



**gemeente  
vaals**

# RAADSVOORSTEL

|                         |                |               |                  |
|-------------------------|----------------|---------------|------------------|
| <b>Agendapunt nr.</b>   |                | <b>Datum:</b> | 4 september 2023 |
| <b>Raadsvergadering</b> | 2 oktober 2023 |               |                  |
| <b>Documentnummer:</b>  | 23.0018427     | <b>Zaak:</b>  |                  |
|                         | *23.0018427*   |               |                  |

Aan de Raad van de gemeente Vaals

## Onderwerp

Bestemmingsplan Appartementen Maastrichterlaan 85

## Voorstel

- In te stemmen met bijgevoegd raadsbesluit;
- Het bestemmingsplan “Appartementen Maastrichterlaan 85” overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPAppMaastrichterl-VG02 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde toelichting en verbeelding conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
- Kennis te nemen van de Zienswijzennota en de lijst van wijzigingen;
- In te stemmen met het besluit Hogere grenswaarden als bedoeld in de Wet geluidshinder;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen. Met initiatiefnemer wordt, mede in het kader van planschade, een realisatieovereenkomst opgesteld.

## Samenvatting

Vanaf 20 juli 2023 heeft het college het ontwerp bestemmingsplan voor de bouw van 37 appartementen op de Maastrichterlaan 85 ter inzage gelegd. Er zijn één zienswijzen ingediend ten aanzien van het plan. Dit heeft geleid tot één wijziging met betrekken tot de parkeer paragraaf in de toelichting.

## Toelichting

---

### **Aanleiding / probleem / behoefte**

In 2021 heeft het college medewerking verleend aan het principeverzoek van initiatiefnemer voor de sloop van het voormalige tankstation en bijbehorende gebouwen om de nieuwbouw van 37 appartementen mogelijk te maken. Dit alles kan worden gerealiseerd middels het wijzigen van het bestemmingsplan.

### **Motivatie**

#### **- Planologische afwegingen**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een verbetering van de fysieke omgeving op basis van de volgende argumenten.

1. verbetering van het omliggende woon- en leefklimaat, doordat er een nieuwe invulling wordt gegeven aan de op dit moment braakliggende locatie. Tevens heeft de beoogde nieuwe hoofdbestemming (wonen) een positiever effect op het omliggend woongebied dan de op dit moment vigerende bedrijfsbestemming.
2. verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit, doordat overtollige en verouderde bebouwing wordt gesaneerd en wordt vervangen door nieuwbouw.
3. De ontwerpstukken zijn voorgelegd aan de Rayonplanoloog van de Provincie Limburg, het Waterschap Limburg, de Veiligheidsregio, de RUDZL en de stadsbouwmeester. Alle input van deze partijen is adequaat verwerkt en heeft geleid tot voorliggend plan.
4. De naastgelegen garageboxen maken onderdeel uit van het plangebied en zullen worden herbestemd van bedrijfsbestemming naar centrumbestemming. Dit rechtvaardigt het beoogd planologisch gebruik en past beter in de aanwezige bestemming van het aangesloten hoofdgebouw, namelijk 'Centrum'.
5. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, is naar aanleiding van de ingediende zienswijze een nadere onderbouwing gegeven op de parkeervraag. Hierbij is nader ingegaan op de te hanteren rekenmethodiek van de CROW en daarbij horende bandbreedte. Tevens is er een vergelijk gemaakt met andere recent vastgestelde bestemmingsplannen waarbij eenzelfde rekenmethodiek is gehanteerd. Voor een nadere toelichting hierop en andere doorgevoerde wijzigingen wordt verwezen naar bijgevoegde zienswijzennota.

### **Maatschappelijk effect**

Het plan draagt bij aan de woonbehoefte in Vaals. Het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige appartementen draagt tevens bij aan de doorstroming binnen de kern Vaals.

## Gevolgen

---

### **Financiële en juridische gevolgen en dekking**

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Er zal tussen initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling en de gemeente een realisatie overeenkomst gesloten worden, waarin onder andere het verhaal van planschade privaatrechtelijk is geregeld. Het overige deel van deze overeenkomst zal toezien op de grondexploitatie (voor eigen rekening en risico) alsmede de verankering van de kwantitatieve en kwalitatieve instandhouding van de landschappelijke inpassing.

## Planning, uitvoering en evaluatie

---

Omdat het plan gewijzigd wordt vastgesteld zal bij de Provincie een verzoek tot versnelde bekendmaking worden ingediend.

Binnen 2 weken na vaststelling wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt door publicatie op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), in de Troubadour en op de gemeentelijke website. Tevens wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie/rijksdiensten/waterschap (art. 3.8 lid 3 Wro).

Het besluit staat na bekendmaking voor 6 weken open voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Cittaslow

---

Het onderdeel Cittaslow is niet van toepassing op dit advies.

## Bijlagen

---

| Naam bijlage                                                          | Documentnummer | (Zaak)dossier |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Verbeelding BP Appartementen Maastrichterlaan 85                      | 23.0016183     |               |
| Toelichting BP Appartementen Maastrichterlaan 85                      | 23.0016182     |               |
| Raadsvoorstel BP Appartementen Maastrichterlaan 85                    | 23.0018427     |               |
| Raadsbesluit BP Appartementen Maastrichterlaan 85                     | 23.0018426     |               |
| Zienswijzenota                                                        | 23.0018785     |               |
| Bijlage 2 bij zienswijzennota Bezonningsstudie BP Maastrichterlaan 85 | 23.0018786     |               |
| Bijlage 3 bij zienswijzennota Omgevingsdialoog BP Maastrichterlaan 85 | 23.0018787     |               |

# RAADS BESLUIT

**Agendapunt nr.** 2023-WV-064/9  
**Raadsvergadering** 2 oktober 2023

**Zaak:**  
**Documentnummer:** 23.0018426



**Onderwerp:** Bestemmingsplan Appartementen Maastrichterlaan 85

De Raad van de gemeente Vaals

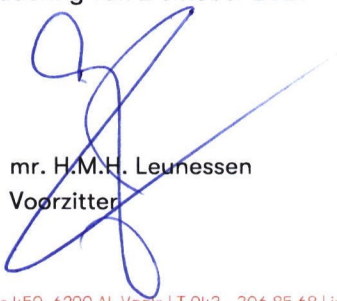
## BESLUIT

- In te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel;
- Het bestemmingsplan "Appartementen Maastrichterlaan 85" overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPAppMaastrichterl-VG01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde toelichting en verbeelding conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
- Kennis te nemen van de Zienswijzennota en de lijst van wijzigingen;
- In te stemmen met het besluit Hogere grenswaarden als bedoeld in de Wet geluidshinder;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen. Met initiatiefnemer wordt, mede in het kader van planschade, een realisatieovereenkomst opgesteld.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 2 oktober 2023.



E.L.M.H. Coenen  
Griffier



mr. H.M.H. Leunessen  
Voorzitter