

Bestemmingsplan
'Koningin Julianaplein e.o.'

gemeente Vaals

status: vastgesteld
datum: 25 februari 2013
projectnummer: 100560R.2001
adviseur: Rve



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

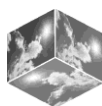
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



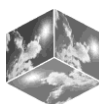
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

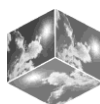


Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Het plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	4
2 Bestaande situatie	5
2.1 Historie	5
2.2 Ligging in de omgeving	5
2.3 Bestaande situatie	6
3 Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Regionaal beleid	16
3.5 Gemeentelijk beleid	21
4 Planvoornemen	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Stedenbouwkundig plan	32
4.3 Beeldkwaliteitsplan	35
4.4 Verkeer en parkeren	38
4.5 Cultuurhistorie	42
5 Sectorale aspecten	45
5.1 Geluid	45
5.2 Bodem	46
5.3 Lucht	47
5.4 Externe veiligheid	48
5.5 Bedrijven en Milieuzonering	49
5.6 Overige zoneringen	52
5.7 Flora en fauna	53
5.8 Cultuurhistorie en Archeologie	56
5.9 Water	57
5.10 Milieueffectrapportage	59
6 Juridische opzet	60
6.1 Algemeen	60
6.2 Planonderdelen	60
6.3 Nadere toelichting op de verbeelding	61



6.4	Nadere toelichting op de regels	61
6.5	De regeling in het onderhavige plan	64
7	Haalbaarheid	67
7.1	Grondexploitatie	67
7.2	Economische uitvoerbaarheid	67
8	Procedure	68
8.1	Wettelijk vooroverleg	68
8.2	Inspraak	69
Bijlage 1:	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 3:	Notitie luchtkwaliteit	
Bijlage 4:	Windhinderonderzoek	
Bijlage 5:	Externe veiligheid	
Bijlage 6:	Lijst van bedrijven in de omgeving	
Bijlage 7:	Quicksan flora en fauna	
Bijlage 8:	Archeologisch onderzoek	
Bijlage 9:	Waterparagraaf	
Bijlage 10:	Advies brandweer	
Bijlage 11:	Nader onderzoek Flora- en faunawet	
Bijlage 12:	Nota inspraakreacties	
Bijlage 13:	Nota van zienswijzen	
Bijlage 14:	Ingediende amendementen	





impressie cultuurhistorisch waardevol gemeentehuis

1 Inleiding

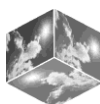
1.1 Aanleiding

De gemeente Vaals is voornemens om het Koningin Julianaplein en de directe omgeving daarvan her in te richten om te komen tot een duurzaam en hoogwaardig centrum. De herinrichting is noodzakelijk om het centrumgebied hier aantrekkelijk te maken voor de inwoners en bezoekers van Vaals.

Er is een centrumplan gemaakt dat moet zorgen voor een verbetering van de huidige structuur waarbij de aanwezige karakteristieke panden blijven gehandhaafd. Uitgangspunt van het centrumplan is dat er een koppeling tot stand wordt gebracht met het historische en het commerciële centrum van Vaals, die beide grenzen aan het Koningin Julianaplein. Om het centrumplan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan ter plaatse te worden gewijzigd.

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig masterplan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Deze dienen als basis voor onderhavig bestemmingsplan. In hoofdlijnen houdt het stedenbouwkundig masterplan in, dat aan de randen van de Tyrellsestraat en het Koningin Julianaplein op maaiveld nieuwe commerciële- horeca- en woonruimten worden ondergebracht. Op de verdiepingen is uitsluitend wonen voorzien. De indeling van de diverse functies op de begane grond is flexibel.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een voor de toekomst beheersbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader met voldoende flexibiliteit om de nadere invulling van het gebied in goede banen te leiden.





luchtfoto met afgebakend plangebied

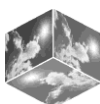
1.2 Het plangebied

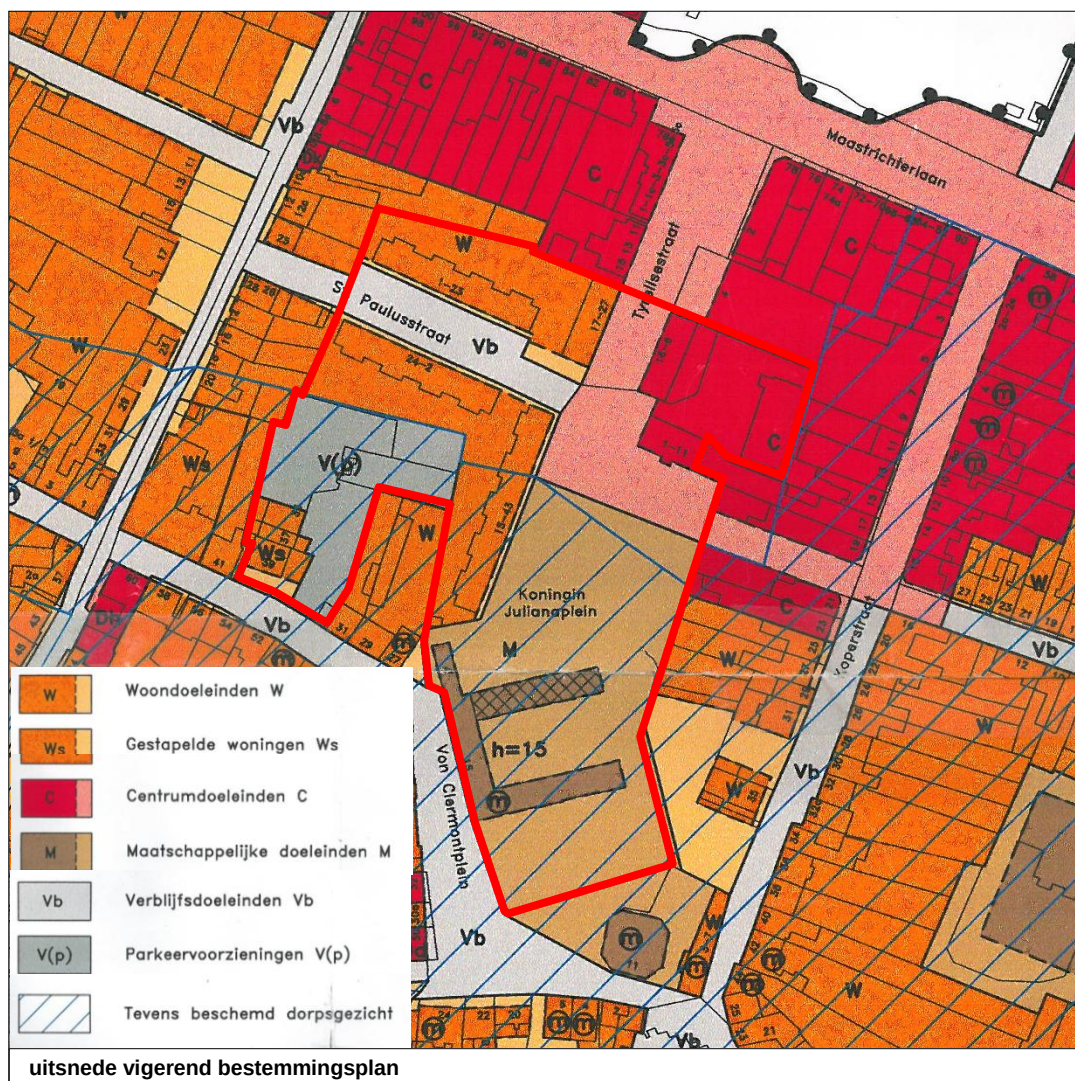
Het plangebied voor het bestemmingsplan 'Koningin Julianaplein e.o.' is hierboven weer-gegeven en bevat in ieder geval het Koningin Julianaplein, de Tyrellsestraat, Sint Paulus-straat en het Von Clermontplein.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmings-plan 'Kern Vaals' dat door de raad van de gemeente Vaals is vastgesteld d.d. 11 oktober 2004 en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 10 juni 2005. Het ge-deelte waar goedkeuring is onthouden is niet van toepassing op het plangebied.

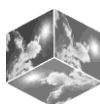
Conform dit bestemmingsplan zijn ter plaatse de bestemmingen 'Woondoeleinden W', 'Gestapelde woningen Ws', 'Maatschappelijk M', 'Centrumdoeleinden C', 'Verblijfsdoelein-den Vb' en 'Parkeervoorzieningen V(p)'.

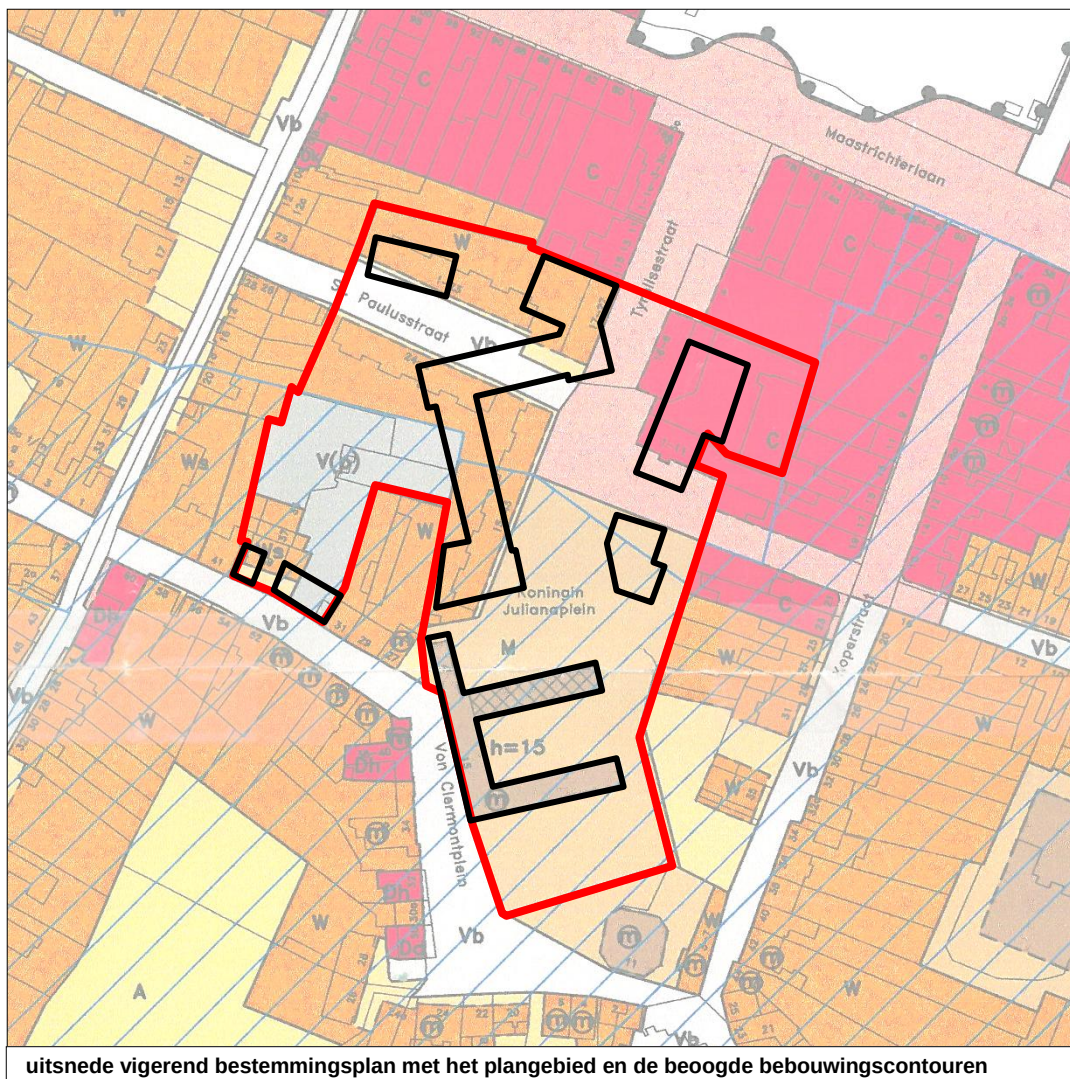




De beoogde nieuwe indeling van het Koningin Julianaplein past grotendeels niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Niet alleen vanwege de ter plaatse geldende bestemmingen maar ook vanwege de bouw mogelijkheden. De geldende bouwvlakken komen niet overeen met de beoogde bebouwingsstructuur en de toegestane bouwhoogten en bebouwingstypologie sluit niet aan bij de beoogde (gestapelde) woningbouw. Bovendien is een groot gedeelte van het plangebied gelegen binnen het gebied 'Tevens beschermd dorpsgezicht'.

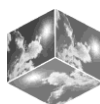
Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' zijn geen mogelijkheden opgenomen (vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden) om de nieuwe indeling alsnog mogelijk te maken. Om de herinrichting van het Koningin Julianaplein alsnog mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk waarbij rekening wordt gehouden met het beschermd dorpsgezicht. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de planologische en juridische verankering van het nieuwe plan.





1.4 Leeswijzer

In onderhavige toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk eerst ingegaan op de historie, de ligging en de bestaande situatie van het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het geldende beleid vanuit het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente Vaals zelf. In hoofdstuk 4 komt het planvoornemen zelf aan bod en wordt ingegaan op de basisdocumenten voor dit bestemmingsplan, namelijk het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan en het Parkeer- en verkeersonderzoek. De sectorale aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hier wordt ingegaan op de aanwezige waarden en eventueel te onderzoeken aspecten. In hoofdstuk 6 wordt de juridische opzet van onderhavig bestemmingsplan beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de te doorlopen procedure.



Koperhof In 1595 behoorde deze hof met Kopermolen, die vermoedelijk op de plaats stond waar nu de voormalige Lutherse kerk staat, aan Kupfermeister Jordan Peltzer. In 1695 koopt de Lutherse gemeente de hof voor het houden van kerkdiensten. Vaals werd destijds overspoeld door protestantse kerkgangers uit Duitsland, die hier onder bescherming van de Staten Generaal hun kerkdiensten konden uitoefenen. Men kende in die periode vier protestantse bidhuizen. Bron: ANWB	Jausprónk Riviertje de Gauw (= snel). De waterkracht van dit snel stromend stroompje heeft de koperslagers, de naalden- en lakenindustrie naar Vaals gebracht. Het zachte bronwater met een constante temperatuur van 10°C was ideaal voor het spoelen en verven van stoffen. Sinds mensenheugenis werd het gebruikt als drinkwater. Na fabriekssluiting werden de aanwezige spoelbakken door de bevolking gebruikt als wasplaats. (sjpeul) Bron: ANWB
--	--

2 Bestaande situatie

2.1 Historie

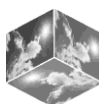
Het plangebied is gelegen in het historische centrum van de kern Vaals en maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht 'Kern Vaals'. Het dorp Vaals is ontstaan op de grens met Duitsland en zal in de vroege Middeleeuwen een kleine nederzetting zijn geweest. In de 17^e en 18^e eeuw heeft de kern zich verder kunnen ontwikkelen door de komst van een groot aantal protestanten uit Aken en door de Akense lakenfabrikant Von Clermont. Vaals kende in die tijd een enorme groei aan welvaart door de vestiging van koperslagers en de naalden- en lakenindustrie. Het dorp onderging in korte tijd een metamorfose en groeide uit tot een plaats van monumentale complexen met woon- en bedrijfsvleugels. Door de lakenfabrikant werd het huidige gemeentehuis (binnen het plangebied) gebruikt als laken fabriek, ververij en woonhuis.

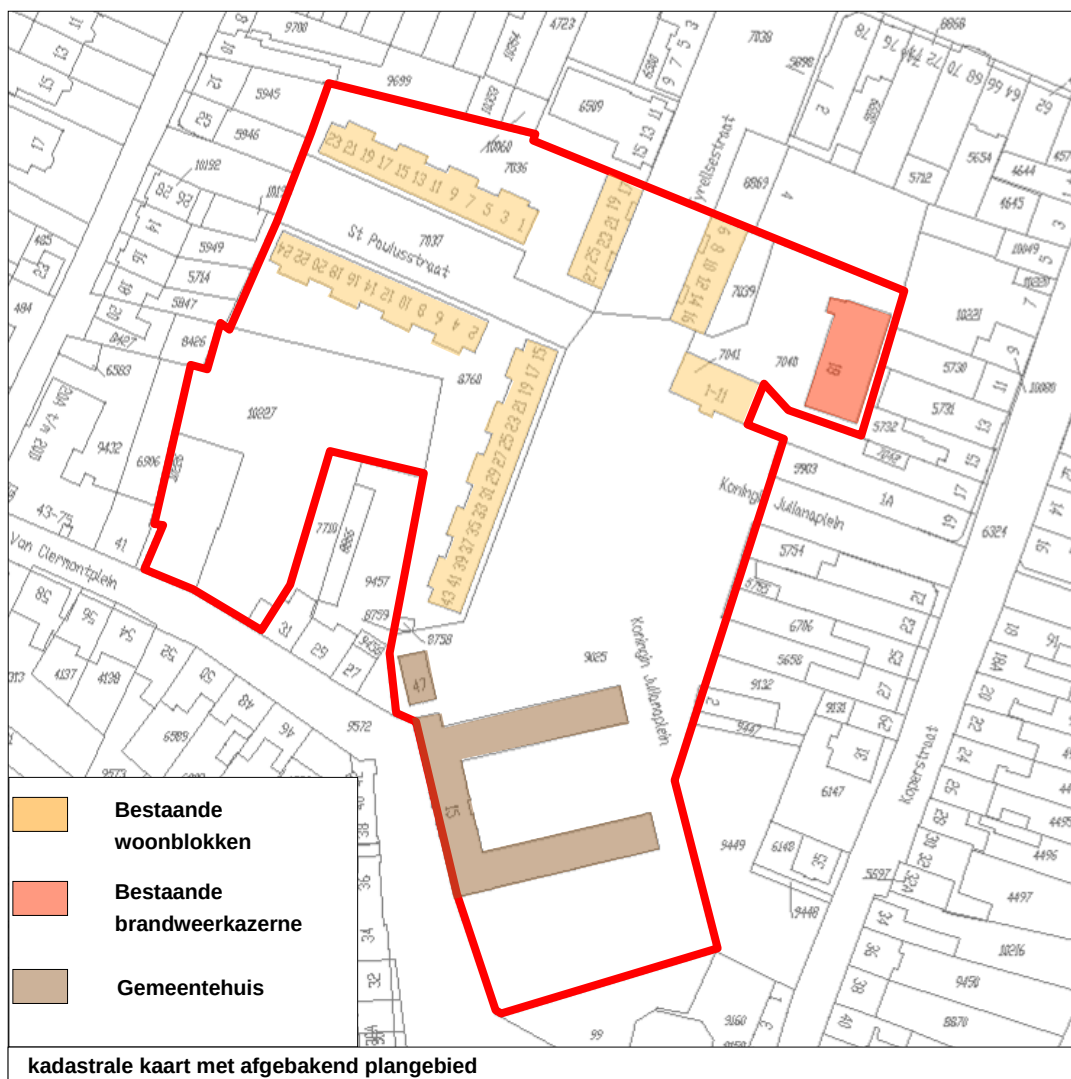
In de 19^e eeuw ontwikkelde Vaals zich met name langs de verbindingsweg Aken-Gulpen-Maastricht. De bebouwing groeide naar elkaar toe waardoor Vaals steeds meer een stedelijk karakter kreeg. Na de 2^{de} wereldoorlog is de kern sterk uitgebreid met nieuwbouw, met name in de vorm van woonblokken. Binnen het plangebied zijn dergelijke woonblokken nog aanwezig aan het Koningin Julianaplein, de Sint Paulusstraat en de Tyrellsestraat. De ruimtelijke structuur in de historische kern, waarbinnen een groot gedeelte van het plangebied is gelegen, is echter nagenoeg intact gebleven.

2.2 Ligging in de omgeving

Vaals is een plaats in het uiterste zuidoosten van de provincie Limburg en de gelijknamige gemeente Vaals. De kern Vaals is gelegen aan de Rijksgrens van Nederland op korte afstand van de Duitse stad Aken (ten oosten). Vaals is gelegen in het dal tussen de zogenoemde Sneeuwberg in het noorden en de Vaalserberg in het zuiden. Het hoogste punt van Nederland (322,5 meter ten opzichte van N.A.P.) ligt ten zuiden van de kern op de toeristische Vaalserberg. Hier is ook het drielandenpunt gelegen waar de grenzen tussen België, Duitsland en Nederland elkaar treffen.

Het gebied van onderhavig planvoornemen is gelegen ten zuiden van de Maastrichterlaan, ten noorden van het Von Clermontplein en tussen de Bosstraat en de Koperstraat.



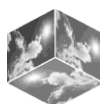


2.3 Bestaande situatie

Het plangebied is dus gelegen in het historische centrum van Vaals. Het gebied bestaat hier uit de appartementen aan het Koningin Julianaplein, aan de Sint Paulusstraat en de Tyrellsestraat. De huidige locatie van de Brandweer is gelegen binnen het plangebied aan de Tyrellsestraat 18. Ook het gemeentehuis van Vaals is binnen het plangebied gelegen.

Een groot gedeelte van het plangebied is in gebruik ten behoeve van parkeren. Zo is er een groot parkeerterrein aanwezig ten noorden van de straat Von Clermontplein en bestaat het Koningin Julianaplein grotendeels uit parkeergelegenheid.

Het plangebied is gelegen op de grens van het centrum en het overloopgebied naar de woongebieden van Vaals. Dit is hier goed waarneembaar. Het gebied maakt zowel ruimtelijk als functioneel geen onderdeel uit van het centrum, maar ook niet van de woongebieden.





**woonblok aan Koningin Julianaplein en
Sint Paulusstraat**



parkeerterrein aan 't Schanes



parkeerterrein aan 't Schanes

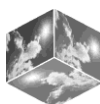


Koningin Julianaplein

De genoemde appartementen/woonblokken zijn gerealiseerd in de tijd van de wederopbouw. De bouwkundige staat van deze bebouwing voldoet niet langer aan de eisen van de huidige tijd. Bovendien is een groot gedeelte van de appartementen verouderd en slecht onderhouden. Deze appartementen zijn dan ook aan vervanging toe.

Het parkeerterrein aan het Von Clermontplein kent een verpauperde uitstraling. Dit is te danken aan het slecht onderhouden asfalt, de achterkantsituaties van de appartementen aan de Sint Paulusstraat en aan de graffiti op de muren. Een opwaardering van dit parkeerterrein zou voor een welkome kwaliteitsverbetering in het centrum van Vaals kunnen zorgen.

Het Koningin Julianaplein kent een onsaamhangend geheel. Dit wordt veroorzaakt door het gebruik van diverse soorten verharding en beplanting en door de achterkantsituaties van de bebouwing aan de Koperstraat. Ook deze situatie komt voor verbetering in aanmerking.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen ruimtelijke plannen worden opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid in het kader van onderhavige ontwikkeling.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in dit hoofdstuk kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.

3.2 Rijksbeleid

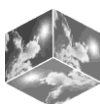
3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voor-
namelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en
voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk
gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de kli-
maatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet
worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.



De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

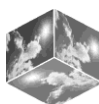
Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een relatief kleinschalige ontwikkeling in het centrum van Vaals waarmee een kwaliteitsimpuls voor dit centrumgebied wordt beoogd. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.



De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het plangebied, zijn er ook geen regels vanuit het Barro die gelden voor onderhavig planvoornemen.

3.2.3 Verdrag van Malta

Het verdrag van Malta is een Europees Verdrag, waarin de ondertekende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is “behoud in situ” oftewel behoud in de bodem.

Het beleidskader wordt thans gevormd door de op het verdrag van Malta gestoelde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), per 1 september 2007 in werking getreden en deel uitmakend van de Monumentenwet 1988, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die 1 juli 2008 in werking is getreden.

De bedoeling is dat iedere gemeente op korte termijn zijn eigen archeologiebeleid formuleert. De gemeente Vaals heeft reeds een eigen archeologie beleid.

Een voor de gemeente opstelde archeologische beleidskaart is door de raad vastgesteld. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied.

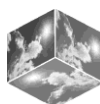
3.2.4 Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan (structuurvisie) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding en is gelijktijdig met de Waterwet op 22 december 2009 in werking getreden.

Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate



waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

3.3 Provinciaal beleid

Naast beleidsdocumenten op nationaal niveau dienen ook beleidsdocumenten op provinciaal niveau in acht genomen te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan.

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan 2006 (POL2006)

Het POL2006 (actualisatie 2011) is een integraal plan. Het heeft wat weg van een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling.

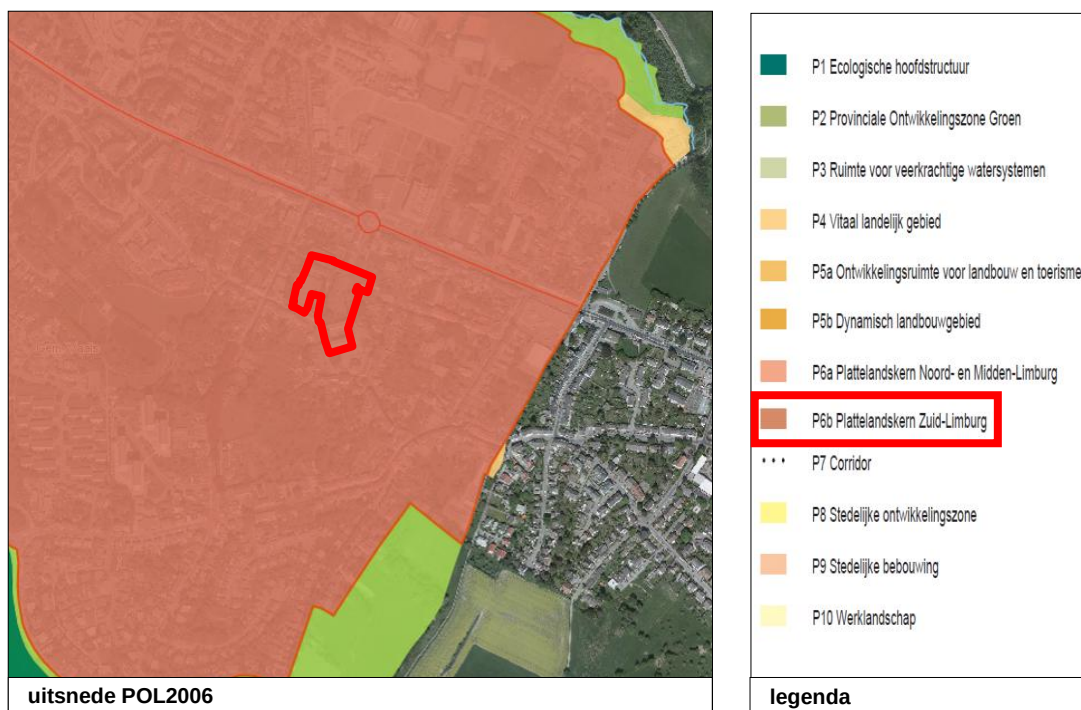
Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient goed bekeken te worden welk perspectief van toepassing is.

Het plangebied is gelegen binnen perspectief 6b: Met perspectief P6 worden plattelandskernen aangegeven. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig en de grotere steden en kernen hebben dan ook vaak een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen. Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Zo moet er ruimte komen voor de opvang van de lokale woningbehoefte, dienen winkels en publieksvoorzieningen behouden te blijven, moet er ruimte komen voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid en dient de kern goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer.

Het is belangrijk om bovenstaande punten op een dergelijke manier te benaderen dat de oplossingsrichting overeenkomt met de aard van de streek. Dat wil zeggen, er dient een terughoudend groeibeleid geformuleerd te worden, zodat grootschalige economische activiteiten in principe uitgesloten worden. Dit beleid komt ook voort uit het nationale Bodelingsbeleid (Nota Ruimte) en het voormalige Contourenbeleid van de provincie Limburg (POL-aanvulling Contourenbeleid).



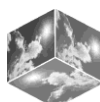


Concreet betekent dit voor Zuid-Limburg dat de mogelijkheden tot uitbreiding buiten de contouren van de plattelandskern en buiten de Rijksbufferzones worden beperkt tot onder andere bestaande linten en clusters, nieuwe landgoederen en vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing. Verder geldt het 'ja, mits'-beleid, waardoor bestemmingswijzigingen zijn toegestaan, mits de kernkwaliteiten blijven behouden of worden versterkt en niet leiden tot een uitleglocatie.

Het planvoornemen is een vorm van een nieuwe ontwikkeling waarmee wordt voorzien in de lokale woningbehoefte en waardoor winkels en publieksvoorzieningen (in een nieuwe vorm) behouden blijven en ontwikkeld worden. De herinrichting biedt tevens ruimte voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Hiermee voldoet het planvoornemen aan het beleid en de aandachtspunten uit het POL2006.

3.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.



Voor wat betreft de woningvoorraad zal op langere termijn rekening gehouden moeten worden met een verwachte bevolkingskrimp, die naar alle waarschijnlijkheid in Zuid-Limburg eerder zal inzetten dan in Noord- en Midden-Limburg. Derhalve wordt met name ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, waarbij kwaliteit centraal staat. Transformatie of herstructurering in samenhang met vraaggestuurd bouwen kan zorgen voor een balans in de voorraad en de effecten van krimp. Met betrekking tot werklocaties wordt meer nadruk gelegd op herstructurering van bestaande gebieden. De provincie benadrukt dat het van provinciaal belang is te zorgen voor de tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit.

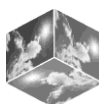
Het planvoornemen voorziet in de herinrichting van het Koningin Julianaplein en omgeving. Hiermee wordt voorzien in nieuwe appartementen en nieuwe commerciële ruimten. Dit betreft onder andere een vorm van transformatie van de woningvoorraad en aangezien het vervangende nieuwbouw betreft staat hierbij ook de kwaliteit centraal. Het is een vorm van herstructurering en vraaggestuurd bouwen waardoor het project bijdraagt aan het zorgen voor een balans in de woningvoorraad en de effecten van de bevolkingskrimp.

3.3.3 (POL-aanvulling) Provinciaal Verkeers- en vervoersplan

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) van de provincie Limburg is gericht op het beleid ten aanzien van mobiliteit en de bijbehorende netwerken. Zoals in ieder provincie is de mobiliteit ook hier de laatste decennia flink toegenomen. Echter, voor de toekomst wordt voorzien dat in de spits een lagere, en in sommige segmenten zelfs negatieve, regionale bijdrage in de groei van de mobiliteit in Limburg kan optreden. Dit biedt mogelijkheden om meer in te zetten op alternatieven zoals verkeers- en mobiliteitsmanagement, openbaar vervoer, modal shift en fietsverkeer, in plaats van steeds weer terug te vallen op het uitbreiden van infrastructurele voorzieningen.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening is met name één begrip erg belangrijk als het gaat om mobiliteit, te weten bereikbaarheid. De bereikbaarheid van een bedrijf of voorziening is erg belangrijk bij de locatiekeuze. Voor stadsregio's in Limburg is het dan ook erg belangrijk om de bereikbaarheid te waarborgen, zodat het gebied aantrekkelijk is voor bedrijven om zich er te vestigen.

Ook op lager schaalniveau is bereikbaarheid belangrijk. De provincie Limburg wenst dat bedrijven en voorzieningen een weloverwogen locatiekeuze maken, waarbij de verkeers-aantrekkende werking gerelateerd wordt aan de bereikbaarheid. Bedrijven met een grote goederenstroom horen dan ook thuis op een multimodaal ontsloten bedrijventerrein, bedrijven met een grote personenstroom (werknemers en bezoekers) dicht bij openbaar vervoersknooppunten. Vanuit de bedrijven zelf zou initiatief moeten komen voor een gedegen vervoersmanagementprogramma.



Het is belangrijk om bij gebiedsontwikkeling al in een vroeg stadium in beeld te brengen wat de consequenties zijn voor de mobiliteit en de bestaande verkeersstructuur. Het is ook belangrijk dat dit goed op elkaar afgestemd wordt, zodat in een later stadium negatieve effecten zoals congestie en vertragingen zoveel mogelijk beperkt blijven. Stimuleren en afstemmen van openbaar vervoer en langzaam verkeer kan hier aan bij dragen.

Met bereikbaarheid wordt vaak ook parkeergelegenheid bedoeld. Vooral voor centrumgebieden, maar ook bij andere verkeersaantrekkende functies is een gedegen parkeerbeleid van groot belang. De gemeenten zijn hier voor verantwoordelijk. Het parkeerbeleid dient afgestemd te zijn op stadsregionaal niveau, en heeft vooral betrekking op de vorm en capaciteit van parkeervoorzieningen, parkeertarieven en parkeergeleiding.

Voor het planvoornemen is een parkeer- en verkeeronderzoek uitgevoerd. Hier wordt in hoofdstuk 5 nader op ingegaan. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen vol doet aan het beleid uit het Provinciaal Verkeers- en vervoersplan.

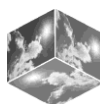
3.3.4 Provinciale Woonvisie Limburg

In de Provinciale Woonvisie Limburg heeft de Provincie Limburg op hoofdlijnen haar beleid op het terrein van de volkshuisvesting, bouwen en wonen aangegeven voor de periode 2010-2015.

De provinciale woonvisie is opgebouwd op basis van een aantal bouwstenen (vigerende provinciale en regionale woonvisies, bevolkings- en huishoudensprognoses, woonmonitor en ander (nieuw) onderzoek, in- en externe trends en ontwikkelingen) en staat voor een dynamisch beleid, zodat in de komende jaren flexibel kan worden omgegaan met inhoud, onderwerpen en speer- en aandachtspunten (inspelen op actuele (vraag)ontwikkelingen in de woningmarkt). De provinciale woonvisie omvat daartoe:

- de provinciale rollen en taken;
- een onderzoeksprogramma waarmee de voeding met gegevens in de toekomst structureel en efficiënt onderdeel zal uitmaken van de beleidscyclus;
- een korte termijnvisie (tot 2015), die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd en een lange termijnvisie (2015-2030), die per vijf jaar wordt herzien;
- inhoudelijke onderwerpen.

Volgens de woonvisie is de doelstelling van een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad in regio Maastricht Mergelland, waarbinnen het plangebied is gelegen, in de periode 2005-2009 niet bereikt. De problemen/ontwikkelingen en de oplossingsrichtingen nopen tot waarborging van de hoofddoelstelling voor een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. Deze doelstelling kan echter alleen verwezenlijkt worden met bindende regionale afspraken. De Provincie Limburg zal haar taak pakken om erop toe te zien dat deze afspraken ook worden nagekomen en hiervoor het haar ter beschikking staande instrumentarium inzetten.



Uit recent regionaal onderzoek komt naar voren dat in de regio met name in de stedelijke milieus (de stad Maastricht en gedeelten van de gemeenten Eijsden en Meerssen die onder deze invloed staan) er nog een toename van de woningbehoefte is. De dorpse en landelijke milieus (alle overige gemeenten, incl. grote delen van de gemeenten Eijsden en Meerssen) hebben te maken met een afnemende woningbehoefte. Er wordt een stijgende vraag verwacht naar meergezinshuurwoningen in alle woonmilieus.

De Provincie zet in deze regio in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken, specifiek binnen deze regio haar rol als partner in de herstructurering van de wijk Maria-berg. De Provincie werkt hierbij samen met de gemeente Maastricht, drie woningcorporaties en met de bewoners van de betrokken wijk. Vanuit deze samenwerking wordt er fors geïnvesteerd in mensen, woningen, infrastructuur en voorzieningen.

In de regio Maastricht Mergelland geldt het adagium één erbij = één eraf. De Provincie geeft de regio mee hier bij het opstellen van haar regionale woonvisie serieus rekening mee te houden. Het planvoornemen voldoet hier niet geheel aan aangezien er 58 appartementen gesloopt worden en er maximaal 76 nieuwe appartementen gerealiseerd. Per saldo betekent dit dus een toename van maximaal 18 appartementen/stadswoningen. De kern Vaals kent echter een hogere behoefte aan woningen dan andere kernen in Zuid-Limburg aangezien Vaals grenst aan de Duitse stad Aken en Aken een woningtekort kent.

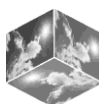
3.3.5 Detailhandelsvisie Provincie Limburg

De provincie Limburg heeft een visie geformuleerd op de toekomstige gewenste detailhandelsstructuur in de provincie. Daaruit blijkt dat er moet worden ingespeeld op kansen die zich voordoen op het gebied van winkelaanbod:

- De provincie moet voorop blijven lopen in de vernieuwing van de detailhandel. Dit kan door ruimte te bieden voor de dynamiek en nieuwe ontwikkelingen.
- In de provincie moeten bijzondere, unieke en ook internationale winkelformules worden aangetrokken (bijvoorbeeld brandstores).
- Er moet ruimte worden geboden voor vernieuwende retailconcepten (themacentrum, markthal, integratie van detailhandel horeca en leisure).

Verder heeft de provincie Limburg de beoogde detailhandelsstructuur middels een beleidslijn vastgesteld:

- Dynamiek in de detailhandel op verantwoorde wijze faciliteren
- Inzetten op complementariteit en onderscheidend vermogen
- Ruimtelijke concentratie voorop
- Prioriteit bij de versterking van bestaande winkelgebieden
- Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren
- De focus terug op de binnensteden
- Een omslag in het denken
- Herstructurering en herontwikkeling onontkoombaar



Het uitgangspunt ten aanzien van de hoofdstructuur van detailhandel in de provincie betreft het koopgedrag van consumenten. Dit koopgedrag vormt de leidraad voor de positionering van winkelgebieden.

De provincie heeft Vaals ondergebracht in de categorie 'groot kernverzorgend winkelgebied'. Dit gebied heeft een sterke boodschappenfunctie, gemengd met beperkt doelgericht winkelen en in enkele gevallen aanzetten voor recreatief winkelen. Voor dit gebied geldt dat dynamiek en vernieuwing goed is, maar nieuwe ontwikkelingen de positie en het perspectief van de omringende kernverzorgende of regionaal verzorgende centra niet ondermijnen.

Volgens de provincie is het perspectief voor deze centra redelijk positief. Bij centrumplannen in deze gebieden moet gezorgd worden dat de primaire boodschappenfunctie behouden blijft en accenten gezet worden voor recreatief winkelen. Binnen de provinciale visie bestaat zeker de mogelijkheid en ruimte voor de versterking en vernieuwing voor deze centra. Gewaarschuwd wordt echter wel voor de demografische ontwikkelingen (leegstand, krimp).

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland (2005-2009)

2005-2009

De Euregionale ligging van Vaals in de nabijheid van Duitsland en België biedt kansen, zowel op werk- en onderwijsterrein als op het vlak van wonen. Er wordt echter geconstateerd dat de laatste jaren de inkomende migratie met name vanuit Duitsland is omgeslagen in een negatieve migratie. Er is duidelijk behoefte om onder andere de factoren, welke bepalend zijn voor vertrek dan wel voor continuering van het verblijf van Duitse en Belgische inwoners van Vaals, in beeld te brengen. In samenwerking met de provincie zal Vaals in de komende periode een onderzoek doen om de woningmarktrelaties en ontwikkelingen tussen Vaals en de regio Aken nader te onderzoeken. De resultaten zullen dan worden betrokken bij gemeentelijk/regionaal en provinciaal beleid op het gebied van wonen.

2010-2020

De Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009 is inmiddels achterhaald. In februari 2011 is een concept gemaakt van de regionale woonvisie voor Maastricht en Mergelland voor de periode 2010-2020.

De nieuwe woonvisie over de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020 moet voor de regio Maastricht en Mergelland een gids zijn voor een gezamenlijke aanpak en transformatie van de woningmarkt. Het motto van deze woonvisie : "In een krimpende regio naar meer kwaliteit", geeft al aan dat er sprake is van een bijzondere situatie, die om bestuurlijke afstemming en actieve besluitvorming en daadkracht vergt.



Zuid-Limburg en daarbinnen ook de regio Maastricht en Mergelland hebben te maken met bevolkingskrimp en zien op korte termijn ook een krimp van het aantal huishoudens tegemoet. Deze laatste krimp heeft grote invloed op de vraagzijde van de woningmarkt, vooral in kwantitatief opzicht. In kwalitatief opzicht speelt de veranderende samenstelling van huishoudens (onder invloed van individualisering en vergrijzing) een belangrijke rol waardoor de vraag naar specifieke woningen (bijvoorbeeld minder eengezinswoningen, meer woningen geschikt voor ouderen) verandert en de afstand tot voorzieningen in de woonomgeving belangrijker wordt. Een dreigend overaanbod, ook in de particuliere sector, maakt de transformatie van de woningmarkt naar een consumentgericht woningaanbod met een grotere kwaliteit een verre van gemakkelijke opgave. De overgang van een groei-/aanbodmarkt naar een krimp-/vraagmarkt vraagt des te meer om visie en beleid, overleg en samenwerking en een gedeelde agenda, tussen gemeenten maar ook met andere betrokkenen als Rijk, Provincie Limburg, woningcorporaties en andere marktpartijen en zelfs het nabije buitenland. Een compleet, vraaggericht aanbod kan alleen ontstaan op het schaalniveau van de regio.

Hoewel het regionale overleg in de regio Maastricht en Mergelland goed tot stand is gekomen en ook de te verwachten toekomst al veelvuldig onderwerp van gesprek is geweest, laten de bestaande woningbouwplannen van de gemeenten nog vooral een intentie van groei zien: het totale aantal woningen dat tot 2020 bij het huidige aantal in de plannen wordt gebouwd komt boven de 4.400 uit. Alleen al de harde plannen, de plannen waarvan de plancapaciteit minimaal is vastgesteld, leiden tot een uitbreiding van 3.600. In schril contrast hiermee staat de uitbreidingsbehoefte, de verwachte extra vraag tot 2020, die met bijna 1.300 woningen afneemt.

De gemeente Vaals heeft concrete plannen voor de toevoeging van 270 woningen voor de periode tot 2015. Voor de periode 2015-2020 bestaan er nog plannen voor de toevoeging van 30 woningen. Deze plannen zijn echter nog niet concreet. Gezien de krimp in de regio dienen de regio en de gemeenten hun complete woningbouwprogramma opnieuw en kritisch tegen het licht moeten houden en moeten bekijken welke plannen er kunnen worden geschrapt, willen ze enigszins tegemoetkomen aan de verwachte kwantitatieve woningvraag. Daarbij moeten ze ook nog erop letten dat de programma's zoveel mogelijk passen binnen de kwalitatieve eisen die de woonconsument nu en in de toekomst stelt. Deze consumentenwensen en de daaruit resulterende gewenste kwaliteiten van de woningen in termen van eigendom, woningtype, prijsklasse en woonmilieu, zijn samen met de verwachte demografische ontwikkelingen opgenomen in een woningmarktmodel.

De grote opgave voor de regio bestaat daarin de eigen woningbouwplannen zodanig aan te passen dat de gewenste transformatie van de woningvoorraad in de regio zoveel mogelijk tot stand wordt gebracht, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen, die vooralsnog en ondanks een opleving van de bevolkingsgroei in Maastricht tot een krimp van bevolking en huishoudens in het komende decennium wijzen. Om aan



deze nieuwe eisen tegemoet te komen en ook aan geschikte woningen voor specifieke doelgroepen in de samenleving te voldoen, bevat deze woonvisie ook tal van afspraken waaraan de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland zich committeren.

De belangrijkste afspraak in de woonvisie is dat de gemeenten ervoor gaan zorgen dat hun bouwprogramma (harde en zachte plannen) wordt teruggebracht en dat toekomstige plannen worden getoetst.

De betrokken partijen dienen dus niet alleen de woonvisie inclusief de conclusies die daarin worden getrokken te ondersteunen maar ook toezeggen dat zij binnen een gekwalificeerde termijn hun plancapaciteit terugdringen tot het gewenste, “consumentgerichte” niveau. Als de gemeenten deze opgave niet zelf en in onderling overleg kunnen regelen, zal de provincie –die het adagium “één woning erbij, één eraf” ook voor de regio Maastricht en Mergelland in de provinciale woonvisie heeft opgenomen– deze rol van de gemeenten overnemen.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de sloop van 58 woningen en de bouw van maximaal 76 nieuwe appartementen/stadswoningen. Daarmee neemt het aantal wooneenheden toe met maximaal 18 woningen. Dit betreft een, gezien de schaal van de ontwikkeling, beperkte toename van het aantal woningen. Er is sprake van kwalitatieve nieuwe woningen binnen de kern Vaals. Binnen de (lands-)grenzen van Nederland en de provincie Limburg is weliswaar sprake van een krimpgebied en moeten het aantal plannen worden teruggebracht. De (woningbouw) ontwikkelingen in Vaals wordt echter sterk beïnvloed door de stad Aken en het woningtekort wat daar actueel is (zie paragraaf 3.5.3). Op basis van dat tekort is de toename van maximaal 18 woningen in Vaals verantwoord.

3.4.2 Detailhandelsvisie gemeente Meerssen

Uit de detailhandelsvisie van de gemeente Meerssen kunnen van toepassing zijnde conclusies worden overgenomen. Deze detailhandelsvisie gaat in op de ontwikkelingsmogelijkheden van de winkelvoorzieningen in de diverse kernen in Meerssen. Hierbij wordt ingegaan op het gedrag van winkelende consumenten. Dit gedrag heeft ook invloed op de herinrichting van het Koningin Julianaplein en de daarin opgenomen retail en horeca voorzieningen.

Winkelende consumenten zoeken namelijk een belevenis. Om consumenten langer in een gebied te houden spelen kwaliteit, keuzemogelijkheden en sfeer een belangrijke rol. De normale bodschappen en de aankoop van laagfrequente goederen wordt voornamelijk efficiënt en snel gedaan.

De volgende ruimtelijke en functionele eisen in volgorde van belangrijkheid spelen een rol:

- Parkeergemak;
- Kwaliteit van het winkelaanbod;
- Inrichting, veiligheid, sfeer;
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid;



- Aanwezigheid bijzondere winkels;
- Aanvullende diensten en voorzieningen.

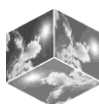
Bij de herinrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met bovenstaande eisen.

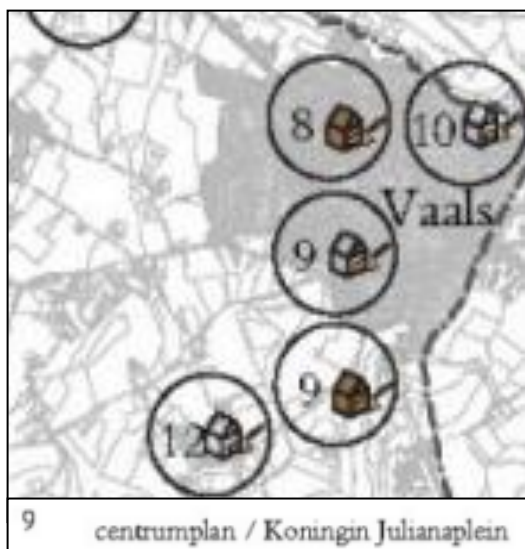
3.4.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

In de intergemeentelijke structuurvisie worden de strategische keuzes aangaande de ruimtelijke ontwikkeling binnen het grondgebied voor de lange termijn vastgelegd. De gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben ervoor gekozen deze structuurvisie samen op te stellen. Het grondgebied van de gemeenten vormt een belangrijk deel van het stroomgebied van de Geul binnen het Heuvelland van Zuid-Limburg. Ondanks de verschillen die er zijn tussen de gemeenten, is er door deze ligging ook sprake van veel overeenkomsten. Het biedt daarom voordelen om een gezamenlijk beleidskader te hebben, waarin de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor de drie gemeenten is vastgelegd en dit beleid op elkaar is afgestemd. De hoofddoelstelling van de structuurvisie is het geven van een integrale visie voor het grondgebied van de drie gemeenten. Hierin komt op hoofdlijnen de samenhang tussen de (ruimtelijke) aspecten van sectoraal beleid, zoals recreatie en toerisme, economie, volkshuisvesting, natuur, landbouw en mobiliteit tot uiting. De structuurvisie is daarmee een belangrijk kader voor de afweging rondom concrete ruimtelijke beslissingen over de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden voor de kernen. Leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid gericht op de lange termijn zijn hierbij kernbegrippen.

Binnen het structuurvisiegebied is een kernhiërarchie te onderscheiden, waarbij de kernen Gulpen, Vaals en Valkenburg de hoofdkernen zijn. De functies in deze kernen hebben veelal een (boven)gemeentelijk en soms een regionaal belang. Het betreft functies op het gebied van wonen, werken (o.a. horeca, toerisme en recreatie, winkelen), voorzieningen en welzijn. Nieuwe ontwikkelingen zullen vooral in deze hoofdkernen dienen plaats te vinden.

Voor de lange termijn wordt gestreefd naar kernen, waarbij de visueel-ruimtelijke aantrekkingskracht en de diversiteit en identiteit die daaraan ten grondslag ligt de leefbaarheid en het welzijn van de bevolking en bezoekers bevorderen. De historische delen van de kernen zijn duidelijk herkenbaar en geven identiteit aan de kernen. De inrichting van de openbare ruimte, uitgedrukt in de vormgeving van groenstructuren en straten en pleinen past hierbij, waardoor er een samenhangend beeld is ontstaan. Het stedenbouwkundige plan in combinatie met het beeldkwaliteitsplan voorziet in een visueel-ruimtelijk aantrekkelijk Koningin Julianaplein. De nieuwe inrichting kent een eigen identiteit en diversiteit door de aanwezigheid van historische en nieuwe bebouwing en een daarop aansluitende openbare ruimte die voor een samenhangend geheel zorgt. Het planvoornemen zal daardoor bijdragen aan de leefbaarheid binnen de kern Vaals.





Voor de korte termijn kan worden gesteld dat het van belang is om nieuwe ontwikkelingen (bouwplannen en functiewijzigingen) niet sec te beoordelen, maar met name naar de impact op en de passendheid binnen de omgeving (straatbeeld en/of het stedenbouwkundig patroon). Aandachtspunten hierbij zijn:

- herstel en ontwikkeling van doorlopende groenstructuren (waaronder beken en beekdalen) binnen en buiten de kern;
- herstel van en respect voor zichtlijnen naar historische gebouwen en naar het landschap;
- gebruik maken van de landschappelijke gegevenheden als het terreinreliëf, het watersysteem, en de diverse waardevolle landschapselementen als ontwerpopgave;
- aansluiten bij en gebruikmaken van de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur;
- afstemming van nieuwbouw op het architectuurbeeld van de kern;
- creëren van goede overgangen tussen nieuwbouw in kernrand en het buitengebied.

Een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan zijn de zichtrelaties tussen de historische bebouwing aan het Koningin Julianaplein en de Maastrichterlaan. Bij de inrichting van het gebied is rekening gehouden met het terreinreliëf en wordt de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur versterkt door het amoveren van bebouwing die niet in de structuur past. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd met respect voor de historische bebouwing. De aandachtspunten uit de regionale structuurvisie zijn dan ook vertaald in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor het Koningin Julianaplein.

De historische delen van de kernen hebben veelal een multifunctioneel karakter. Dit geldt vooral voor de 3 hoofdkernen, waaronder Vaals. Voorzieningen, winkels, bedrijfjes, multifunctionele accommodaties en ontmoetingsplaatsen kunnen zich, mits ruimtelijk inpasbaar, bij voorkeur in de historische delen van de kernen vestigen. Het planvoornemen voorziet in de kern Vaals in een nieuwe inrichting van het Koningin Julianaplein met een multifunctio-



neel karakter. Er worden namelijk diverse functies mogelijk gemaakt waaronder, wonen, dienstverlening, detailhandel en horeca.

De woningmarkt is tot op heden steeds uitgegaan van groei. Krimp is een fenomeen dat pas sinds enkele jaren daadwerkelijk meespeelt in het woningmarktbeleid en nog niet altijd bij alle beleidsmakers tussen de oren zit. Van een groei- / aanbodmarkt vindt er een transformatie plaats naar een krimp- / vraagmarkt. Het woningaanbod zal zich dus moeten aanpassen aan de vraag.

De weinige nieuwbouw die nog wordt gerealiseerd, dient gericht te zijn op voldoende diversiteit in het woningaanbod, aansluiting bij de doelgroepen en op doorstroming binnen de woningvoorraad. Dat betekent dat deze vooral bedoeld is voor de vergrijzende bevolking. In veel grotere mate dient te worden ingezet op herstructurering van de bestaande voorraad. In de volgende paragrafen en hoofdstukken zal worden aangetoond dat het planvoornemen middels herstructurering voldoet aan de nieuwe woningmarkt.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische visie 2020

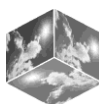
De op 13 oktober 2008 vastgestelde Strategische visie Vaals 2010 'Geef vorm aan Vaals' schetst een beeld van de toekomstverwachting voor Vaals tot 2020 en de beleidsdoelen, die de gemeente zich stelt. De visie is tot stand gekomen met de medewerking van inwoners, vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties, ondernemers, raadsleden en externe deskundigen.

Bij de start van het proces heeft de gemeenteraad ten aanzien van deze strategische visie de volgende doelen gesteld:

- a. de visie schets het gewenste toekomstbeeld van Vaals over 10-15 jaar (Vaals 2020);
- b. de visie vormt een richtinggevende leidraad voor toekomstig beleid en plannen;
- c. de visie wordt gedragen door en uitgevoerd met de samenleving van Vaals;
- d. de visie is dynamisch en biedt ruimte voor inpassing van nieuwe trends en ontwikkelingen.

De visie vormt een referentiekader waarvan toekomstige coalitie-/raadsprogramma's kunnen worden afgeleid en geeft vooral de toekomstige beleidskoers op hoofdlijnen weer. Concrete beleidsaccenten en te realiseren doelen volgen in een latere fase, als uit de visie nadere plannen en projecten worden ontwikkeld. De visie geeft enkel de richting aan waarlangs de ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden. Centraal staan de thema's Leefbaarheid, Wonen en Toerisme. Het planvoornemen heeft relaties tot alle drie thema's en levert daaraan een bijdrage.

De gemeente Vaals anno 2020 is een aantrekkelijke woon- en leefgemeente, met een internationaal karakter dat met name op Aken georiënteerd is. 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 bevol-



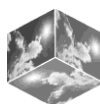
king, waarin de onderlinge verbondenheid groot is. De leefbaarheid van de gemeenschap en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving wordt aangedreven door een sterke economische motor. Deze motor draait op de samenhang en kwaliteit van het unieke Drielandenpunt, het hoogwaardig buitengebied met aantrekkelijke kleine kernen en de monumentale historische kern met een attractief winkelcentrum.

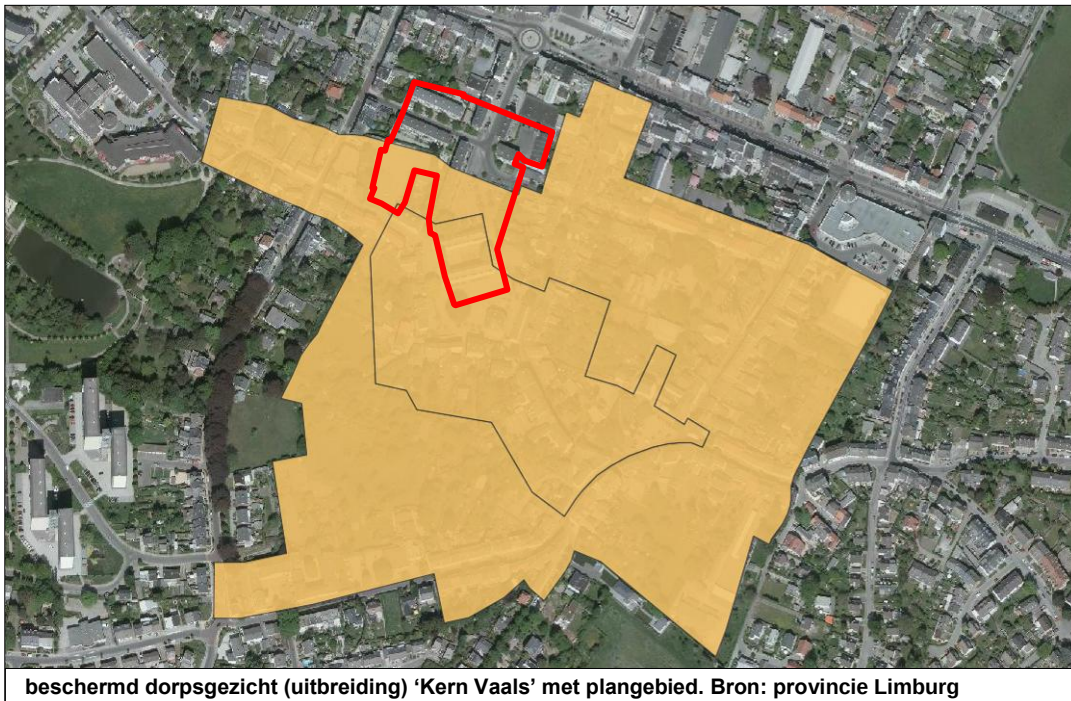
Een belangrijk onderdeel van de strategische visie is het wonen in Vaals. Het gaat in feite om een woongemeente met veel mogelijkheden dankzij de goede ligging. Een schitterende natuur, de nabijheid van een grote stad (Aken), een internationale sfeer en een druk winkelgebied met veel voorzieningen zorgen voor deze mogelijkheden. De gemeenteraad van Vaals heeft echter geconstateerd dat er veel te weinig kwalitatief goede woningen worden aangeboden. De gemiddelde huizenprijs in Vaals ligt ruim lager dan in de rest van Zuid-Limburg. De gemeenteraad wil de huizenprijzen niet opdrijven, maar wil wel de variëteit en mogelijkheden vergroten. Hierdoor worden nieuwe bewoners aangetrokken waaronder mensen met meer koopkracht. Dat is weer interessant voor investeerders en winkeliers, waardoor het voorzieningenniveau ook kan worden uitgebreid. Middels onderhavig plan wordt dan ook (onder ander) voorzien in hoogwaardige woningbouw. Het planvoornemen draagt daarmee bij aan de verbetering van het algemene woonklimaat. Aangezien de stad Aken aan de kern Vaals grenst wordt de woningbehoefte van Vaals beïnvloed door het woningtekort in Aken. Hierdoor is het verantwoord om te voorzien in een uitbreiding van het aantal woningen binnen het plangebied van 58 naar maximaal 76 woningen.

In de Strategische visie is verder aangegeven dat Vaals behoefte heeft aan een levendig, gezellig centrum met een plein waar mensen van alle leeftijden kunnen verblijven. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze specifieke behoefte en sluit daarmee aan op de strategische visie.

3.5.2 Monumentennota 2006

De gemeente Vaals beschikt over meerdere objecten en structuren, die vanwege hun cultuurhistorische waarde een monumentale status kennen. Zo zijn binnen de gemeente Vaals 137 panden en bouwwerken aangewezen als Rijksmonument en vijf gebieden als beschermde stads- en dorpsgezichten. Verder heeft de gemeente ook archeologische gebieden en komen in het buitengebied waardevolle landschapsobjecten voor. Daarnaast bezit de gemeente nog meer gebouwen en bouwwerken, die vanwege de cultuurhistorische waarde bescherming verdienen. De gemeente Vaals erkent dat het een goede zaak is om het cultureel erfgoed te koesteren, te behouden en te promoten. Verder onderschrijft de gemeente Vaals dat het behoud van als dan niet beschermde monumenten de ruimtelijke kwaliteit van Vaals zal verbeteren en het toerisme, de recreatie en de economie zal bevorderen. Middels de Monumentennota worden de bescherming van de cultuurhistorische waarden mogelijk gemaakt.

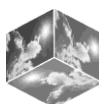


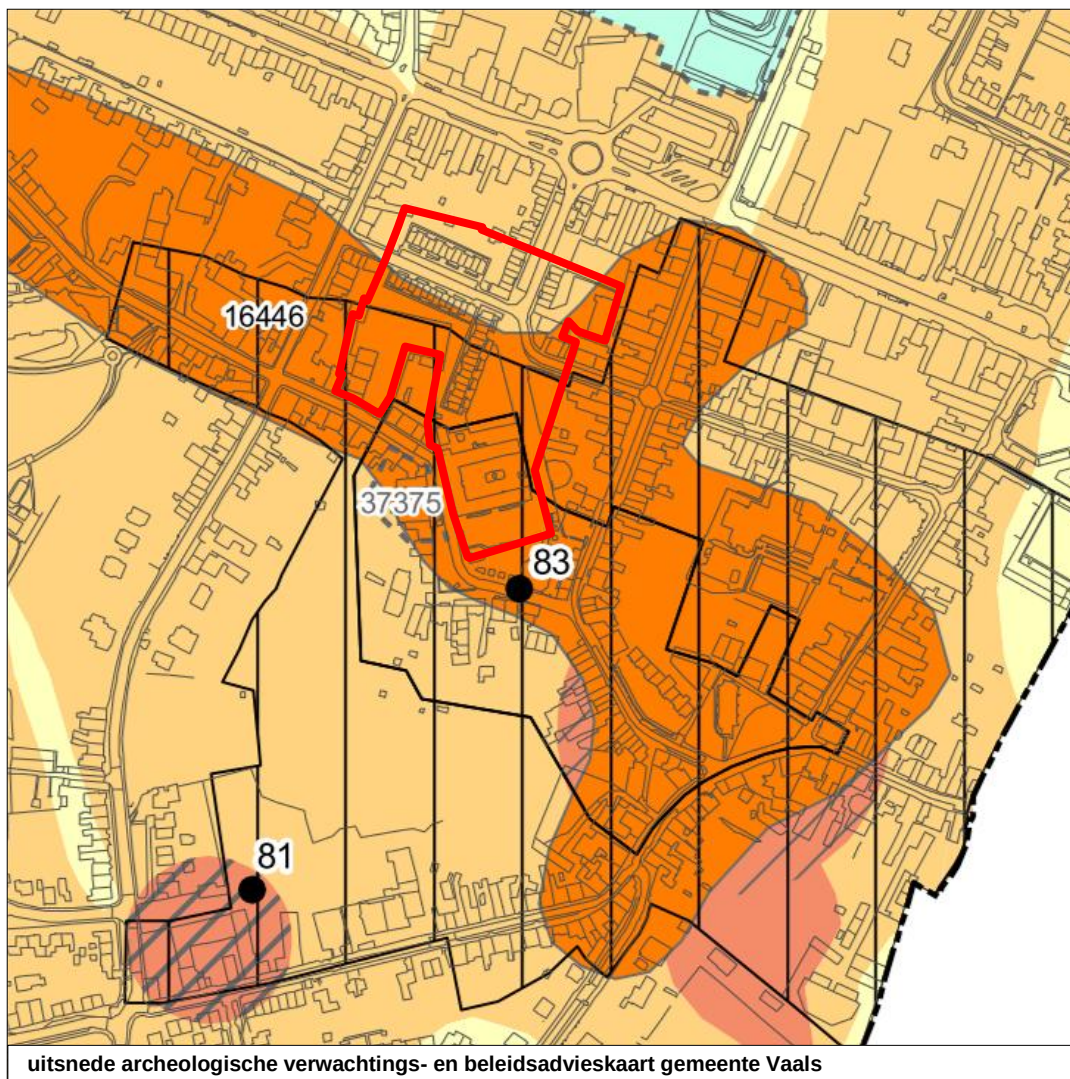


De visie van de nota gaat ervan uit dat cultuurhistorie een integraal deel uitmaakt van de identiteit en de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Ten opzichte van het vorige beleid, dat passief te noemen is, zijn nieuwe strategische uitgangspunten geformuleerd:

- De bovengrondse monumentenzorg en de ondergrondse (archeologische) monumenten vormen gezamenlijk het totaal van de monumentenzorg en worden als zodanig behandeld en uitgedragen;
- De integrale benadering en inbedding van monumentenzorg en archeologie binnen het beleid op alle niveaus op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit en inrichting, cultureel erfgoed en duurzame ontwikkeling staan centraal;
- De strategische en promotionele inzet van monumenten en archeologie binnen de gemeentemarketing, het cultuurtoerisme en de economie van de gemeente krijgt een hoge prioriteit;
- Communicatie, presentatie en educatie worden acties ingezet om het maatschappelijk, politiek en economische draagvlak en het enthousiasme voor de cultuurhistorie en monumenten en archeologie in het bijzonder, te vergroten. Hierbij wordt intensief samengewerkt met partners binnen de cultuurhistorie.

In de monumentennota worden vijf gebieden aangegeven die door het Rijk als beschermd dorpsgezicht zijn aangewezen. Eén daarvan is het beschermd dorpsgezicht 'Kern Vaals', waarin het onderhavige plangebied gedeeltelijk is gelegen. De aanwijzing als beschermd dorpsgezicht heeft niet alleen gevolgen voor de omgang van dit gebied, maar vormt een essentieel aspect van het imago van de gemeente Vaals. Het imago van beschermde dorpsgezichten is inzet bij de marketing/promotie van de gemeente, voor ondernemers, investeerders, nieuwe bewoners, bezoekers en toeristen.



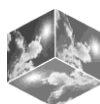


Bovendien spelen dergelijke gebieden een actieve rol bij de, in dit geval, stedelijke veranderingsprocessen op ruimtelijke, economisch, sociaal en maatschappelijk gebied.

Het doel van de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht is niet het bevriezen van de bestaande situatie. Wijzigingen en uitbreidingen blijven mogelijk en zijn soms wenselijk en/of noodzakelijk, juist om de waarden in stand te houden. De gedeeltelijke ligging in het beschermd dorpsgezicht wordt in onderhavig bestemmingsplan meegenomen als dubbelbestemming.

3.5.3 Archeologie

Voor de gemeente Vaals is (mede naar aanleiding van het Verdrag van Malta, paragraaf 3.2.3) een archeologische inventarisatie voor het gehele grondgebied uitgevoerd. De inventarisatie heeft geleid tot een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende waarden ook de te verwachten archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans.



Door aan de verwachtingskaart beleidsadviezen te koppelen, ontstaat een kaart die gebruikt zal worden om een archeologisch beleid te kunnen voeren.

Voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelden een tweetal verwachtingswaarden. Voor het gebied ten zuiden van de Sint Paulusstraat geldt dat dit een 'Terrein van hoge archeologische waarde' is. De rest van het plangebied kent een 'middelhoge verwachting'. Middels onderhavig bestemmingsplan worden deze te verwachten archeologische waarden beschermd middels respectievelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 6', waarmee aansluiting wordt gezocht met het beleid van de gemeente Vaals.

3.5.4 Overeenkomst Gemeente Vaals en Stad Aachen

d.d. 4 juli 2012 heeft de gemeente Vaals een overeenkomst afgesloten met de stad Aken. Deze overeenkomst is een indirect gevolg van politieke ontwikkelingen in Duitsland. Doordat de militaire dienst in Duitsland is vervallen wordt een verdubbeling verwacht van het aantal mensen dat gaat studeren. In Aken wordt ingesprongen op deze ontwikkeling door het realiseren van een campus voor de Reinisch-West Fälsche Technische Hogeschool (RWTH). Alleen de RWTH en de Hoge vakschool in Aken verwachten een toename van 9.500 extra studenten. Daarbij wordt ervan uit gegaan dat 40-45% van deze studenten een woning zoekt. Hierdoor komt de woningmarkt in Aken dus ernstig onder druk te staan. In Aken zelf worden reeds veel studentenwoningen ontwikkeld. Het aantal woningen dat wordt ontwikkeld is echter niet voldoende om aan de grote vraag te kunnen voldoen.

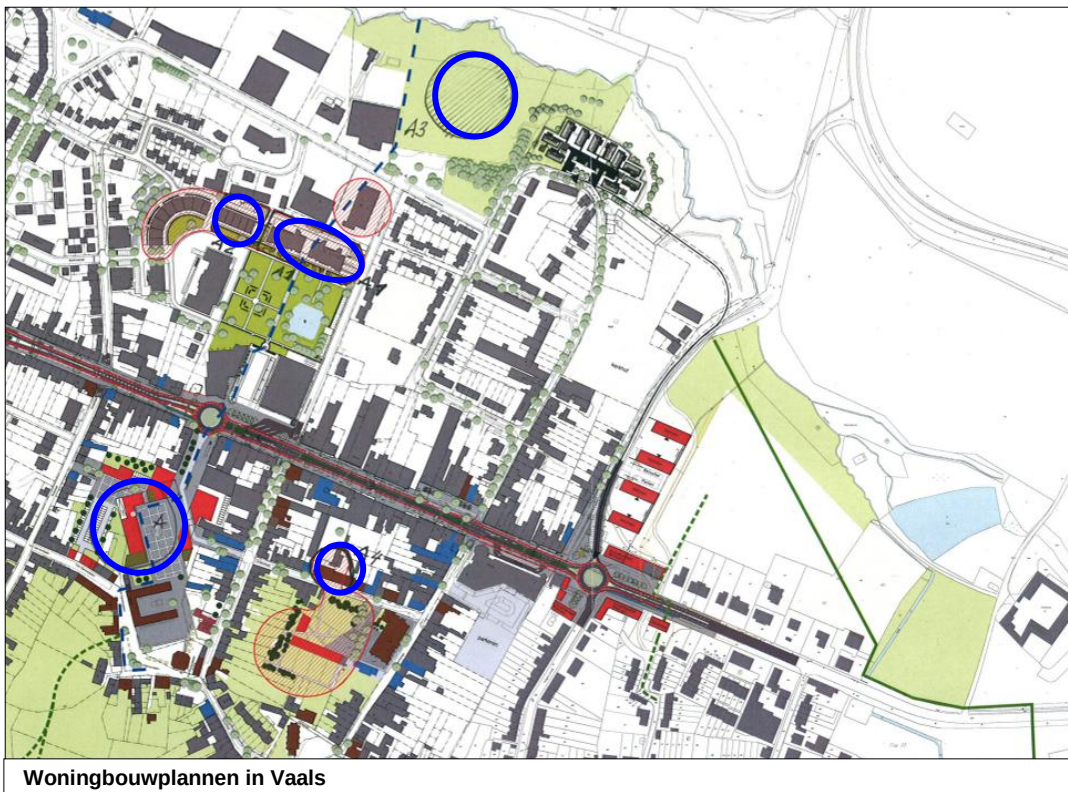
Naast een toename van het aantal studenten zullen er, door de komst van de RWTH-campus, naar verwachting ook enkele duizenden arbeidsplaatsen worden gecreëerd. Dit zorgt voor een nog grotere druk op de woningmarkt in verschillende woningcategorieën.

Voor het opvangen van de benodigde extra woningen dient dan ook gekeken te worden buiten de grenzen van Aken. De gemeente Vaals wordt door de ligging direct grenzend aan Aken, gezien als ideale plaats voor de opvang van de extra woningen voor studenten en voor werknemers van de RWTH. Vaals heeft een goede ligging ten opzichte van Aken. Het is gelegen dicht bij het universitaire ziekenhuis van Aken, de Hoge School, het campusgebied en het centrum van Aken. Daarnaast kennen de centra van Aken en Vaals een goede openbaarvervoersverbinding.

De gemeente Vaals en Aken zijn beide bereid om met deze achtergronden, de samenwerking met elkaar voort te zetten en te consolideren, de vraag naar woningen op elkaar af te stemmen en nauw samen te werken. De gemeenschappen zijn dan ook overeengekomen dat:

- beide gemeenschappen de bestaande samenwerking met betrekking tot verkeerskundige vraagstukken, grensoverschrijdend openbaar vervoer alsmede vraagstukken met betrekking tot stedenbouw zullen voortzetten en consolideren;



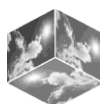


- de plannen van beide gemeenschappen op elkaar worden afgestemd zodat kan worden voorzien in woningen voor studenten en andere woningzoekenden. De gemeente Vaals heeft in dit kader middels een lijst en een overzichtskaart aangegeven welke plannen in de verschillende gebieden van de gemeente Vaals actueel zijn.
- dat onderling rekening wordt gehouden met de individuele diensten en faciliteiten van de beide gemeenschappen;
- dat de beiden gemeenschappen het pendelen tussen de beide gemeenschappen promoten en hierover adviseren. Hiermee wordt beoogd om het wonen en werken over de grens voor eenieder toegankelijk te maken waardoor uitwisseling zal plaatsvinden.
- de voortgang en resultaten van de prestatiedoeleinden van de overeenkomst regelmatig worden geëvalueerd.

Het plan met betrekking tot de herinrichting van het Koningin Julianaplein in de kern Vaals wordt in de lijst met actuele plannen specifieke genoemd. Aangegeven wordt dat de eengezinswoningen aan het Koningin Julianaplein, de Sint Paullusstraat en aan de Tyrellsestraat in de huidige situatie worden thans gebruikt voor studentenhuisvesting. De nieuwe woningen zijn geschikt voor diverse doelgroepen.

3.5.5 Onderzoeken centrumplan

Ten behoeve van het Centrumplan, specifiek onderdeel herontwikkeling Koningin Julianaplein, heeft de gemeente Vaals in samenwerking met de Woningstichting Vaals een aantal onderzoeken uitgezet. Het doel van de onderzoeken is het verkrijgen van inzicht in het



imago van Vaals, de behoefte op de woningmarkt, de bezoekersstromen, de behoefte op de retailmarkt en de mogelijke koppeling drielandenpunt – centrum.

In dat kader zijn er een tweetal onderzoeken uitgevoerd:

- Maix – 1631 interviews onder inwoners, bezoekers, Akense bevolking en studenten.
- Akka Strategie*Management – onderzoek naar de retailmarkt in de regio van Vaals op Nederlands, Duits en Belgisch gebied, waaronder ook de lopende projecten. Op basis hiervan heeft zij kansen en bedreigingen geformuleerd voor Vaals op retailgebied.

Tevens zijn de belangrijkste punten uit de rapporten van 3W, de detailhandelsvisie van de gemeente Meerssen (welke als voorbeeld wordt aangehouden) en detailhandelsvisie van de provincie Limburg samengevat. Uit het onderzoek van Maix kan het volgende worden samengevat:

Imago

Uit het onderzoek van Maix blijkt dat men over het algemeen tevreden is over Vaals, met name op het gebied van gastvrijheid, veiligheid en vriendelijkheid voor ouderen. Studenten uit Aken zijn minder tevreden met Vaals, dit uit zich met name in lage beoordeling op het gebied van veelzijdigheid en attractiviteit.

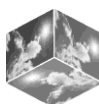
Vaals wordt gezien als een rustige, gezellige, kleine stad met een mooie omgeving en lage onroerend goed prijzen. Een kwart van de ondervraagden ziet zichzelf wel ooit in Vaals wonen, circa 40% denkt nooit in Vaals te komen wonen.

Een groot deel van de ondervraagden mist hoogwaardige kleinhandel en moderne kledingzaken. Ook het horeca aanbod is onvoldoende, met name voor jongeren. Uit het onderzoek blijkt dat 35% van de bezoekers van het drielandenpunt het centrum van Vaals bezoekt. 63 % van de bezoekers gaat niet naar het centrum van Vaals. Bezoekers van het drielandenpunt komen met name om te wandelen of fietsen.

Herontwikkelingsplannen Koningin Julianaplein

De herontwikkeling Koningin Julianaplein wordt door de meeste ondervraagden positief ontvangen. Enkelen behouden liever de huidige situatie. 50% van de ondervraagden kan zich voorstellen om in het herontwikkelingsproject te gaan wonen. 70% van de ondervraagden is positief over de woon- winkelcombinatie. Wel benadrukt men dat de historische kern zeer gewaardeerd wordt en in waarde behouden moet blijven. Nieuwe ontwikkelingen moet passen binnen de bestaande omgeving.

Gewenst zijn restaurants van verschillende culturen, fast foodrestaurants, specialiteiten, cafés (avondbesteding), meer aanbod in jonge mode, modeketens. Tevens moet veel groen in het plan verwerkt worden en het parkeren goed geregeld zijn. Het gewenste prijs-niveau moet gemiddeld zijn. 5% van de ondervraagden wenst winkels in een hoog segment, winkels in discount (laag) segment zijn niet gewenst.



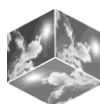
Woonwensen

Doelgroep	Soort:	Gewenste vorm:	Aantal kamers:	Maat:	Inrichting:	Huurprijs:
Bezoekers Vaals (21% v/d onder- vraagden)	50%: eigendom 33%: huur 17%: Beide	33%: Woonhuis 37% app. 31% beide	13%: 5 kamers of meer 29% 4 kamers 38% 3 kamers 10% 2 kamers	06%: 26-50m ² 15%: 51-75 m ² 48%: 76-100 m ² 31%: > 100 m ²	04%: eenvoudig 67%: gemiddeld 25%: exclusief	13%: € 300-499 46%: € 500-999 12%: meer dan € 1000,--
Bevolking Aken (37% v/d onder- vraagden)	40%: eigendom 20%: huur 38%: beide	36%: Woonhuis 27% app. 37% beide	18%: 5 kamers of meer 34% 4 kamers 34% 3 kamers 10% 2 kamers	04%: 26-50m ² 18%: 51-75 m ² 38%: 76-100 m ² 39%: > 100 m ²	13%: eenvoudig 62%: gemiddeld 24%: exclusief	13%: € 300-499 60%: € 500-999 14%: meer dan € 1000,--
Studenten Aken	87%: eigendom 0%: huur 13%: Beide	02%: Woonhuis 83% app. 15% beide	06%: 5 kamers of meer 04% 4 kamers 33% 3 kamers 15% 2 kamers	13%: tot 25 m ² 44%: 260-50m ² 25%: 51-75 m ² 12%: 76-100 m ² 06%: > 100 m ²	21%: eenvoudig 65%: gemiddeld 12%: exclusief	29%: € 300-499 44%: € 500-999 17%: meer dan € 1000,--

In het onderzoek van Akka worden de kansen en risico's opgesomd en worden aanbevelingen gedaan.

Kansen:

- Meeste m² winkelvloeroppervlakte per 1000 inwoners in Zuid Limburg;
- Ligging aan de grens met België en Duitsland, hoog aandeel buitenlandse bezoekers/klanten;
- Rol Vaals verzorging naburige Akense woonwijken;
- Hoog aandeel toeristen (bezoeken en overnachtingen);
- Uniek stadsbeeld, sfeer, imago;
- Sterke zelfstandige ondernemers in detailhandel;
- Verdeling winkelaanbod in evenwicht brengen door ontwikkeling Julianaplein met aantrekkelijk aanbod winkels, horeca, groen;
- Koopstromen en koopgedrag volgen + sturen;



- Multifunctioneel gevarieerd aanbod;
- Recreatief winkelen + boodschappen;
- Integrale aanpak met inspirerende marketing (winkelen, wonen, wandelen);
- Selectieve en kwalitatieve uitbreiding/vervanging winkelmeters;
- Onderscheidend vermogen;
- Specialisering, trendscouting, benchmarking;
- Samenwerking regionaal grensoverschrijdend;
- Vaals Branding: merkbeleving, reputatie, identiteit.

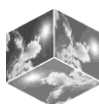
Risico's

- Ontwikkeling perifere grootschalige winkels geen optie;
- Kwetsbaar door afhankelijkheid van toevloeiing klanten;
- Leegstand boven landelijk gemiddelde;
- Verkeerssituatie, parkeren (aanbod, gemak);
- Opvolging van zelfstandige ondernemers;
- Weinig trendwinkels met moderne uitstraling;
- Negeren van klanten gewoonten (wegen en verwachtingen);
- Groei van low budgetwinkels;
- Leegstand winkelcentrum drieland en zijstraten hoofdwinkelgebied;
- Regionaal projecten en buitenlandse concurrentie nieuwe formules en verdichting aanbod;
- Focussen op een thema;
- Passief gedrag ondernemers en overheid;
- Verpaupering, overaanbod;
- Vergrijzing, krimp, daling bestedingsvermogen, overlappend winkelaanbod, concurrentie;
- Verschuiving binnen bestaande detailhandel;
- Zeer beperkte theoretische marktmogelijkheden voor kwantitatieve uitbreiding winkelmeters.

Vaals heeft een groot lokaal en grensoverschrijdend verzorgingsgebied. Zondagsopenstelling heeft een grote aantrekkingskracht op Duitse bezoekers. De voorliggende herinrichting van het Koningin Julianaplein wordt door Akka als veelbelovend bestempeld. Vaals staat bekend om de weekmarkt en trekt hiervoor veel bezoekers. Bij winkelen gaat het om aanbod en beleving (aantrekkelijk gebied). Bij de herinrichting moet aandacht worden besteed aan de verkeersafwikkeling en het parkeren wat moet passen bij de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast moeten winkelruimten zo ruim mogelijk (marktconform) worden. Ook de aanlevering en bevoorrading is een aandachtspunt (belangrijk bij vermarkten retail).

Aanbevelingen:

- Assortiment met aantrekkingskracht en profiel;
- Weloverwogen branchemix van kwalitatieve must-haves en gespecialiseerde waren-aanbod, die niet overal te verkrijgen zijn;
- Gemiddeld tot hoger prijssegment (niet teveel luxe en geen low budget);



- Hoge verblijfskwaliteit;
- Weekmarkt als publiekstrekker;
- Interessante mix van handel, gastronomie (plaatsbepaling);
- Combinatie van winkelen en beleven (festiviteiten);
- Voldoende Parkeerplaatsen, goede bereikbaarheid.

Het onderzoek van 3W bestaat uit een SWOT-analyse waaruit kan worden geconcludeerd dat de volgende sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen van toepassing zijn:

Sterkte:

- Goed voorzieningenniveau;
- Toeristisch centrum in het Heuvelland;
- Aantrekkelijk winkelaanbod;
- Drukke weekmarkt;
- Zondagopenstelling.

Zwakte:

- Rommelig ingerichte kern Vaals, onevenwichtige bevolkingssamenstelling, veel woningen in laag- middensegment, voornamelijk seizoenstoerisme;
- Impuls in horecasector nodig.

Kansen:

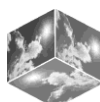
- Poort naar Aken upgraden;
- Inspelen op uitbreidingsplannen RWTH;
- Profiteren van huidige bekendheid centrum;
- Aantrekken senioren met bestedingsmogelijkheden;
- Zorgen voor diversiteit in winkels die bredere groep aanspreken dan prijsbewuste koop-toerist.

Bedreigingen:

- Dalend bevolkingsaantal: wegtrekken jongeren, emigratie Duitsers, sterke vergrijzing;
- Druk op voorzieningenniveau, afnemende besteding en koopkracht;
- Winkelaanbod afstemmen op bezoeker (→ ouderen);
- Woningaanbod verdient kwaliteitsimpuls;
- Verhuizen van formules maastrichterlaan naar plein;
- Kosten voor ondergronds parkeren hoog.

Aanbevelingen:

Op basis van deze SWOT-analyse kan dus worden geconcludeerd dat de markt op het Koningin Julianaplein behouden dient te blijven. Verder wordt aangegeven dat een beperkt metrages aan retail en/of horeca aan het Julianaplein middels een hoogwaardige invulling succesvol zou kunnen zijn.

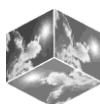




4 Planvoornemen

4.1 Inleiding

De bebouwing aan het Koningin Julianaplein is verouderd en past niet bij de prachtige historische omgeving nabij het gemeentehuis. Door te investeren in een duurzaam en hoogwaardig centrum wordt het gebied aantrekkelijker voor inwoners en bezoekers van Vaals. Onderhavig bestemmingsplan moet zorgen voor mogelijkheden voor een verbetering op het gebied van wonen, detailhandel, dienstverlening, horeca, monumenten, openbare ruimte, verkeer en parkeren. De basis voor dit bestemmingsplan wordt gevormd door een drietal documenten: het stedenbouwkundige plan, het beeldkwaliteitsplan en het parkeer- en verkeersonderzoek. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.



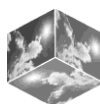


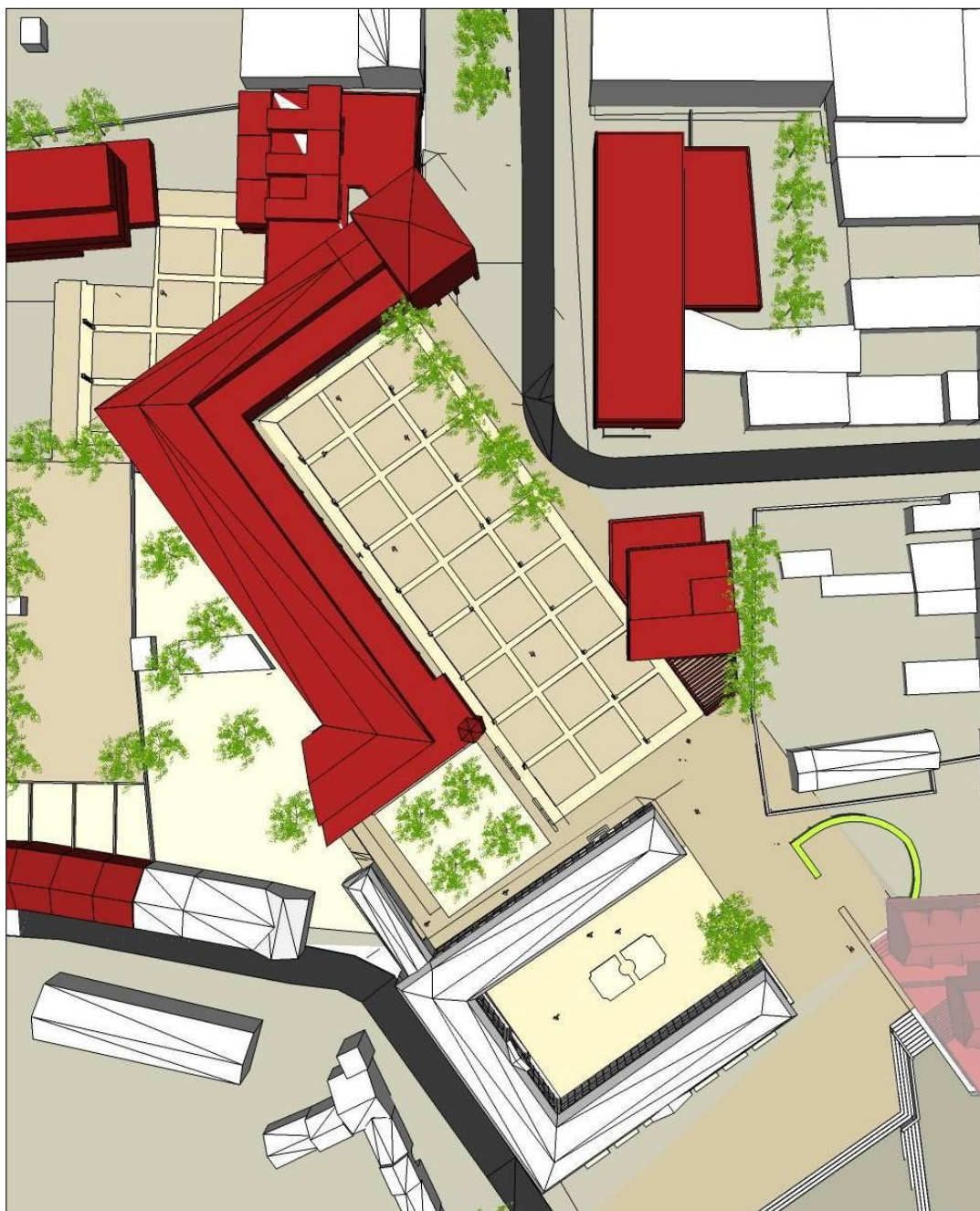
4.2 Stedenbouwkundig plan

Het Koningin Julianaplein kan in de toekomst in betekenis groeien als de centrale ruimte van Vaals die anders dan nu het geval is een identiteitsdrager en de ontmoetingsplek bij uitstek kan worden. Om dit verwachtingsbeeld waar te kunnen maken is in eerste instantie gezocht naar de juiste proporties van de fysieke ruimte.

Het vernieuwde Koningin Julianaplein krijgt een eenduidige geometrische, individuele vorm die zich qua oriëntatie richt op de noordvleugel van het gemeentehuis. Het gemeentehuis komt hierdoor prominent aan het nieuwe plein te liggen. De nieuwe pleinwanden gaan een samenhangende ruimtelijke eenheid vormen, die het plein een nadrukkelijker en eenduidiger karakter geeft. De zichtrelatie van het plein naar de Maastrichterlaan en omgekeerd wordt verbeterd als gevolg van het amoveren van de bebouwing aan de Tyrellsestraat. Hiermee wordt de binding van het plein aan de ontsluitingsweg, de Maastrichterlaan, versterkt. Dit geeft mogelijkheden beide ook functioneel intensiever aan elkaar te koppelen.

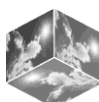
In de randen van de Tyrellsestraat en het plein worden, op de begane grond, detailhandel-, dienstverlening-, horeca-, en woonruimten ondergebracht, op de hogere lagen uitsluitend woonruimten met uitzondering van horecafuncties ten behoeve van een hotel en/of pension. Deze functies zullen ook op de verdiepingen worden toegestaan. Op 1 specifieke locatie is detailhandel- dienstverlening en horeca ook op de 1^{ste} verdieping toegestaan. De indeling van de diverse functies per verdieping wordt in paragraaf 4.3.2 nader beschreven.

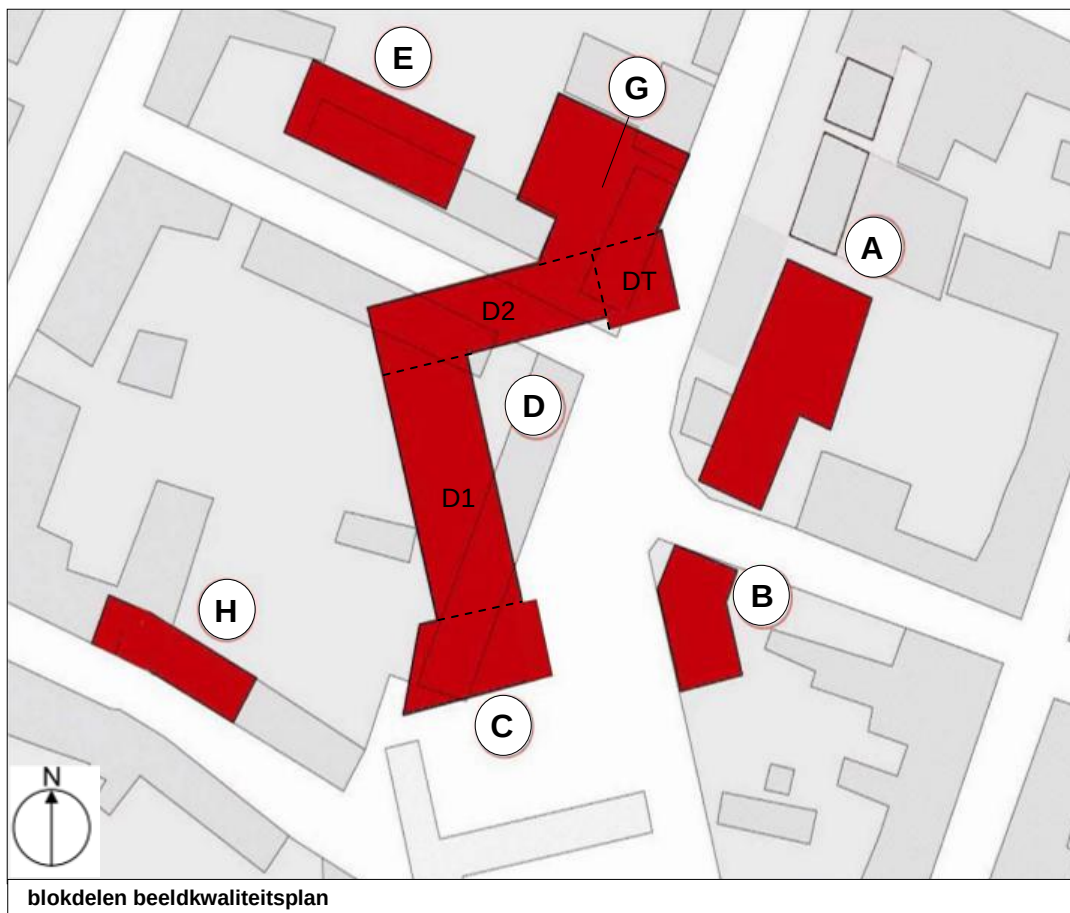




bovenaanzicht nieuwe stedenbouwkundige situatie

De bebouwingshoogte aan het plein zal variëren van 3 lagen bij gemeentehuis tot plaatselijk 5 lagen aan de noordzijde van het plein, ter plaatse van de Tyrellsestraat. De bebouwing aan de Tyrellsestraat varieert eveneens tussen de 5 en 3 lagen en sluit richting Maastrichterlaan in hoogte aan op de bestaande bebouwing.





Het te realiseren programma is:

- maximaal 76 woningen met minimaal aantal detailhandel en dienstverlening
- Minimaal 54 woningen met maximaal aantal detailhandel en dienstverlening
- 62 parkeerplaatsen ondergronds;
- 1.860 m² detailhandel / dienstverlening / horeca.

De beleving van het nieuwe Koningin Julianaplein als voetgangersdomein wordt beschreven en gevisualiseerd in het beeldkwaliteitsplan.





impressie blok A



impressie blok B



referentie blok B



impressie blok C/D



referentie blok C/D



referentie blok E

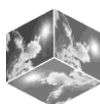


referentie blok E

4.3 Beeldkwaliteitsplan

4.3.1 Inleiding

In het beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP) wordt de materialisatie van de algehele ruimtelijke verschijningsvorm beschreven. In een achttal impressies zijn sfeerbeelden weergegeven, waarop men kan aflezen hoe de gebouwen in hun ritmiek, plasticiteit, materiaal en kleurstelling op hoofdlijnen opgebouwd worden. Het BKP zal als richtsnoer en referentie gelden voor de uitwerking van de bouwblokken door de architecten.





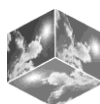
impressie beoogd Koningin Julianaplein

De matrix van de materialisatie is in het BKP per bouwblok beschreven evenals de schematische opzet van de gevels. Een individuele signatuur zal in de uitwerking door de architecten aan de afzonderlijke blokken toegevoegd worden die de uiteindelijke verschijningsvorm van het Koningin Julianaplein als een interessant en gevarieerd, maar ook gecontroleerd, architectonisch palet laat ervaren. Tevens wordt het samenspel tussen de openbare ruimte en de bouwblokken in het BKP middels impressies gevisualiseerd. De groenvoorzieningen evenals de vaste inrichtingselementen, zoals zitbanken, verlichtingsarmaturen, etcetera, vullen het beeld aan. De kwalitatieve uitwerking hiervan zal in een separaat plan, de inrichting van de openbare ruimte, uitgewerkt worden.

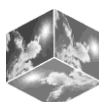
4.3.2 Functies per bouwblok

Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. De stuurgroep heeft per bouwblok functies toegekend. Hieronder wordt ingegaan op de functies per bouwblok welke worden vastgelegd in de realisatieovereenkomst. Deze afspraken worden gemaakt om ervoor te zorgen dat de commerciële invullingen aansluiten op de vraag van de markt, volgens onderzoek. Ook wordt op deze manier het gewenste niveau behaald zoals vastgelegd in de strategische visie (zie paragraaf 3.5.1). In de regels en op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is zoveel mogelijk per bouwblok geregeld.

Blok	Aanduiding	Bestemmingsplan KJP
A	specifieke vorm van centrum – 1'	Bestemming: Centrumdoeleinden ▪ Parkeergarage in de kelder middels aanduiding. ▪ Detailhandel op begane grond is rechtstreeks toegestaan. ▪ Dienstverlening op begane grond is rechtstreeks toegestaan. ▪ Wonen op verdieping.



		Afwijkingsmogelijkheid opnemen om onder voorwaarden een woonfunctie op begane grond toe te staan.
B	'specifieke vorm van centrum – 2'	Bestemming: Centrumdoeleinden ▪ Horeca op begane grond is rechtstreeks toegestaan. ▪ Wonen op verdieping is rechtstreeks toegestaan (1ste en 2de verdieping). ▪ Detailhandel op begane grond is rechtstreeks toegestaan. ▪ Dienstverlening op de begane grond is rechtstreeks toegestaan. Afwijkingsmogelijkheid om Horeca categorie 4, zijnde pension, mogelijk te maken op de verdieping (zowel 1ste en 2de verdieping).
C	'specifieke vorm van centrum – 3'	Bestemming: Centrumdoeleinden ▪ Parkeergarage in de kelder middels aanduiding. ▪ Horeca op begane grond is rechtstreeks toegestaan. Dit betekent dat de ontbijtzaal/restaurant beneden dient te zijn. ▪ Hotel is toegestaan op de verdiepingen conform de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – 3' (zijnde nachtverblijf). ▪ Wonen op verdieping is rechtstreeks toegestaan met een maximaal aantal wooneenheden van 5. Detailhandel en dienstverlening zijn middels een afwijkingsmogelijkheid toestaan op begane grond.
D1	'specifieke vorm van centrum – 4'	Bestemming: Centrumdoeleinden ▪ Parkeergarage in de kelder middels aanduiding. ▪ Wonen toegestaan op begane grond en verdieping. Afwijkingsmogelijkheid t.b.v. detailhandel op begane grond.
D2	'specifieke vorm van centrum – 5'	Bestemming: Centrumdoeleinden ▪ Parkeergarage in de kelder middels aanduiding. ▪ Dienstverlening, detailhandel en hore-



		ca tot categorie 3 op begane grond rechtstreeks toegestaan. ▪ Wonen uitsluitend op de verdiepingen. ▪ Onderdoorgang middels aanduiding.
D3 (Torentje)	specifieke vorm van centrum – 6'	Bestemming: centrumdoeleinden ▪ Parkeergarage in de kelder middels aanduiding. ▪ Detailhandel, dienstverlening en horeca tot en met categorie 3 op begane grond en op 1^e verdieping rechtstreeks mogelijk. ▪ wonen op overige verdiepingen (vanaf 2^{de} verdieping) toegestaan. ▪ Onderdoorgang middels aanduiding.
E H1/H2/H3 deels G	specifieke vorm van wonen – 1' specifieke vorm van wonen – 3/4/5' specifieke vorm van wonen – 2'	Bestemming: Wonen. ▪ t.p.v. blok G is in de kelder een parkeergarage toegestaan middels een aanduiding
deels G	specifieke vorm van centrum – 7'	Bestemming Centrum: ▪ Detailhandel en dienstverlening op begane grond ▪ Wonen, uitsluitend op de verdieping ▪ t.p.v. blok G is in de kelder een parkeergarage toegestaan middels een aanduiding

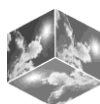
4.4 Verkeer en parkeren

In het kader van onderhavig planvoornemen is een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek hebben ook ruimtelijke en functionele gevolgen voor het planvoornemen.

Als gevolg van de herinrichting van het Koningin Julianaplein zal bestaande bebouwing gaan verdwijnen ten gunste van de realisatie van het stedenbouwkundig plan (zie paragraaf 4.2). Het plan bestaat uit het amoveren van 58 appartementen én parkeerterreinen en daarvoor in de plaats het realiseren van retail (commerciële ruimten) van circa 1.860 m² en maximaal 76 nieuwe appartementen. Dit betreft dus in ieder geval een uitbreiding van het aantal wooneenheden met maximaal 18 stuks.

Naast de wijzigingen in de bestemmingen, wijzigt ook de geplande verkeerssituatie:

- Het plan voorziet in eenrichtingsverkeer op zowel de Tyrellsestraat als de Koperstraat (tussen Bergstraat en Maastrichterlaan);

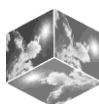


- Door de nieuwbouw vervalt de functie van de Sint Paullusstraat. Dit wordt nu, voor bewoners van de nieuwe appartementen alsmede voor enkele ondernemers, een toegangsweg tot een ondergrondse parkeergarage;
- Het parkeerterrein op het huidige Koningin Julianaplein komt te vervallen.

Voor de toekomstige parkeervraag is met behulp van de parkeerkencijfers van het CROW een inschatting gemaakt van de effecten van de herontwikkeling op de parkeervraag. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Vaals wordt gezien als matig stedelijk gelet op de korte afstand tot Aken;
- De locatie zit op de grens van centrum en schil/overloopgebied. In de praktijk betekent dit dat de minimale waarde van de categorie 'schil/overloopgebied' gehanteerd is wat overeenkomst met de maximale waarde van centrum;
- Er komen 58 appartementen te vervallen, hiervoor in de plaats komen in totaal maximaal 76 wooneenheden terug. Netto is derhalve sprake van een toename van maximaal 19 wooneenheden;
- Er wordt een hotel gerealiseerd waarbij is uitgegaan van 20 kamers;
- Er wordt een restaurant gerealiseerd van 359 m²;
- De overige commerciële voorzieningen bedragen 1.370 m² BVO.

Dit resulteert in onderstaand overzicht



Vraag	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Appartementen	47	56	94	84	56	56	66
Hotel	20	20	20	20	20	20	20
Restaurant	10	13	29	31	23	32	13
Commerciële ruimte	12	29	8	41	41	0	0
Totaal bij	89	118	151	176	140	108	98
In garage	47	56	70	70	56	56	66
Netto bij	42	62	81	106	84	52	33

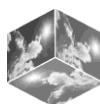
Op het drukste tijdstip zijn dus 176 parkeerplaatsen noodzakelijk. Er worden echter 70 parkeerplaatsen voor bewoners gerealiseerd zodat een netto vraag naar 100 parkeerplaatsen op het drukste moment noodzakelijk is. Er verdwijnen echter ook functies uit het gebied, namelijk de appartementen die gesloopt worden. De bewoners hiervan parkeren momenteel in de openbare ruimte. Het verschuiven van de geparkeerde voertuigen van de openbare ruimte naar de parkeergarage betekent dat er capaciteit vrij komt voor de nieuwe functies. Echter, een deel van deze capaciteit gaat verloren omdat het parkeerterrein aan het Koningin Julianaplein komt te vervallen.

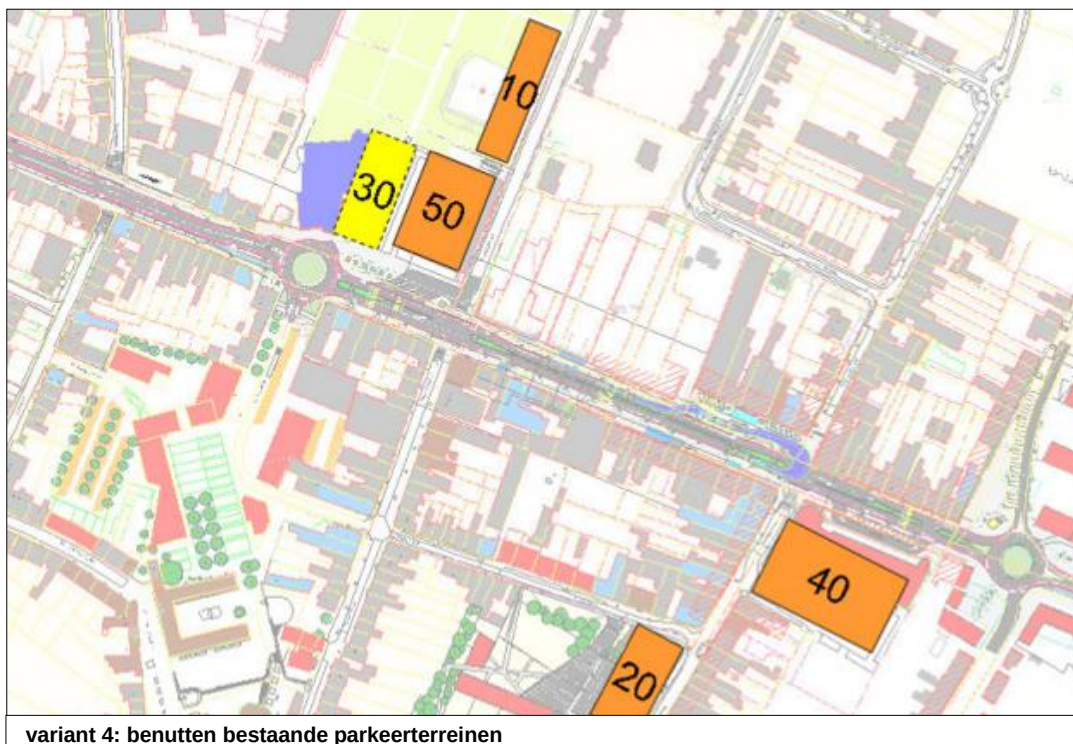
Het snel vinden van een geschikte parkeerplaats is een belangrijke randvoorwaarde voor bezoekers van kernen met de omvang van Vaals. Het is daarom van belang dat de parkeergelegenheden op een logische manier met elkaar verbonden zijn: is het ene parkeerterrein vol, dan moet de volgende parkeergelegenheid snel gevonden worden.

In dit onderzoek is naar een aantal mogelijkheden gekeken hoe het best geanticipeerd kan worden op de herontwikkeling. Uit het onderzoek blijkt dat variant 4 'Benutten bestaande parkeergelegenheid' het beste scoort. In deze variant wordt verder gekeken dan de directe omgeving van het Koningin Julianaplein.

Alle overcapaciteit in het centrum van Vaals wordt betrokken om de groei naar parkeergelegenheid op te vangen. Hierbij worden de volgende parkeerterreinen betrokken:

- Parkeergarage Von Clermontpark;
- Parkeerterrein nabij de Aldi;
- Parkeerterrein aan de Lindelaan;
- Parkeren aan de Beemderlaan.





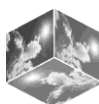
variant 4: benutten bestaande parkeerterreinen

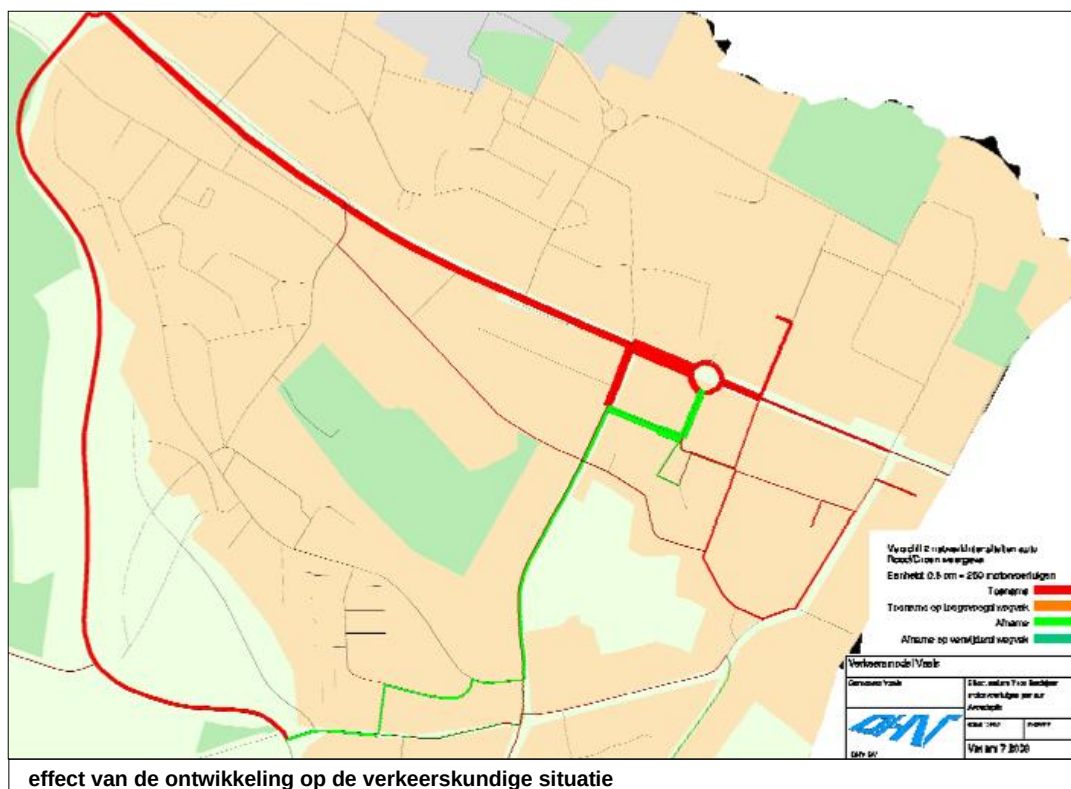
In totaal zijn er 426 parkeerplaatsen voorhanden (379 op dinsdag i.v.m. met de markt) die een maximale parkeerdruk hebben van 70% op de dinsdagmiddag. In totaal zijn er op het drukste moment nog 112 parkeerplaatsen over. Deze restcapaciteit van 112 plaatsen kan echter niet direct worden gebruikt voor de beoogde situatie aangezien de gemeente Vaals voornemens is om de parkeerterreinen aan het Koningin Julianaplein maar ook die aan het Wilhelminaplein, te onttrekken uit het parkeerbestand. Er dient verder ook rekening gehouden te worden met de nieuwe ontwikkeling en de sloop van de bestaande 57 appartementen. Wanneer met dat alles rekening wordt gehouden is er sprake van een parkeerdruk van 83% op zaterdag en 80% op dinsdagmiddag.

Eventuele extra capaciteit is te verkrijgen door het invoeren van het combi-parkeren. Momenteel zijn er relatief veel parkeerplaatsen in het centrum van Vaals solitair voor vergunninghouders in gebruik. Ook tijdens de drukke dinsdag was hier nog relatief veel capaciteit beschikbaar.

Verkeerskundige aspecten

Met behulp van het gemeentelijk verkeersmodel Questor van de gemeente Vaals is de voorkeursvariant doorgerekend op verkeerskundige haalbaarheid. De resultaten van deze berekening zijn weergegeven in de figuur hieronder. De figuur laat het verschil zien van de verkeersdrukte tussen de huidige situatie en de situatie waarin het Koningin Julianaplein heringericht is. De wegen die rood zijn weergegeven worden drukker, de wegen die groen zijn worden rustiger. Hoe dikker de lijn, hoe meer motorvoertuigen het betreft.





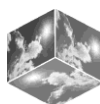
Op bovenstaande afbeelding zijn de volgende effecten te zien:

- door het afsluiten van de Sint Paulusstraat wordt de route over de Tentstraat – Bosstraat rustiger. Verkeer gaat meer gebruik maken van de randweg. Dit is te verklaren omdat de toegang tot de Maastrichterlaan via de Bosstraat geen gelukkige aansluiting is. De oude route via de Sint Paulusstraat leidde naar een rotonde, de Bosstraat naar een inritconstructie;
- verkeer dat vanuit de Bosstraat richting Maastricht rijdt, kiest er voor een groot deel voor om eerst rechtsaf te slaan en via de rotonde de route naar Maastricht te nemen;
- de Tyrellsestraat wordt aanmerkelijk rustiger. Enerzijds doordat er eenrichtingsverkeer is ingevoerd, anderzijds doordat de route via de Bosstraat en de Sint Paulusstraat niet meer voor handen is;
- In het centrum van Vaals worden diverse wegen drukker dan nu het geval is. Dit is grotendeels te verklaren doordat de extra ontwikkelingen ook extra verkeer genereert.

Om de parkeerterreinen goed bereikbaar te maken en bezoekers te sturen naar de locaties waar voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, is een goede verkeerscirculatie en parkeerverwijzing noodzakelijk.

4.5 Cultuurhistorie

Rond het midden van de 19^e eeuw is de Maastrichterlaan in Vaals aangelegd, de nieuwe verbinding tussen Maastricht en Aken. De straat is parallel op enige afstand van de oude verbindingsweg op hoogte, als een eenzijdig dijklichaam, aangelegd. Het natuurlijke hoogtereverloop van Noord naar Zuid werd hierdoor verstoord. De voormalige tuinen met vijver



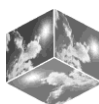
van het landgoed van Von Clermont werden losgekoppeld van het Von Stammhaus (het huidige gemeentehuis), hetgeen ook leidde tot een visuele breuk in het landschap. Fabrieksgebouwen deden hun intrede in de directe omgeving. De obelisk, die als een tuinversiering in de vijver gebouwd is, verloor zijn oorspronkelijke landschappelijke context. Op een foto uit de jaren 50 van de vorige eeuw is de obelisk nog afgebeeld voor een fabrieksgebouw naast de utilitaire schoorsteen. Wonderwel bleef de obelisk echter behouden voor het cultureel erfgoed.

Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundige plan voor het Koningin Julianaplein is het niet de bedoeling geweest een oude situatie te herstellen, hetgeen de huidige bebouwingen ook niet zou toelaten, maar is getracht de relatie te optimaliseren met die elementen uit het verleden, zoals de voormalige tuinen, de waterloop van de Gau, de vijver met de obelisk, die nu nog aanwezig zijn. Binnen de beperkte ruimtelijke mogelijkheden is gepoogd de zichtrelatie van het gemeentehuis en het Von Clermontpark, over de Maastrichterlaan heen, zo breed mogelijk op te zetten. Hiertoe is de nieuwe rooilijn van de Tyrellsestraat maximaal in oostelijke richting verplaatst.

Vanaf het Prins Alexanderplein is in de toekomst een glimp van het gemeentehuis op te vangen, hetgeen momenteel niet het geval is. Omgekeerd wordt de zichtas naar het landschap in het noorden (de Sneeuwberg) weer iets meer geopend. Het Prins Alexanderplein, dat als een soort uitzichtbalkon circa 5 meter in hoogte aan de zijde van het Von Clermontpark boven zijn omgeving uitsteekt, heeft tevens een scharnierfunctie aan de Maastrichterlaan. Niet alleen verbindt het noord (laag gelegen) en zuid (hoog gelegen) Vaals, maar verknoopt het ook de sterke bewegings- en flaneer as langs de Maastrichterlaan door middel van de nieuwe zichtrelatie met het gemeentehuis op het Koningin Julianaplein ter plaatse van het verbreedde profiel van de Tyrellsestraat.

Vanaf de hoek Maastrichterlaan, Tyrellsestraat richting gemeentehuis gezien ontvouwt zich een nieuw stedenbouwkundig beeld. Een vijfhoekse, verticaal gestructureerde bebouwing, onderdeel van de begeleidende pleinwandbebouwing markeert ruimtelijk het begin van het nieuwe Koningin Julianaplein aan de rechterzijde van de Tyrellsestraat. Aan de linkerzijde is na het amoveren van de bestaande bebouwing een directe blik op het gemeentehuis in zijn volledige breedte mogelijk. De nieuwe pleinruimte heeft een geometrische rechthoekige hoofdvorm die aansluit op de ortogonale structuur van het Von Stammhaus. Tegenover de noordwest vleugel van het Von Stammhaus is een kleinere vierkante pleinruimte gemaakt, waar de monumentale bomen hun plek behouden. De aan het subpleintje gelegen bebouwing tegenover het Von Stammhaus is drie lagen hoog en is hierdoor afgestemd op de hoogte van de aangrenzende bebouwing.

Aan de noordrand van het plein loopt de hoogte op tot 5 lagen en vormt zo als contrapunt een moderaat monumentaal gebaar ten opzichte van het Von Stammhaus aan de andere zijde van het Plein. De bebouwing kent in zijn architectuur een traditionele opbouw met een 1 laagse plint, 2 tot 3 laags midden en een toplaag met set-back aan de pleinzijde.

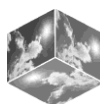


Zoals reeds vermeld wordt de bebouwing aan de noordzijde afgerond met een vijfhoekse opbouw. Licht hellende daken bekronen het geheel. De architectuur moet passen bij de klassieke uitstraling van het gemeentehuis, echter niet historiserend van aard zijn. In de materialisatie wordt als hoofdmateriaal uitgegaan van baksteen met de plint uitgevoerd in natuursteen. De hellende daken worden bij voorkeur in koper, zink dan wel leisteen uitgevoerd. Een en ander wordt uitgevoerd conform het beeldkwaliteitsplan zoals beschreven in paragraaf 4.3.

De oostelijke pleinwand wordt begrensd door een tweetal volumes van maximaal 3 lagen hoog waarvan de derde laag voor maximaal eendere bebouwd mag zijn. Het aan de Tyrellsestraat gelegen blok ligt in het verlengde van en is qua hoogte en materialisatie afgestemd op de hoekbebouwing Tyrellsestraat, Maastrichterlaan. Het solitaire blok, direct aan het plein gelegen, schermt de achtergevels van de bebouwing aan de Kopersterstraat af van het plein en krijgt een spilfunctie aan het plein. Qua architectonische uitstraling mag het zich onderscheiden.

Ook het herkenbaar maken van sporen van de ondergrondse beekloop van de Gau in het plangebied is de moeite waard. Het water speelde een belangrijke functionele rol in de lay-out van het ontwerp van het Stammhaus, woning en lakenfabriek, in zijn omgeving. In het ontwerp voor de openbare ruimte zullen ideeën met betrekking tot de implementatie hiervan ontwikkeld worden.

Vaals heeft als dorp een verrassend stedelijk karakter. Niet alleen de levendige Maastrichterlaan, maar als contrapunt ook het Von Stammhaus, dat in zijn monumentale setting aan het Von Clermontplein een klassieke rust uitstraalt, zijn als uitgangspunt genomen om het Koningin Julianaplein en zijn nieuwe bebouwingen vorm te geven. Het gekozen stedenbouwkundige model beoogt een synergie tussen beide karakteristieken te bewerkstelligen.



5 Sectorale aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het plan. Specifiek wordt ingegaan op geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en overige zoneringen.

5.1 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Middels onderhavig bestemmingsplan worden diverse geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. In het kader van de bestemmingsplanwijziging zijn middels een akoestisch onderzoek (zie bijlage 1) een aantal akoestische aspecten ten aanzien van het herinrichtingsplan beschouwd:

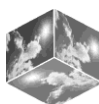
- Wegverkeerslawaaï (toets Wgh);
- Ruimtelijke verantwoording (akoestiek) ten behoeve van nieuwe functies.

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van de Maastrichterlaan de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De Wgh legt vanuit het aspect wegverkeerslawaaï geen restricties op voor het plan ten aanzien van de Maastrichterlaan.

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing zijn tevens de geluidbelastingen inzichtelijk gemaakt vanwege de niet-zoneplichtige wegen (Bosstraat, St. Paulusstraat, Koperstraat, Koningin Julianaplein, Von Clermontplein en de Tyrellsestraat) en zijn de gecumuleerde geluidbelastingen bepaald. De gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van de alle wegen bedraagt ten hoogste 58 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh). Als gevolg van de afzonderlijke niet-zoneplichtige wegen bedraagt geluidbelasting te hoogste:

- 42 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de Bosstraat;
- 49 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de St. Paulusstraat;
- 58 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de Koperstraat;
- 56 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van het Koningin Julianaplein;
- 49 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van het Von Clermontplein;
- 55 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de Tyrellsestraat.

Vanuit het Bouwbesluit geldt voor deze wegen alleen de standaard eis dat de gevelgeluidwering moet voldoen aan de minimeis van 20 dB. Vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt echter geadviseerd om er voor te zorgen dat in de woningen een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd wordt.



Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging van de functies binnen het plangebied is aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie.

Uit het onderzoek blijkt dat de richtafstand voor een hotel, horecavoorzieningen zoals (eet)cafés en winkels in detailhandel wordt gerespecteerd. Dit betekent dat in een gemengd gebied een hotel, horecavoorzieningen zoals (eet)cafés en winkels in detailhandel en geluidgevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid gerealiseerd kunnen worden. In dat geval worden de ontwikkelingsmogelijkheden niet belemmerd vanuit de ruimtelijke ordening. De ontwikkelingen moeten wel voldoen aan normstellingen op basis van de milieuwetgeving.

Uit de inventarisatie volgt dat de richtafstand van 10 meter voor de voorgenomen herontwikkeling van de parkeerplaats wordt overschreden. Zowel bestaande als nieuw te realiseren woningen liggen binnen de richtafstand van 10 meter. Er kan niet zonder meer gegarandeerd worden dat er ter plaatse van deze woningen een goed woon- en leefklimaat heerst. Er is dan ook een nieuwe indeling gemaakt voor de parkeerplaats aan het Von Clermontplein (zie afbeelding hierboven). De nieuwe indeling voorziet in uitsluitend parkeerplaatsen op minimaal 10 meter afstand tot woningen. Daarmee wordt akoestisch gezien voldaan aan een milieuhygiënisch verantwoorde situatie.

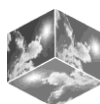
Naast de van toepassing zijnde functies binnen het plan Koningin Julianaplein is tevens onderzocht of de toekomstige woningbouwlocatie een mogelijke belemmering vormt voor bestaande bedrijven in de omgeving. Uit het onderzoek volgt dat voor een aantal inrichtingen de richtafstand van de betreffende inrichting tot geluidgevoelige bestemmingen 0 meter bedraagt. De nieuwe woningen zullen daarom deze bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering.

Voor de overige inrichtingen geldt dat aan de richtafstand wordt voldaan ofwel dat er binnen de richtafstand van de inrichting reeds bestaande woningen zijn gelegen waardoor de nieuwe woningen geen belemmering voor de bestaande bedrijven vormen en zullen de rechten die gelden op basis van de milieuwetgeving niet in het gedrang komen.

5.2 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de wet Bodembescherming. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. In het kader van het planvoornemen is dan ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat geen van de onderzochte parameters de interventiewaarden overschrijden en dat er geen relevante concentraties asbest zijn aangetoond.



Feit blijft echter dat het merendeel van de bodemlagen als “Klasse industrie grond” bestempeld dienen te worden en er in de toekomst sprake zal zijn van een toekomstig gebruik voor de functie wonen. Daarnaast zijn ter hoogte van meerdere terreindelen aanzienlijke bodemvreemde bijmengingen aangetoond.

Vorenstaande impliceert dat voornoemde bodemlagen plaatselijk vanuit milieuhygiënisch oogpunt beperkingen zullen gaan opleveren ten aanzien van de beoogde bestemmingsplanwijzigingen voor de herinrichting van het Koningin Julianaplein en omgeving.

Daar ten behoeve van de sloop- en inrichtingswerkzaamheden relatief aanzienlijke graafwerkzaamheden in de bodem zullen gaan plaatsvinden wordt geadviseerd om voorafgaande aan de uit te voeren graafwerkzaamheden per deellocatie een gefundeerd werkplan op te stellen waarin duidelijk beschreven zal worden hoe om gegaan dient te worden met de diverse grondstromen, zie ook eerder advies inzake koppeling met nog vast te stellen nieuw bodembeleid.

Ter voorkoming van verdere verspreiding van de verontreinigingen wordt geadviseerd om te zijner tijd de sloop en ontgravingwerkzaamheden intensief te begeleiden en de vrijkomende grond/materialen aan de hand van de visuele waarnemingen en bodemonderzoekken separaat te ontgraven en in afzonderlijke depots tijdelijk op te slaan.

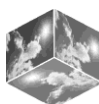
In deze dient expliciet opgemerkt te worden dat met uitzondering van de brandweerkazerne de grond onder de bebouwing nog niet is onderzocht. Het dient aanbeveling om voorafgaand aan de sloop activiteiten te onderzoeken wat de bodemsamenstelling en kwaliteit is, temeer aldaar ook sprake is van ophogingen c.q. bodemverbetering.

5.3 Lucht

5.3.1 Luchtkwaliteit

Om het bouwplan te kunnen realiseren dient een besluit te worden genomen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met het plan in acht te nemen. Dit betekent dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit die samenhangen met de nieuwe functies, getoetst dienen te worden aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Ingevolge de systematiek van deze wet vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor de ontwikkeling als deze niet in betekende mate (hierna NIBM) bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Behalve de wettelijke toets dient het bevoegd gezag bij de ruimtelijke besluitvorming ook een belangenafweging te maken, waarin alle relevante ruimtelijke aspecten betrokken worden. Uit deze belangenafweging volgt of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is het in dit kader relevant hoe de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving van het plangebied zich verhouden tot de grenswaarden voor deze stoffen uit de Wet luchtkwaliteit.



In bijlage 3 is een notitie met betrekking tot de luchtkwaliteitseisen opgenomen. In deze notitie is nader onderbouwd dat:

- de voorgenomen ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen;
- de grenswaarden uit de Wet milieubeheer niet worden overschreden in de directe omgeving van het plangebied;
- de Wet luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor het onderhavige bouwplan.

5.3.2 Windhinder

Aangezien het planvoornemen voorziet in de realisatie van bebouwing hoger dan 15 meter is middels een windhinderonderzoek (Cauberg-Huygen, augustus 2012) bepaald of er sprake is van een verantwoord windklimaat. Tevens is beoordeeld of het noodzakelijk is om een aanvullend windhinderonderzoek uit te voeren in de vorm van een windtunnel- of CFD-onderzoek. Hierbij is gebruik gemaakt van de in de NEN 8100 omschreven criteria inzake windhinder en windgevaar. In het theoretische onderzoek zijn de mogelijke kritische punten in de publieke ruimte aangegeven. Het windhinderonderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

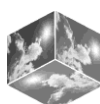
In hoofdstuk 6 van het windhinderonderzoek wordt het windklimaat op loopniveau per gebied besproken. Er wordt nergens in het bestemmingsplangebied een slecht windklimaat verwacht, wat aanpassingen aan de beoogde volumes zou verlangen. Op de meeste posities mag een goed windklimaat worden verwacht, op slechts een klein aantal posities zou het windklimaat matig kunnen zijn. In onderhavig bestemmingsplangebied zal naar verwachting nergens het gevaarcriterium overschreden worden. Er is geen noodzaak om een nader onderzoek naar het windklimaat uit te voeren door middel van een windtunnelonderzoek of CFD-berekeningen.

5.4 Externe veiligheid

In het kader van de planontwikkeling dient onderzocht te worden in hoeverre externe veiligheid een belemmering kan vormen voor het plan en dienen de eventuele randvoorwaarden die hieruit volgen, ten aanzien van het gebruik van de toekomstige functies in kaart te worden gebracht. In bijlage 5 van deze toelichting is het onderzoek externe veiligheid opgenomen. Navolgend zijn de resultaten/conclusies van het onderzoek samengevat.

5.4.1 Transport gevaarlijke stoffen

He plangebied is op korte afstand van de N278 (Maastrichterlaan) gesitueerd. De afstand tot aan de dichtstbijzijnde nieuwbouw binnen het plangebied bedraagt circa 60 meter. Over deze route vindt in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaats, namelijk uitsluitend ter bevoorrading van bedrijven in de directe omgeving en niet ten behoeve van doorgaande transporten van of naar Duitsland. De N278 heeft derhalve geen PR 10^{-6} -contour en er is sprake van een zeer beperkt groepsrisico (hierna: GR), in ieder geval ruim onder de 0,1 oriëntatiewaarde.



De toename van het GR ten gevolge van de toename van de personendichtheid binnen het plangebied zal zeer gering, ofwel niet relevant, zijn. Het uitvoeren van risicoberekeningen worden derhalve niet noodzakelijk geacht. Een nadere invulling aan de verantwoordingsplicht van het GR alsmede het treffen van risico reducerende maatregelen, wordt (aangezien sprake is van zelfredzame personen) eveneens niet noodzakelijk geacht.

5.4.2 Buisleidingen

Het plangebied is buiten het invloedsgebied van buisleidingen gesitueerd.

5.4.3 Hoogspanningslijnen

Het plangebied is niet binnen de invloedssfeer van hoogspanningslijnen gesitueerd.

5.4.4 Risicovolle bedrijven

Het plangebied is buiten het formele invloedsgebied, doch binnen het effectgebied van het LPG-tankstation aan de Maastrichterlaan gesitueerd. Het plangebied levert derhalve geen bijdrage aan het GR van deze risicobron en derhalve levert het LPG-tankstation formeel geen beperkingen voor het plangebied. Opgemerkt wordt dat het plangebied wel binnen het effectgebied van het tankstation is gelegen en dat slachtoffers ten gevolge van een ongeval bij het tankstation derhalve niet geheel uit te sluiten zijn. Aangezien sprake is van zelfredzame personen, wordt een nadere invulling aan het verantwoording van het GR in dit kader niet noodzakelijk geacht.

5.5 Bedrijven en Milieuzonering

5.5.1 Inleiding

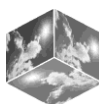
Binnen het onderhavige plan (Koningin Julianaplein) zijn horecavoorzieningen zoals (eet)cafés, een aantal winkels in detailhandel en uitbreiding van een parkeerplaats voorzien. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing wordt een milieuhygiënische (akoestische) afweging gemaakt voor het vestigen van de nieuwe inrichtingen binnen het plan.

Tevens worden er binnen het plangebied maximaal 76-tal appartementen gerealiseerd. Hiervoor is onderzocht of de toekomstige woningbouwlocaties een mogelijke belemmering vormen voor de bestaande omringende bedrijven.

Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging wordt aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' (editie 2009). De milieuhygiënische afweging conform de VNG-publicatie maakt onderdeel uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.1).

5.5.2 Beoordelingssystematiek VNG-publicatie

De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar bedrijven dicht bij woningen worden voorzien. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gelden tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevels van woningen. In-



dien deze afstanden gerespecteerd worden, dan is er sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorde situatie en een goede ruimtelijke ordening. Indien één van deze afstanden niet gerespecteerd wordt dan is nader onderzoek nodig om na te gaan of alsnog sprake kan zijn van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie.

Het toetsingskader (voor geluid als meest relevant milieuaspect) bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt aan de hand van de in de publicatie genoemde richtafstanden. Indien woningen op kleinere afstand zijn gelegen dan de richtafstanden kan voor het betreffende plandeel in stap 2, 3 of 4 gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden.

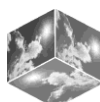
5.5.3 Richtafstanden algemeen

De richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën worden vermeld in hoofdstuk 1 (lijst 1) van de VNG-publicatie. De richtafstanden die in de lijst zijn opgenomen gelden voor het gebiedstype rustige woonwijk. In voorliggende situatie is sprake van het omgevingstype gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd.

5.5.4 Richtafstanden voor functies binnen het plangebied

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen die van toepassing zijn voor de functies binnen het plan Koningin Julianaplein. Allereerst zijn de richtafstanden opgenomen die gelden voor het gebiedstype rustige woonwijk (conform lijst uit de VNG-publicatie). Daarnaast zijn de richtafstanden met een afstandsstep verlaagd (gelden voor het gebiedstype gemengd gebied).

SBI-2008		Omschrijving	Afstanden in meters				
--	Nr.		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Richtafstanden Rustige woonwijk							
5510		Hotel	10	0	10	10	10
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10	10
563	1	Café's, bars	0	0	10	10	10
4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10	10	10
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10
952		Reparatie t.b.v. particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0	30
Richtafstanden Gemengd gebied							
5510		Hotel	0	0	0	0	0
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	0	0	0	0	0
563	1	Café's, bars	0	0	0	0	0
4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	0	0	0	0	0
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	0	0	0	0	0
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	0	0
952		Reparatie t.b.v. particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	0	0	0
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	0	0	10	0	10



Uit bovenstaande tabel blijkt dat de richtafstand voor een hotel, horecavoorzieningen zoals (eet)cafés en winkels in detailhandel 0 meter bedraagt. Dit betekent dat in een gemengd gebied een hotel, horecavoorzieningen zoals (eet)cafés en winkels in detailhandel en geluidgevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid gerealiseerd kunnen worden. In dat geval worden de ontwikkelingsmogelijkheden niet belemmerd vanuit de ruimtelijke ordening.

De ontwikkelingen zullen wel moeten voldoen aan normstellingen op basis van de milieuwetgeving. Dit betekent dat deze inrichtingen gehouden zijn aan de emissie-eisen vanuit de Wet milieubeheer. Concreet betekent dit dat de inrichtingen moeten voldoen aan de normstelling uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Hierin is onder meer opgenomen dat het laden en lossen in de dagperiode is uitgesloten van toetsing. Voor de dagperiode wordt het laden en lossen daarom als inpasbaar geacht. Gezien de ligging tot de woningen, kan voor de avond- en nachtperiode het rijden van vrachtwagens richting de inrichtingen resulteren in geluidbelastingen die hoger zijn dan de geldende normstelling. Dit kan tot gevolg hebben dat laden- en lossen in de avond- en nachtperiode niet mogelijk is.

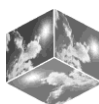
Uit de inventarisatie volgt dat de richtafstand voor de parkeerplaats 10 bedraagt. Ten opzichte van zowel bestaande als nieuw te realiseren woningen wordt deze richtafstand gerespecteerd. Er is daarmee sprake van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie.

5.5.5 Richtafstanden voor bedrijven in de omgeving van het plangebied

Naast de van toepassing zijnde functies binnen het plan Koningin Julianaplein is tevens onderzocht of de toekomstige woningbouwlocatie een mogelijke belemmering vormt voor bestaande bedrijven in de omgeving. Op basis van een door de opdrachtgever aangeleverde bedrijvenlijst (bijlage 6) zijn in de tabel hieronder de bedrijfscategorieën en richtafstanden opgenomen die van toepassing zijn voor de bedrijven in de omgeving van de woningbouwlocaties.

Uit onderstaande tabel blijkt voor een aantal inrichtingen de richtafstand van de betreffende inrichting tot geluidgevoelige bestemmingen 0 meter bedraagt. De nieuwe woningen zullen daarom deze bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering.

Voor de overige in de nabijheid van de nieuwe woonbestemming gelegen inrichtingen geldt dat aan de richtafstand wordt voldaan ofwel dat er binnen de richtafstand van de inrichting reeds bestaande woningen zijn gelegen waardoor de nieuwe woningen geen belemmering voor de bestaande bedrijven vormen en de rechten die gelden op basis van de milieuwetgeving niet in het gedrang komen.



SBI-2008		Omschrijving	Afstanden in meters				
--	Nr.		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Richtafstanden Rustige woonwijk							
5510		Hotel	10	0	10	10	10
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10	10
563	1	Café's, bars	0	0	10	10	10
4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10	10	10
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10
871	1	Verpleeghuizen	10	0	30	0	30
35	D4	gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	10	30
8621, 8622, 8623		Tandartsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10
471		Warenhuizen	0	0	10	10	10
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10
94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30	0	30
92009		Amusementshallen	0	0	30	0	30
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30	0	30
473	1	Benzineservisestations: - met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200	200

Richtafstanden Gemengd gebied							
5510		Hotel	0	0	0	0	0
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	0	0	0	0	0
563	1	Café's, bars	0	0	0	0	0
4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	0	0	0	0	0
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	0	0	0	0	0
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	0	0
871	1	Verpleeghuizen	0	0	10	0	10
35	D4	Gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	10	0	10
8621, 8622, 8623		Tandartsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	0	0	0
471		Warenhuizen	0	0	0	0	0
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	0	0	0
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	0	0	0
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	0	0	0
94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	10	0	10
92009		Amusementshallen	0	0	10	0	10
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	10	0	10
473	1	Benzineservisestations: - met LPG > 1.000 m3/jr	10	0	10	100	100

5.6 Overige zoneringen

Het plangebied wordt niet beïnvloed door andere zoneringen of beschermingsgebieden.



5.7 Flora en fauna

5.7.1 Inleiding

Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Europeesrechtelijk zijn de vogel- en habitatrichtlijn van belang. Deze richtlijnen zijn door middel van bepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet (Ffw) omgezet in nationale regelgeving. Naast deze wettelijke regelgeving is er ook beleid. Dit beleid is te vinden in de Nota Ruimte, Spelregels EHS en provinciale structuurvisies. Het doel van deze regelgeving en beleid is het waarborgen van de biologische diversiteit. Inhoudelijk kan onderscheid worden gemaakt tussen bescherming van gebieden en soorten.

De wettelijke bescherming van gebieden is geregeld in de Nbw 1998. De belangrijkste beschermde gebieden zijn de Natura 2000-gebieden. Dit zijn de gebieden die op grond van Europees recht moeten worden beschermd. Als een ingreep in of in de nabijheid van deze gebieden plaatsvindt, dan kan sprake zijn van een vergunningplicht. Toetsing vindt plaats op basis van de habitattoets. Op de vergunningplicht zijn overigens een aantal belangrijke uitzonderingen. Het voert te ver om deze hier te bespreken. Ook zijn er gebieden die enkel op grond van nationaal recht worden beschermd. Dit zijn de beschermde natuurmonumenten. Vaak is echter sprake van samenloop met Natura 2000-gebieden. In dat geval geldt een samenloopregeling. Het planvoornemen is echter niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied en heeft ook geen invloed op gebieden die in de omgeving zijn gelegen.

De bescherming van soorten is geregeld in de Ffw. Niet alle soorten zijn in gelijke mate beschermd. Voor de soorten die het strengst beschermd zijn (kort gezegd: de soorten op bijlage IV van de habitatrichtlijn), moet onder omstandigheden een ontheffing worden aangevraagd bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor andere soorten kan het mogelijk zijn dat op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt.

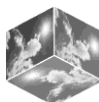
In het kader van onderhavige bestemmingsplanwijziging is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (CSO Adviesbureau, augustus 2012). De resultaten van deze quickscan zijn in bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

5.7.2 Quickscan flora en fauna

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek, de overige verzamelde gegevens en de bevindingen tijdens het veldbezoek wordt op basis van de quick-scan en de planontwikkeling het onderstaande geconcludeerd.

Flora

Binnen het plangebied en directe omgeving zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze zullen worden aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige florasoorten wordt niet noodzakelijk geacht.



Fauna

De zwaardere beschermde soorten (tabel 2 & 3 soorten en vogels) die volgens het literatuuronderzoek en/of veldbezoek mogelijk ter plaatse van het plangebied voorkomen zijn:

1. vleermuizen;
2. vogels.

Ad 1 Vleermuizen

Het is mogelijk dat het plangebied en directe omgeving gebruikt wordt door vleermuizen als vliegroute, foerageer- en/of verblijfsgebied. De aanwezige bebouwing en bomen op het terrein zijn in potentie geschikt als verblijfplaats (winter-, zomer- en paarplaats) vanwege de aanwezigheid van holten, spouwmuren met open stootvoegen, kieren en gaatjes in de gevels en dergelijke. Het verdwijnen van bomen, open plaatsen en bebouwing zal mogelijk een (tijdelijk) negatief effect hebben op de aanwezigheid van deze soorten. Een nader onderzoek naar vleermuizen is nodig. Geadviseerd wordt om zo spoedig mogelijk hiermee te starten. Uiterlijk tot eind juli kan onderzoek gedaan worden naar kraamkolonies van vleermuizen. Mocht deze deadline niet gehaald worden dan kan een onderzoek naar kraamkolonies pas plaats vinden in 2013.

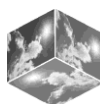
Ad. 2 Vogels

Het plangebied biedt mogelijkheden voor broedvogels. Eventueel in gebruik zijnde broedlocaties/nesten van vogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd (onthefing is niet mogelijk). Voor het broedseizoen (verschilt per soort) wordt in de Flora- en faunawet geen standaardperiode aangehouden, wel kan globaal uitgegaan worden van half maart tot half juli. Buiten het broedseizoen zijn nesten doorgaans niet beschermd, behalve als het jaar rond beschermde nesten betreft. Nader onderzoek naar huismus- en (gier)zwaluwnesten alsmede de vogelnesten in de categorie 5 wordt aangeraden om een compleet beeld te krijgen van het voorkomen, locaties en aantal nesten. Dit onderzoek (omgevingscheck) kan goed plaatsvinden met de vleermuisinventarisaties.

Beschermde natuurgebieden

Het plangebied zelf heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura-2000, Vogel- of Habitatrichtlijn, beschermd Natuurmonument en/of Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied betreft het Natura 2000-gebied "Het Geuldal" en is gelegen op circa 750 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt niet in een kerngebied, verbindingsgebied of verwevingsgebied behorend tot de EHS of de POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen). Wel zijn dergelijke gebieden gelegen op circa 750 meter ten zuiden van het plangebied.

Een verder onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (voortoets) en Ecologische Hoofdstructuur (nee-tenzij toetsing) wordt niet zinvol geacht. De quick-scan heeft zich beperkt tot de Flora- en faunawet.



Advies

De te verwijderen bomen, struiken en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen van vogels en vleermuizen. Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (meestal tussen 15 maart en 15 juli) uit te laten voeren.

5.7.3 Nader onderzoek Flora- en faunawet

Conclusies

Naar aanleiding van het advies conform de quickscan flora en fauna heeft een nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet plaatsgevonden (CSO Adviesbureau, oktober 2012). Het complete nader onderzoek is opgenomen in bijlage 11 bij deze toelichting.

Op basis van dit nader onderzoek kan geconcludeerd worden dat de te slopen opstallen niet gebruikt worden als verblijfplaats door gewone dwergvleermuizen (tabel 3 soort Flora- en faunawet) of overige soorten vleermuizen. Vastgesteld is wel dat het plangebied en omgeving gebruikt wordt als foerageergebied door de gewone dwergvleermuis, echter niet door andere vleermuissoorten. Tevens is vastgesteld dat er ook voldoende foerageergebied aanwezig is in de nabije omgeving van het plangebied, zodat een mogelijk tijdelijk negatief effect op de lokale populatie vleermuizen niet in het geding is.

Er is een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen binnen de grenzen van het plangebied, maar niet in te slopen woningen. Er zijn geen vogels of nesten aangetroffen die jaarrond beschermd zijn. Van de aangetroffen vogelsoorten worden de koolmees, zwarte kraai, gierzwaluw en zwarte roodstaart genoemd op de aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten (LNV, 2009). Echter geldt voor deze soorten dat inventarisatie gewenst is, maar de nesten alleen in het broedseizoen beschermd zijn en niet jaarrond (categorie 5). Er zijn geen recente zwaluwnesten aangetroffen binnen het plangebied.

Van de overige strikter beschermde soorten (tabel 1, 2 en 3 soorten) en situaties zijn geen aanwijzingen van aanwezigheid binnen het plangebied vastgesteld en/of conflicten met de Flora- en faunawet. Uitzondering was een groeiplaats van de maretak (tabel 2) in de esdoorn direct ten noorden van het gemeentehuis. Deze boom wordt tijdens de planontwikkeling ongemoeid gelaten.

Advies

Omdat in de te slopen opstallen geen verblijfplaatsen van vleermuizen of nesten/leefgebieden van (stand)vogels zijn aangetroffen, is een vergunning in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig. Geadviseerd de werkzaamheden buiten het reguliere broedseizoen te laten plaats vinden, dat loop van 15 maart tot en met augustus. Mocht het onverhoopt niet lukken buiten dit broedseizoen te werken, dan is een broedvogelinventarisatie noodzakelijk.



Geadviseerd wordt niet 's nachts of bij schemer te werken om lichtverstoring bij foeragerende vleermuizen te voorkomen.

5.8 Cultuurhistorie en Archeologie

5.8.1 Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het POL is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen.

Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in het POL is weergegeven, is gestoeld op het de nota Belvedere, met als uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Het POL schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

Binnen het plangebied zijn belangrijke cultuurhistorische waarden aanwezig. In paragraaf 4.5 is reeds ingegaan op de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en hoe hiermee wordt omgegaan in het kader van de herinrichting.

5.8.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

De gemeente Vaals heeft, mede naar aanleiding van het Verdrag van Malta, een eigen archeologie beleid geformuleerd (zie paragraaf 3.5.3). Op basis van dit beleid wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied een 'Terrein van hoge archeologische waarde' is gelegen alsmede een gebied met een 'middelhoge verwachtingswaarde'. Ten behoeve van de herinrichting is dan ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In eerste instantie is een bureauonderzoek in combinatie met een onderzoek van gemeentelijke (historische) bouwdoossiers uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting.

Op basis van het archeologische onderzoek wordt in eerste instantie geadviseerd om de sloop en uitbraak van de diverse kelder binnen het plangebied archeologisch te laten begeleiden. Doel van deze begeleiding is om waarnemingen te doen van het aangetroffen



circa twee meter diepe niveau met een intacte C-horizont met de oudste (Romeinse) colluviumafzettingen. Tevens kan men het aanwezige bodemprofiel in de profielwanden in de deze uitbraakputten goed bekijken. Mogelijk dat hierdoor oude onbekende fundamenteën of grondsporen en verstoringen in kaart kunnen worden gebracht. De uitkomst en resultaten van deze begeleiding worden overlegd met het bevoegd gezag (gemeente Vaals), waarna dan een besluit wordt genomen over de vorm van de tweede fase van het vervolgonderzoek voor de rest van het plangebied. In een tweede fase wordt voor de intacte zones (buiten de kelders), waar men ontgravingen wil uitvoeren die dieper gaan dan 50 cm –mv een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm proefsleuven. De vraag of hiervoor een vlak of twee vlakken dienen te worden aangelegd kan mogelijk middels de begeleiding van de sloopwerkzaamheden worden beantwoord.

Bovenstaand advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid (gemeente Vaals) en leidt tot een selectiebesluit. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemversturende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen.

Het onderzoeksbureau wil er daarom op wijzen dat men bij bodemversturende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 2007.

5.9 Water

5.9.1 Waterparagraaf

In bijlage 9 bij deze toelichting is de waterparagraaf ten behoeve van de herinrichting van het Koningin Julianaplein en omgeving opgenomen. In deze waterparagraaf is in het kader van de eisen en wensen van het waterschap en de gemeente Vaals gekeken naar de waterhuishoudkundige aspecten voor het plan.

5.9.2 Watertoets

Voor het realiseren van het planvoornemen is het verplicht een zogenaamde watertoets-procedure te volgen. Hiertoe dient de initiatiefnemer de waterbeheerder op de hoogte te stellen van de plannen. In overleg met de waterbeheerder worden dan uitgangspunten vastgelegd omtrent de waterhuishouding. Bij het informeren van het Waterschap kan de waterparagraaf worden voorgelegd.

In samenspraak met het Waterschap wordt een voorontwerp gemaakt voor de waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit voorontwerp wordt door het Waterschap getoetst en voorzien van een wateradvies. Uiteindelijk wordt het voorontwerp verantwoord in onderhavige waterparagraaf.



5.9.3 Riolering

Het plan voorziet in de realisatie van een gescheiden gemeentelijk rioleringsstelsel dat tevens voorziet in een hemelwaterafvoer. Het hemelwater dat valt op de verharde delen binnen het plangebied zal, voor zover het niet ter plekke kan infiltreren, daarop afvloeien. De dakgoten van de bebouwing worden aangesloten op deze hemelwaterafvoer.

Het voornemen bestaat om de hemelwaterafvoer af te voeren naar de Selzerbeek. Om dit mogelijk te maken moet het rioolstelsel onder de Maastrichterlaan door. Vanuit kostenefectiviteit zal deze doorsteek pas gerealiseerd worden wanneer onderhoud of andere werkzaamheden aan de Maastrichterlaan gepland zijn, waarbij het asfalt wordt opengemaakt. Tot die tijd wordt de hemelwaterafvoer aangesloten op het gemengd riool.

Om gecontroleerde afvoer naar de Selzerbeek mogelijk te maken, wordt een buffervoorziening met kwaliteitscompartiment gerealiseerd. De locatie en capaciteit van deze voorziening wordt in overleg met het Waterschap bepaald.

In het kader van deze watertoets zijn geen rioleringsberekeningen uitgevoerd. Aanbevolen wordt om in de volgende fase de riolering te dimensioneren.

5.9.4 Extra verhard oppervlak

Het verhard oppervlak neemt in geringe mate toe ten opzichte van de huidige bestaande situatie. De toename wordt geraamd op 450 m² en wordt vooral veroorzaakt door het wegvallen van diverse groenstroken. Er is een geringe toename te verwachten in afvoer van hemelwater. Bij een maximale bui van T=100 (45 mm in 30 minuten) kan dat leiden tot 20 m³ extra waterafvoer. Het water zal afvloeien naar de hemelwaterafvoer.

5.9.5 Advies

Geadviseerd wordt dit plan voor te leggen aan het Waterschap Roer en Overmaas. Geacht wordt dat het plan in voldoende mate voldoet aan de eisen van het Waterschap en dat het Waterschap op basis van de waterparagraaf (bijlage 9) in staat wordt gesteld positief te adviseren omtrent de ruimtelijke ontwikkelingen.

Verdere uitwerking van het rioolplan dient in overleg met de gemeente te gebeuren. Hierbij is van belang hoeveel gebruikers er verwacht worden.

Aanbevolen wordt om gebruik te maken van niet-uitlogende bouwmaterialen, om te voorkomen dat door uitloging van bouwmaterialen het oppervlaktewater of het grondwater wordt belast. Aangezien er sprake is van een afgekoppeld gebied is het van belang om het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen op verhardingen tot het minimum te beperken, omdat de gebruikte stoffen in het afstromende regenwater terecht komen en een gevaar kunnen vormen voor de water- en bodemkwaliteit. Tevens wordt het wassen van auto's binnen de locatie afgeraden.



5.10 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van 'woonwijken', de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

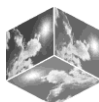
Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de herinrichting van het Koningin Julianaplein en omgeving in het centrum van Vaals. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen is opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van een ontwikkeling zoals middels onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Meer dan 2000 woningen;
- Een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer.

Dit bestemmingsplan voorziet in de herinrichting van het Koningin Julianaplein en omgeving onder andere door de sloop van 57 appartementen en de realisatie van maximaal 76 nieuwe appartementen en commerciële ruimten. De woningbouwontwikkeling ligt met een toename van maximaal 19 appartementen/stadswoningen ver beneden de genoemde drempelwaarde. Het plangebied is daarnaast circa 19 hectare groot. Deze oppervlakte blijft ook ver beneden de drempelwaarde. Bovendien wordt een oppervlakte van 200.000 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte voor de commerciële ruimten lang niet gehaald.

Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in de hoofdstuk 4 wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ingevolge de Wro bepaalt een viertal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008;
- de Woningwet;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan het SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig te zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

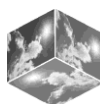
Daarnaast is op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning. Begrippen uit de SVBP2008 zijn middels de Werkafpraak SVBP hierop aangepast.

6.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Koningin Julianaplein e.o.' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale- en GBKN-ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan.



6.3 Nadere toelichting op de verbeelding

De structuur van het bestemmingsplan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het plan dient dan ook eerst naar de verbeelding te worden gekeken. Vervolgens kan in de regels worden teruggelezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de verklaringen.

Het plangebied is ingevuld met de bestemmingen 'Centrum', 'Wonen' en 'Verkeer'. Binnen de centrumbestemming is het gebruik van de gronden ten behoeve van retail en de overige commerciële ruimten alsmede wonen (uitsluitend op de verdiepingen) toegestaan. Ten behoeve van deze voorzieningen is een bouwvlak opgenomen.

6.4 Nadere toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

6.4.1 Inleidende regels

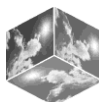
In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die in de regels worden gebruikt en wellicht voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient daaruit te worden overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 voorschriften gegeven die in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.4.2 Bestemmingsregels

Voor elke bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels



5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voorheen: sloopvergunning)
9. Wijzigingsbevoegdheid

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Op de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels – voor zover van toepassing – minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan wordt afgeweken, de maximale aanpassing die met de afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden



gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde gebruiksvormen als verboden gebruik worden benoemd.

Afwijking van de gebruiksregels

Van de gebruiksregels kan ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik worden afgeweken. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening te worden geregeld.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

6.4.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

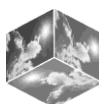
Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening wordt de zogenaamde 'anti-dubbeltelbepaling' opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied en alle bestemmingen geldt een aantal algemene bouwregels. Zo wordt bijvoorbeeld geregeld dat het verboden is de bouwgrenzen te overschrijden, behoudens uitzonderingsgevallen.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven middels een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het – tenzij anders vermeld – om afwijkingsregels die ten aanzien van alle bestemmingen in het plan gelden.



Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing daarvan in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.4.4 Overgangs- en slotregels

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen. Als laatste wordt de slotregel opgenomen, zoals eveneens voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan dient te worden aangehaald.

6.5 De regeling in het onderhavige plan

6.5.1 Algemeen

De herinrichting van het Koningin Julianaplein past niet binnen het vigerende bestemmingsplan vanwege afwijkende gebruiks- en bouwmogelijkheden. De retail en overige commerciële ruimten alsmede het wonen op de verdieping, het bestaande gemeentehuis (cultuurhistorisch waardevol) en de nieuwe appartementen en stadswoningen dienen allemaal in een (nieuw) bouwvalk te worden gerealiseerd. Door middel van aanduidingen wordt de gewenste goot- en bouwhoogten en aantallen woningen geregeld conform het beeldkwaliteitsplan voor het Koningin Julianaplein. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken.

6.5.2 Bestemmingen

Centrum

De gronden waarop de detailhandel-, dienstverlening, horecavoorzieningen en de nieuwe appartementen aan het Koningin Julianaplein en de Tyrellsestraat liggen, krijgen de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is middels specifieke aanduidingen aangegeven welke functies binnen welk blok, zoals beschreven in paragraaf 4.2, zijn toegestaan en op welke verdieping. Naast de functie detailhandel zijn ook horeca-activiteiten, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Bovendien is wonen toegestaan.

Naast de hieronder genoemde functieaanduidingen wordt middels de functie aanduiding 'parkeerterrein' het parkeerterrein aan de achterzijde van blok A mogelijk gemaakt. Daarnaast gelden ook diverse (specifieke) bouwaanduidingen zoals 'parkeergarage', 'onderdoorgang' en 'specifieke bouwaanduiding – berging'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – torentje' mag conform de regels worden afgeweken van de vastgelegde bouwhoogte en dakhelling. Het maximale aantal wooneenheden wordt aangegeven middels het matrixsymbool 'maximum aantal wooneenheden'.

De toegestane bouwhoogte, het aantal bouwlagen en de dakhelling wordt per blok (zie paragraaf 4.2) vastgelegd op basis van de toegestane hoogte ten opzichte van het Normaal



Amsterdams Peil (N.A.P.). Hieronder is een overzicht opgenomen van de toegestane bouwhoogten ten opzichte van N.A.P. en het aantal toegestane bouwlagen:

Schema bouwhoogte / aantal bouwlagen / dakhelling

Blok	Aanduiding	Bestemmingsplan Maximale bouwhoogte t.o.v. NAP	Aantal bouwlagen
A	'specifieke vorm van centrum – 1'	208.30 meter	3 bouwlagen
B	'specifieke vorm van centrum – 2'	208,60 meter	2 bouwlagen (+ setback)
C	'specifieke vorm van centrum – 3'	212.79 meter	3 bouwlagen (+ setback)
D1	'specifieke vorm van centrum – 4'	212.79 meter	3 bouwlagen (+ setback)
D2	'specifieke vorm van centrum – 5'	212.79 meter	3 bouwlagen (+ setback)
DT	'specifieke vorm van centrum – 6'	216.39 meter	5 bouwlagen
G (ged.)	'specifieke vorm van centrum – 7'	207.79 meter	2 bouwlagen (+ setback)

Maatschappelijk

Het gemeentehuis is in onderhavig bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk' en krijgt ter plaatse van de bestaande horeca voorziening een aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'.

Verkeer

De nieuw ingerichte parkeerplaats aan het Von Clermontplein wordt specifiek aangeduid middels de aanduiding 'parkeerterrein', het plein zelf en de toegangswegen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

Wonen

Voor de stadswoningen aan het Von Clermontplein en de appartementen aan het Koningin Julianaplein, de Tyrellsestraat en de Sint Paullusstraat (zonder commerciële ruimten op de begane grond) is een woonbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is middels specifieke aanduidingen aangegeven wat de specifieke bouwhoogte per blok mag zijn en welke dakhelling is toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' komen naast de hieronder genoemde specifieke functie-aanduidingen ook de bouwaanduidingen 'bijgebouwen' en 'gestapeld' voor. Middels deze aanduidingen worden bepaalde bouwvormen toegestaan. Het maximale aantal wooneenheden wordt aangegeven middels het matrixsymbool 'maximum aantal wooneenheden'.



De toegestane bouwhoogte en dakhelling wordt per blok (zie paragraaf 4.2) vastgelegd op basis van de toegestane hoogte ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.). Hieronder is een overzicht opgenomen van de toegestane bouwhoogten ten opzichte van N.A.P. en het aantal toegestane bouwlagen:

Schema bouwhoogte / dakhelling

Blok	Aanduiding	Bestemmingsplan Maximale bouwhoogte t.o.v. NAP	Aantal bouwlagen
E	'specifieke vorm van wonen – 1'	211,65	3 bouwlagen (+ setback)
G (ged.)	'specifieke vorm van wonen – 2'	208,88	2 bouwlagen (+ setback)
H1	'specifieke vorm van wonen – 3'	214,32	3 bouwlagen
H2	'specifieke vorm van wonen – 4'	211,50	1 bouwlagen
H3	'specifieke vorm van wonen – 5'	209,67	2 bouwlagen

6.5.3 Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie 3 en 6

Deze dubbelbestemming is verdeeld in de categorieën 3 en 6, hetgeen te maken heeft met het onderliggende gemeentelijke archeologische beleid en de te beschermen waarden (zie paragraaf 3.5.3). Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor beschermde archeologische monumenten. Bouwen dan wel aanleggen in dergelijke gronden is niet zonder meer mogelijk.

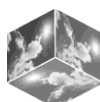
Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' voorziet in de bescherming van het dorpsgezicht 'Kern Vaals'. De bescherming bestaat uit de verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Waarde – Waardevolle bomen

De dubbelbestemming 'Waarde - Waardevolle bomen' voorziet in de bescherming van de drie beeldbepalende bomen binnen het plangebied. Het betreft de volgende beeldbepalende bomen:

- Voor het fractiehuis;
- In het binnenhof;
- Voor café de Gau.



7 Haalbaarheid

7.1 Grondexploitatie

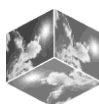
Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen (maximaal 76 woningen), commerciële ruimte / horeca (1800m²), een hotel en een parkeergarage mogelijk. Dit zijn bouwplannen in het kader van het Bro. Van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen wordt afgeweken, omdat met de Woningstichting Vaals een grondexploitatieovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro is gesloten. De gronden waarop deze bouwplannen plaatsvinden zijn in eigendom van zowel de gemeente als van de Woningstichting Vaals. De gemeente heeft met de Woningstichting Vaals op (PM) een realisatieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst geldt tevens als een anterieure overeenkomst waarbij de partijen als eigenaren van het exploitatiegebied finale afspraken maken omtrent het kostenverhaal.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de herontwikkeling van het Koningin Julianaplein en het bijbehorende programma dient het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' te worden herzien. In het kader van de herziening dient de financieel-economische haalbaarheid van de herziening van het bestemmingsplan te worden aangetoond. In het plangebied draagt de gemeente zorg voor de infrastructuur en inrichting in het openbaar gebied en de Woningstichting Vaals voor de sloop van haar eigendommen, de bouw van de beoogde woningen, commerciële voorzieningen en parkeervoorziening(en).

De door de gemeente over te dragen gronden in het plangebied worden bouwrijp opgeleverd (met uitzondering van de grond en opstallen van de huidige brandweerpost). Eventueel door de gemeente te lopen risico's worden afgedekt door realisatieovereenkomst die gesloten is met de Woningstichting Vaals. De realisatie van het vastgoed wordt door de Woningstichting Vaals tot uitvoering gebracht. Hiertoe heeft deze Woningstichting Vaals een exploitatieopzet opgesteld, waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is. Gelet daarop hebben de Partijen ten aanzien van de financiële, procedurele (contractuele), en de planning-technische aspecten afspraken in een realisatieovereenkomst gemaakt en ten aanzien van de invulling van deze aspecten een traject afgesproken.



8 Procedure

8.1 Wettelijk vooroverleg

Alle instanties die mogelijke belangen hebben in het plangebied, zijn mondeling geïnformeerd tijdens ons overleg van 8 juli danwel 19 juli. Onderstaand een overzicht van de gemaakte afspraken.

8.1.1 Brandweer.

Bij brief d.d. 16 juli 2012 heeft de brandweer van Zuid-Limburg gereageerd op het beeldkwaliteitsplan dat (mede) als basis dient voor onderhavig bestemmingsplan. De brief is opgenomen in bijlage 10 van dit bestemmingsplan. In de brief zijn richtinggevende adviezen opgenomen en wordt ingegaan op de navolgende onderdelen:

- Bluswatervoorzieningen;
- Opstelplaatsen;
- Bereikbaarheid.

In een aanvullende brief d.d. 17 september 2012 heeft de brandweer nog gereageerd op de het uitgevoerde onderzoek naar de Externe veiligheid. De opmerkingen van de brandweer zijn verwerkt in de rapportage. De opmerkingen hebben echter geen invloed op het bestemmingsplan zelf.

8.1.2 Provincie Limburg

De provinciale belangen binnen het plangebied hebben betrekking op: wonen, cultuurhistorie, archeologie en bodem. De onderzoeken met betrekking tot bodem en archeologie zijn door de gemeente na ontvangst doorstuurt aan de provincie Limburg.

8.1.3 Waterschap Roer en Overmaas

De belangen die binnen het plangebied spelen, hebben betrekking op het hemelwaterbeheer en afkoppeling op het gescheiden stelsel (vertraagd). In de waterparagraaf wordt ingegaan op de gevolgen van onderhavige ontwikkeling met betrekking tot waterhuishouding. De waterparagraaf is afgestemd met het waterschap.

8.1.4 Rijksdienst

Voor de rijksdienst spelen belangen op het gebied van wonen en cultuurhistorie. Met betrekking tot cultuurhistorie dient een aparte paragraaf in het bestemmingsplan te worden opgenomen waarbij wordt ingegaan op het beeldkwaliteitsplan met een nadere motivering omtrent:

- de gehanteerde zichtlijnen (obelisk – gemeentehuis) en het behoud van de cultuurhistorische waarde;
- de volume en materialisering in samenhang met de stedelijke uitstraling van het gebied.

Paragraaf 4.5 heeft betrekking op de cultuurhistorische verantwoording van het planvoornemen.



8.1.5 Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Koningin Julianaplein en omgeving' heeft van 20 augustus tot 17 september 2012 ter inzage gelegen. De provincie Limburg heeft gedurende deze termijn een inspraakreactie ingediend. In bijlage 12 bij deze toelichting is de 'Nota inspraakreacties' toegevoegd. Hierin is een samenvatting opgenomen van de inspraakreactie en geeft de gemeente aan welke consequenties de reactie heeft op het bestemmingsplan.

8.2 Inspraak

De gemeente Vaals vindt het belangrijk dat de inwoners van Vaals in het voorstadium bij de plannen worden betrokken.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Koningin Julianaplein en omgeving' heeft dan ook van 20 augustus 2012 tot 17 september 2012 ter inzage gelegen. Daarnaast zijn tevens twee openbare inloopavonden georganiseerd in de Kopermolen.

De inloopavonden zijn door circa 75 mensen bezocht. Tijdens de inzageperiode zijn een achttal inspraakreacties binnengekomen. In bijlage 12 bij deze toelichting is de 'Nota inspraakreacties' toegevoegd. Hierin is een samenvatting opgenomen van de inspraakreacties en geeft de gemeente aan welke consequenties de reacties hebben op het bestemmingsplan.

8.3 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 9 november tot 21 december 2012 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzageperiode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de Nota van zienswijzen, welke als bijlage 13 bij deze toelichting is gevoegd. De zienswijze is ontvankelijk en gegrond verklaard en het bestemmingsplan is overeenkomstig de zienswijze aangepast.

Het bestemmingsplan is vervolgens op 25 februari 2013 ter gewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Er zijn daarbij tevens een drietal amendementen ingediend. De amendementen zijn opgenomen in bijlage 14 bij deze toelichting. De drie amendementen zijn in de vergadering van 25 februari 2013 aangenomen en hebben betrekking op:

- De dubbelbestemming beschermd dorpsgezicht die abusievelijk niet goed op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan was weergegeven;
- Het toekennen van de bestemming 'Centrum' ter plaatse van de onbebouwde gronden aan het Von Clermontplein (in plaats van de bestemming 'Maatschappelijk');
- Het aanduiden van de waardevolle bomen in het bestemmingsplan.



Daarnaast zijn in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de toegestane bouwhoogten. In paragraaf 6.5.2 van deze toelichting en in de regels, artikelen 3.2.2 onder i en 6.2.2 onder 1 zijn de door de gemeenteraad geaccordeerde bouwhoogten verwerkt.

