

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	9
2 Wettelijk kader	10
2.1 Europees en Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	19
2.3 Gemeentelijk beleid	23
3 Beschrijving plangebied	27
4 Planbeschrijving	33
4.1 Het bouwplan	33
4.2 Verkeer en parkeren	39
5 Milieuplanologische aspecten	42
5.1 Water	42
5.2 Natuurwaarden	45
5.3 Geluid	47
5.4 Bodem	49
5.5 Externe veiligheid	51
5.6 Luchtkwaliteit	52
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	53
5.8 Overige milieuhinder	55
5.9 Kabels en leidingen	55
6 Het bestemmingsplan	56
6.1 Feitelijke planopzet	56
6.2 Juridische planopzet	56
7 Financiële uitvoerbaarheid	58
8 Handhavingsparagraaf	59
9 Communicatieparagraaf	60
9.1 Omgevingsdialoog	60
9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	60
9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	60
Bijlage 1: Raadsvoorstel en -besluit	61
Bijlage 2: Zienswijzennota	62



Separate bijlagen:

- 1) Watertoets Maastrichterlaan Vaals, bureau Kragten, kenmerk VAA580, d.d. 24.03.2023;
- 2) Quickscanonderzoek ecologische waarden, incl. eerste resultaten nader onderzoek 2021 ingreeplocatie Maastrichterlaan-Jos Francotteweg te Vaals, rapportkenmerk 21-960-QEW, d.d. 31.01.2022;
- 3) AERIUS-berekening realisering 37 appartementen Maastrichterlaan 85 Vaals, Vandewall Planologisch Advies B.V., rapportnummer VPA 2021.75 AERIUS, d.d. 31.03.2023
- 4) Akoestisch onderzoek nieuwbouwappartementen aan de Maastrichterlaan in Vaals, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 210703 ROIV (zevende uitgave), d.d. 13.04.2023;
- 5) Aanvullend bodemonderzoek Maastrichterlaan 83-85 te Vaals, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210417.R01.V1.0, d.d. 21.07.2021;
- 6) Onderzoek externe veiligheid woningbouwplan Maastrichterlaan 85 te Vaals, WSP, referentie SLM018631.NOT001.v3.AC.RL, d.d. 27.03.2023;
- 7) Archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek) Maastrichterlaan 83-85 te Vaals, bureau RAAP, kenmerk RAAPrap_5489_VAAMA_20211108, d.d. 18.01.2022;
- 8) Saneringsonderzoek Maastrichterlaan 83-85 te Vaals, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA170362.R01.10, d.d. 08.10.2018;
- 9) M.e.r.-beoordelingsnotitie bij bestemmingsplan 'Appartementen Maastrichterlaan 85', rapportnummer VPA 2021.75-MER, d.d. 07.07.2023;
- 10) Zonnestudie Vaals Maastrichterlaan, CB5, d.d. 22.03.2023;
- 11) Besluit provincie Limburg inzake bodemkwaliteit, kenmerk 2008/17024, d.d. 28.04.2008;
- 12) Advies Veiligheidsregio, kenmerk 2021.1081.0079, d.d. 20.12.2021;
- 13) Verslag informatiebijeenkomst d.d. 18.04.2023;
- 14) M.e.r.-beoordelingsbesluit (zaaknummer 2023.026419).



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Woningcorporatie VanHier Wonen (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is voornemens op de hoek Maastrichterlaan/Jos Francotteweg in Vaals 37 appartementen in de huursector en een bijbehorende parkeervoorziening te realiseren. Op deze gronden bevond zich voorheen het ESSO Tankstation. De leegstaande bebouwing behorende bij het voormalige tankstation en de bijbehorende parkeergarage zijn nog op deze locatie aanwezig en geven deze zichtlocatie een rommelige indruk en een negatieve ruimtelijke uitstraling. De gronden zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld d.d. 13.04.2015) bestemd tot 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is de realisering van het beoogde bouwplan, bestaande uit 37 appartementen en bijbehorende parkeervoorziening, niet toegestaan.

Om de woningbouwontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Het perceel aan de Maastrichterlaan 81 is behoort eveneens tot het onderhavige plangebied. Een voormalig bedrijfsgebouw, dat voorheen bij de bebouwing van het tankstation behoorde, wordt in de toekomstige bij het perceel aan de Maastrichterlaan 81 gevoegd. Dit perceel heeft de bestemming 'Centrum'. Het betreffende gebouw wordt derhalve eveneens tot 'Centrum' bestemd. Om te komen tot integrale (bouw)regels voor dit perceel, is besloten het volledige perceel aan de Maastrichterlaan 81 op te nemen binnen het plangebied en volledig te voorzien van de bestemming 'Centrum'.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0981.BPAppMaastrichterl-VG01);
- 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 verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

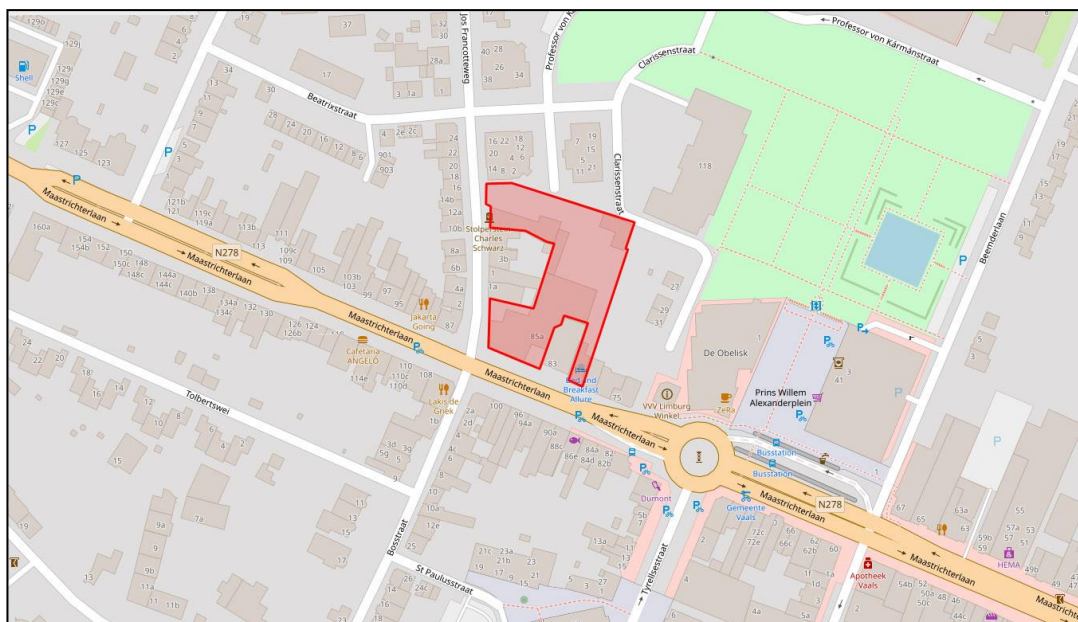
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. Het resultaat van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.



1.2 Begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van 3.486 m² en is gelegen in het noordoostelijke gedeelte van de kern Vaals in de gemeente Vaals, op circa 460 meter van de landsgrens met Duitsland. Het plangebied betreft de gronden behorende bij het voormalige ESSO-tankstation aan de Maastrichterlaan 85 en is kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie A, nummers 4701 (ged.), 6375 (ged.), 8269, 8270 (ged.), 8645, 8646 (ged.). Het plangebied wordt globaal begrensd door de Maastrichterlaan aan de zuidzijde, de Jos Francotteweg en de woningen aan deze weg met huisnummers 1, 1A, 3, 3B en 5 aan de westzijde, de woningen aan de Clarissenstraat aan de noordzijde en de panden aan de Maastrichterlaan 81 en 83 en bijbehorende tuin aan de oostzijde.

Op het onderstaande kaartje is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



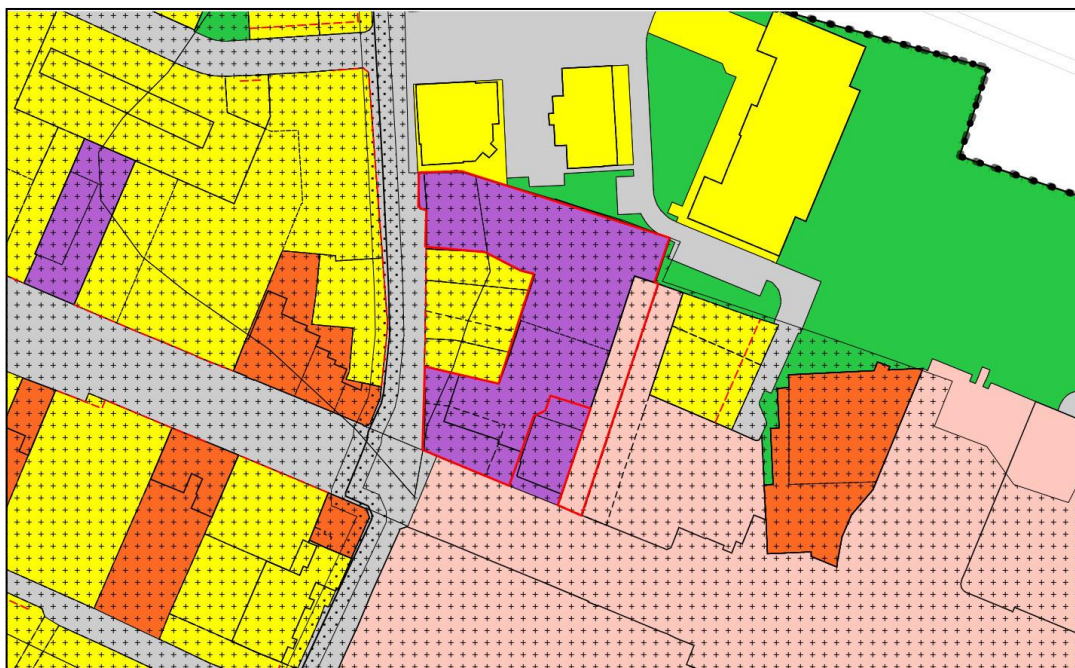
Overzichtskaartje plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerend bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals op 13.04.2015). In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijf' en gedeeltelijk (ter plaatse van de voormalige tankshop) voorzien van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG'.

Bestemmingsplan 'Kern Vaals'

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Vaals' weergegeven: Het gedeelte van het onderhavige plangebied dat in dit bestemmingsplan is gesitueerd, is op deze afbeelding middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kern Vaals'

In het bestemmingsplan 'Kern Vaals' zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijf' en 'Centrum'. Een klein gedeelte van het plangebied (de zuidwesthoek van het plangebied) is voorzien van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Daarnaast is het plangebied grotendeels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en is een klein gedeelte van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Tevens is het volledige plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-bodembeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone – POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' (thans niet meer als zodanig van toepassing).

In het navolgende worden de toegestane doeleinden per enkel- en dubbelbestemming en per gebiedsaanduiding beschreven:

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 en/of daarmee, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, vergelijkbare bedrijven met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige bedrijven;
 2. risicovolle inrichtingen.

en tevens voor:

- b. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; (*)
- c. bedrijven, die zijn genoemd in Bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 3.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1'; (*)
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'; (*)
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- f. ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de onder c., d. en e. genoemde functies;
- g. productiegebonden opslag;
- h. productiegebonden opslag en niet-productiegebonden opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'; (*)
- i. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-garageboxen'; (*)

en daarbij behorende:

- j. beroepsmatige activiteiten aan huis in de bedrijfswoning, toegelaten overeenkomstig artikel 4.5.3 van het bestemmingsplan;
- k. kamerverhuur, overeenkomstig artikel 4.5.5 van het bestemmingsplan;
- l. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- m. tuinen, erven en verhardingen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen.

(*) : deze aanduiding is niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Enkelbestemming 'Centrum'

De voor 'Centrum' aangewezen grond zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca van categorie 1;
- kantoren;
- maatschappelijke doeleinden;
- wonen;
- bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in Bijlage 2 bij het bestemmingsplan (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 en/of daarmee, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, vergelijkbare bedrijven met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van:
 - o geluidzoneringsplichtige bedrijven;
 - o risicovolle inrichtingen;

en tevens voor:

- horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2'; (*)
- horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- horeca van categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5'; (*)
- horeca tot en met categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'; (*)
- een automaten/speelhal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – automaten/speelhal'; (*)



- een winterterras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – winterterras'; (*)
- de bescherming van het op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' aanwezige Rijksmonument; (*)

en daarbij behorende:

- beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, toegelaten overeenkomstig artikel 6.5.3 van het bestemmingsplan;
- kamerverhuur, overeenkomstig artikel 6.5.7 van het bestemmingsplan;
- tuinen, erven en verhardingen;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- parkeervoorzieningen;
- voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- straatmeubilair.

(*) : deze aanduiding is niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met middelhoge archeologische verwachtingen.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,50 meter (binnen de bebouwde kom) of 0,40 meter (buiten de bebouwde kom) en een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met lage archeologische verwachtingen.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,50 meter (binnen de bebouwde kom) of 0,40 meter (buiten de bebouwde kom) en een oppervlakte van 25.000 m² of meer.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied Mergelland'

Het volledige plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied Mergelland' (thans bodembeschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'). De gronden die gelegen zijn binnen deze gebiedsaanduiding zijn – naast de andere daar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan.

Strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de bouw van 37 appartementen, de realisering van bijbehorende parkeervoorziening en inrichting van de openbare ruimte. Het gebruik van gronden en bebouwing voor de woonfunctie is op basis van de bestemming 'Bedrijf' niet toegestaan. Ook is het beoogde bouwplan niet uitvoerbaar binnen de voor deze bestemming geldende bouwregels. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie is derhalve noodzakelijk.



1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de bebouwingsmogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen kort uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Gebiedsbescherming

Voor de Natura2000-gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

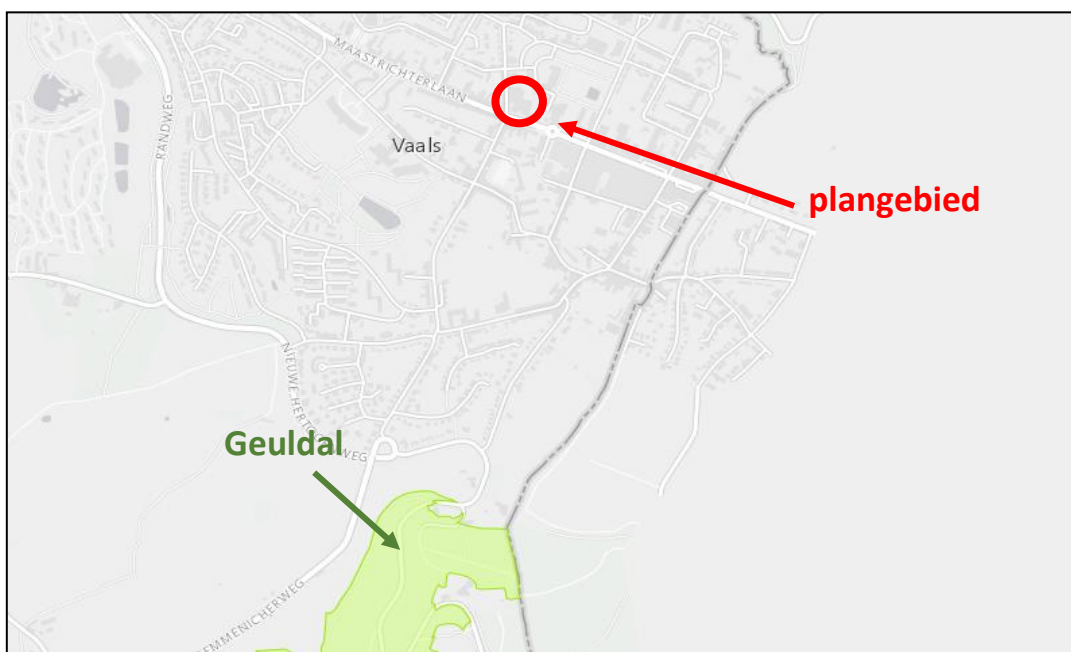
Onderhavig plan

Soortenbescherming

Ter voorbereiding op de sloop van de bestaande bebouwing die binnen het plangebied aanwezig is, is door bureau Verbeek een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Gebiedsbescherming

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 970 meter, ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode cirkel aangeduid.



Bron: Ministerie van LNV, Natura2000-gebieden

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 160 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Zoals in het voorgaande reeds beschreven is het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Geuldal' en is aangemerkt als een gebied met een te hoge achtergronddepositie.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op het voorliggende plan is een AERIUS-stikstofdepositieberekening voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behouden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI treedt in werking zodra de Omgevingswet in werking treedt. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. De genoemde opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor toekomstige generaties.



Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het duurzaam vernieuwen van Nederland is een proces van de lange adem. Tegelijkertijd doet de actualiteit een beroep op het vermogen om snel in te spelen op ontwikkelingen in de samenleving. De COVID-19-pandemie, bijvoorbeeld, laat ons zien hoe kwetsbaar we zijn. Op dit moment werkt het kabinet aan een economisch herstelbeleid. Het is van belang dat dit herstelbeleid ook onze doelen op het terrein van leefomgevingsbeleid voor de langere termijn dient. Het oplossen van problemen op de korte termijn komt zo in lijn met de strategische visie zoals in de NOVI verwoord. Dat geeft mogelijkheden zogenoemde 'synergiekansen' te benutten. Bijvoorbeeld door te kiezen voor herstelmaatregelen die niet alleen bijdragen aan gezondheid, maar ook aan de verduurzaming en kwaliteit van de leefomgeving. Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) Nederland kent nu al langere periodes van droogte. Dit maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. Dit is een voorbeeld van de noodzakelijke keuzes die nu al nodig zijn en die een grote impact op de fysieke leefomgeving hebben. Functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving moeten meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Deze keuzes dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. De energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Op zee wordt ruimte gezocht voor windmolens. Op land schiet de hoofdinfrastructuur voor transport en opslag van duurzame energie in gebieden soms nu al tekort. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. Dat vraagt op de korte termijn om grote overheidsingrepen en investeringen. De kunst is om interventies en investeringen ook ten goede te laten komen aan de ambitie voor de lange termijn: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom



een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.

- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro): ladder voor duurzame verstedelijking

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Eén van deze kaders is de motiveringsplicht inzake de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (Bro, artikel 3.6, lid 2 Bro). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven: "*Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*



zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie

De ondergrens van een stedelijke ontwikkeling ligt op basis van jurisprudentie op een bouwplan van 11 woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarbij sprake is van de toevoeging van 37 woningen, dient te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

In het navolgende zal de behoefte aan deze woningen worden toegelicht. Daarbij komen onder meer het provinciale monitoringsinstrumentarium en het regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid aan de orde.

Behoefte

Woonmonitor 2022

Op 29 november 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Woonmonitor 2022 vastgesteld. De Woonmonitor wordt jaarlijks door de provincie Limburg vastgesteld. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt worden geschetst aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De Woonmonitor 2022 biedt een verscherpt en geactualiseerd beeld van de situatie op de Limburgse woningmarkt. Helder is dat in Limburg met name sprake is van een kwalitatieve woonopgave. De ingezette lijn van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 wordt daarmee verder bekrachtigd. Het blijft dus van belang om plannen die voorzien in een urgente woonbehoefte (voor senioren, starters, internationale werknemers, spoedzoekers, in de sociale en middeldure huur) met voorrang te realiseren en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te transformeren.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de regio Zuid-Limburg. In het Bijlagenboek behorende bij de Woonmonitor 2022 is als bijlage het 'Woningbehoeftenonderzoek provincie Limburg' opgenomen. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er grote behoefte is aan woningen voor senioren, starters, internationale werknemers en spoedzoekers. En dit met name in het sociale huursegment. Omdat het aantal één- en tweepersoons huishoudens sterk toeneemt, wordt voor wat betreft de kwantitatieve opgave uitgegaan van een toename van de woningbehoefte van bijna 4.000 tot circa 6.000 extra woningen tot en met 2030.

In kwalitatief opzicht is er een tekort van 26.810 aan met name nultredenwoningen en appartementen en een overschot van 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Dit overschot aan reguliere grondgebonden woningen bevindt zich met name in de regio Zuid-Limburg. Ook vindt er een duidelijke verschuiving plaats van koopwoningen naar huurwoningen. Van de circa 3.800 woningen die in 2021 zijn toegevoegd, zijn ruim 250 koopwoningen geschikt voor starters en ruim 900 zelfstandige woningen geschikt voor senioren (c.q. ouderenzorg). In het betaalbare segment zijn 1.200 sociale huurwoningen of betaalbare koopwoningen gerealiseerd.

Woningbehoefte-onderzoek Vaals (Companen/Moventem, 2019)

In dit woningbehoefteonderzoek is aangegeven dat het aantal inwoners in de gemeente Vaals sinds 2012 met ruim 220 personen is gegroeid. Deze groei wordt in belangrijke mate verklaard door het positieve buitenlands migratiesaldo en in mindere mate het binnenlands migratiesaldo. Zonder instroom van vestigers zou de bevolking in omvang zijn afgenomen omdat het geboortesaldo negatief is. Migratie is dus essentieel voor de groei van de bevolking van Vaals. De analyse van de binnenlandse verhuisbewegingen laat voorts zien dat Vaals per saldo 50-plussers aantrekt. Daarnaast heeft Vaals in de meeste jaren ook aantrekkingskracht op 25-49 jarigen. Voor jongeren geldt dat zij per saldo de gemeente verlaten. Werk of studie elders zijn doorgaans de belangrijkste motieven voor vertrek. De verhuisbewegingen zijn sterk regionaal georiënteerd. Vaals heeft de sterkste verhuisrelaties met Gulpen-Wittem, Heerlen en Maastricht.



Bevolkingsprognoses

Om inzicht te krijgen in de verwachte woningbehoefte in de komende jaren wordt gebruik gemaakt van bevolkings- en huishoudensprognoses. De praktijk leert echter dat veel prognoses in het verleden onvoldoende rekening hielden met de bijzondere positie van Vaals. Hier speelt de geografische ligging en positie ten opzichte van Aken een belangrijke rol in. Ook is wederom sprake van grote verschillen in de uitkomsten van de verschillende bevolkings- en huishoudensprognoses. De uitkomsten variëren van (forse) krimp tot groei van het aantal inwoners en huishoudens. De verschillen zijn als volgt:

- Progneff-prognose (2018): krimp van -300 huishoudens in de periode tot 2030;
- Primos (2019): groei van +130 huishoudens in de periode tot 2030;
- CBS (2019): groei van +280 huishoudens in de periode tot 2030.

De grote verschillen worden met name verklaard door aannames ten aanzien van het buitenlands migratiesaldo. De ontwikkeling in de afgelopen jaren leert dat juist het buitenlands migratiesaldo de belangrijke factor is geweest voor de groei van Vaals. Op basis hiervan lijkt het realistisch om uit te gaan van de Primos- en CBS-prognose. Op basis hiervan lijkt er ruimte voor het toevoegen van 130 tot 280 woningen in de periode tot en met 2030. Met het toevoegen van deze woningen wordt grotendeels ingespeeld op de vraag van buitenlandse vestigers. De CBS-prognose geldt hierbij als bovengrens, waarbij de vraag is of de buitenlandse instroom ook op langere termijn hoog blijft.

Woningmarktontwikkelingen

De verschillende indicatoren op de koopmarkt in Vaals laten duidelijk zien dat de druk op de markt flink is opgelopen in de afgelopen jaren. De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning lag in de eerste helft van 2019 op €211.000 en dit is een stijging van 16% ten opzichte van 2012. Het aantal transacties schommelt jaarlijks tussen de 74 (2013) en 103 (2017). Het aanbod te koop staande woningen is de afgelopen periode fors gedaald en de theoretische verkooptijden zijn bijna gehalveerd. Dit zijn signalen dat de druk op de koopmarkt de komende tijd verder op zal lopen.

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat circa 36% van de huishoudens in Vaals aangeeft de komende vijf jaar te willen verhuizen. Het zijn vooral kleine huishoudens tot 65 jaar met verhuisplannen en dan met name de groep tot 35 jaar (doorstromers). Van alle 65-plussers geeft ongeveer een kwart aan te willen verhuizen. Als vervolgens gekeken wordt naar de woonwensen dan valt in algemene zin op dat de oriëntatie op de koopvoorraad sterker is. Per huishoudenstype valt onder andere op dat:

- 65-plussers vooral op zoek zijn naar een huurappartement gevolgd door een koopappartement. De wens sluit redelijk aan bij de feitelijke verhuisbewegingen uit het verleden.
- huishoudens tot 65 jaar sterk georiënteerd zijn op vrijstaande koopwoningen of een huurappartement. In de afgelopen jaren is deze groep overigens relatief weinig naar een koopwoning verhuisd.
- bij gezinnen valt op dat een groot deel de voorkeur geeft aan een vrijstaande woning.

Bij de gewenste prijsklassen bij koopwoningen kan worden aangegeven dat gezinnen en één/tweepersoonshuishoudens tot 65 jaar zich met name richten op koopwoningen tussen €200.000 en €300.000 en huurwoningen tot €720 per maand. Ouderen (65-plus) zoeken huurappartementen tot €720 per maand of een koopappartement (gegevens uit 2019). Inmiddels hebben de marktprijzen zich in 2020 en 2021 zodanig ontwikkeld dat met name de genoemde kooprijzen aanzienlijk hoger liggen.

Marktkansen

De voorgaande vraagprofielen op basis van gedrag en wens zijn gekoppeld aan de verwachte huishoudensontwikkeling en de verwachte verhuisbewegingen van de verschillende huishoudensgroepen. Dit geeft inzicht in marktkansen en marktrisico's van verschillende



segmenten. Het uitgangspunt hierbij is dat de confrontatie tussen kwalitatieve vraag en aanbod gebaseerd is op een analyse waarin doorstroming plaats gaat vinden.

Het onderhavige bouwplan richt zich met name op jonge gezinnen, starters en mensen die levensloopbestendig willen wonen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat 61% van de jongeren in Vaals de wens heeft om binnen 5 jaar te verhuizen. Thuiswonende jongeren willen verhuizen vanwege persoonlijke redenen. Starters geven aan dat er veel zaken zijn die ze ervan weerhouden te verhuizen. Dit betreft vooral het aanbod (lage kwaliteit en geen passend aanbod (beide 47%)). Jongeren zoeken met name een huurappartement met een huur tot € 720,- per maand (27%), of een twee-onder-één-kap koopwoning (27%). Circa 40% zoekt een koopwoning tot € 200.000,-. Qua locatie willen starters en thuiswonende jongeren het liefst in de kern Vaals wonen (67%). 24% geeft aan geen voorkeur te hebben voor een locatie. De vraag naar huurappartementen duurdert dan € 720 per maand is zeer beperkt.

Esso-locatie

In het onderzoek is tevens gekeken naar een aantal beoogde woningbouwlocaties in Vaals, waaronder het voormalige Esso-tankstation ter plaatse van het onderhavige plangebied. Ongeveer 27% van de respondenten geeft aan de voorkeur te geven aan deze locatie. Hierbij valt op dat 65-plussers iets minder vaak aangeven op deze locatie te willen wonen. Relatief veel jongeren geven aan interesse te hebben in deze locatie.

Deze uitkomst van het woningmarktonderzoek is in overeenstemming met het beoogde bouwplan: er wordt voorzien in huurappartementen met een huurprijs in het sociale prijssegment, met name voor jongeren en starters.

Regionaal volkshuisvestingsbeleid Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De regionale behoefte op het gebied van woningbouwontwikkeling is voor Vaals op regionaal niveau vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Deze SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Aan deze regionale structuurvisie ligt aan aantal onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg (Companen)', 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)' en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland (Stec groep)'.

Onderzoek Companen (Woonmilieus in Zuid-Limburg)

In opdracht van de provincie Limburg is in dit onderzoek een beeld geschetst van de aanwezige woonmilieus in de totale regio Zuid-Limburg (waarvan de woonregio Maastricht en Mergelland een deelregio is) en die van invloed zijn op de behoefteontwikkeling rond woonmilieus. In dit onderzoek zijn drie woonmilieus benoemd, te weten 'stedelijk', 'suburbaan' en 'landelijk'. Deze indeling is gebaseerd op basis van analyses van verstedelijkingsgraad, woningtypen en voorzieningen en op basis van bestaande beleidsdocumenten. Ieder woonmilieu kent zijn eigen kwaliteiten en daarbij behorende woningtypologieën. De kern Vaals is bij deze indeling als suburbaan gebied ('substedelijke kern') benoemd, omdat Vaals deel uitmaakt van het stedelijk weefsel van Aken. Uit het onderzoek blijkt dat in de regio Maastricht en Mergelland met name behoefte is aan eengezinskoopwoningen (met uitzondering van goedkope koopwoningen) en koopappartementen. Daarbij geldt dat de kwaliteit voldoende moet zijn en dat de woningen het liefst levensloopbestendig moeten zijn. Tevens is er in Vaals behoefte aan middeldure en sociale huurappartementen voor jongeren en starters.

Met de ontwikkeling van dit nieuwbouwgebied binnen de bestaande kern van Vaals worden woningen gerealiseerd die beter aansluiten op de actuele woonwensen. De met dit plan beoogde levensloopbestendige woningen passen in dit beeld en vormt een gewenste aanvulling van de woningvoorraad in de kern Vaals.



Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)

Regionaal gezien valt Vaals binnen het suburbane woonmilieu; in het onderzoek van Atrivé is dit woonmilieu verder opgesplitst in vijf typen suburbane woonmilieus, waarbij Vaals valt onder de 'substedelijke kernen'. In deze kernen begint zich pas tussen 2030 en 2040 een overschot te ontwikkelen aan woningen. Eigenlijk dient hier op de lange termijn te worden verdund. Op dit moment is nog geen sprake van een overschot.

Regionaal afwegingskader, (Stec groep)

Dit onderzoek vormt een afwegingskader om inhoudelijk onderbouwd tot afwegingen te komen bij beleidskeuzen. Door middel van dit onderzoek is de markttechnische aantrekkelijkheid van locaties bepaald. Het betreft een kwalitatieve beoordeling op basis van de kwaliteit van de locatie en het product (productmarktcombinaties, PMC's). Nieuwbouwprojecten zijn echter niet opgenomen in dit onderzoek, omdat deze vaak in positieve zin bijdragen aan de aantrekkelijkheid van een woongebied. Omdat op voorhand niet zeker is in welke vorm projecten gerealiseerd worden is ook niet zeker welk effect deze op de markttechnische aantrekkelijkheid hebben. In het geval van Vaals wordt met name negatief gescoord op economie, leefbaarheid en demografie. Ten aanzien van de PMC's worden onder andere de volgende conclusies getrokken voor de hele woonregio:

- ruime grondgebonden koop- en huurwoningen zijn in trek, waarbij in de niet-centrumstedelijke gebieden met name twee-onder-één-kapwoningen gewild zijn;
- goedkope woningen en (zeer) dure koopwoningen zijn minder gewenst;
- met name levensloopbestendige appartementen zijn in trek, overige appartementen niet;
- levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn gemiddeld tot bovengemiddeld aantrekkelijk in nagenoeg alle gebieden (mits niet het goedkope of (zeer) dure segment).

Specifiek voor de gemeente Vaals is aangegeven dat huurappartementen – zowel tot 80 m² als van 80 m² tot 120 m² - van een prijs tot maximaal de huurliberalisatiegrens een aantrekkelijke product-marktcombinatie (PMC) is.

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van 37 huurappartementen. 35 appartementen hebben een woonoppervlakte van minimaal 75 m² en twee appartementen hebben een woonoppervlakte van 60-65 m². De huurprijs zal maximaal de prijs van de huurliberalisatiegrens bedragen. Deze ontwikkeling sluit aan bij de gewenste PMC's die in het Regionaal afwegingskader van Stec Groep zijn aangegeven.

Resumé

Resumerend kan worden aangegeven dat de bouw van 37 levensloopbestendige appartementen in Vaals een positieve ontwikkeling betreft die aansluit bij de huidige woonwensen en niet leidt tot leegstand elders. Bovendien wordt met de realisering van het bouwplan een zogenoemde 'rotte plek' op een prominente zichtlocatie in het centrum van Vaals gesaneerd, hetgeen een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van Vaals.

Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.



Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

De ontwikkeling van 37 levensloopbestendige huurappartementen kan in theorie worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst valt dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Hiervoor dient een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel 'aanmeldnotitie' genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

Onderhavig plan

Voor dit plan is een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie ('aanmeldnotitie') opgesteld. Deze is voor de volledigheid als separate bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen. Deze aanmeldnotitie dient voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te worden vastgesteld door het bevoegd gezag. Uit deze aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling van 37 appartementen geen nadelige milieugevolgen heeft voor de leefomgeving.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals heeft inmiddels het m.e.r.-beoordelingsbesluit vastgesteld. Het besluit is als separate bijlage 14 bij deze toelichting opgenomen.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle cultuurhistorische objecten (bovengronds) archeologische resten (ondergronds) zoveel mogelijk worden bewaard voor toekomstige generaties.

*Onderhavig plan*Cultuurhistorie

Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Het plangebied geniet dan ook geen bescherming vanuit de Erfgoedwet. De bestaande bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van het onderhavige bouwplan.

Archeologie

In het plangebied is sprake van archeologische verwachtingswaarden. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.



Zoals bij de beschrijving van de dubbelbestemmingen in het eerste hoofdstuk van deze toelichting al is aangegeven, is in het plangebied sprake van middelhoge en lage archeologische verwachtingswaarden. Daardoor is het uitvoeren van archeologisch onderzoek verplicht. Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukker stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. De projectlocatie is gelegen in de zone 'Stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van (onder andere) de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband. Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid. Ten aanzien van het wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in



evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

Het voorliggende plan past binnen de kaders van de POVI omdat passende woningbouw plaatsvindt binnen het bestaande woongebied van Vaals.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze structuurvisie wordt in het navolgende beschreven.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 is door de Provinciale Staten van de provincie Limburg de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze Omgevingsverordening is een beleidsneutrale en op de toekomstige Omgevingswet gebaseerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014, die in het voorgaande is beschreven. In de Omgevingsverordening 2021 zijn tevens alle wijzigingen en aanvullingen die sinds 2014 zijn doorgevoerd opgenomen. De nieuwe Omgevingsverordening 2021 treedt pas in werking zodra de Omgevingswet in werking treedt. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 – zoals in het voorgaande beschreven – van kracht. In het navolgende wordt een doorkijk gegeven naar de nieuwe Omgevingsverordening 2021 in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg 2021 hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Thema 'wonen'

In artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2021 zijn instructieregels met betrekking tot de nieuwe planvoorraad woningen vastgelegd. Hierin is bepaald dat de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principe en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI);
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg, Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig over de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;



- d) het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5 van de Omgevingsverordening;
- e) realisatie van de woningen is beoogd 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van de woningen komt te vervallen.

Voor het voorliggende bestemmingsplan, dat wordt vastgesteld onder de werking van de thans geldende Wet ruimtelijke ordening, bevat de Omgevingsverordening Limburg 2021 (nog) geen relevante bepalingen.

Wijzigingsverordening provincie Limburg

Op 29 maart 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg een wijzigingsverordening vastgesteld waarmee de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg op punten wordt aangepast/aangevuld. De aangepaste/aanvullende regels hebben onder andere betrekking op de thema's wonen en zonne-energie.

De aanpassing van de regels ten aanzien van het thema wonen zijn relevant voor het voorliggende bestemmingsplan. In artikel 2.4.2 van de wijzigingsverordening zijn instructieregels opgenomen omtrent het thema wonen. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.4.2

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 5 (Wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingswet;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig plan

Onderhavig bouwplan voldoet aan alle bovengenoemde criteria. Op welke wijze wordt voldaan aan criterium a) is beschreven onder het kopje 'Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)' in deze toelichting. Ook wordt voldaan aan criterium b). Op 29 november 2022 is de Woonmonitor 2022 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In opdracht van de provincie is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg. De wijze waarop het plan voldoet aan de Woonmonitor 2022 is beschreven in paragraaf 2.1 van deze toelichting.

Aan de criteria c), d) en e) kan eveneens worden voldaan. De gemeente Vaals heeft het plan ter accordering voorgelegd aan de Regionale bestuurscommissie Wonen. Deze commissie heeft ingestemd met het plan. De gemeente Vaals zal ervoor zorgdragen dat het plan wordt opgenomen in de regionale Woonmonitor. De realisatie van de woningen is beoogd binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Als binnen 5 jaar na vaststelling van het gemeentelijk omgevingsplan de woningen niet zijn gerealiseerd, behoudt de gemeente Vaals zich het recht voor om de onbenutte bouwrechten weg te bestemmen, indien uit een actueel en onafhankelijk regionaal behoefte-onderzoek blijkt dat er geen behoefte meer bestaat aan de te bouwen woningen.



Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan de Wijzigingsverordening van de provincie Limburg.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De beleidsregel komt in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling uit 2019 ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;



- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Bovendien worden tot de 'goede plannen' ook die plannen gerekend die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en koop voor doelgroep starters en ouderen.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan is sprake van een significante verbetering van de leefbaarheid in de kern Vaals. Een leegstand tankstation – dat door zijn verwaarloosde uitstraling een negatieve ruimtelijke uitstraling heeft – wordt gesloopt om plaats te maken voor de bouw van 37 levensloopbestendige sociale huurappartementen. Er bestaat een grote behoefte aan dergelijke appartementen in Vaals. Er wordt hiermee gebouwd voor de juiste doelgroep. Bovendien betekent deze ontwikkeling een positieve impuls voor het centrumgebied van Vaals. De sloop van een in onbruik geraakt tankstation is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in Vaals.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Ten aanzien van de behoefte aan de woningen die worden gebouwd wordt verwezen naar de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in paragraaf 2.1 van deze toelichting.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Het plan is op 22 maart 2023 voorgelegd aan de subregio. Deze heeft kunnen instemmen met de voorliggende planontwikkeling.

Het plan voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gekoppelde beleidsregels. Hierdoor is (financiële) compensatie niet aan de orde.

2.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Vaals 2020

In haar vergadering van 13 oktober 2010 heeft de raad van de gemeente Vaals de Strategische visie Vaals 2020 vastgesteld. Het doel van deze visie is meerledig:

- de visie schetst het gewenste toekomstbeeld van Vaals over de komende 10 – 15 jaar;
- de visie vormt een richtinggevend leidraad voor toekomstig beleid en plannen;
- de visie wordt gedragen door en uitgevoerd met de samenleving van Vaals;
- de visie is dynamisch en biedt ruimte voor de inpassing van nieuwe trends en ontwikkelingen.



De centraal geformuleerde toekomstvisie luidt als volgt: *‘De gemeente Vaals anno 2020 is een aantrekkelijke woon- en leefgemeente, met een internationaal karakter die met name op Aken is georiënteerd. De inwoners van onze gemeente merken duidelijk de voordelen van het leven in de Euregio. De dynamische leefgemeenschap bestaat uit een evenwichtig opgebouwde, zelfredzame en pluriforme bevolking, waarin de onderlinge verbondenheid groot is. De leefbaarheid van de gemeenschap en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving wordt aangedreven door een sterke economische motor. Deze motor draait op de samenhang en kwaliteit van het unieke Drielandpunt, het hoogwaardige buitengebied met aantrekkelijke kleine kernen en de monumentale historische kern met een attractief winkelcentrum’.*

De toekomstvisie richt zich op drie pijlers: het waarborgen van de kwaliteit van de leefbaarheid van de samenleving, het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving en het investeren in de toeristische kwaliteit van de gemeente.

Binnen de toekomstvisie staat de leefbaarheid van de samenleving centraal: primair wil men investeren in mensen. Ondersteunend daaraan dient geïnvesteerd te worden in de aantrekkelijkheid van de woonomgeving zodat de kwaliteit van de kernen hoog kan worden gehouden. De woonomgeving zal aan kracht winnen door mogelijkheden voor een attractief winkelcentrum te creëren. Door de aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen te verhogen kan de economische motor draaiende blijven en het hoge voorzieningenniveau betaalbaar. De kracht van de visie zit hem dan ook in de samenhang van deze elementen.

Het waarborgen van de leefbaarheid van Vaals wordt over drie specifieke onderwerpen vormgegeven:

- het realiseren van een evenwichtige bevolkingsopbouw met een goede balans tussen jong en oud, arm en rijk, werkenden en werkzoekenden etc. (de zogenaamde sociale stratificatie). De visie richt zich daarbij met name op het behouden van jongeren als inwoners. In het licht van de voorspelde toekomstige daling van het aantal inwoners moeten kansen benut worden vanuit de centrale ligging in de Euregio waarbij een goed vestigingsklimaat voor de inwoners en kwalitatief goede voorzieningen in de omgeving van belang zijn;
- het streven naar een sterke sociale cohesie waarin mensen voor elkaar opkomen en op hun manier participeren;
- het uitbouwen van de Euregiole oriëntatie met een beter bewustwording van de mogelijkheden die de grensligging biedt.

Het realiseren van een aantrekkelijke woonomgeving is het tweede belangrijke strategische thema dat er voor moet zorgen dat inwoners zo lang als mogelijk in Vaals blijven wonen. Daarnaast moet de kwaliteit van de woonomgeving er voor zorgen dat andere inwoners kunnen worden aangetrokken om zodoende de leefbaarheid in stand te houden. Middels het Centrumplan zal samen met partner Krijtland Wonen worden getracht de scheefgroei in het woningaanbod zo veel als mogelijk tegen te gaan. Er zal worden gewerkt aan een opwaardering van de woonomgeving waarbij kwaliteit en duurzaamheid voorop staan. Vooral in de woonomgeving van de kern Vaals zal het historisch karakter meer tot uitdrukking moeten komen. Deze historische omgeving zal verder worden aangegrepen als basis voor een sfeervol winkel- en verblijfsgebied met een duidelijke routing geflankeerd door gezellige pleinen. De ontwikkelingen in het buitengebied concentreren zich met name op natuur en landschapsherstel. Enkel op bestaande en minder kwetsbare locaties zal bebouwing worden toegestaan. Extra bebouwing wordt enkel toegestaan ter voorkoming van een dreigende verpaupering. Als streefbeeld geldt het terugbrengen van het coulisselandschap.

Het derde belangrijke strategische thema betreft het optimaal laten functioneren van de economische motor van Vaals: de toeristische kwaliteit. Een bloeiende toeristische sector is van groot belang voor het in stand houden van de kwaliteit van de leefbaarheid en de attractiviteit van de woonomgeving. Om de kracht van de toeristische sector in stand te houden en waar mogelijk te versterken acht de gemeente Vaals het van belang om het productaanbod en het imago van Vaals



als toeristische trekpleister te verbeteren en te verbreden. De doelstelling is daarbij vooral gericht op het bereiken van meer spreiding van bezoekers in de tijd en meer toeristische bestedingen. Het aantrekken van meer bezoekers is hieraan ondergeschikt.

Onderhavig plangebied

Ten aanzien van dit plan kan worden aangegeven dat dit voldoet aan het streefbeeld met betrekking tot woningbouw, waarbij getracht wordt om jongeren en starters op de woningmarkt te behouden voor Vaals. Door te zorgen voor voldoende geschikte huisvestingsmogelijkheden wordt voorkomen dat deze doelgroep – die van belang is voor de toekomst van Vaals – verhuist naar elders. Het onderhavige bouwplan – dat voorziet in de realisering van 37 huurappartementen in het goedkope en middeldure segment – richt zich met name op jongeren en starters op de woningmarkt. Hiermee sluit het bouwplan aan bij de beleidsuitgangspunten die in de Strategische Visie Vaals 2020 zijn geformuleerd.

Visie ‘Vaals Verbind(t)’

Op 29 juni 2020 heeft de raad van de gemeente Vaals de Visie ‘Vaals Verbind(t)’ “omarmd”. Deze visie is niet – zoals te doen gebruikelijk – vastgesteld door de gemeenteraad, maar “omarmd”. De visie is de resultante van een maatschappelijk proces en van een integrale analyse, een combinatie van een bottom-up en een top-down aanpak. De visie is enerzijds het resultaat van een proces vanuit de samenleving en anderzijds een vertrekpunt en tevens horizon voor de toekomstige werkwijze, in cohesie met de samenleving, voor een gemeente die het nemen van initiatief en verantwoordelijkheid van en door mensen uit de gemeenschap mogelijk maakt.

De Visie ‘Vaals Verbind(t)’ betreft een zogenaamde transitievisie, met zogenaamde transitiepaden. Een transitiepad is bedoeld als een mogelijke weg om vanuit de huidige situatie naar een wenselijk toekomstbeeld te komen. De visie onderkent anno 2020 de tien onderstaande transitiepaden:

- 1) mensen van buiten aantrekken: jongeren en mensen/gezinnen uit de zogenaamde ‘middenklasse’, onder andere met behulp van passende woonmilieus, winkels, restaurants, openbaar vervoer, evenementen, maar vooral ook verbindingen maken met jongeren/nieuwkomers;
- 2) duurzaam kapitaal aantrekken: zowel kapitaal in financiële zin (investeerders, subsidies), maar ook duurzame verbindingen, ondernemers met hart voor de samenleving, mensen die duurzaam blijven meedoen;
- 3) levenslang leren en ontwikkelen: cultuur ontwikkelen, waarin ‘zoeken-leren-experimenteren’ tot gemeengoed wordt in de gehele gemeenschap, onderwijs, kennis en economie verbindend is (zelfs over landsgrenzen heen);
- 4) ontmoetingsplaatsen creëren: ondersteunen dat mensen zich (spontaan) kunnen ontmoeten helpt verbindingen tot stand te brengen, onder andere middels ontmoetingsruimten, delen van werkplekken, thema-bijeenkomsten;
- 5) armoede bestrijden: integrale aanpak van armoede, vanuit sociaal-economische maar ook educatieve invalshoek, begeleiding in opleiding en ontwikkeling;
- 6) mobiliteit verduurzamen: (eu-)regionale aanpak van de vraag naar verduurzaming van de mobiliteit en Vaals als proeftuin voor elektrisch vervoer, auto’s, fietsen, etc.;
- 7) nieuwe bestuursstijl aanwenden: zowel besturen vanuit regionaal perspectief alsook de schakel naar wijk- en buurtniveau vanuit gemeentelijk perspectief, met een wendbare en lerende bestuursstijl en gemeentelijke organisatie;
- 8) impulsen op het gebied van wonen, leefbaarheid en veiligheid: woonaanbod en -milieus in samenspraak met de bewoners afstemmen op de behoefte;
- 9) werken en ondernemen vernieuwen: mogelijk maken van nieuwe vormen van (digitaal) werken en ondernemerschap, ondersteund door een ecosysteem van netwerken en voorzieningen;
- 10) ontspannen en gezond leven stimuleren: Vaals als een omgeving waar je energie van krijgt, waar recreatie en vitaliteit hand in hand gaan.



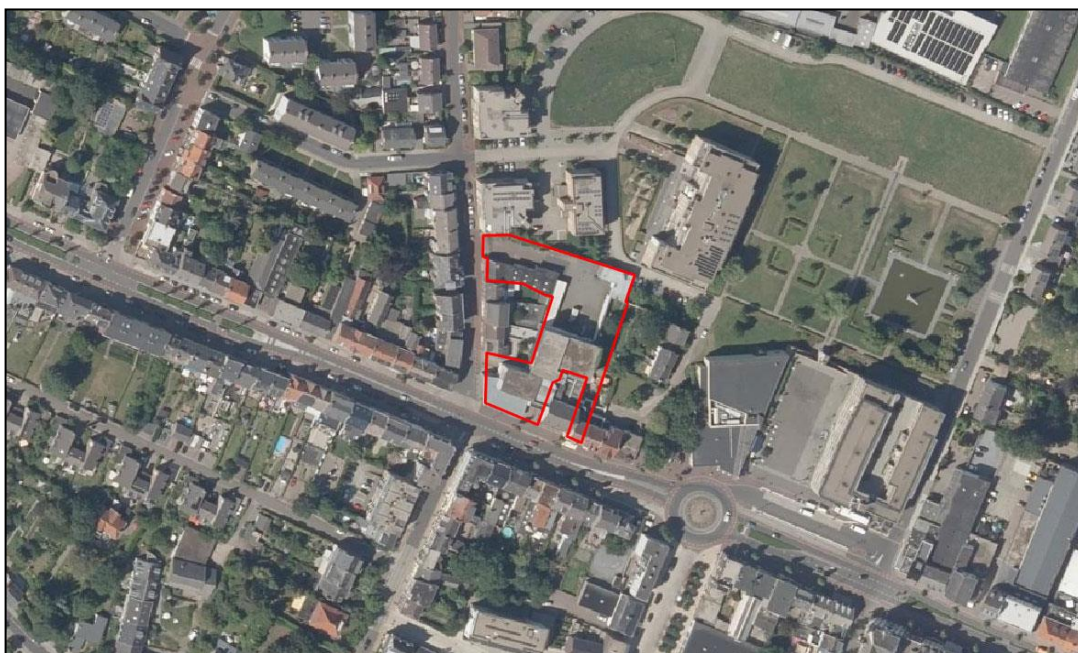
Onderhavig plan

Het onderhavige plan is in overeenstemming met de doelstellingen en ambities die in de Visie 'Vaals Verbind(t)' zijn vastgelegd. Het plan sluit met name aan op de punten 1 en 8: het plan voorziet in de realisering in 37 (grotendeels) levensloopbestendige appartementen in het sociale huursegment. De appartementen zijn met name bestemd voor starters, kleine huishoudens en senioren. Hiermee wordt voorzien in de woonbehoefte die er in Vaals is. Bovendien worden de appartementen gerealiseerd ter plaatse van een zogenoemde 'rotte plek' in het centrumgebied van Vaals. Een langdurig leegstand tankstation wordt gesloopt. Hiermee komt het plan ook de leefbaarheid ter plaatse ten goede.



3 Beschrijving plangebied

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van 3.486 m² en is gelegen in het centrale deel van de kern Vaals, in de gemeente Vaals. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied in de huidige situatie weergegeven. De gronden die tot het plangebied behoren zijn middels een rode omlijning weergegeven:



Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door twee appartementencomplexen aan de Clarissenstraat en de Beemderlaan. Aan de oostzijde vormt de bebouwing aan de Maastrichterlaan (nummers 79, 77 enz.) en de tuinen behorende bij de woningen aan de Clarissenstraat 27 t/m 31 de begrenzing van het plangebied. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Maastrichterlaan. De Jos Francotteweg vormt aan de westzijde de begrenzing van het plangebied, waarbij de woningen aan de Jos Francotteweg 1A, 1, 3 en 5 een inham vormen aan de westzijde van het plangebied. Deze woningen maken geel deel uit van het plangebied.

Op de onderstaande afbeeldingen is de voorzijde van de bestaande bebouwing behorende bij het voormalige tankstation weergegeven vanaf de Maastrichterlaan:



Voorzijde bebouwing vml. tankstation, gezien vanaf de Maastrichterlaan (1)



Voorzijde bebouwing vml. tankstation, gezien vanaf de Maastrichterlaan (2)

Op de onderstaande afbeeldingen is zowel de voorzijde van de bestaande bebouwing aan de Maastrichterlaan als de linkerzijde van de bebouwing aan de Jos Francotteweg weergegeven:



Voor- en linkerzijgevel bebouwing vml. tankstation Maastrichterlaan/Jos Francotteweg



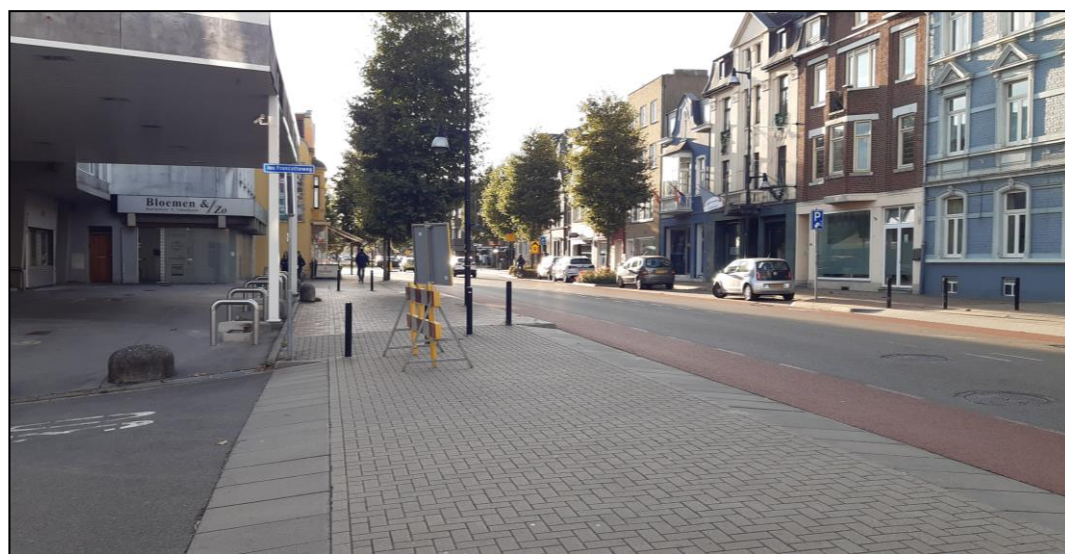
Linker zijgevel bebouwing vml. tankstation (Jos Francotteweg)

De Maastrichterlaan vormt de belangrijkste ontsluitingsweg van Vaals. In westelijke richting verbindt de weg Vaals met het Heuvelland en in oostelijke richting met de stad Aken. Ter hoogte van het onderhavige plangebied bestaat de Maastrichterlaan uit statige (veelal monumentale) panden – overwegend uit drie bouwlagen met kap – waarbij commerciële functies (detailhandel, horeca, dienstverlenende functies) op de begane grond zijn gevestigd en appartementen op de verdiepingen.

De onderstaande afbeeldingen tonen de Maastrichterlaan in oostelijke en westelijke richting ter hoogte van het plangebied. Op deze afbeelding is de ligging van het plangebied in het centrum van Vaals, met een verscheidenheid aan (stedelijke) functies duidelijk zichtbaar:



De Maastrichterlaan is westelijke richting, ter hoogte van het plangebied



De Maastrichterlaan is oostelijke richting, ter hoogte van het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een fors hoogteverschil. Het hoogteverschil tussen het noordelijke gedeelte van het plangebied en het zuidelijke gedeelte van het plangebied bedraagt circa 5,00 meter. Dit hoogteverschil is duidelijk zichtbaar ter hoogte van de Jos Francotteweg, die aan de westzijde van het plangebied is gelegen.



Op de onderstaande afbeelding is de Jos Francotteweg in noordelijke richting gefotografeerd vanaf de kruising met de Maastrichterlaan:



Jos Francotteweg in noordelijke richting, gezien vanaf de kruising met de Maastrichterlaan

Aan de rechterzijde van deze afbeelding zijn de woningen aan de Jos Francotteweg 1A, 1, 3 en 5 weergegeven. Deze woningen blijven behouden en vormen de inham aan de westzijde van het plangebied. Op de achtergrond van de afbeelding zijn de appartementencomplexen aan de Jos Francotteweg/Clarissenstraat zichtbaar.

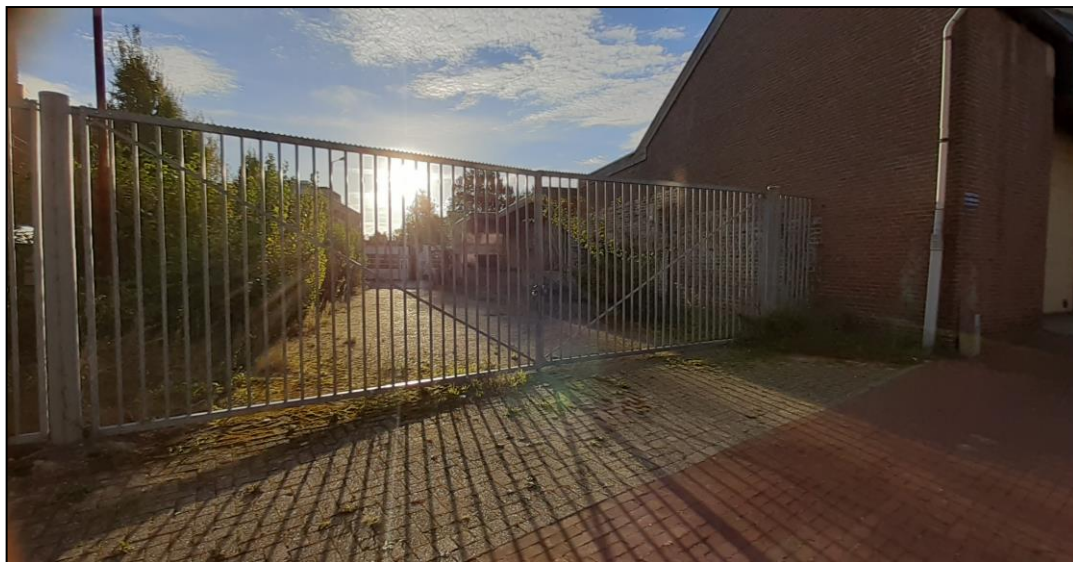
Aan de linkerzijde (ten noorden) van de woning aan de Jos Francotteweg 5 is thans nog een garagebox behorende bij het voormalige tankstation gesitueerd. Op de onderstaande afbeelding zijn de genoemde woningen aan de Jos Francotteweg en de te slopen garagebox weergegeven. De woningen zijn genummerd en de garagebox is middels een rode pijl aangeduid:



De woningen aan de Jos Francotteweg 1A, 1, 3 en 5 en de te slopen garagebox

De garagebox wordt gesloopt om plaats te maken voor één van de twee nieuwe woongebouwen (voor meer informatie over het bouwplan, zie hoofdstuk 4 van deze toelichting).

Direct naast (ten noorden van) deze te slopen garagebox bevindt zich een toegangspoort die toegang verschaft tot het achterterrein behorende bij het voormalige tankstation. In de toekomstige situatie bevindt zich hier de inrit tot de parkeervoorziening die bij de appartementen wordt gerealiseerd. Op de onderstaande afbeelding is deze toegangsweg weergegeven:



Toekomstige toegangsweg tot parkeergarage

Verkeer en parkeren

Het plangebied is aan de zuidzijde gelegen aan de Maastrichterlaan (50 km/uur weg) en aan de westzijde aan de Jos Francotteweg (30 km/uur weg). In de bestaande situatie is het plangebied (tankstation) bereikbaar via de Maastrichterlaan, alwaar zich de tankinstallaties bevonden. In de toekomstige situatie wordt een parkeervoorziening met 38 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied, die ontsloten wordt via de Jos Francotteweg (inrijden) en de Clarissenstraat (uitrijden). Tevens worden direct ten noorden van de parkeervoorziening voldoende parkeerplaatsen aangelegd in de buitenlucht, waarmee aan de parkeernormen wordt voldaan. Meer informatie hierover is opgenomen in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Het openbaar vervoer halteert op circa 75 meter van het plangebied bij de bushalte aan de Maastrichterlaan ('busstation Vaals').

4 Planbeschrijving

4.1 Het bouwplan

Stedenbouwkundig plan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van 37 levensloopbestendige appartementen op de locatie van het voormalige ESSO-tankstation aan de Maastrichterlaan 85. Het bouwplan voorziet in twee woongebouwen van vier bouwlagen met een bouwhoogte van maximaal 3,50 meter per bouwlaag, parkeervoorterrein met 38 parkeerplaatsen en zes parkeerplaatsen in de buitenlucht, met in totaal 44 parkeerplaatsen. Door bureau CB5 is een bouwplan vervaardigd.

Op de onderstaande afbeelding is de toekomstige stedenbouwkundige situatie binnen het plangebied weergegeven:



Toekomstige stedenbouwkundige situatie plangebied (bron: CB5)

Op de onderstaande afbeeldingen is de toekomstige stedenbouwkundige situatie van het plangebied weergegeven. Op deze afbeeldingen is het hoogteverschil – dat tussen de noord- en zuidzijde van het plangebied circa 5,00 meter bedraagt – duidelijk zichtbaar:



Impressie vanaf zuidzijde plangebied (zijde Maastrichterlaan) (bron: CB5)



Vogelvluchtimpresie vanaf noordzijde plangebied (zijde Clarissenstraat) (bron: CB5)



Woongebouw zijde Maastrichterlaan (zuidzijde plangebied)

Het woongebouw dat aan de Maastrichterlaan is gesitueerd bestaat uit vier bouwlagen. In het gebouw worden 17 appartementen gerealiseerd, waarvan één appartement in het souterrain van het gebouw is gesitueerd. Het gebouw wordt afgedekt met een plat dak.

Op de onderstaande afbeelding is de zuidgevel van het woongebouw aan de zijde van de Maastrichterlaan weergegeven. Op deze afbeelding (rechterzijde) is tevens het bestaande gebouw aan de Maastrichterlaan 83 weergegeven:



Zuidgevel woongebouw zijde Maastrichterlaan (bron: CB5)

Woongebouw zijde Jos Francotteweg (noordzijde plangebied)

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een gebouw gerealiseerd met 20 appartementen. In het souterrain van dit gebouw worden bergingen gerealiseerd. Het gebouw bestaat uit vier bouwlagen en wordt afgedekt met een plat dak.



Op de onderstaande afbeeldingen tonen het woongebouw aan de noordzijde van het plangebied, gelegen de westelijk gelegen Jos Francotteweg en de noordelijk gelegen Clarissenstraat.



De west- en noordgevel van het noordelijke woongebouw, gezien vanuit noordwestelijke richting (Jos Francotteweg)



De noordgevel van het noordelijke woongebouw, gezien van de Clarissenstraat

Parkeerterrein

Ter plaatse van het onbebouwde middengedeelte van het plangebied wordt een parkeerterrein met 38 parkeerplaatsen aangelegd. Het parkeerterrein zal middels een slagboom of poort uitsluitend toegankelijk zijn voor bewoners van de appartementen. Tevens worden aan de noordzijde van het plangebied zes openbare parkeerplaatsen aangelegd.

Meer informatie over het parkeren en de ontsluiting van de parkeervoorziening is beschreven in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

Energie/duurzaamheid

De nieuwbouwwoningen worden allemaal gasloos uitgevoerd en voldoen aan de wettelijke BENG-criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). Ook zullen – waar mogelijk – pv-panelen worden toegepast.

Bezonningsstudie

Ter voorbereiding op de realisering van het beoogde bouwplan is door CB5 een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze bezonningsstudie komen geen belemmering voor de realisering van het bouwplan naar voren. De rapportage van de bezonningsstudie (*Zonnestudie Vaals Maastrichterlaan, CB5, d.d. 22.03.2023*) is als separate bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

Vertaling naar verbeelding

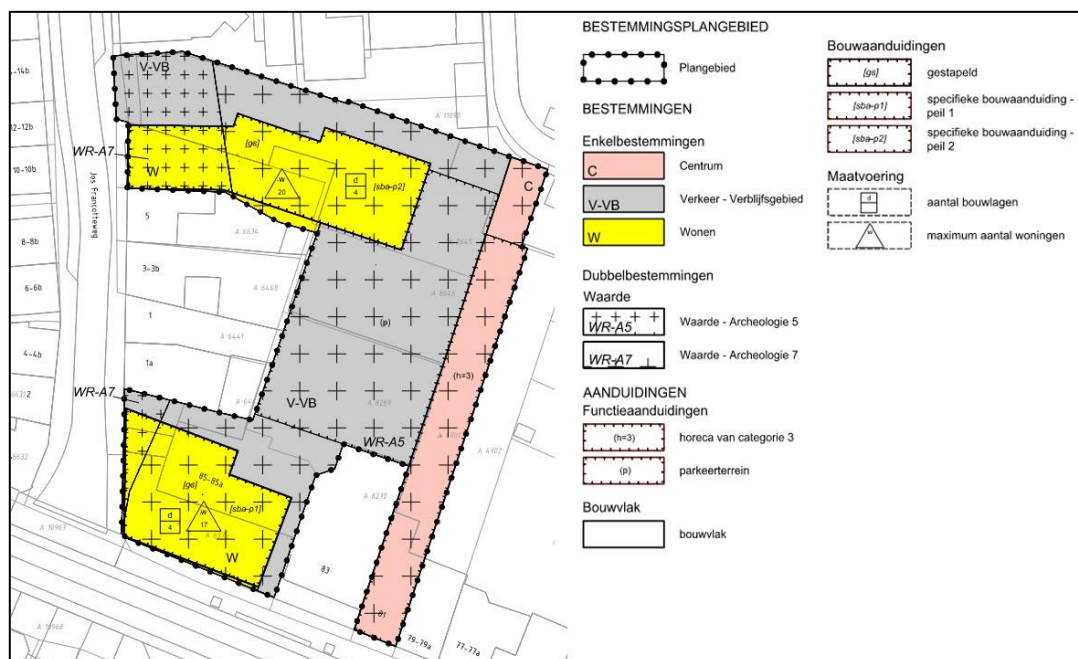
Op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan zijn de twee woongebouwen tot 'Wonen' bestemd. Het parkeerterrein in het middengedeelte van het plangebied alsmede de ontsluiting van het plangebied (zowel voor voetgangers als voor gemotoriseerd verkeer) zijn tot 'Verkeer – Verblijfsgebied' bestemd.

Door middel van de aanduiding 'maximum aantal woningen' (zie driehoekjes op de verbeelding) is het maximum aantal woningen dat gerealiseerd mag worden aangeduid. Het aantal bouwlagen is op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding 'aantal bouwlagen'. In de regels is vervolgens gedefinieerd dat een bouwlaag bij woningen maximaal 3,50 meter bedraagt. Ter plaatse van de bouwvlakken is tevens ondergronds bouwen toegestaan tot een diepte van maximaal 4,00 meter beneden peil. Voor beide woongebouwen is een apart peil weergegeven op de verbeelding, middels de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – afwijkend peil 1' (peil Maastrichterlaan) en 'specifieke bouwaanduiding – afwijkend peil 2' (peil Jos Francotteweg).

De gronden ter plaatse van de noordelijke rand van het plangebied worden gebruikt voor het in- en uitrijden van de parkeervoorziening, parkeren en eventuele andere verkeerskundige voorzieningen. Ook deze gronden zijn bestemd tot 'Verkeer – Verblijfsgebied'.



Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

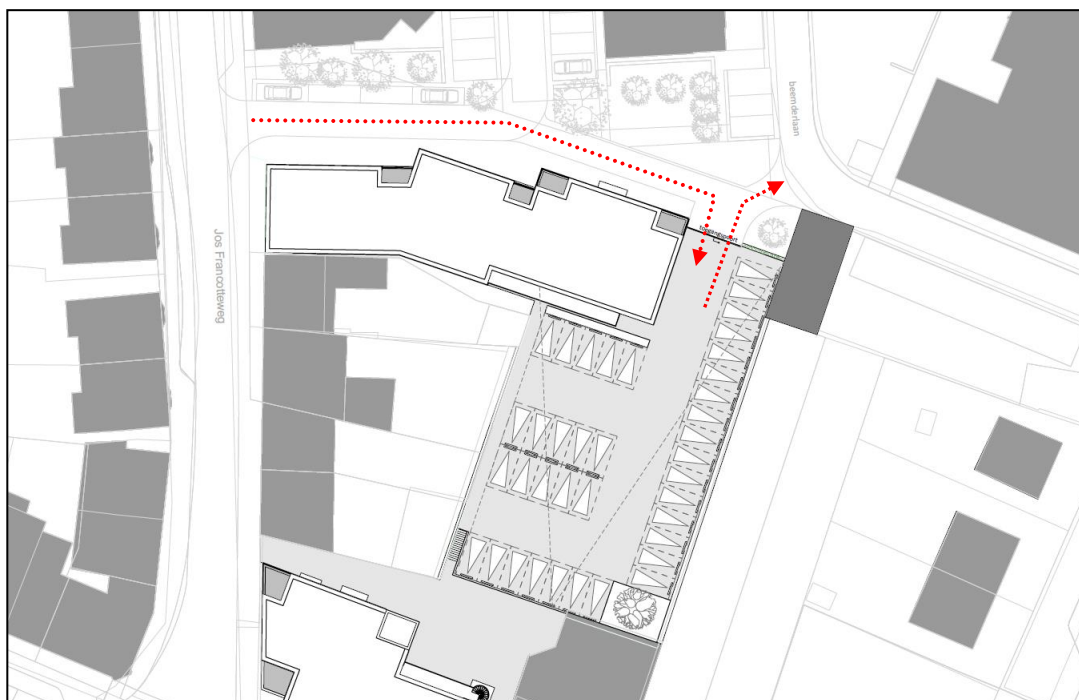
4.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer ten behoeve van het parkeren ontsloten aan de noordzijde van het plangebied, via de Jos Francotteweg, de Clarissenstraat en de Beemderlaan. Via de Jos Francotteweg en de inrit ten noorden van het noordelijke woongebouw is het parkeerterrein bereiken voor inrijdende auto's. Het uitrijden van het parkeerterrein vindt plaats via de Clarissenstraat en de Beemderlaan.

Doordat de ontsluitingsweg ten noorden van het noordelijke bouwblok als éénrichtingsweg wordt geregeld, wordt het voor autoverkeer onmogelijk gemaakt om rechtsreeks vanaf de Jos Francotteweg via de Clarissenstraat richting de Beemderlaan te bewegen. Deze verkeersbeweging kan uitsluitend worden gemaakt middels het in- en uitrijden van de parkeervoorziening. Dit om te voorkomen dat de Clarissenstraat als sluiproute wordt gebruikt.

Op de onderstaande afbeelding is de beoogde verkeerssituatie en het parkeerterrein weergegeven. De rijbewegingen van in- en uitrijdend verkeer is middels rode pijlen aangeduid:



Toekomstige parkeer- en verkeerssituatie

Parkeren

Het plan maakt maximaal 37 sociale huurwoningen mogelijk. Op basis van de stedelijkheidsgraad van het CBS, is de gemeente Vaals geclassificeerd als 'matig stedelijk'. Gelet op de ligging van de locatie is er bij de parkeerkencijfers de gebiedsklasse 'centrum' gehanteerd.

De gemeente Vaals maakt voor de parkeernormen gebruik van de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317 kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De bandbreedte wat betreft de parkeernorm op de locatie bedraagt minimaal 0.7 parkeerplaats per woning en maximaal 1.5 parkeerplaats per woning. Het bezoekers aandeel van 0.3 zit opgenomen in deze normering.

Het CROW hanteert een bandbreedte in de parkeernormering vanwege specifieke kenmerken van de ontwikkeling om de omgeving te verdisconteren. Voor de beoogde locatie aan de Jos Francotteweg kan gebruik gemaakt worden van een gemiddelde parkeernormering. Indien we deze norm toepassen op voorliggende planlocatie, gemiddelde parkeernorm van 1.1 parkeerplaats per woning, dan betekent dit dat er voor 37 woningen in totaal afgerond 41 parkeerplaatsen benodigd zijn (inclusief het aandeel van 11 plekken voor bezoekers parkeren).

De onderbouwing voor het toepassen van deze gemiddelde parkeernormering ligt ten grondslag aan een aantal afwegingen.

- Om te beginnen is de locatie gelegen in het centrum van Vaals, dicht bij diverse voorzieningen. Dit maakt dat het gebruik van auto's om bijvoorbeeld boodschappen te doen niet noodzakelijk is. In het centrum van Vaals zijn naast diverse supermarkten ook retail winkels, restaurants en overige voorzieningen zoals medische zorg aanwezig. Deze bevinden zich allen op loop- en fietsafstand.
- De appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd, waardoor deze nadrukkelijk geschikt zijn voor senioren. De omvang van de appartementen is beperkt waardoor deze appartementen geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze doelgroep beschikt vaak niet over een auto. Wanneer dit wel het geval is dan is er vaak sprake van 1 auto per huishouden.
- In de directe omgeving van de planlocatie (150 meter loopafstand) ligt het busstation van Vaals. Dit busstation wordt meerdere malen per uur aangedaan door diverse lijnen in de richting van Aken, Stolberg, Maastricht en Heerlen (via Simpelveld of Kerkrade). Deze lijnen rijden om het kwartier dan wel om het half uur. Hiermee is het openbaar vervoer een goed alternatief voor de auto.
- Daarnaast heeft iedere bewoner van de te bouwen woningen in de ontwikkeling een comfortabele en goed toegankelijke berging (minimaal 5 m²) tot zijn beschikking. Deze is zeer geschikt voor het stallen van fietsen/e-bikes. Hiermee biedt de fiets een aantrekkelijk alternatief voor het autogebruik.
- Binnen het klimaatakkoord (landelijk beleid) wordt gestreefd naar meer inzet van duurzame en actieve vormen van mobiliteit. Het maximaal faciliteren van auto's door de maximale parkeernormering te hanteren past daar in de huidige tijd niet meer bij.

Wanneer wordt gekeken naar soortgelijke woningbouwprojecten in de gemeente Vaals wordt verwezen naar het bestemmingsplannen 'Pastoerswei' (vastgesteld 21-02-2022) en ValiVerte Eschberg-Noord (vastgesteld 10-04-2017). Hierin wordt binnen de bandbreedte van het desbetreffende woningtype uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm gewogen tussen de minimale en maximale bandbreedte. Deze rekenmethodiek is op onderhavig bestemmingsplan eveneens toegepast.

Aangezien binnen het plangebied (eigen terrein) wordt voorzien in 38 parkeerplaatsen en aanvullend nog 6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden 44 parkeerplaatsen gerealiseerd. In vergelijking met bovengenoemd behoefte van 41 parkeerplaatsen wordt er voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners en bezoekers. Uitgangspunt hierbij is



dat bezoekers de mogelijkheid krijgen geboden om gebruik te maken van de parkeerplekken op eigen terrein.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Vaals valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Centraal hierin staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moeten aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het sanering of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloozd op oppervlaktewater.

Beleid waterschap: Legger en Keur Waterschap Limburg (2019)

Legger

Op de legger van Waterschap Limburg is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen of andere waterelementen gelegen die van belang zijn ten aanzien van de Legger. Voor wat betreft dit aspect zijn er geen belemmeringen voor de planvorming.

Keur



In hoofdstuk 2 van de Keur heeft het algemeen bestuur van het waterschap doelcriteria vastgesteld. Deze criteria zijn bepalend voor de vraag of een handeling in het watersysteem kan worden toegestaan of niet. Het dagelijks bestuur heeft deze doelcriteria voor concrete situaties uitgewerkt in stroomschema's, vastgelegd in dit document 'Uitvoeringsregels Keur Waterschap Limburg 2019'. De uitvoeringsregels bestaan uit stroomschema's, toelichting op de zorgplicht, vergunningplicht, algeheel verbod en algemene regels met bijbehorende toelichting.

Waterneutraal bouwen

Ten aanzien van het aspect water volgt de gemeente Vaals het 10-stappenplan 'Waterneutraal bouwen' van het waterschap. Bij de realisering van het bouwplan dienen de volgende in het stappenplan opgenomen stappen in acht genomen te worden:

1. Rekening houden met de in het plangebied aanwezige waterbelangen.
2. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
3. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.
Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
4. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.
Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
6. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
7. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
8. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 80 mm per twee uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
9. Beheer en onderhoud regelen.
Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid.
10. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

Plangebied

Infiltratieonderzoek

Door bureau Kragten is een infiltratieonderzoek en een watertoets uitgevoerd. De conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen zijn in het onderstaande beschreven.

Watertoets Maastrichterlaan Vaals, bureau Kragten, kenmerk VAA580, d.d. 24.03.2023

Conclusies

Hoe om te gaan met afstromend hemelwater hangt grotendeels af van de infiltratiecapaciteit van de bodem en de grondwaterfluctuatie ter plaatse. Kragten heeft op locatie infiltratieonderzoek laten uitvoeren door MilBoTech. Tijdens het onderzoek zijn infiltratiemetingen uitgevoerd op drie locaties. Deze locaties zijn samen met de projectvisualisatie weergegeven in figuur 9 van de onderzoeksrapportage. De boorprofielen behorende bij deze locaties zijn weergegeven in bijlage 1 bij de onderzoeksrapportage.



Resultaten infiltratieonderzoek

In de onderstaande tabel is de doorlatendheid weergegeven voor elke boorlocatie. Ter plaatse van de drie boorlocaties is een sterk zandige leemlaag gemeten.

Tabel 1 - Resultaten infiltratieonderzoek

Onderzoekslocatie	Meting	k-waarde [m/d]	Meettraject [m-mv]	Textuur
IO1	1	0,21	2,0 – 2,5	Sterk zandig leem
IO2	1	0,34	1,8 – 2,3	Sterk zandig leem
IO3	1	0,00	2,0 – 2,4	Sterk zandig leem

De gemiddelde doorlatendheid van de bodem (ter plaatse van zowel IO1, IO2 als IO3) is 0,18 m/d. Conform de rekenregel van de stichting RIONED wordt een factor van 0,5 op de gemiddelde k-waarde toegepast. De zogenaamde rekenwaarde waarmee voor de infiltratievoorziening rekening gehouden dient te worden, wordt daardoor 0,09 m/d. Deze rekenwaarde houdt in dat de bodem een matige tot slechte infiltratiecapaciteit heeft.

*Regenwatersysteem/omgang met hemelwater*Verhard oppervlak

Het totale verharde oppervlak van de voorziene plannen is aan de hand van het aangeleverde VO van CB5 vastgesteld op circa 2.535 m². Dit verhard oppervlak beslaat nagenoeg het volledige plangebied. In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard, wat neerkomt op circa 2.930 m². In de toekomstige situatie is er dus sprake van een afname van het verhard oppervlak van circa 395 m².

Regenwatercompensatie

Volgens het Waterschap Limburg dient 80 mm/2 uur per m² toename verhard oppervlak te worden opgevangen binnen het plangebied. Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt, hoeft volgens het beleid van het Waterschap Limburg geen regenwater opgevangen te worden binnen het plangebied.

Mocht de initiatiefnemer het gebied duurzaam willen inrichten, kan dit uiteraard nog steeds gedaan worden. Het verhard oppervlak bedroeg 2.535 m², waardoor 203 m³ regenwater geborgen moet worden om het regenwater volledig binnen het plangebied te kunnen opvangen.

Compensatiemaatregelen

In het ontwerp is aan de noordzijde van het plangebied een in- en uitrit gepland voor de ontsluiting van de parkeerplaatsen. Onder deze in- en uitrit kan regenwaterberging plaatsvinden. Geadviseerd wordt om hier infiltratiekratten onder de verharding toe te passen.

Voor de uitwerking met infiltratiekratten worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- afmetingen van 1,2 m x 0,42 m (l x b x h);
- een bergingsrendement van 96%, wat inhoudt dat 1 m³ aan infiltratiekratten 0,96 m³ aan water kan bergen;
- de bovenkant van de infiltratiekratten dient minimaal 0,5 m beneden maaiveld aangelegd te worden om de verkeersbelasting te kunnen afdragen;
- er is voor gekozen om 3 lagen infiltratiekratten aan te leggen om boven de GHG te blijven (2,1 m-mv). De onderkant van de voorziening komt met 3 lagen kratten uit op 1,76 m-mv.

Bij 3 lagen kan er per vierkante meter circa (1,26 x 1 x 0,96 =) 1,21 m³ water worden geborgen. Om de bergingsopgave te kunnen bergen in de infiltratiekratten is er circa (203 / 1,21 =) 168 m³ aan infiltratiekratten benodigd.



Leegloop

Gezien de matig tot slechte doorlatendheid in de bodem ter plaatse van het plangebied, dient rekening gehouden te worden met een lange leegloop van de voorziening. Om de leegloop te bevorderen wordt aangeraden in de voorziening grindpalen te borgen. Deze dienen geboord te worden tot in beter doorlatende lagen in de bodem. In Vaals is een grote variatie aan grondsoorten in de bodem aanwezig. Hierdoor is van te voren niet te zeggen op welke diepte deze grindpalen het beste kunnen worden geboord. Dit dient bij de aanleg van de palen bepaald te worden.

Overstortmogelijkheid

Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt om welke reden dan ook, dient een overstortmogelijkheid te worden voorzien. Op de perceelsgrens moet het water vrijelijk kunnen overstorten naar het openbare gebied zonder daarbij overlast te veroorzaken. Een overstort in de richting van het oppervlaktewater ligt hierbij het meest voor de hand. Echter, in figuur 3 in de onderzoeksrapportage is te zien dat geen oppervlaktewater in de directe omgeving van het projectgebied ligt. Daarom is een overstort op de riolering de enige optie.

De rapportage van het infiltratieonderzoek en de watertoets is als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

5.2 Natuurwaarden

In paragraaf 2.1 van deze toelichting is de wetgeving die is vastgelegd in de Wet natuurbescherming uiteengezet. Daarbij is aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zowel naar de gebiedsbescherming (Natura2000-gebieden) als de soortenbescherming (flora en fauna) wordt gekeken.

Soortenbescherming

In het kader van de sloop van de bestaande bebouwing is in het kader van de soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming ecologisch onderzoek verricht ter plaatse van het plangebied. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten en mogelijke effecten daarop door de geplande werkzaamheden. Denk hierbij aan verlies van groeiplaatsen of verlies/verstoring van beschermde nestlocaties of vaste rust- en verblijfplaatsen.

Quickscan

Quickscanonderzoek ecologische waarden, incl. eerste resultaten nader onderzoek 2021 ingreeplocatie Maastrichterlaan-Jos Francotteweg te Vaals.

Nieuwe quickscan

Er is op 10 november 2021 opnieuw gekeken ter plekke van de gebouwen, om daarmee inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten per te slopen gebouw/bouwdeel. Het terrein bestaat grofweg uit vijf gebouwen, die niet allemaal geschikt hoeven te zijn voor beschermde soorten. Om zicht te krijgen op de geschiktheid zijn alle gebouwen nogmaals bekeken en de resultaten hiervan zijn in de rapportage beschreven per gebouw. Dit onderzoek is uitgevoerd om eventueel al delen van het terrein te kunnen slopen, om daarmee te voorkomen dat er onverhoopt sprake kan zijn van vandalisme of kraakactiviteiten.

Nader onderzoek

Uit een eerder onderzoek is gebleken dat de bebouwing dienst kan doen voor beschermde soorten (Bureau Verbeek, 2021, rapportnummer NL VA-21.02.01). Uit dit rapport is gebleken dat er onderzoek noodzakelijk is naar de aanwezigheid van beschermde nestlocaties van gierzwaluw, huismus en de aanwezigheid van steenmarter. Voorts is geadviseerd om een vleermuisonderzoek uit te voeren ter plekke van de locatie, omdat de bebouwing geschikt kan zijn om te dienen als vaste rust- en verblijfplaats.



Op basis hiervan is reeds in 2021 gestart met het vleermuisonderzoek (in augustus en september 2021) en om vast te stellen of steenmarters voorkomen/gebruik maken van het gebied zijn tevens cameravallen geplaatst op het terrein. De resultaten van deze eerste onderzoek (vleermuizen en steenmarteronderzoek) zijn in de rapportage – dat als separate bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen – beschreven.

Conclusies

Op basis van het door bureau Ecolybrum uitgevoerde onderzoek en in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- **Gebouw 1:**
Dit gebouw is in gebruik door vleermuizen, in elk geval als hangplek voor het verorberen van prooidieren (dag-/nachtvlinders) en mogelijk in gebruik door steenmarter. Nader onderzoek naar functie voor vleermuizen dient in 2022 te worden afgerond (conform plan). Onderzoek met cameravallen op gebruik/aanwezigheid steenmarters is uitgevoerd in 2021. Hieruit blijkt geen steenmarter aanwezig te zijn in dit gebouw;
- **Gebouwen 2, 3 en 4:**
Deze gebouwen zijn allemaal ongeschikt gebleken voor beschermde natuurwaarden: panden kunnen reeds gesloopt/gesaneerd worden;
- **Gebouw 5:**
Dit gebouw is mogelijk geschikt voor steenmarter. Onderzoek met cameravallen is uitgevoerd in 2021. Hieruit blijkt geen steenmarter aanwezig te zijn in dit gebouw. Dit betekent dat ook gebouw 5 gesloopt kan worden;
- Er treden geen overtredingen van verbodsbepalingen op bij de sloop van gebouwen 2, 3, 4 en 5;
- Op basis van de resultaten van het onderzoek kan gesteld worden dat er geen vervolgonderzoeken meer noodzakelijk zijn voor gebouwen 2, 3, 4 en 5. Ook is er geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing en het treffen van mitigerende maatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming voor deze gebouwen.

Eerste resultaten nader onderzoek 2021

Vleermuisonderzoek

Het vleermuisonderzoek is in 2021 opgestart met een bat-detector onderzoek. De onderzoeksdata zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Hierin is ook aangegeven wanneer de cameravallen geplaatst zijn in 2021 (teneinde vast te stellen of er sprake is van frequent gebruik/aanwezigheid van steenmarter).

Soortonderzoek	Data en duur	Temp.	Wind	Ronde	Weersomstandigheden en overige opmerkingen
Vleermuizen	7 aug. 20.40-23.00uur	16 °C	1-2 Bft.	Avond	Droog, onbewolkt, 2 pers
	8 sept. 04.45-07.25uur	13 °C	1-2 Bft.	Ochtend	Droog, bewolkt, 2 pers
	10 november	nvt	nvt	Ochtend	Inpandig, 2 pers, check op overwintering
Marterachtigen	Cameravallen 7 aug				7 aug- 8 sept

Er zijn enkel foeragerende gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Eenduidige verblijfplaatsen zijn vooralsnog niet vastgesteld. De grootoorvleermuizen, waarvan in november vraatresten zijn aangetroffen, maken mogelijk alleen tijdens de zomerperiode gebruik van een van de gebouwen. Het is bekend dat er op de kerk van Vaals grootoorvleermuizen aanwezig zijn. Mogelijk dat dieren van deze groep het gebouw alleen gebruiken om te eten.

Overwinterende dieren zijn in november 2021, tijdens het gebouwenbezoek in verband met de nieuwe quickscan, niet aangetroffen.

Vanwege de inpandige constructie en het ontbreken van geschikte winterverblijfplekken is het voorts niet te verwachten dat het gebouw dienstdoet als winterverblijfplaats voor deze soort. Ervaring met deze soort laat zien dat deze soort normaal gesproken ook overwinteren op de plek waar ze in de zomer hangen (in dit geval de zolder van de kerk van Vaals).

Steenmarter

Uit de analyse van de cameravallen ter plekke is vastgesteld dat er in elk geval geen sprake is van frequent gebruikt door steenmarter. Er zijn in de periode dat de cameravallen hebben gestaan (van 7 augustus 2021 tot 8 september 2021) geen waarnemingen gedaan van steenmarters op de camera's.

Vervolgonderzoek 2022

Er dienen ter afronding van het vleermuisonderzoek, conform het vleermuisprotocol, in elk geval nog drie rondes uitgevoerd te worden.

De rapportage van bureau Ecolybrum is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Voor het bepalen van de stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase is een AERIUS-stikstofberekening uitgevoerd. In het onderstaande zijn de resultaten van deze berekening beschreven.

AERIUS-berekening realisering 37 appartementen Maastrichterlaan 85 Vaals, Vandewall Planologisch Advies B.V., rapportnummer VPA 2021.75 AERIUS, d.d. 31.03.2023

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS-Calculator blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden in de bouwfase hoger is dan 0,00 mol/ha/jr, namelijk 0,03 mol/ha/jr. Het onderhavige plan betreft echter een binnenstedelijk bouwproject waarbij slechts een beperkte toename van stikstofdepositie wordt veroorzaakt (0,03 mol/ha/jr). Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden als gevolg van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

De rapportage van de AERIUS-stikstofberekening is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.



Onderhavig plan

Ter voorbereiding op het onderhavige plan is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Akoestisch onderzoek nieuwbouwappartementen aan de Maastrichterlaan in Vaals, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 210703 ROIV (zevende uitgave), d.d. 13.04.2023

Samenvatting en conclusie*Wet geluidhinder*

Het plangebied ligt in de geluidzone wegverkeerslawaaï van de Maastrichterlaan/N278, een 50 km/uur weg. De overige wegen zijn 30 km/uur en hebben geen geluidzone. De geluidbelasting is berekend volgens de standaardrekenmethode II uit het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat de 17 appartementen in het blok aan de Maastrichterlaan/N278 tenminste één rekenpunt/gevel hebben met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw wordt echter niet overschreden. Maatregelen zijn overwogen (zie paragraaf 3.4 van het onderzoeksrapport), maar worden niet mogelijk geacht, onder meer om stedenbouwkundige redenen en redenen van kosteneffectiviteit.

Hogere waarde procedure (Wgh)

Het college van B&W van de gemeente Vaals dient te worden verzocht voor 17 appartementen hogere waarden vast te stellen voor de geluidbelasting vanwege de Maastrichterlaan/N278. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ van de gevel dient volgens artikel 3.3 van het Bouwbesluit tenminste 33 dB te bedragen voor een verblijfsgebied aan de hoogst geluidbelaste gevel (zie paragraaf 3.5 van het onderzoeksrapport).

Bedrijven en milieuzonering

Uit de beschouwing in hoofdstuk 4 van het onderzoeksrapport blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. Voor de impact van het plan op de woonomgeving is geconcludeerd dat voor het geluid vanwege het gebruik van de parkeerplaatsen op eigen perceel en de verkeersaantrekkende werking, de feitelijke geluidssituatie onderzocht dient te worden. Dit is opgenomen in hoofdstuk 5 respectievelijk hoofdstuk 6 van het onderzoeksrapport.

Geluid vanwege het gebruik van de parkeerplaatsen op het eigen terrein

Uit de rekenresultaten blijkt dat aan de streefwaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$ en van 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidniveau $L_{A,max}$ (geluidpieken) kan worden voldaan.

Verkeersaantrekkende werking

Het geluidsniveau L_{Aeq} bedraagt ten hoogste 48 dB(A) etmaalwaarde; aan de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt voldaan.

Geen cumulatie van geluid

De situering van de gevels van geluidgevoelige bestemmingen ten opzichte van de geluidbronnen Maastrichterlaan en het gebruik van de parkeerplaatsen op het eigen perceel en de hoogte van de geluidbelasting vanwege deze geluidbronnen is zodanig dat er geen sprake is van cumulatie van geluid.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Het plan wordt planologisch inpasbaar geacht, mits een hogere waarde voor het wegverkeerslawaaï vanwege de Maastrichterlaan/N278 wordt doorlopen.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.



5.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de beoogde planontwikkeling zijn door Geonius een saneringsonderzoek (2018) en een aanvullend bodemonderzoek (2021 uitgevoerd). In het navolgende zijn de conclusies en aanbeveling die uit deze onderzoeken naar voren zijn gekomen beschreven.

Saneringsonderzoek

Saneringsonderzoek Maastrichterlaan 83-85 te Vaals, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA170362.R01.10, d.d. 08.10.2018

Conclusies

In het uitgevoerde saneringsonderzoek is onderzocht op welke wijze potentiële risico's als gevolg van het voorkomen van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie het beste kan worden waargenomen, dan wel beheerst ter plaatse van het onderhavige plangebied.

De omvang van het geval van ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld op circa 280 m³. De oppervlakte waarover de restverontreiniging voorkomt binnen het onderzoeksgebied bedraagt circa 100 m². De gehalten boven de interventiewaarde komen voor van circa 3,2 m-mv tot circa 6,0 m-mv, over een oppervlakte van circa 100 m² binnen de perceelsgrenzen. Opgemerkt wordt dat niet buiten de perceelsgrenzen is onderzocht.

Op aangeven van de opdrachtgever voor het bodemonderzoek, de gemeente Vaals, zijn voor drie mogelijke functies (wonen met tuin en openbaar groen) relevante saneringsvarianten bepaald voor het verontreinigd gebied. Opgemerkt wordt dat voor het deel van de onderzoekslocatie dat buiten de contouren van de restverontreiniging is gelegen, geen belemmeringen, dan wel risico's bestaan bij enig van bovenstaande toekomstige functies.

Wonen met tuin

De variant wonen met tuin brengt aanvaardbare risico's met zich mee, zodra binnen de contouren van de restverontreiniging het aanlegniveau van de kruipruimte/kelder dieper wordt dan 0,5 m-mv, vanwege mogelijk verhoogde concentraties in de binnenlucht. Aangezien het aannemelijk is dat ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling dieper zal worden gegraven dan deze diepte, zal een sanerende maatregel moeten worden getroffen middels bijvoorbeeld toepassing van een regulerende (dampwerende) laag.

Infrastructuur

Zolang de graafwerkzaamheden niet in de restverontreiniging gaan plaatsvinden vormt deze functie geen belemmering, mits het toekomstig maaiveld niet dieper wordt dan 2,0 meter beneden het huidige maaiveld. Bij dieper ontgraven c.q. aanleggen kunnen onaanvaardbare risico's ontstaan door mogelijk verhoogde concentraties in de buitenlucht. Het aanbrengen van een duurzame verhardingslaag kan dan een sanerende maatregel zijn.

Openbaar groen

Zolang graafwerkzaamheden niet in de restverontreiniging gaan plaatsvinden vormt deze functie geen belemmeringen, mits niet dieper wordt gegraven c.q. aangelegd dan 2,0 meter beneden het huidige maaiveld. Bij dieper ontgraven c.q. aanleggen kunnen onaanvaardbare risico's ontstaan



door mogelijk verhoogde concentraties in de buitenlucht. Het aanbrengen van een duurzame verhardingslaag kan dan een sanerende maatregel zijn.

Aanbevelingen

De toekomstige functies infrastructuur en overig groen geven ter plaatse van de contouren van de restverontreiniging geen aanleiding tot aanvullende saneringskosten, zolang niet in de restverontreiniging wordt ontgraven en het toekomstig maaiveldniveau minimaal een meter van de restverontreiniging is gelegen, oftewel de aanlegdiepte niet dieper is dan 2,0 meter beneden het huidige maaiveld. Voor toekomstige functies buiten de contouren van de restverontreiniging zijn geen belemmeringen als gevolg van de vastgestelde bodemkwaliteit.

Indien besloten wordt om ter plaatse van de toekomstige restverontreiniging de functie wonen te hanteren, dan dient rekening te worden gehouden met minimaal beheersende maatregelen (aanbrengen regulerende laag), dan wel (deel) ontgraven en mogelijk aanbrengen van een regulerende laag bij graafwerkzaamheden c.q. aanleggen op meer dan 0,5 meter beneden maaiveld.

De rapportage van het saneringsonderzoek is als separate bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

Aanvullend bodemonderzoek

Aanvullend bodemonderzoek Maastrichterlaan 83-85 te Vaals, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210417.R01.V1.0, d.d. 21.07.2021

Conclusies

Algemeen

Op basis van het bodemonderzoek zijn geen gehalten aangetroffen die aanleiding geven tot nader onderzoek binnen het kader van de Wet bodembescherming.

Achterterrein

De zandgronden en geroerde leemlagen op het achterterrein voldoen indicatief aan bodemkwaliteitsklasse Wonen. De zintuiglijk schone leemlagen, alsmede de zintuiglijk met olie verontreinigde leemlagen voldoen indicatief aan de bodemkwaliteitsklasse AW2000.

OBAS (olie-/benzine-afscheider)

De zandgronden ter plaatse van de OBAS zijn indicatief getoetst aan de maximale waarden uit de Regeling bodemkwaliteit, niet toepasbaar op basis van het aangetroffen gehalte PFAS. Op basis van het vooronderzoek is hier geen bron voor te vinden.

Kelder c.q. ondergrondse tanks

De zintuiglijk schone zandlagen ter plaatse van de ondergrondse tanks voldoen indicatief aan bodemkwaliteitsklasse AW2000. De geroerde zandlagen voldoen indicatief aan bodemkwaliteitsklasse Wonen.

Aanbevelingen

Er zijn mogelijk veiligheidsmaatregelen noodzakelijk bij de werkzaamheden bij de OBAS, omdat bij graafwerkzaamheden dieper dan 2,0 meter beneden het huidige maaiveld, als gevolg van de dieper gelegen sterke olieverontreiniging, (tijdelijk) een onaanvaardbaar risico kan ontstaan door mogelijk verhoogde concentraties in de buitenlucht. Daarnaast wordt geadviseerd om bij de voorgenomen graafwerkzaamheden bij de OBAS de uitgangspunten voor de eindsituatie uit het saneringsonderzoek uit 2018 in acht te nemen.

Zolang niet wordt gegraven in de sterk met olie verontreinigde grond (3,2 tot 6,0 meter beneden maaiveld) zijn geen sanerende maatregelen noodzakelijk. Indien bij de aanleg van de kelder



graafwerkzaamheden zijn voorzien in de sterke olieverontreiniging zijn sanerende maatregelen noodzakelijk.

De rapportage van het bodemonderzoek is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Besluit provincie Limburg

Het besluit van de provincie Limburg uit 2008 op het evaluatieverslag van de deelsanering die heeft plaatsgevonden was ten tijde van de uitgevoerde bodemonderzoeken niet bekend. Het Plan van Aanpak en het evaluatieverslag waren wel bekend en de bevindingen hiervan zijn onder andere opgenomen in het bodemonderzoek van 2017. Het besluit van 2008 concludeert dat de deelsanering is uitgevoerd volgens het Plan van Aanpak. Hierdoor heeft het besluit geen gevolgen voor de conclusies die zijn getrokken in de bodemonderzoeken uit 2017 en 2021.

Het besluit van de provincie Limburg (*kenmerk: 2008/17024*) is als separate bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting.

Wet- en regelgeving

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het



bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is door bureau WSP een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. In het navolgende zijn de bevindingen beschreven die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen.

Onderzoek externe veiligheid woningbouwplan Maastrichterlaan 85 te Vaals, WSP, referentie SLM018631.NOT001.v3.AC.RL, d.d. 27.03.2023

Conclusie

Aangezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de N278 (Maastrichterlaan) is gelegen, dienen de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg meegewogen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Het bevoegd gezag moet hiertoe de Veiligheidsregio in de gelegenheid stellen om advies uit te brengen over de bestrijding van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied van het plangebied.

Overige risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor de realisatie van een woningbouwplan bestaande uit 37 appartementen aan de Maastrichterlaan 85 in Vaals.

De rapportage van het onderzoek externe veiligheid is als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Het advies van de Veiligheidsregio (kenmerk: 2021.1081.0079 / datum: 20.12.2021) is als separate bijlage 12 bij deze toelichting opgenomen.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit.



Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

*Onderhavig plangebied*Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 0-5 µg/m³ ('Goed', bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, november 2021). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 20-25 µg/m³ ('Goed'). Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Onderhavig plan

Met de realisering van het onderhavige bouwplan wordt een woongebied gerealiseerd met 37 woningen. In de hierboven beschreven 'Regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting medio 2022 in werking treedt, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plan

De gronden van het plangebied is grotendeels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (middelhoge archeologische verwachtingswaarde). Het westelijke gedeelte van het



plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachtingswaarde).

Ter plaatse van gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld (binnen de bebouwde kom) en een oppervlakte van 1.000 m² of meer. Ter plaatse van gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' geldt deze onderzoekspllicht niet.

In het kader van de sloop van de bestaande bebouwing is in opdracht van de gemeente Vaals een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de onderzoeksresultaten beschreven.

Archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek) Maastrichterlaan 83-85 te Vaals, bureau RAAP, kenmerk RAAPrap_5489_VAAMA_20211109, d.d. 18.01.2022

Conclusies

Het plangebied ligt in een helling van een hoger gelegen gebied naar het beekdal van de Selzerbeek. De basis van de geomorfologische ligging op de overgang van een afbraakwand naar een lösswand worden in het plangebied (restanten) van brikgronden verwacht. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich de oude dorpskern van Vaals, die voor het eerst vermeld wordt in 1041. Het plangebied kent een historisch gebruik als weiland, totdat vanaf de jaren '20 van de 20^e eeuw een groot gebouw verschijnt. In elk geval is er vanaf de jaren '50/'60 van de 20^e eeuw een tankstation (Esso Lux) en later ook een parkeergarage in het plangebied aanwezig.

Vanwege de relatief droge ligging, in de buurt van de Selzerbeek, kunnen in principe bebouwingsresten van landbouwers (vanaf het neolithicum t/m vroege middeleeuwen) in het plangebied verwacht worden. Omdat er toch betere locaties in de omgeving zijn gaat het om een eerder middelhoge verwachting. Omdat het plangebied buiten de historische dorpskern van Vaals ligt en het een historisch gebruik kent als weiland, geldt hier ook geen hoge, maar eerder een middelhoge verwachting voor bewoningsresten uit de volle middeleeuwen t/m nieuwe tijd. Archeologische resten worden in de top van de ongeroerde leem of löss verwacht, onderde humeuze bovengrond en/of eventuele opgebrachte pakketten (indien nog aanwezig, want het gebied is volledig bebouwd en/of verhard).

Op basis van de bouwplannen van de bestaande bebouwing, alsook de boorstaten van het aanvullend milieuonderzoek, kan aangenomen worden dat de natuurlijke bodem en de voor archeologie relevante lagen in het plangebied voor het grootste deel verstoord is. De gebouwen ter plaatse nr. 83 (woonhuis) en nr. 85 (parkeergarage) zijn onderkelderd. Buiten de kelders zijn ook aanwijzingen voor vele, maar eerder lokale verstoringen. Het gaat hierbij om ingegraven olietanks met daaraan gerelateerde leidingen, poerfunderingen en overige leidingen. De boorstaten wijzen op geroerde bodemlagen tot minimaal 1 meter beneden maaiveld, in het noordelijke deel van het plangebied (vanwege insluitsels van baksteen, sintels en/of beton). Waarschijnlijk kunnen deze gerelateerd worden aan het voormalige Clarissenklooster (1^e helft 20^e eeuw).

Advies

Vanwege de verwachte verstoring van de natuurlijke bodem en de voor archeologie relevante lagen, worden in het plangebied geen gaaf bewaarde archeologische vindplaatsen meer verwacht. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt om het plangebied voor ontwikkeling vrij te geven.

Plaatselijk kan de bodem nog wel intact zijn, dus archeologische resten kunnen niet geheel worden uitgesloten. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de



desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Tot slot

Het uitgevoerde onderzoek geeft (selectie)adviezen. Het is aan de bevoegde overheid (de gemeente Vaals) deze al dan niet over te nemen in de vorm van een (selectie)besluit. De archeologisch adviseur van de gemeente Vaals (mevr. N. van Waveren, mail d.d. 15.12.2021) heeft het volgende geadviseerd:

- akkoord te gaan met het uitgevoerde onderzoek en het daarin gegeven advies om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling;
- aan de af te geven (omgevings)vergunningen voor de sloop en de nieuwbouw de voorwaarde te koppelen dat de uitvoering conform voorstel (sloop en nieuwbouw binnen contouren bestaande bebouwing) wordt uitgevoerd.

Omdat sprake is van een bureauonderzoek (en geen booronderzoek) kunnen de archeologische dubbelbestemmingen die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen niet worden geschrapt. Maar, zolang gebouwd wordt binnen de contour van de bestaande bebouwing, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige bouwplan. De rapportage van het archeologisch onderzoek is als separate bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

Cultuurhistorie

Het projectgebied is niet gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Vaals.

Onderhavig plan

Er zijn geen fysieke cultuurhistorische elementen in het projectgebied aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het initiatief betreft de realisering van een trillingsgevoelig object. Er is echter geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

Geurhinder

Het initiatief betreft de realisering van woningen. Een woning is een geurgevoelige functie. In de directe omgeving is geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.

5.9 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van een woningbouwplan bestaande uit 37 appartementen aan de Maastrichterlaan 85 te Vaals. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummers 6375 (ged.), 8269, 8270 (ged.), 8645, 8646 (ged.).

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding 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 onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die in het Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Appartementen Maastrichterlaan 85' 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 indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0981.BPAppMaastrichterl-VG01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering



(bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Centrum':

Het perceel aan de Maastrichterlaan 81 is bestemd tot 'Centrum'. Deze regels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals'. Het grootste gedeelte van het perceel is voorzien van de functiaanduiding 'horeca van categorie 3', behoudens het noordelijke gedeelte van het perceel waar zich het voorheen tot 'Bedrijf' bestemd gebouw bevindt. Een uitgebreide beschrijving van de toegestane doeleinden binnen de bestemming 'Centrum' is opgenomen in paragraaf 1.3 van deze toelichting (Vigerend bestemmingsplan).

Artikel 4: enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied':

Het middengedeelte van het plangebied alsmede de ontsluitingswegen en -paden zijn bestemd tot 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' dienen ten behoeve van de verkeersontsluiting en als verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn daarnaast groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is een parkeervoorziening toegestaan.

Artikel 5: enkelbestemming 'Wonen':

In dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van gestapelde woningen (appartementen). Binnen de bestemming 'Wonen' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan, vandaar dat de bouwaanduiding 'gestapeld op de verbeelding' is opgenomen ter plaatse van de twee bouwvlakken waarbinnen de twee woongebouwen gebouwd mogen worden. Het maximum aantal woningen alsmede de aantal bouwlagen van de woningen zijn op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van deze twee bouwvlakken is een specifiek peil aangeduid middels de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – peil 1' en 'specifieke bouwaanduiding – peil 2'. Binnen deze bestemming zijn tevens aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Artikel 6 en 7: dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 7'

Deze dubbelbestemmingen (waarde archeologie 5 en 7) zijn opgenomen op basis van de verschillende archeologische waarden (middelhoog resp. laag) van de gronden binnen het plangebied. Binnen deze afzonderlijke dubbelbestemmingen gelden steeds verschillende ondergrenzen (qua oppervlakte) en diepten (van bodemverstoringen) teneinde eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Indien deze ondergrenzen worden overschreden dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a. en b. aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. De voorliggende ontwikkeling dient derhalve beschouwd te worden als een bouwplan in de zin van 6.2.1 Bro.

In eerste aanleg dient, indien sprake is van verhaalbare kosten in verband met het kostenverhaal, door de raad een exploitatieplan te worden vastgesteld. De raad kan echter ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Vaals zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Deze overeenkomst zal voorafgaand aan de procedure van het bestemmingsplan getekend zijn. Hierdoor is het kostenverhaal als gevolg van dit plan 'anderszins verzekerd', waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.



8 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 te 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 de 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.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Omgevingsdialoog

Ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan heeft op dinsdag 18 april 2023 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in het gemeentehuis in Vaals. Een verslag van deze informatiebijeenkomst is als separate bijlage 13 bij deze toelichting opgenomen.

9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg is overleg gevoerd met de provincie Limburg, Waterschap Limburg, RUD Zuid-Limburg en de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. Opmerkingen die uit het vooroverleg naar voren zijn gekomen zijn verwerkt in de stukken.

9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 21 juli 2023 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is tijdens deze periode één zienswijze ingediend.

De beantwoording van de ingediende zienswijze is opgenomen in de zienswijzennota, die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen.



Bijlage 1: Raadsvoorstel en -besluit



Bijlage 2: Zienswijzennota

