van het oorspronkelijke plan en planregels zoals ook blijkt uit de officiële bekendmaking.
13. Het bestemmingsplan voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening omdat er sprake is van een nieuwe bouwplan, maar het bestemmingplan slechts op enkele punten herzien is. Bij een nieuw plan dient een volledige beoordeling van alle elementen en beleidskaders plaats te vinden
14. Jurisprudentie ter zake "wijzigingen van ondergeschikte aard" stuurt aan op het al dan niet op nieuw aanvragen van een vergunning ingeval van wijzigingen van het bouwplan. Deze jurisprudentie moet ook worden toegepast ingeval van een (postzegel)bestemmingsplan ten behoeve van een bouwplan.
15. De heer Jacobs is van mening dat niet kan worden gesproken van een bouwplan met wijzigen van ondergeschikte aard en dat hierop wel de herziening van het bestemmingsplan is gebaseerd. Derhalve kan niet worden teruggevallen op de onderzoeken en toelichting van het oorspronkelijk bestemmingsplan Koningin Julianaplein e.o. 2013.
In zijn ogen dient een nominale bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden waarbij alle bijbehorende onderzoeken moeten worden vastgesteld.
Aangezien dit niet heeft plaatsgevonden is het bestemmingsplan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4. Verkeer- en parkeren.

16. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan is een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bij de digitale aanbidding van het plan niet op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Tevens zijn ook geen andere aanvullende onderzoeken gepubliceerd. Derhalve betwist de heer Jacobs dat een dergelijk onderzoek is uitgevoerd, dan wel deel uitmaakt van het plan. Derhalve is verkeer- en parkeren ondeugdelijk gemotiveerd en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

17. ter info voor punt 18.
18. In de tweede alinea van paragraaf 2.3 wordt het maximaal 'woon'scenario geschetst van 70 nieuwe woningen en de realisatie van 756m² commerciële ruimtes. Dit scenario wordt echter nergens onderbouwd. Tevens is er twijfel over de parkeervraag bij dit scenario en is appellant van mening dat het aangehaalde onderzoek in de toelichting niet toereikend is voor het plan.
19. Het wijzigen van de op pagina 8 omschreven wijziging en maatregelen van de verkeerssituatie kunnen niet worden getroffen met een bestemmingsplan. Hiervoor is een verkeersbesluit op basis van de Wegenverkeerswet noodzakelijk.
20. De uit punt 19 genoemde verkeersbesluiten zijn een vereiste voor het ontwikkeling van het plan en dienen dan ook als voorwaarden te worden gesteld. Zonder één of meerdere verkeersbesluiten kan het bestemmingsplan niet worden uitgevoerd.
21. In de toelichting (pagina 9) wordt Vaals in het kader van parkeer- en verkeerssituaties eerst als matig stedelijk aangemerkt. Dit gelet op de ligging nabij Aken. Vervolgens wordt er commercieel uitgegaan van een dorps- en buurtcentrum. Tevens blijkt uit de tabel op pagina 9 dat er nog altijd sprake is van een aanzienlijke vraag naar parkeerplaatsen.
22. Er verdwijnen functies, namelijk appartementen maar er komen weer woningen terug. Er komen zelf 2 woningen meer terug. Tevens wordt er ondergrondse parkeergarages gerealiseerd alwaar de parkeervraag voor de woningen zou kunnen worden opgevangen. Hierdoor komen meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte vrij. Echter komen tegelijkertijd parkeerplaatsen te vervallen op het Koningin Julianaplein en op andere plekken.
23. Zoals in punt 22 reeds is beschreven komen parkeerplaatsen te vervallen op het Koningin Julianaplein en op andere plekken. Dit wordt onderschreven door het gedeelte over de restcapaciteit. De heer Jacobs vraagt zich af hoe de groeiende vraag naar parkeergelegenheden zal worden opgevangen. Er wordt verwezen naar andere parkeerlocaties binnen de kern. Hij stelt ook dat een uitbreiding van eventueel een Aldi daar ter plekke om meer parkeergelegenheden kan vragen.
24. Het onderzoek naar parkeer- en verkeersonderdelen van het plan is niet toereikend en derhalve is het plan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
5. Privaatrechtelijke beschouwingen.
 25. Uit de impressies van het bouwplan vloeit voort dat het privaatrechtelijk belang van de heer Jacobs direct in het gedrang komt. Mogelijk kunnen vensters en balkons worden gerealiseerd die direct zicht bieden op het perceel van de heer Jacobs. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 5:50 en 5:51 BW. Derhalve is het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
6. Geen maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.
 26. In de toelichting van het bestemmingsplan is geen enkele beschouwing over de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen. Derhalve is het plan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
7. Planvoorschriften.
 - 27/28. De definitie die in de regels wordt gegeven voor een 'evenement' wijkt af van de definitie 'evenement' uit afdeling 7 van de geldende APV. Een citaat uit de geldende APV is opgenomen ter info voor punt 29.
 29. De definities uit punt 28 zouden op elkaar afgestemd moeten worden aangezien onder de bepaling van artikel 3.4.2 de voorwaarden worden gegeven voor het toestaan van een 'evenement'.
 30. Onder artikel 1.65 wordt de definitie van 'voorgevel' gegeven. De heer Jacobs is van mening dat het echter voor de hand ligt om deze definitie te vervangen of aan te vullen met de definitie van voorgevelrooilijn zoals deze ook in de Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is opgenomen.
 31. Conform artikel 9 van de Woningwet kan de gemeentelijke Bouwverordening genegeerd worden. Derhalve ligt het voor de hand de definitie voorgevelrooilijn op te nemen om zodanig eventuele toekomstige (onnodige) discussie te voorkomen.
 32. In artikel 1.68 wordt de definitie woning/wooneenheid gegeven. De heer Jacobs kan niet volgen waarom de definitie twee termen moeten hebben. Het ligt voor de hand om voor één huishouden de term woning als zelfstandige woonruimte te gebruiken en wooneenheid te definiëren als een onzelfstandige woonruimte.
 33. In het kader van het splitsen van woningen/wooneenheden wordt er kennelijk ook onderscheid gemaakt tussen een woning en een wooneenheid. Beide worden gebruikt binnen de bestemming 'wonen'. Dit is ook in de bestemmingsplan regel onder artikel 3 'Centrum' 3.1.1. opgenomen alwaar geen functioneel onderscheid wordt gemaakt in de "wijze van wonen", maar louter in de diverse functies.
 34. In geval van woningsplitsing ontstaat ook een toename in de woonruimtes of zoals nu gedefinieerd

- in woningen/wooneenheden. In artikel 3.2.2 onder a worden het realiseren van de woningen/wooneenheden echter gereguleerd. Een overschrijding van dit aantal door woningsplitsing is derhalve niet acceptabel. Tevens wordt woningsplitsing voor de realisatie van de gebouwen aangehaald. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat het aantal voorgenomen bouwlagen niet gerealiseerd kunnen worden omdat het maximale aantal woningen reeds is overschreden.
35. De definitie woningsplitsing dient op basis van de argumenten onder punt 33 en 34 geschrapt te worden. Dit mede gelet op het feit dat er geen onderbouwing wordt gegeven in de toelichting, woonvisies en regionale bouwopgave voor de toename van woningen/wooneenheden.
 36. Gebouwblok D1 kent slecht 1 functie, namelijk 'wonen' terwijl de overige blokken twee functies kennen. Kennelijk wordt er onderscheid gemaakt tussen gestapeld wonen voor blok D1 en de functie wonen 'op de verdieping'. De heer Jacobs leest hierin dat wonen slechts is toegestaan op de 1^{ste} verdieping en dus niet op de overige verdiepingen. Hierbij verwijst hij ook naar de definitie 'verdieping' als bedoeld in artikel 1.63.
 37. Onder bepaling 3.2.2 onder a worden de regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' aangegeven. Zo ook de aanduiding van 'maximum aantal wooneenheden' die per blok gerealiseerd mogen worden. Voorgesteld wordt om meer consistentie toe te passen in de gebruikte definities.
 38. Onder bepaling 3.2.2 onder d worden de regels gegeven inzake voorgevels. Omdat sommige blokken niet geheel of evenwijdig aan een weg en of tussen twee wegen gelegen zijn, is het opnemen van een definitie van 'voorgevelrooilijn' noodzakelijk. Dit geldt ook voor een aanduiding op de verbeelding van het plan zodat er geen discussie meer kan ontstaan over wat de voorgevelrooilijn is.
 39. Onder de bepaling 3.3.1 en 3.3.2 wordt de bevoegdheid gegeven om nadere eisen te stellen voor een aantal onderwerpen. De toepassingscriteria blijven echter steken in abstractie. De heer Jacobs is van mening dat deze toepassingscriteria niet voldoende objectief gegrensd zijn. Tevens wordt de aanvullende eis omtrent de hemelwaterproblematiek aangehaald. Aangezien deze niet aan de orde is gaat de heer Jacobs ervan uit dat dit onderwerp nog niet ondervangen heeft in het bouwplan en derhalve het bouwplan en het bestemmingsplan niet in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.
 40. Onder bepaling 3.4.2 wordt net zoals onder punt 28 ingegaan op de definitie en toepassing van het onderdeel/onderwerp 'evenement'. Aanvullend wordt gesteld dat artikel 7 van de APV tevens toeziet op handhaving van de openbare orde en het waarborgen van een prettig woon- en leefklimaat.
 41. Onder bepaling 3.5.1 is voor het college van B&W de bevoegdheid opgenomen om af te wijken van de functie 'wonen' op de begane grond. De toepassingscriteria worden niet objectief en begrensd genoeg geacht. Zo is er een tegenstrijdigheid tussen de onderdelen "a" en "f". De afwijking kan worden verleend voor het realiseren van 4 wooneenheden, mits wordt voldaan aan de woonvisie zoals vastgesteld door de raad op 29 oktober 2012.
 42. Afwijkingen dienen op voorhand te worden getoetst aan relevante beleidsstukken, in dit geval aan de Woonvisie. Nu dit kennelijk niet het geval is, is er een innerlijke tegenstrijdigheid. Daarnaast is ook niet voldoende objectief begrensd waaraan de afwijking in de woonvisie getoetst moet worden. Tevens is de abstractie van diverse andere termen veel te ruim en onvoldoende concreet. Dit geldt ook voor het onderdeel "d" waar bij het gebruik 'ernstige of onevenredige' tussen aanhalingstekens wordt geplaatst. Appellant is van mening dat geen hinder ontstaat, wanneer geen gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid.
 43. Het perceel van de heer Jacobs is net als een deel van het plangebied gelegen binnen het 'beschermde dorpsgezicht'. Enerzijds gaat het complete plangebied op de spreekwoordelijke 'schop', maar anderzijds blijft wel de bestemming 'beschermde stads- en dorpsgezicht' behouden. Deze bestemming is gericht op het behoud van de waarden. Het voorgenomen plan doet afbreuk aan de gegeven bestemming.
 44. In relatie met punt 43 wordt verwezen naar het aanwijzingsbesluit van het Rijk d.d. 13 maart 1969, waarmee het Von Clermontplein en omgeving is aangewezen als een door het Rijk beschermd stads- en dorpsgezicht. In zowel het vigerend plan als het voorliggend ontwerp wordt volgens appellant niet gesproken over het Rijksbesluit op grond van de Monumentenwet. Derhalve is het plan niet in overeenkomst met een goede ruimtelijke ordening.
 45. De heer Jacobs is van mening dat gelet op de bovenstaande punten het bestemmingsplan in deze vorm geen doorgang kan vinden omdat het plan teveel gebreken bevat en derhalve geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De heer Jacobs stelt dan ook dat zijn zienswijze wordt gehonoreerd en een nieuw plan wordt opgesteld, dan wel de oude situatie wordt gerenoveerd.

Gemeentelijke reactie:

4. Het ontwerp Herziening bestemmingsplan 'Koningin Julianaplein e.o.' en de daarop betrekking hebbende stukken is vanaf 18 april 2014 voor de duur van zes weken voor iedereen ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Tevens zijn de stukken digitaal beschikbaar gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en is deze procedure gepubliceerd in de Staatcourant en in het Vaalser Weekblad (zie bijlage 5).

De publicatie tekst luidde: "De herziening is opgesteld om de definitieve ontwerpen van zowel de gebouwen als openbare ruimte planologisch mogelijk te maken".

Deze publicatie geeft aan dat om meerdere redenen het plan niet binnen het op 25 februari 2013 door de raad vastgestelde en derhalve nu vigerend bestemmingsplan past.

Derhalve wordt het bestemmingsplan daar waar nodig, lees dus niet in zijn geheel, aangepast/herzien.

Tijdens de eerste dag van de publicatieperiode van deze ontwerp herziening is gebleken dat nog een onjuistheid in de planregels stond. Per abuis stond in artikel 3.1.1 onder b nog de mogelijkheid om rechtstreeks een hotel mogelijk te maken op de verdiepingen.

Aangezien in het opnieuw opgestelde verkeersonderzoek en in de toelichting horende bij de ontwerp herziening is opgenomen dat het hotel (nu) niet gerealiseerd wordt, diende deze omissie in de regels hersteld te worden.

Derhalve is met ingang van 25 april 2014 een aangepast ontwerp Herziening bestemmingsplan 'Koningin Julianaplein e.o.' voor de duur van zes weken ter inzage gelegd, waarbij de stukken digitaal beschikbaar zijn gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook hier heeft publicatie plaatsgevonden in de Staatcourant en in het Vaalser Weekblad. (zie bijlage 6)

De publicatie tekst luidde: "De herziening is opgesteld om de definitieve ontwerpen van zowel de gebouwen als openbare ruimte planologisch mogelijk te maken.

Aanpassing: het direct mogelijk maken van horeca categorie 4 op de verdieping van bouwblok C (artikel 3 lid 3.1.1 sub c onder 2) komt te vervallen. Om de toekomstige toepassing van horeca categorie 4 op de verdiepingen van bouwblok C mogelijke te maken, wordt (in artikel 3 lid 3.5.2) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen".

De heer Jacobs heeft, gelet op zijn ingediende zienswijze, alleen de 2^{de} publicatie gelezen.

Derhalve kan de gepubliceerde tekst wellicht enige verwarring oproepen, maar de tekstuele inhoud van de publicatie is een correcte weergave van de gevolgde procedure.

Hierbij is wel op te merken dat niet alle punten waarop het vigerende bestemmingsplan wordt herzien woordelijk in de publicatie zijn opgenomen. Dit is echter ook geen wettelijke verplichting en in de regel vrij ongebruikelijk.

Gelet op het bovenstaande zijn de herziening en de aangepast herziening correct gepubliceerd en is geen sprake van handelen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

5. Zie de beantwoording van de zienswijze onder punt 4.

6. Zie de beantwoording van de zienswijze onder punt 4.

Tevens stelt de heer Jacobs dat de maximale hoogte wijzigt en een extra bouwlaag wordt gerealiseerd in het nieuwe plan.

In het vigerend plan kent bouwblok D1 drie bouwlagen en setback welke is afgedekt met een licht hellend zadeldak. Een setback is in artikel 1.6o gedefinieerd als een dakopbouw, gelegen op tenminste 2 meter van de voorgevel en wordt niet gezien als afzonderlijke bouwlaag.

Aan de achterzijde van het gebouw, lees de zichtzijde van de heer Jacobs, is de setback als normale bouwlaag waar te nemen. Het bouwvolume van een setback maakt deel uit van de totale hoogte van het gebouw.

Uit de definitieve ontwerpen van de bouwblokken C en D is echter gebleken dat de uitvoerend architect geen setbacks meer wilt toepassen.

Derhalve zijn in de voorliggende herziening de dakopbouw, zijnde geen afzonderlijke bouwlaag, van de blokken D1 en D2 vervallen en komt hiervoor één bouwlaag voorzien van een hellend zadeldak terug. Dit wijzigt de zichtgevel van de heer Jacobs enkel op het toegepast hellend zadeldak.

Stedenbouwkundig heeft het echter de voorkeur om de panden uit te voeren met een dak dat beter zichtbaar is. Het vigerend bestemmingsplan laat voor de gebouwen D1 en D2 slecht dakhellingen van 15° toe. Hierdoor zijn de hellende daken nauwelijks zicht-/waarneembaar. Derhalve zijn in de herziening de dakhellingen voor de gebouwen D1 en D2 aangepast naar een maximaal toepasbare dakhelling van 45°. Hierdoor wordt de maximale gebouwhoogte aangepast van 212,79 +NAP naar 214,30 +NAP. Dit betekent dat het gebouw maximaal 1,51 meter hoger mag worden dan in het vigerend plan.

7. Zie de beantwoording van de zienswijze onder punt 4.

8. Op grond van art. 3.8 lid 1 Wro jo art. 3:12 Awb dient in de kennisgeving de zakelijke inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan te worden beschreven, en daarnaast dient te worden vermeld dat iedereen een zienswijze kan indienen en op welke wijze dat moet gebeuren. In het onderhavige geval is dat gebeurd. De raad heeft duidelijk kenbaar gemaakt – zelfs tweemaal – dat de herziening wordt opgesteld om de definitieve ontwerpen van zowel de gebouwen als openbare ruimte planologisch mogelijk te maken. Het standpunt van dhr. Jacobs dat het plan vanwege het ontbreken van – mogelijk ingediende – verdere zienswijzen niet geacht kan worden te zijn vastgesteld in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, wordt dan ook niet gevolgd.
9. In de toelichting Hoofdstuk 1 (Inleiding) wordt onder punt 1.1 de aanleiding voor het opstellen van de herziening bestemmingsplan vermeld. De tweede en derde regel van de eerste alinea luidt: "Inmiddels is er echter een nieuw bouwplan voor dit gebied. Dit nieuwe bouwplan sluit niet geheel aan op de bouwmogelijkheden zoals geregeld in het bestemmingsplan. Hiermee is duidelijk sprake van een gewijzigd bouwplan ten opzichte van het plan waarop het vigerend bestemmingsplan is gebaseerd en tevens wordt vermeld dat het nieuwe plan niet past.
 Voor het opstarten van een procedure bestemmingsplan zoals bedoeld in afdeling 3.1 (bepaling omtrent de inhoud van een bestemmingsplan) van de Wet ruimtelijke Ordening (hierna Wro) is nergens opgenomen dat een officiële aanvraag Omgevingsvergunning hieraan ten grondslag moet liggen. In het onderhavige geval bestonden er twee mogelijkheden om de gewenste wijzigingen te realiseren:
 1. Omgevingsvergunning uitgebreide procedure conform artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo (met ruimtelijke onderbouwing) met Raadsinstemming en goedkeuring van de Provincie.
 2. Nieuw bestemmingsplan laten opstellen voor deze percelen met Raadsinstemming en goedkeuring van de Provincie. Dit biedt meer mogelijkheden voor de eigenaar en eventuele toekomstige bewoners omdat hier nadere vergunningen aan gehangen kunnen worden.
 Op verzoek van de Woningstichting Vaals is in dit geval gekozen voor de tweede optie (bestemmingsplanprocedure).
 Ten behoeve van het aangepaste plan van de Woningstichting Vaals zijn meerdere inloop momenten georganiseerd, alwaar de heer Jacobs kennis had kunnen nemen van het plan en de wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijk plan.
10. Zie de beantwoording van de zienswijze onder punt 9.
11. Het vigerend bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. In de periode na het vaststellen van het bestemmingsplan zijn 5 architecten aangetrokken om de invulling van de bouwblokken voor hun rekening te nemen.
 Uit deze werkzaamheden zijn de definitieve ontwerpen ontstaan. Op hoofdlijnen kan het nieuwe bouwplan grotendeels worden gerealiseerd op basis van het vigerend bestemmingsplan, maar er zijn enkele onderdelen die niet middels het vigerend bestemmingsplan en/of kleinere vorm van afwijking van het vigerend bestemmingsplan mogelijk zijn.
 Dit betekend dat om tot realisatie van het nieuwe bouwplan te komen één van de in punt 9 genoemde ruimtelijke procedures doorlopen dient te worden.
 In dit geval is dus gekozen voor het een (nominale) bestemmingsplanprocedure.
 Omdat het vigerend bestemmingsplan het nieuwe plan in grote lijnen mogelijk maakt, is ervoor gekozen om enkel de onderdelen waarmee het nieuwe bouwplan strijdigheden met het vigerend bestemmingsplan vertoont, aan te passen c.q. te herzien.
 Tijdens het opstellen van de herziening zijn alle beleidskaders en onderzoeken opnieuw bekeken. Waar nodig zijn deze aangepast. De aangepaste regels, toelichting, verbeelding en onderzoeken worden door de raad tijdens vergadering van 30 juni vastgesteld. Derhalve is bij de doorlopen procedure van dit bestemmingsplan wel sprake van een goede ruimtelijke ordening.
12. Zie de beantwoording van de zienswijze onder punt 11.
13. Zie de beantwoording van de zienswijze onder punt 11.
14. De jurisprudentie ter zake van "wijzigingen van ondergeschikte aard" ziet op het al dan niet op nieuw aanvragen van een Omgevingsvergunning ingeval van bouwkundige en of constructieve wijzigingen van het bouwplan.
 De heer Jacobs stelt dat deze jurisprudentie ook van toepassing is bij een (postzegel)bestemmingsplan ten behoeve van een gewijzigd bouwplan.
 Gelet op afdeling 3.1 (bepaling omtrent de inhoud van een bestemmingsplan) Wro en het bovenstaande is bij vaststelling van een bestemmingsplan geen sprake van wijzigingen van ondergeschikte aard. Regels en verbeeldingen met betrekking tot het gebruik en het mogelijk maken van gebouwen en bouwwerken kunnen worden aangepast, waarna deze worden vastgesteld door de gemeenteraad. Voor wat betreft het verkeersaspect/onderzoek wordt verwezen naar onderdeel 16 van deze zienswijzenota.

15. De heer Jacobs stelt dat het vigerend bestemmingsplan niet strookt met het beoogde bouwplan. Deze stelling is echter gebaseerd op een onjuiste volgorde.
Het geogode bouwplan past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan.
Van de strijdigheden met het vigerend bestemmingsplan kan binnenplans of middels een kleine planologische procedure (bijlage II Bor) worden afgeweken. Indien dit niet mogelijk is kan één van de procedures uit punt 9 worden doorlopen om tot realisatie van het plan te komen.
Voor de overige argumenten onder punt 15, zijnde de gevolgde bestemmingsplanprocedure en de wijzigingen van ondergeschikte aard, wordt verwezen naar de gemeentelijke reacties onder de punten 9, 11 en 14.
16. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan is op verzoek van de gemeente Vaals door DHV en haar rechtsopvolger Royal HaskoningDHV (zie bijlage 7) opnieuw onderzoek verricht op het gebied van parkeren en doorstroming. Conform (de toelichting horende bij) artikel 3:11 Awb is terinzagelegging verplicht voor de op het ontwerp van een te nemen besluit betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp. Deze stukken (onderzoeksrapporten e.d.) hoeven echter niet digitaal beschikbaar te worden gesteld; het is voldoende dat een papieren versie daarvan ter inzage wordt gelegd (o.a. TK 2006-2007, 30 938, nr. MvT, Iwro, p. 46).
Conform het voorgaande heeft de genoemde rapportage/onderzoek samen met de andere stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen.
17. Zie de beantwoording onder punt 18 e.v..
18. In het aangehaalde onderzoek zijn diverse scenario's doorgerekend met behulp van publicatie 317 van stichting CROW, waarin de meest recente parkeerkencijfers zijn opgenomen. Stichting CROW is de instantie in Nederland die verantwoordelijk is voor het publiceren van kencijfers en richtlijnen op het gebied van grond-, water- en wegenbouw. In principe zijn de richtlijnen van CROW niet bindend. Op het moment dat in regelgeving of beleidsnota's wordt verwezen naar de CROW-publicaties, zijn ze bindend. Er bestaat jurisprudentie waarbij in de uitspraak wordt verwezen naar CROW-publicaties. Kern van deze uitspraken is dat wegbeheerders mogen afwijken van de richtlijnen, maar dat hiervoor wel een goede motivering en afweging van belangen nodig is. Bij de, binnen het bestemmingsplan mogelijke, verschillende scenario's vormen het aantal woningen en commerciële ruimten de variabelen. Deze scenario's zijn conform CROW richtlijnen doorgerekend.
19. Vanwege de volledigheid van het bestemmingsplan worden de voorgenomen maatregelen in de toelichting beschreven. Het is correct dat voor het nemen van de maatregel op basis van het BABW een verkeersbesluit noodzakelijk is om de maatregelen te kunnen uitvoeren. Dit verkeersbesluit zal door de gemeente worden opgesteld nadat het Bestemmingsplan is vastgesteld.
20. Ook zonder de voorgenomen verkeersmaatregelen is uitvoering van het (bestemmings)plan mogelijk, aangezien de verkeersruimte op zich zelf niet is aangepast maar alleen anders wordt benut. Met andere woorden, binnen de contouren van de bestemming verkeer is zowel eenrichtingsverkeer als verkeer in twee richtingen mogelijk. Het is overigens gebruikelijk verkeersbesluiten op te stellen na het vaststellen van een bestemmingsplan gelet op de abstractie van beide documenten.
21. Conform de kencijfers van het CROW dient allereerst een typering van de plaats gegeven te worden. Dit alvorens de functie waarvan de parkeervraag moet worden berekend wordt gedefinieerd. De stedelijkheidsgraad wordt vervolgens gedefinieerd op basis van de omgevingsadressen dichtheid. Conform de CBS gegevens valt de kern van Vaals onder de categorie matig stedelijk. Op basis van de eerder aangehaalde publicatie CROW 317, komt de functie "dorps- en buurtcentrum" het dichtst in de buurt van de ontwikkelingen die de gemeente voornemens is te gaan realiseren.
Samengevat betekend dit dus dat in de toelichting van het plan twee verschillende situaties worden genoemd, vanwege het bepalen van twee verschillende uitgangspunten op basis van 2 verschillende bronnen.
22. Het is correct dat er naast het verdwijnen van woningen ook woningen worden toegevoegd. Tevens is het ook correct dat een parkeergarage wordt gerealiseerd, waar de bewoners van de te bouwen woningen geacht worden te gaan parkeren. Bewoners van de te amoveren woningen parkeren echter in de openbare ruimte. Per saldo zal daarom de vraag naar parkeerplaatsen in de openbare ruimte na realisatie van het plan gaan afnemen. Het een en ander is uitgebreid toegelicht in het eerder aangehaalde onderzoek van Royal HaskoningDHV.
23. De restcapaciteit op de parkeerplaatsen is bepaald op basis van tellingen waarbij rekening is gehouden met de maximale parkeerdruk in de huidige situatie. Uit de doorrekeningen blijkt dat er voldoende restcapaciteit is om in de nieuwe parkeervraag te voorzien. Hier is beperkt rekening gehouden met mogelijke uitbreiding van bedrijven. Echter, bij de aanvraag voor uitbreiding van bedrijven is één van de criteria waarop de aanvraag wordt getoetst of er voldoende parkeergelegenheid voorhanden is. Is dat niet het geval dan dient een aanvrager daar zelf zorg voor te dragen. Tevens is de genoemde

- parkeergelegenheid bij de Aldi een openbare parkeergelegenheid die voor een ieder toegankelijk is.
24. Het parkeer- en verkeersonderzoek is conform de CROW richtlijnen uitgevoerd en heeft conform artikel 3.11 Awb ter inzage gelegen. Hiermee is dit onderdeel van het plan voldoende onderzocht en wel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
25. Privaatrechtelijke verhoudingen met betrekking tot de in het plangebied gelegen gronden en opstallen, zoals in dit geval eigendomsverhoudingen, zijn uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis bij de vaststelling van een bestemmingsplan.
- Slechts indien die privaatrechtelijke verhoudingen van een dusdanige aard zijn dat daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen. Op grond van hetgeen dhr. Jacobs stelt, valt niet op voorhand in te zien dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan hier in het geding is.

Door de terugliggende gevels (zie bijlage 8, 9 en 10) aan de achterzijde van het complex bestaat er vanuit de woningen immers vrijwel geen direct zicht op het perceel van reclamant. Tevens is deze gevellijn waarin vensters zijn aangebracht, op meer dan twee meter afstand van de perceelgrens gelegen.

De in het definitief ontwerp opgenomen galerijen, welke bewoners gebruiken om hun woning te bereiken zijn wel binnen 2 meter van de perceelgrens gelegen. Uit het slot van art. 5:50 BW lid 1 blijkt dat deze bepaling ertoe strekt de mogelijkheid van het uitzicht op naburige erven te beperken. De enkele omstandigheid dat vanaf het bouwwerk uitzicht op het buurerf wordt verkregen, is naar het oordeel van de raad echter niet voldoende om het op die enkele grond als een "soortgelijk werk" in de zin van art. 5:50 BW aan te merken. Als dat anders zou zijn, zou immers elk bouwwerk binnen twee meter van de grens tussen twee erven onder het verbod van artikel 5:50 lid 1 BW vallen. Conform de uitspraak van de V.zr. Rb Maastricht van 18 juni 2006 ECLI:NL:RBMAA:2006:AY8418 geldt dat de betreffende toegangsgalerij niet bedoeld is om voor een (langere tijd) te verblijven, maar enkel wordt gerealiseerd om de bewoners hun woningen te laten bereiken. Gelet hierop is van strijdigheid met artikel artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek geen sprake. (zie bijlage 10).

Voor het overige worden de gevels die direct grenzen aan de perceelgrens als blinde wand (zonder openingen) uitgevoerd en is bij het ontwerpen van de gebouwen rekening gehouden met de aangrenzende percelen en bebouwing.

26. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid wijzigt niet ten opzichte van het op 25 februari 2013 vastgestelde en nu dus vigerende bestemmingsplan 'Koningin Julianaplein e.o.'. Op pagina 67 van de toelichting van het bovengenoemde plan is grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid opgenomen. Aangezien hier geen wijzigingen op van toepassing zijn, worden deze twee onderdelen niet in de herziening genoemd en blijven deze twee onderdelen uit het vigerende plan gelden.
27. Zie de beantwoording onder punt 28 e.v.
28. In de toelichting artikel 3.4 en artikel 3.4.1 staat vermeld dat het zowel het vigerende als ook de herziening op basis van wettelijke regelgeving, te weten "Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu, van 11 juli 2012, nr. IENM/BSK-2012/55325, houdende de vaststelling van digitale standaarden voor de ruimtelijke ordening (Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012)" en de daarbij horende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (hierna SVBP 2012) zijn opgesteld. Een deel van de gebruikte begripsbepalingen is omschreven in het SVBP en dient daaruit te worden overgenomen.
- Het is echter niet noodzakelijk dat de begripsbepalingen die in een bestemmingsplan worden gebruikt één op één overeenstemmen met de begripsomschrijvingen van andere "besluiten van algemene strekking" en "verordeningen", zoals de APV. In het bestemmingsplan wordt immers met name het 'gebruik' van de gronden geregeld, terwijl een APV meer toeziet op de inrichting en handhaving van de openbare ruimte van de gemeente. Derhalve kan de tekst in de APV veel uitgebreider en meer omvattend/gedetailleerder zijn omdat hierin meer geregeld kan worden.
29. Zie de beantwoording van de zienswijze onder punt 28.
30. De definitie van 'voorgevel' zoals omschreven in artikel 1.65 luidt: "gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt". Een dergelijke definitie wordt opgenomen als het nog niet duidelijk is welke gevel van een gebouw de voorgevel gaat vormen.
- Binnen het plan is sprake van meerdere gebouwen, en dus van meerdere voorgevels.
- Van alle gebouwen kan, zoals in artikel 1.65 is omschreven, de gevel die in ruimtelijk opzicht de voorkant van een gebouw vormt, worden bepaald. Het opnemen van de definitie 'voorgevelrooilijn' zoals deze omschreven wordt in het Bijlage II van het Bor, wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Mocht in welk opzicht dan ook discussie ontstaan over de toepassing van de definitie voorgevel en voorgevelrooilijn, dan

- kan worden teruggevallen op de gemeentelijke Bouwverordening.
31. Uit artikel 9 van de Woningwet volgt dat wanneer voorschriften zoals opgenomen in de gemeentelijke Bouwverordening niet overeenkomen met gelijke voorschriften zoals deze zijn opgenomen in een bestemmingsplan, de voorschriften uit de Bouwverordening niet mogen worden toegepast. Indien het bestemmingsplan geen voorschriften kent voor bepaalde onderdelen, treedt voor deze onderdelen de gemeentelijke Bouwverordening (vangnet regeling) in werking.
 32. Artikel 1.67 omschrijft de definitie voor een woning/wooneenheid.
De definitie luidt: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één zelfstandig huishouden. Dit artikel is echter onlosmakelijk verbonden met de definities als genoemd in artikel 1.37 (gestapelde woning) en 1.38 (grondgebonden woning).
Een 'woning' is een grondgebonden woning. Als een gebouw in meerdere 'wooneenheden' is onderverdeeld is er sprake van een gedeelte van het gebouw en derhalve van een 'wooneenheid'.
Hierbij dient tevens te worden opgemerkt dat zowel een 'woning' als een 'wooneenheid' beide een zelfstandige woonruimte kan zijn.
 33. Woningsplitsing is als definitie onder artikel 1.68 opgenomen. Deze definitie wordt enkel en alleen in artikel 6.2.2 onder d toegepast om woningsplitsing niet toe te staan.
Voor beantwoording van de stelling betreffende woning/wooneenheid wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 32.
 34. Voor beantwoording van de stellingen betreffende woningsplitsing en woning/wooneenheid wordt verwezen naar de gemeentelijke reacties onder punt 32 en 33. Voor wat betreft de verwijzing naar art. 3.2.2. onder a wordt volledigheidshalve opgemerkt, dat voor een aanvraag voor woningsplitsing die leidt tot een overschrijding van het maximum aantal toegestane wooneenheden, geen omgevingsvergunning kan worden verleend, mede gelet op de provinciale/regionale woonvisies.
 35. Voor beantwoording van de stellingen betreffende woningsplitsing en woning/wooneenheid wordt verwezen naar de gemeentelijke reacties onder punt 32 en 33.
 36. "Verdieping" is in het bestemmingsplan gedefinieerd als "een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond". Wonen op de verdieping is dus zowel mogelijk op de eerste, maar ook op een hoger gelegen etage. Binnen blok D1 is detailhandel en dienstverlening enkel mogelijk middels binnenplanse afwijking (art. 3.5.3), waar horeca, detailhandel en dienstverlening op de begane grond binnen bv. blok C rechtstreeks (art. 3.1.1. onder c) is toegestaan. Van een inconsistentie is daarmee naar het oordeel van de raad geen sprake.
 37. Voor beantwoording van de stelling betreffende woning/wooneenheid en de systematiek voor het opstellen van een bestemmingsplan wordt verwezen naar de gemeentelijke reacties onder punt 28 en punt 32.
 38. Voor beantwoording van de stelling betreffende voorgevel en voorgevelrooilijn wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 30.
 39. Zoals in de gemeentelijke reactie onder punt 15 is aangegeven, wordt een aanvraag Omgevingsvergunning getoetst aan een bestemmingsplan. Niet andersom. Het college van B&W kan en moet soms 'aanvullende eisen' kunnen stellen tijdens het verlenen van een Omgevingsvergunning. Elke bestemming kent dergelijke artikelen. Omdat deze 'nadere eisen' van toepassing kunnen zijn op meerdere gebouwen, zijn zowel de 'onderwerpen' als de 'toepassingscriteria' abstract en ruim omschreven.
De heer Jacobs stelt dat geen nadere eisen zijn gesteld aan voorkoming van de hemelwaterproblematiek, echter ligt er nog geen Omgevingsvergunning voor, waaruit blijkt dat hemelwaterproblematiek aan de orde is.
Indien uit een nog in te dienen aanvraag Omgevingsvergunning blijkt dat het college van B&W aanvullende eisen moet stellen aan één of meerdere onderwerpen zoals genoemd in de 'Nadere eisen' zullen deze gesteld worden bij het verlenen van de Omgevingsvergunning. Derhalve is ook hier geen sprake van het feit dat het bestemmingsplan niet overeenkomt met een goede ruimtelijke ordening.
 40. Voor beantwoording van de stelling betreffende de definitie 'evenement' wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 28.
 41. De heer Jacobs is van mening dat artikel 3.5.1 onder a en artikel 3.5.1 onder f tegenstrijdig zijn. Artikel 3.5.1 onder a stelt dat als er wooneenheden mogen worden toegevoegd, dit maximaal 4 wooneenheden mogen zijn, en artikel 3.5.1 onder f stelt dan daarbij wel voldaan moet worden aan de woonvisie zoals de raad deze op 29 oktober heeft vastgesteld.
Artikel 3.5.1 onder f is de aanvullende voorwaarde opgenomen waar aan voldaan moet worden om 4 wooneenheden te kunnen realiseren.
Tevens wordt gesteld dat alle gestelde voorwaarden onder artikel 3.5.1 niet objectief begrensd worden. De punten b tot en met f zijn allemaal dynamische onderdelen. Om aan te kunnen tonen dat aan de voorwaarden als gesteld in de punten b tot en met f voldaan kan worden dien onderzoeken plaats te

vinden. De daaruit voortvloeiende rapportage(s) dienen deel uit te maken van een aanvraag Omgevingsvergunning. Deze aanvraag Omgevingsvergunning kan enkel en alleen verleend worden indien aan alle voorwaarden kan worden voldaan.

42. Voor beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de gemeentelijke reacties onder punt 15 en 41.
43. In het vigerend plan pagina 5 onderdeel 2.1 historie, pagina 22 onderdeel 3.5.2 monumentennota en pagina 42 onderdeel 4.5 Cultuurhistorie wordt op diverse onderdelen uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische waarden en het beschermd dorpsgezicht.

Tijdens de procedure tot vaststelling van het vigerend plan is uitgebreid overleg geweest met de diverse instantie. Enkele van deze instanties waren de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna RCE) en de Provincie Limburg. Beide behartigen de belangen omtrent cultuurhistorische waarden, Rijksmonumenten en Rijks aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Beide instanties hebben geen zienswijzen en of andere bezwaren tegen het vigerend bestemmingsplan ingediend.

Tijdens de procedure tot vaststelling van deze Herziening zijn beide instantie wederom benaderd om een reactie te geven op het ontwerpplan. Wederom hebben beide instanties geen zienswijzen en of andere bezwaren geuit.

Tevens is het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan door een gerenommeerd architectenbureau uitgevoerd. De architect, te weten de heer G. Coenen is tevens als supervisor van dit project aangewezen. Hij coördineert de samenwerking van 4 architecten en het bureau dat de openbare ruimte ontwerpt. Deze 6 partijen hebben samen een plan ontwikkeld, waarbij de uitgangspunten van de cultuurhistorische waarden en beschermd stad- en dorpsgezicht in acht genomen en verwerkt zijn.

Derhalve kan worden gesteld dat het bestemmingsplan op dit deze punten ook voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

44. Voor beantwoording van de stelling betreffende cultuurhistorische waarden en beschermd stad- en dorpsgezicht wordt verwezen naar de gemeentelijke reacties onder punt 43.
45. In tegenstelling tot hetgene dat de heer Jacobs aandraagt, zal de ingediende zienswijze van SRK Rechtsbijstand namens de heer M.F.M.J. Jacobs en mevrouw M.N.E.B. Büchels ontvankelijk, maar ongegrond dienen te worden verklaard. De ingediende zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Altera Vastgoed NV

De zienswijze van Altera Vastgoed NV heeft betrekking op de volgende punten:

1. In het ontwerp bestemmingsplan wordt genoemd dat "het parkeerterrein bij Aldi", zijnde eigendom van Altera Vastgoed NV. wordt benut op de groei naar paarkeergelegenheid, zijnde restcapaciteit op te vangen. Men is van mening dat het eigendom niet zomaar door derden gebruikt mag worden als zijnde openbare parkeergelegenheid. Tevens zou dit eigen uitbreidingsmogelijkheden belemmeren.
2. De mogelijkheid tot het uitbreiden van de commerciële ruimte zoals in het voorliggend ontwerp bestemmingsplan mogelijk is, zal volgens appellant zorgen voor meer leegstand in de kern Vaals. Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom een toename van de leegstand aanvaardbaar zal zijn. Men voorziet een toename van leegstand en duurzame ontwikting van het winkelgebied, wanneer het aantal vierkante meters commerciële ruimte wordt uitgebreid in plaats van ingekrompen.

Gemeentelijke reactie:

1. Parkeervoorziening bij/achter het winkelcentrum Drieland te Vaals

Een weg wordt openbaar in de zin van de Wegenwet door:

- verjaring: 30 jaar feitelijk voor iedereen toegankelijk geweest óf
- 10 jaar feitelijk voor iedereen toegankelijk + onderhoud door gemeente of andere overheid
- bestemming door de rechthebbende (zie art. 4 Wegenwet).

In een gesloten huurovereenkomst met appellant is vastgelegd dat het gaat om een openbare parkeerplaats. Daarmee is bij sluiting van de huurovereenkomst al een 'bestemming' gegeven.

Verder is ook van belang hoe het parkeerterrein in het bestemmingsplan is bestemd. In het bestemmingsplan Kern Vaals heeft het parkeerterrein de bestemming Centrumdoeleinden, alwaar de functies verkeer en parkeren rechtstreeks zijn toegestaan.

Het feit dat er een huurovereenkomst is gesloten voor de parkeerplaats doet overigens niets af aan het feit dat het parkeerterrein een openbare bestemming heeft gekregen.

Het is namelijk al sinds 1992/1995 als parkeerterrein in gebruik en wordt door de gemeente onderhouden. Daarbij is in het burgerlijk wetboek bepaald dat openbare wegen een beperking op het eigendomsrecht kunnen teweeg brengen.

Indien appellant wenst te voorkomen dat het parkeerterrein openbaar toegankelijk is, had destijds een bord geplaatst moeten worden met een vermelding zoals bijvoorbeeld: eigen weg, particuliere weg, private weg en soortgelijke, of door andere kentekenen. Het bovenstaand is voor deze parkeergelegenheid niet het geval. Nu dus sprake is van een openbare weg in de zin van de Wegenwet, kan appellant het parkeerterrein niet zomaar afsluiten. Het betreft alsdan een onttrekking aan de openbaarheid. Uit jurisprudentie blijkt dat het plaatsen van een slagboom of hekwerk als een onttrekking wordt gezien.

Onttrekking kan echter slechts op 2 manieren geregeld worden volgens artikel 7 Wegenwet:

- door verjaring (30 jaar feitelijk niet toegankelijk geweest voor een ieder)
- of door onttrekking aan de openbaarheid door het bevoegd gezag (besluit door de gemeenteraad).

Indien daadwerkelijk de intentie bestaat om het terrein te reserveren voor bijv. klanten van de Aldi, dan zal de gemeenteraad hierop moeten gaan besluiten. Immers, met verjaring hebben we hier helemaal niet van doen. Op grond van bestaande jurisprudentie moeten de volgende belangen worden afgewogen:

- er moeten dringende redenen aanwezig zijn om tot onttrekking aan de openbaarheid te besluiten en
- het algemeen belang moet zich er niet tegen verzetten / belangen van derden moeten niet te zeer worden geschaad.

Gelet op het bovenstaande is in het verleden de parkeergelegenheid bij Drieland derhalve bij ieder verkeersonderzoek meegenomen.

Tevens wordt in de herzien van het bestemmingsplan de restcapaciteit kleiner omdat het in eerste instantie geplande hotel in Blok C niet meer rechtstreeks mogelijk is. Hierdoor zijn ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan nu continue 20 parkeerplaatsen beschikbaar en zal er dus minder overloop plaats vinden naar de betreffende parkeergelegenheid.

Naar aanleiding van de opmerking dat eventuele eigen uitbreidingsmogelijkheden belemmerd zouden kunnen worden kan worden gesteld dat bij een aanvraag voor uitbreiding van bedrijven één van de criteria waarop de aanvraag wordt getoetst is of er voldoende parkeergelegenheid voorhanden is. Is dat niet het geval dan dient een aanvrager daar zelf zorg voor te dragen.

2. Toevoeging van aantal vierkante meters commerciële ruimte.

Het bestemmingsplan biedt binnen diverse bouwblokken de mogelijkheid tot het afwijken van het gebruik van de gebouwen. Het is mogelijk om ruimtes in te vullen met retail/detailhandel, dienstverlening en horeca alwaar volgens de regels rechtstreeks de realisatie van woningen voorzien waren.

Door het aanpassen van de ontwerpen zijn ook de vormen van de bouwblokken aangepast.

Hierdoor zijn bij afwijking meer vierkante meters retail/detailhandel, dienstverlening en horeca mogelijk, te weten maximaal 66 m². Hier heeft geen aanvullend onderzoek voor plaats gevonden.

Gelet op het voorgaande wordt de zienswijze van reclamant ontvankelijk en deels gegrond te verklaren. De voorschriften van het bestemmingsplan zullen worden aangepast, zodat het aantal m² retail/detailhandel, dienstverlening en horeca uit het vigerend bestemmingsplan, te weten 1.860 m², niet overschreden zullen worden. Daartoe zal een beperking in de regels worden opgenomen (de afwijkingsmogelijkheden zullen worden gewijzigd).

1.4. Lijst van wijzigingen

Zoals hiervoor aangegeven, worden enkele wijzigingen doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen, die worden doorgevoerd naar aanleiding van binnengekomen zienswijzen, worden hieronder beschreven.

artikel 3.5.2 van de planregels wordt als volgt gewijzigd:

toevoegen lid c. het maximale toelaatbare vloeroppervlak ten behoeve van retail/detailhandel, dienstverlening en horeca, te weten 1.860 m² voor het totale plangebied Koningin Julianaplein eo, niet wordt overschreden.

artikel 3.5.3 van de planregels wordt als volgt gewijzigd:

toevoegen lid d. het maximale toelaatbare vloeroppervlak ten behoeve van retail/detailhandel, dienstverlening en horeca, te weten 1.860 m² voor het totale plangebied Koningin Julianaplein eo, niet wordt overschreden.

artikel 6.6.1 van de planregels wordt als volgt gewijzigd:

toevoegen lid h. het maximale toelaatbare vloeroppervlak ten behoeve van retail/detailhandel,

dienstverlening en horeca, te weten 1.860m² voor het totale plangebied Koningin Julianaplein eo, niet wordt overschreden.

artikel 14 van de planregels wordt als volgt gewijzigd:

aanpassen lid 14.1: Burgemeester en..... worden afgeweken. Deze 10% is niet van toepassing op de bouwhoogte en het maximaal toelaatbare vloeroppervlak ten behoeve van retail/detailhandel, dienstverlening en horeca, te weten 1.860m².

Tevens zal op grond van het voorgaande zal in de toelichting een tekstuele aanpassing plaatsvinden.