

vandewall
planologisch advies

Motivering

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Besluitgebied	4
1.3 Het omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Toetsing aan omgevingsplan	14
3 Beleid en regelgeving	15
3.1 Rijksbeleid en Rijksregels	15
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	17
3.3 Omgevingswaarden	21
3.4 Regionaal beleid	22
3.5 Beleid Waterschap	24
3.6 Gemeentelijk beleid	25
4 Fysieke leefomgeving	28
4.1 Beschermen van de gezondheid	28
4.2 Milieubelastende activiteiten	28
4.3 Geluid	28
4.4 Kwaliteit van de buitenlucht	31
4.5 Bodemkwaliteit	33
4.6 Omgevingsveiligheid	34
4.7 Natuur	35
4.8 Water en watersysteem	37
4.9 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	39
4.10 Klimaatadaptatie	41
4.11 Bedrijfsmatige activiteiten	45
4.12 Toetsing m.e.r. beoordeling	45
5 Uitvoerbaarheid	47
5.1 Economische uitvoerbaarheid	47
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6 Juridische regeling	49
6.1 Opzet regelgeving	49
6.2 Artikelsgewijze toelichting	50
7 Belangenafweging en conclusie	52
7.1 Is sprake van een ETFAL?	52
7.2 Conclusie	52



Bijlagen bij motivering:

1. Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek toelaten van geluidgevoelige gebouwen in het Von Clermontpark Vaals, rapportnummer ROVL240105 - Tweede uitgave, d.d. 16.06.2024;
2. Kompas, Stikstofdepositieberekening Bouwfase en Gebruiksfase Bouwplan Von Clermont Park te Vaals 6 koopwoningen, rapportnummer 23045 RAP03, d.d. 02.02.2025;
3. Ecolybrum, 'Quicksan Ecologische Waarden', rapportnummer 24-1579, d.d. 29.04.2024.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer Laudy Vastgoedontwikkeling is voornemens aan de Professor Von Karmanstraat te Vaals een bouwplan voor zes vrijstaande koopwoningen te realiseren. Het bouwplan vormt de tweede fase van het woningbouwplan 'Von Clermontpark Vaals'. Fase 1 bestaat uit het realiseren van 43 woningen (waarvan 16 grondgebonden woningen en 27 appartementen), waarvoor voor het uitvoeren van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) wegens gedeeltelijke strijdigheid met het tijdelijke omgevingsplan Vaals (hierna: Omgevingsplan Vaals), een vergunning zal worden aangevraagd. Fase 2 van het plan maakt geen deel uit van deze aanvraag.

De beoogde bouw van deze zes woningen is deels in strijd met de functie 'Gemengd' van het Omgevingsplan Vaals wegens overschrijding van het aantal woningen (in samenhang met Fase 1 van het bouwplan) en wegens de kleinere afstand van voorgevels van de woningen tot aan de weg. Daarnaast is het bouwplan deels in strijd met de bestemming 'Groen' aan de uiterste westzijde van het bouwplan omdat hier geen woningen mogen worden gerealiseerd.

In de geïntegreerde regeling 'bestemmingsplan Selzerbeek' (met daarin de bestemming 'Gemengd') van het Omgevingsplan Vaals zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kan afwijken van de bepalingen van het tijdelijke omgevingsplan Vaals voor geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De genoemde afwijkingen van het omgevingsplan Vaals die bij deze Fase 2 van het bouwplan aan de orde zijn vallen niet allemaal binnen deze afwijkmogelijkheden. Daarnaast zijn er binnen de geïntegreerde regeling 'Kern Vaals' (met daarin de bestemming 'Groen') geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om dit deel van het bouwplan mogelijk te maken. Vandaar dat sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wijziging Omgevingsplan Vaals

De gemeente Vaals heeft ervoor gekozen deze zes vrijstaande koopwoningen planologisch vast te leggen door een wijziging van het Omgevingsplan Vaals. Aangezien de gemeente Vaals nog niet over een nieuw omgevingsplan op basis van de Omgevingswet beschikt, vormt de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) een andere mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen. Een TAM-omgevingsplan lijkt op een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening, maar dient te voldoen aan de Omgevingswet. Een TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een plankaart en een motivering en wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl door gebruikmaking van de IMRO-standaard (zie subparagraaf 6.1.3 van deze motivering).

1.2 Besluitgebied

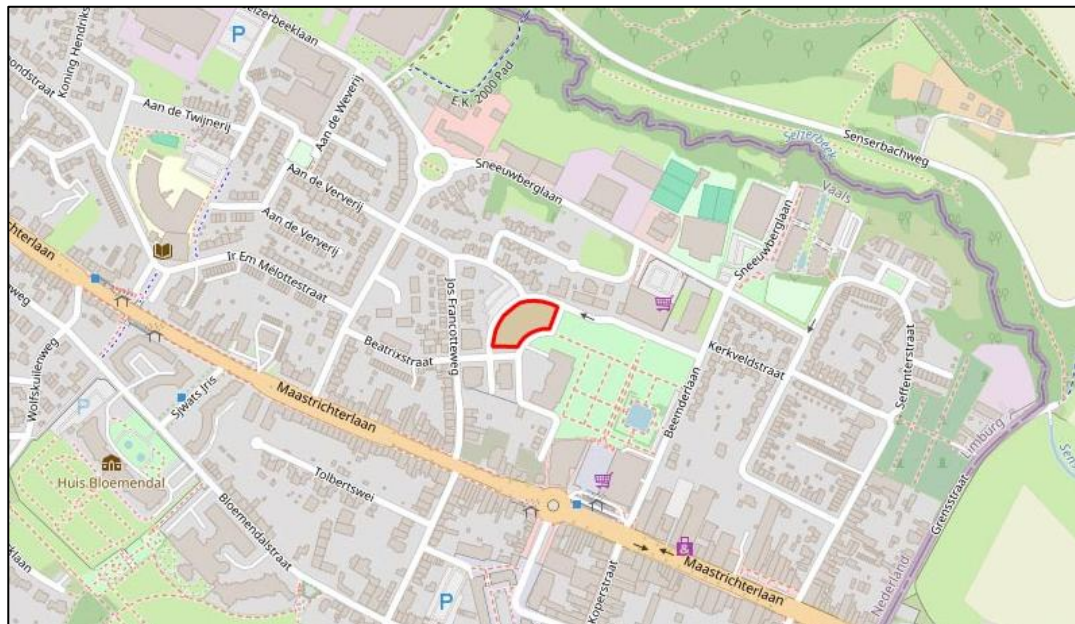
Ligging

Het besluitgebied is gelegen aan de rand van het centrum van Vaals, tussen de Professor von Kármánstraat (noord- en westzijde), de Beemderlaan en de Clarissenstraat (zuid- en zuidoostzijde). Het besluitgebied ligt in een bocht die door voornoemde wegen wordt omsloten. Aan de westzijde sluit de Professor von Kármánstraat aan op de bestaande parkeerplaatsen die gelegen zijn aan de achterzijde van de bebouwing langs de Jos Francotteweg en op het aansluitende woongebied.

Deze locatie maakt onderdeel uit van een grotere bouwlocatie waarbinnen het bouwplan 'Von Clermontpark Vaals' (met in totaal 49 grondgebonden en gestapelde woningen) zal worden



gerealiseerd. Deze grotere locatie bestaat uit het voorliggende besluitgebied inclusief de ten oosten gelegen gronden in het verlengde daarvan (gelegen tussen de Professor von Kármánstraat en het voetpad Beemderlaan). Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het besluitgebied aangeduid binnen de rode belijning:



Locatie besluitgebied

1.3 Het omgevingsplan

Het onderhavige besluitgebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Vaals. In dit plan zijn ook de juridische regelingen van het voormalige bestemmingsplannen 'Selzerbeek' en 'Kern Vaals' geïntegreerd. Deze onderliggende regelingen komen in het navolgende aan de orde.

Regeling bestemmingsplan 'Selzerbeek'

Als onderdeel van het Omgevingsplan Vaals geldt ter plekke deels de juridische regeling van het (voormalige) bestemmingsplan 'Selzerbeek' (vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals d.d. 28-10-2013). Hierin is een groot deel van het besluitgebied bestemd tot 'Gemengd'.

Bestemming 'Gemengd'

Volgens de bepalingen van artikel 7 van deze regeling zijn de gronden binnen de bestemming 'Gemengd' bestemd voor:

- bedrijven van categorie 1 en 2, als genoemd in de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- cultuur en ontspanning;
- dienstverlening;
- maatschappelijk;
- dagrecreatie;
- sport;
- wonen in bestaande woningen en, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', wonen in grondgebonden en/of gestapelde woningen*;
- verkeersdoeleinden;
- voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut,

met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen en met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, perceelontsluitende voorzieningen, groenvoorzieningen,



groene corridors tussen het Selzerbeekdal en het woongebied van Vaals en waterhuishoudkundige voorzieningen.

** Het besluitgebied maakt deel uit van een gebied dat is voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbinnen de bouw van maximaal 45 wooneenheden (grondgebonden en/of gestapeld) is toegestaan*

In de bouwregels van deze bestemming zijn de volgende regels opgenomen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag maximaal het aangeduide aantal woningen worden gebouwd, daaronder niet begrepen woningen/wooneenheden die onderdeel zijn van een bijzondere woonvorm;
- b. woningsplitsing is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar woningsplitsing is toegestaan voor zover daarbij het onder a genoemde maximum niet wordt overschreden;
- c. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. het bouwvlak mag voor maximaal 70% worden bebouwd;
- e. de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw moet evenwijdig aan de weg worden gesitueerd, op een afstand van minimaal 10,00 meter vanaf de as van de weg;
- f. de onder e genoemde afstand geldt (bij hoekpercelen) voor alle gevels van een gebouw die aan een weg grenzen;
- g. de onder e genoemde afstand bedraagt voor erkers, luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen, mits de breedte daarvan niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de woning: 8,50 meter;
- h. de diepte van woningen mag maximaal 14,00 m bedragen;
- i. de goothoogte mag maximaal 12,00 m bedragen;
- j. de bouwhoogte mag maximaal 16,00 m bedragen;
- k. in afwijking van het bepaalde onder i en j geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte met uitzondering van de liftopbouw/trappenhuis welke maximaal 22,00 meter mag bedragen;
- l. de oppervlakte en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 15 m² respectievelijk 3,00 meter bedragen.

Strijdigheid

Het bouwplan dat onderwerp is van dit TAM-omgevingsplan past op een aantal punten niet binnen deze bouwregels:

- sub a.: het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 45. Samen met fase 1 van dit bouwplan worden (43 + 6=) 49 woningen gebouwd, waardoor sprake is van strijdigheid met deze bepaling.
- sub e.: de genoemde afstand van 10 meter naar de weg gekeerde gevels tot de as van de weg wordt niet overal gehaald.

Regeling bestemmingsplan 'Kern Vaals'

Als onderdeel van het Omgevingsplan Vaals geldt ter plekke de juridische regeling van het (voormalige) bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals d.d. 13-04-2015). Hierin is een klein deel van het besluitgebied bestemd tot 'Groen'.

Bestemming 'Groen'

Volgens de bepalingen van artikel 9 van deze regeling binnen het omgevingsplan zijn de gronden binnen de bestemming 'Groen' voor zover gelegen in het besluitgebied bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;
- b. verkeer in de vorm van parkeerplaatsen en fiets- en voetpaden,

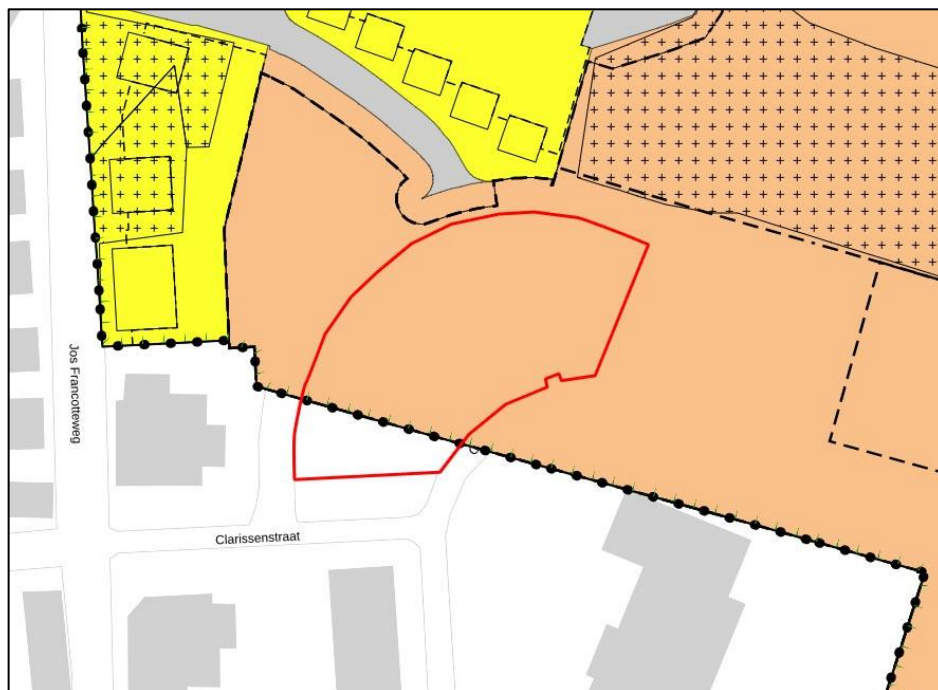
en daarbij behorende voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen en hondenuitlaatplaatsen.



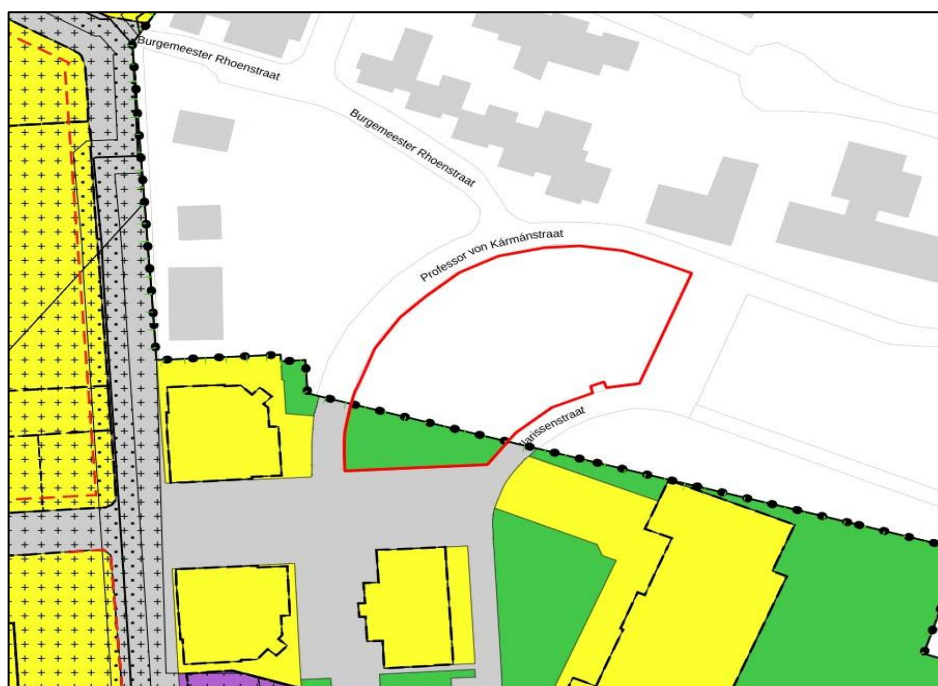
Strijdigheid

De strijdigheid is gelegen in de functie 'wonen', die op deze plek niet mag worden uitgeoefend. Er zijn geen wijzigingsbevoegdheden in het plan opgenomen die een functiewijziging naar 'wonen' mogelijk kunnen maken. Ook hier is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Op de onderstaande uitsnedes uit het Omgevingsplan Vaals (boven: uitsnede uit verbeelding bestemmingsplan 'Selzerbeek', onder: uitsnede uit verbeelding bestemmingsplan 'Kern Vaals') is het besluitgebied zichtbaar gemaakt binnen de rode omlijning:



Uitsnede bestemmingsplan 'Selzerbeek' (bestemming 'Gemengd')



Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Vaals' (bestemming 'Groen')

Om de geconstateerde strijdigheden op te heffen wordt het Omgevingsplan Vaals gewijzigd via dit TAM-omgevingsplan. Hierdoor wordt het bouwplan voor fase 2 in één omgevingsplanwijziging planologisch-juridisch geregeld.

1.4 Leeswijzer

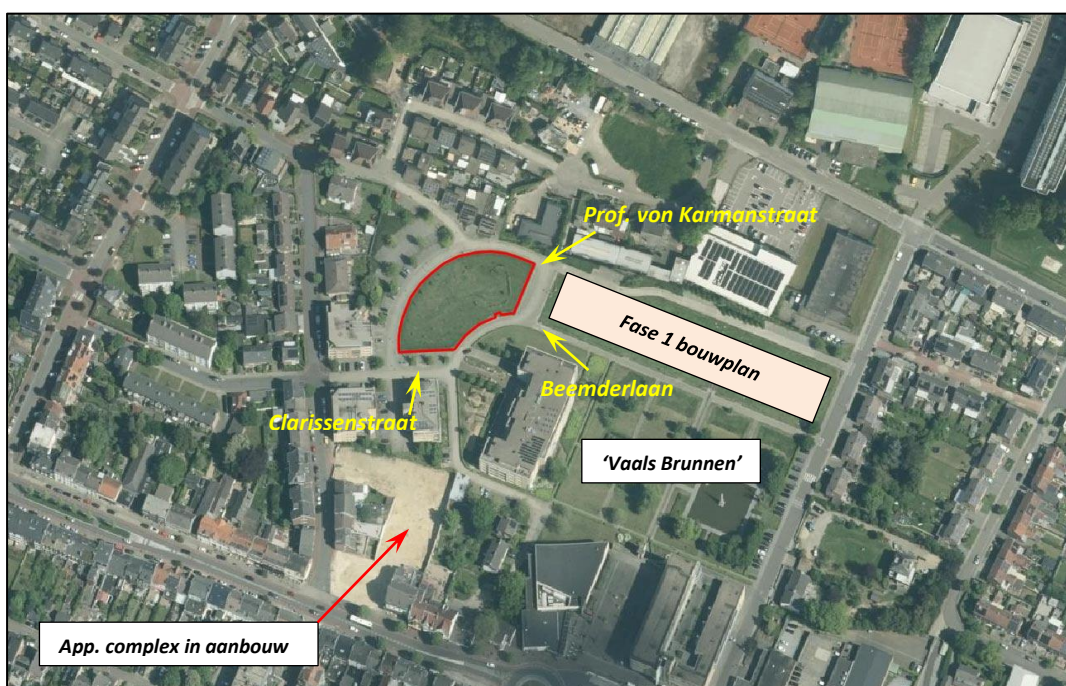
De motivering bij dit TAM-omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het besluitgebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de aspecten van de fysieke leefomgeving aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de juridische regeling van dit TAM-Omgevingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de planregels. In hoofdstuk 7 wordt afgesloten met de belangenafweging en eindconclusie.



2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied is gelegen tussen de Professor von Kármánstraat (noord- en westzijde), de Beemderlaan en de Clarissenstraat (zuid- en zuidoostzijde). Het besluitgebied ligt in een bocht die door deze wegen wordt omsloten. Ten noorden van de Professor von Kármánstraat is een parkeerplaats en woonbebouwing gelegen. Aan de oostzijde grenst het besluitgebied aan het gebied van Fase 1 van deze ontwikkeling. Ten zuidwesten is een bestaand appartementencomplex gelegen in de parkachtige omgeving van 'Vaals Brunnen'. Ten westen van het besluitgebied zijn de achtertuinten behorende bij de grondgebonden woningen aan de Jos Francotteweg gelegen en op de hoek met de Clarissenstraat is een appartementengebouw gesitueerd. Ten zuidwesten (Maastrichterlaan) is een appartementencomplex in aanbouw. Op onderstaande luchtfoto is het besluitgebied aangeduid middels een rode omlijning:



Luchtfoto besluitgebied

De onderstaande foto geeft een beeld van de situatie in het besluitgebied:



Zicht op besluitgebied



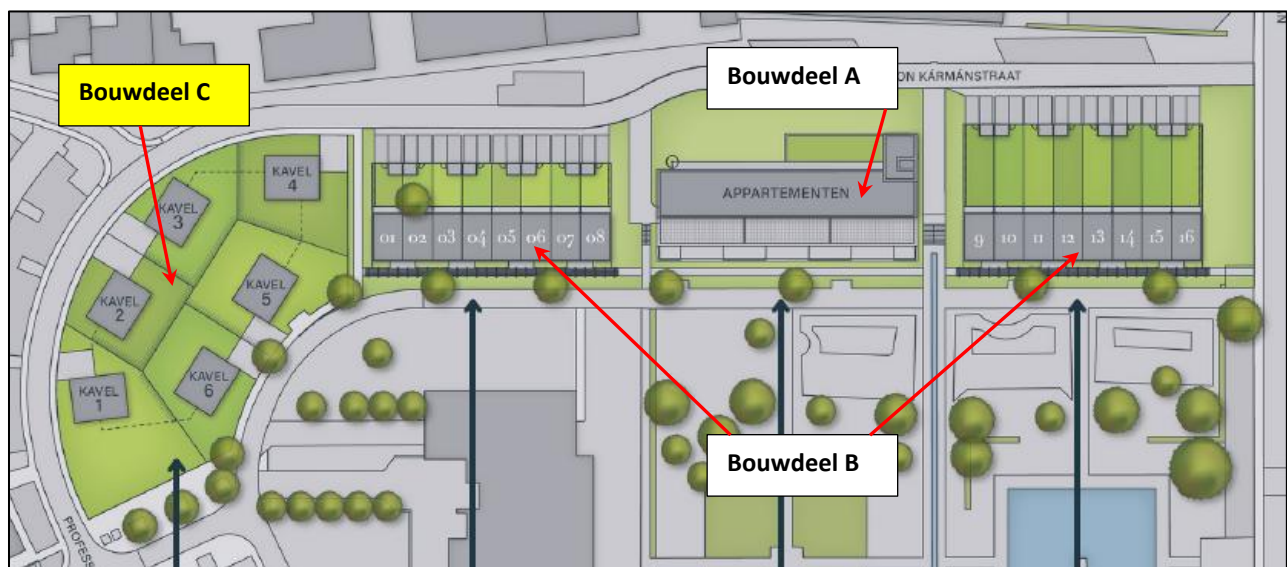
Het besluitgebied is volledig onbebouwd en er is grasvegetatie aanwezig. De ontsluiting van dit gebied in de vorm van wegen en trottoirs is reeds aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van zes vrijstaande woningen in het besluitgebied.

2.2.1 Stedenbouwkundige aspecten

Het totale bouwplan 'Von Clermontpark Vaals' bestaat uit bouwdeel A (woongebouw met 27 appartementen), bouwdeel B (twee series van 8 grondgebonden rijwoningen) en bouwdeel C met 6 vrijstaande woningen. Het voorliggende bouwplan is bouwdeel C. Hier worden zes kavels gerealiseerd waarop toekomstige eigenaren een woning kunnen bouwen. Op de onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan voor het totale bouwplan weergegeven:



Bron: Widdershoven Architecten BV, bewerkt door VPA

De bouwdelen A en B kunnen worden gerealiseerd op basis van het geldende tijdelijke Omgevingsplan Vaals in combinatie met een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit om af te wijken van de in de regels aangegeven verplichte afstand van 10 meter tot de as van de weg. Voor het overige voldoen deze bouwdelen aan de regels van het omgevingsplan. Dit vergunningstraject wordt separaat van dit TAM-omgevingsplan afgehandeld.

Voor bouwdeel C geldt dat, zoals eerder aangegeven, het maximum aantal woningen met 4 wordt overschreden en dat de in de regels van het omgevingsplan opgenomen afstandseis van 10 meter tussen voorgevel en de as van de weg niet overal wordt gehaald. Ook geldt op een klein deel (zuidzijde) van het besluitgebied de bestemming/functie 'Groen', waarbinnen de woonfunctie niet mogelijk is. Omdat er nog geen concreet bouwplan voor alle woningen beschikbaar is, is ervoor gekozen dit bouwdeel via een TAM-omgevingsplan planologisch te regelen.

In het voorliggende plan wordt het kader vastgelegd waarbinnen bebouwing kan plaatsvinden. Dit kader is tweeledig en bestaat uit de bouw- en gebruiksregels in het TAM-omgevingsplan en het beeldkwaliteitplan. De beschrijving van het bouwplan/verkavelingsplan komt in het navolgende aan de orde.



2.2.2 Bouwplan

Onderstaand is bouwdeel C uitvergroot weergegeven:

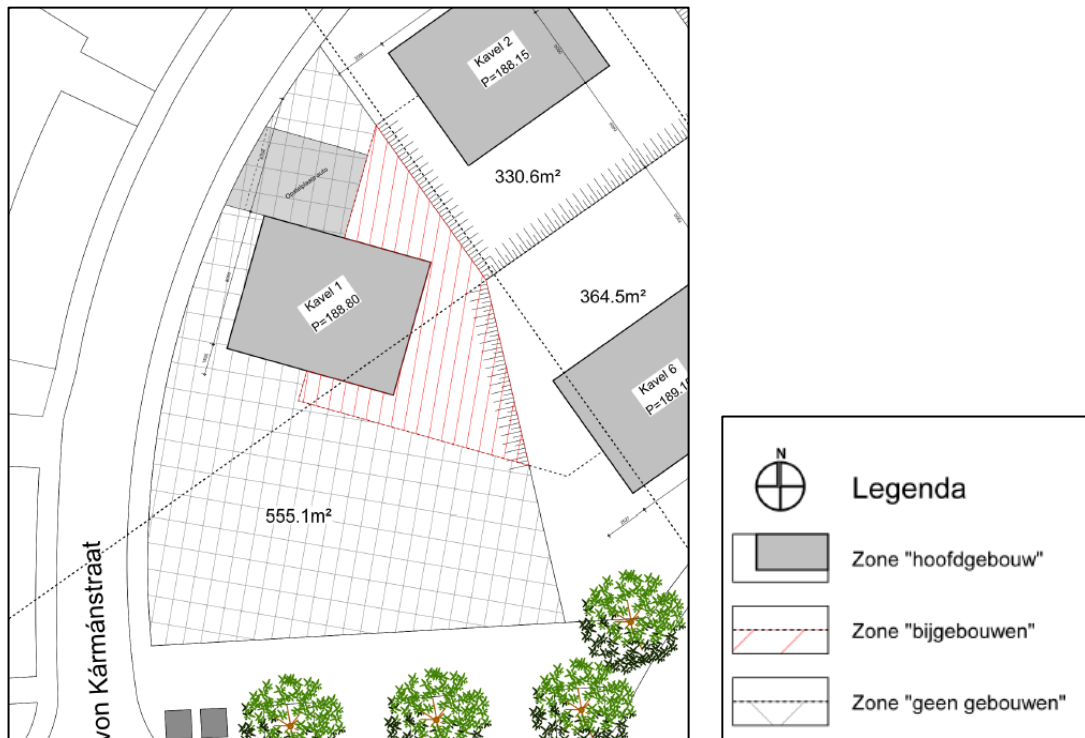


Bron: Widdershoven Architecten BV

De oppervlakte van de zes te realiseren bouw kavels varieert van 314 tot 555 m². Twee van de zes woningen worden ontsloten via de Beemderlaan en de overige vier via de Professor von Karmanstraat. Het bouwvlak is steeds 8 x 10 meter. Dit mag volledig worden bebouwd. Hoofdgebouwen mogen in maximaal twee bouwlagen worden gebouwd, waarbij een maximale goothoogte geldt van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De keuze voor een plat dak of hellend dak is vrij, echter bij toepassing van een hellend dak mag de hellingshoek maximaal 65 graden bedragen. Bijgebouwen mogen in het bijgebouwenvlak worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter (een en ander buiten de vergunningvrije bebouwingsmogelijkheden vanuit de bruidsschat van het omgevingsplan).

Beeldkwaliteitplan

Naast de bepalingen in de regels van dit TAM-omgevingsplan is voor dit bouwdeel een aanvullend beeldkwaliteitplan opgesteld, dat als bijlage bij de regels van dit TAM-omgevingsplan is opgenomen en daardoor ook juridische status krijgt. In dit beeldkwaliteitplan zijn aanvullende eisen opgenomen voor de te realiseren woningen op deze zes kavels. Deze eisen hebben betrekking op de architectuurstijl en materialisering, te realiseren erfafscheidingen, het parkeren op eigen terrein en een verplichting tot het realiseren van hemelwaterbergende voorzieningen op eigen terrein. Het beeldkwaliteitplan kent voor elk kavel een 'kavelpaspoort'. Onderstaand is als voorbeeld het kavelpaspoort van kavel 1 (hoek Professor von Kármánstraat/Clarissenstraat/Beemderlaan) weergegeven:



Bron: beeldkwaliteitplan

2.2.3 Parkeren

Op basis van de stedelijkheidsgraad van het CBS, is de gemeente Vaals geclassificeerd als 'matig stedelijk'. De gemeente Vaals maakt voor de parkeernormen gebruik van de parkeerkcijfers van het CROW (publicatie 744 kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Gelet op de ligging van de locatie is er bij de parkeerkcijfers de gebiedsklasse 'schil centrum' gehanteerd. De bandbreedte wat betreft de parkeernorm op deze locatie bij vrijstaande koopwoningen bedraagt minimaal 1,5 parkeerplaats per woning en maximaal 2,3 parkeerplaats per woning. Het bezoekersaandeel van 0,3 zit opgenomen in deze normering.

Het CROW hanteert een bandbreedte in de parkeernormering vanwege specifieke kenmerken van de ontwikkeling om de omgeving te verdisconteren. Voor de beoogde locatie kan gebruik gemaakt worden van een gemiddelde parkeernormering. De onderbouwing voor het toepassen van deze gemiddelde parkeernormering ligt ten grondslag aan een aantal afwegingen:

- ten eerste is het bouwplan gelegen in de schil van het centrum van Vaals, dicht bij diverse voorzieningen (de Maastrichterlaan met al zijn voorzieningen ligt op 5 minuten loopafstand). Dit maakt dat het gebruik van auto's om bijvoorbeeld boodschappen te doen niet altijd noodzakelijk is. In het centrum van Vaals zijn naast diverse supermarkten ook winkels,

restaurants en overige voorzieningen zoals medische zorg aanwezig. Deze bevinden zich allen op loop- en fietsafstand;

- ten tweede ligt in de directe omgeving van het plan (op 5 minuten loopafstand) het busstation van Vaals. Dit busstation wordt meerdere malen per uur aangedaan door diverse lijnen in de richting van Aken, Stolberg, Maastricht en Heerlen (via Simpelveld of Kerkrade). Deze lijnen rijden om het kwartier dan wel om het half uur. Hiermee is het openbaar vervoer een goed alternatief voor de auto;
- ten derde wordt binnen het klimaatakkoord (landelijk beleid) gestreefd naar meer inzet van duurzame en actieve vormen van mobiliteit. Het maximaal faciliteren van auto's door de maximale parkeernormering te hanteren past daar in de huidige tijd niet meer bij.

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

Indien deze norm wordt toegepast op het voorliggende plan, betekent dit 1,7 parkeerplaats per woning. Dit aantal wordt afgerond naar boven, waardoor er twee parkeerplaatsen per woning noodzakelijk zijn.

In het beeldkwaliteitplan, dat deel uitmaakt van de juridische regeling van dit plan, is vastgelegd dat twee parkeerplaatsen voor auto's moeten worden aangelegd per kavel (op de kavel). Deze dienen vanaf de openbare weg bereikbaar te zijn. Een garage telt daarbij niet mee als parkeerplaats. Op de zes kavels is voldoende ruimte om twee parkeerplaatsen te realiseren.

2.2.4 Verkeer

Autoverkeer

De infrastructuur rondom het besluitgebied is reeds aanwezig. Er hoeft, met uitzondering van eventuele inritten, geen aanvullende infrastructuur te worden aangelegd. Twee van de zes kavels worden ontsloten via de Beemderlaan. Deze kan met de auto bereikt worden vanuit de Professor von Kármánstraat en vanuit de Clarissenstraat. De overige vier woningen worden ontsloten via de Professor von Kármánstraat. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van zes vrijstaande woningen is met 50 bewegingen per etmaal¹ beperkt en de genoemde wegen kunnen deze extra verkeersbelasting aan. De genoemde wegen maken deel uit van een 30 km/uurgebied. Voor het autoverkeer worden als gevolg van dit plan geen belemmeringen verwacht.

Langzaam verkeer

De ontsluiting van het woongebied voor het langzaam verkeer is eveneens goed. Het nieuwe woongebied kan via dezelfde, bestaande ontsluitingsroutes worden bereikt. Het voetpad langs de Beemderlaan is niet toegankelijk voor (brom)fietsers.

Openbaar vervoer

De meest nabijgelegen bushalte van Arriva is gelegen bij het Busstation Vaals aan de Maastrichterlaan, op 5 minuten loopafstand van het besluitgebied. Er is sprake van een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

¹ Gebaseerd op CROW-uitgave 381, verkeersgeneratie vrijstaande woningen, stedelijkheidsgraad 'matig', schil centrum, maximaal 8,4 verkeersbewegingen per woning per dag.



2.3 Toetsing aan omgevingsplan

Tijdelijk omgevingsplan Vaals

De vigerende planologisch-juridische situatie is besproken in paragraaf 1.3 van deze motivering. Daarbij is aangegeven dat het besluitgebied is gelegen in twee voormalige bestemmingsplannen, die thans deel uit maken van het tijdelijk omgevingsplan Vaals.

Het bouwplan dat onderwerp is van dit TAM-omgevingsplan past op een aantal punten niet binnen de bouwregels van de bestemming 'Gemengd' omdat het maximaal toegestane aantal woningen wordt overschreden (samen met Fase 1 gaat het om 49 woningen in plaats van de toegestane 45 woningen). Daarnaast wordt de in de bouwregels aangegeven vereiste afstand van 10 meter tussen naar de weg gekeerde gevels en de as van de weg niet overal gehaald.

Daarnaast is ook sprake van strijdigheid met de bestemmingsregels van de bestemming 'Groen'. De functie 'wonen' mag op een klein deel van het besluitgebied niet worden uitgeoefend.

Deze constatering leidt tot de conclusie dat het beoogde bouwplan strijdig is met het tijdelijk omgevingsplan Vaals.



3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. De NOVI stelt daarbij een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes.

Onderhavig plan

Eén van de uitgangspunten die in de NOVI zijn vastgelegd is de ambitie om te komen tot aantrekkelijke en gezonde steden en te voorzien in de grote, actuele woningbehoefte. Met de realisering van zes vrijstaande koopwoningen op een nog onbebouwd terrein aan de rand van het centrum van Vaals levert het onderhavige plan een bijdrage aan deze ambitie.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een BOPA of bij een wijziging van het omgevingsplan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen. Een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd indien de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van deze instructieregels, of indien sprake is van een voorbeschermingsregel of indien de activiteit het uitvoeren van een projectbesluit van provincie of Rijk belemmert.

Onderhavig plan

Vanuit afdeling 5.1 van het Bkl (Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden voor het onderhavige besluitgebied met name instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu en de bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

Waarborgen van de veiligheid

In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat woningen gezien moeten worden als een kwetsbaar gebouw. Volgens de huidige, beschikbare Atlas Leefomgeving is het besluitgebied niet gelegen binnen explosie-, brand of gifwolkaandachtsgebieden van infrastructuur en/of bedrijven met gevaarlijke stoffen. Vanuit de instructieregels van het Rijk op dit aspect is er geen belemmering voor deze ontwikkeling. Dit aspect is verder uitgewerkt in paragraaf 4.6 van deze motivering.

Beschermen van de waterbelangen

In paragraaf 5.1.3 Bkl zijn instructieregels voor de bescherming van de waterbelangen opgenomen. Het gaat dan hoofdzakelijk om primaire waterkeringen, kustfundamenten, grote rivieren en grote



wateren. Deze zijn voor het voorliggende plan niet relevant, aangezien het onderhavige besluitgebied buiten het stroomvoerend rivierbed of het waterbergend winterbed van waterwegen gelegen is. Wél is de algemene instructieregel zoals vastgelegd in artikel 5.37 Bkl relevant, die aangeeft dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het (beheer van het) watersysteem. Welke aspecten voor het voorliggende plan daarbij aan de orde zijn is verwoord in paragraaf 4.8 van deze motivering.

Beschermen van de gezondheid en van het milieu

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen van milieuhygiënische aard. Het betreft de aspecten luchtkwaliteit, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines, bodemkwaliteit en geur. Deze aspecten komen - voor zover relevant voor het onderhavige besluitgebied - aan de orde in paragraaf 4.2 tot en met 4.5 van deze motivering.

Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

In paragraaf 5.1.1.5 (artikel 5.130) is het belang van het behoud van het cultureel erfgoed vastgelegd (zowel erfgoed als archeologie). Er is geen sprake van cultuurhistorische waarden of archeologische (verwachtings)waarden in het besluitgebied.

In paragraaf 5.1.5.4 (artikel 5.129g. van het Bkl, 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand') is de motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met toepassing van deze motiveringsplicht worden nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. Deze motivering is in het navolgende opgenomen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in eerdere uitspraken kaders gegeven over welke ontwikkelingen als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moeten worden beschouwd. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² en 11 woningen.



Op basis van deze vaste jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat het onderhavige bouwplan, dat voorziet in de realisering van zes vrijstaande woningen (per saldo betreft het een toevoeging van vier extra woningen omdat de bouw van twee woningen rechtstreeks mogelijk is op basis van het Omgevingsplan Vaals), niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Ladder van duurzame verstedelijking kan worden beschouwd. De 'Ladder' is derhalve niet toepassing op het plan, hetgeen niet wegneemt dat de behoefte aan de beoogde woningen dient te worden gemotiveerd. De behoefte aan de woningen is gemotiveerd in de paragrafen 3.2 en 3.4 en 3.6.

Overige instructieregels

Voor het overige zijn er vanuit afdeling 5.1 geen instructieregels van het Rijk van toepassing op het onderhavige plangebied.

3.1.3 Conclusie

Resumerend kan worden aangegeven dat voldaan wordt aan het Rijksbeleid en dat op basis van de uitwerkingen in hoofdstuk 4 van deze motivering ook aan de instructieregels van het Rijk zoals opgenomen in het Bkl kan worden voldaan.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030-2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

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

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

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.



*Onderhavig plan*Limburgse principes-algemeen

Het onderhavige besluitgebied is conform de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes' gelegen in de zone 'Landelijke kern'. De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare basis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Limburgse principes-woningbouw

Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden. Deze maken deel uit van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. De provincie wil de variatie in gebieden koesteren en zet zowel in op duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat steden en dorpen compact blijven en stedelijke functies daar geconcentreerd worden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. Volgens de POVI wordt onder bestaand bebouwd gebied (in relatie tot wonen) het stedenbouwkundig samenspel oftewel samenhangende structuur van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing verstaan, met een overwegende woonfunctie, waar veel mensen per oppervlakte eenheid daadwerkelijk wonen. Feitelijk onderscheidt de provincie binnen bestaand bebouwd gebied drie categorieën: stedelijk gebied, landelijke kernen en linten/clusters. Geconcludeerd kan worden dat het besluitgebied is gelegen in een landelijke kern en daarmee binnen het door de provincie gedefinieerde 'bestaand bebouwd gebied'. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Limburg.

Ten aanzien van het thema wonen is voorts aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als provinciaal belang.

Het onderhavige plan voorziet in de toevoeging van zes vrijstaande woningen. Een toetsing aan het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid is beschreven in de paragrafen 3.4 en 3.6 van deze motivering.

3.2.2 Instructieregels provincie (Omgevingsverordening)

Artikel 8.0b, lid 1 van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsplanwijziging, naast de instructieregels van het Rijk ook de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen.

Onderhavig plan

Vanuit de Omgevingsverordening gelden voor het onderhavige besluitgebied, gelet op de inhoud van het plan, instructieregels voor woningbouw, klimaatadaptatie, het beschermingsgebied Einstein Telescope, het uitsluitingsgebied windturbines en de overstromingskans. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

Woningbouw

In paragraaf 12.1.1 van de Omgevingsverordening is de instructieregel opgenomen dat de motivering bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:



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

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde criteria. Aan het criterium onder sub a. wordt voldaan, hetgeen reeds is beschreven in deze ruimtelijke motivering onder het kopje 'Provinciale Omgevingsvisie'.

Ten aanzien van sub b. kan worden aangegeven.

Vooraf: Woondeal Limburg

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg ondertekend door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Limburg, alle Limburgse gemeenten, Waterschap Limburg en de Limburgse woningcorporaties. De Woondeal Limburg is de regionale uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil de Rijksoverheid het woningtekort in heel Nederland terugdringen. De nationale opgave betreft de bouw van 980.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde in het betaalbare segment. In Limburg hebben de gezamenlijke gemeenten en de provincie met elkaar afgesproken 26.550 woningen voor de periode tot en met 2030 te bouwen. Eveneens hebben de partners een ambitie genoemd om 20.000 extra woningen te bouwen indien de situatie erom vraagt. In de Woondeal Limburg is afgesproken om in de eerste periode (2022-2024) 16.561 woningen toe te voegen.

Op 7 november 2023 is de Woonmonitor 2023 van de provincie Limburg verschenen. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt worden geschetst aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De Woonmonitor 2023 biedt een verscherpt en geactualiseerd beeld van de situatie op de Limburgse woningmarkt.

De belangrijkste constatering is dat de bevolking van Limburg in 2022, in tegenstelling tot de afgelopen tien jaar, is gegroeid en dat er ruim 4.500 woningen zijn gerealiseerd. Hiermee liggen de ambities uit de (in het voorgaande genoemde) Limburgse Woondeal op koers. Helder is dat in Limburg met name sprake is van een kwalitatieve woonopgave. De ingezette lijn van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 wordt daarmee verder bekrachtigd. Het blijft dus van belang om plannen die voorzien in een urgente woonbehoefte (voor senioren, starters, internationale werknemers, spoedzoekers, in de sociale en middeldure huur) met voorrang te realiseren en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te transformeren.

Het aantal inwoners en aantal huishoudens in Limburg zullen volgens de prognoses de komende jaren blijven groeien. De bevolkingspiek ligt volgens de Progneff-prognose 2023 voor Zuid-Limburg rond 2025. De huishoudenspiek ligt voor Zuid-Limburg eveneens rond 2025. Volgens de Progneff-prognose 2023 zal alleen het aantal 75-plushuishoudens de komende jaren stijgen. Alle andere huishoudentypen nemen af. De vraag naar woningen die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens, in het bijzonder 75-plussers, zal groot blijven. Dit betekent dat er een grote behoefte is aan levensloopbestendige woningen. Daarbij ligt het hoofdaccent op betaalbare woningen, maar er is ook nog altijd een behoefte aan dure koopwoningen (in Zuid-Limburg een aantal van 1.440 tot 2030):



Tabel 10: Bouwopgave (tot en met 2030) naar prijsklasse en eigendom

bron: STEC groep (op basis van woonwensen en migratiescenario), bewerking Provincie Limburg

	Noord	Midden	Zuid	Limburg
Sociale huur	4.470	3.755	4.220	12.445
Middeldure huur	1.920	1.440	2.990	6.350
Betaalbare koop	1.495	1.205	1.830	4.530
Dure huur	180	80	50	310
Dure koop	990	745	1.440	3.175
Saldo	9.055	7.225	10.530	26.810

Bron: Woonmonitor provincie Limburg

Het voorliggende plan dat strekt tot het mogelijk maken van de bouw van zes (per saldo een toename van vier) vrijstaande woningen is uniek in de gemeente Vaals. De reden daarvan is dat toekomstige eigenaren hier hun eigen woning kunnen laten ontwerpen en bouwen, met inachtneming van de eisen zoals opgenomen in dit TAM-omgevingsplan én in het beeldkwaliteitplan. Deze zogenaamde 'vrije kavels' zijn schaars in Zuid-Limburg en dit plan biedt deze mogelijkheid aan de rand van het Vaalser centrum, op loop-/fietsafstand van alle voorzieningen. Vanwege de ruime kavels en de relatief grote bouwvlakken wordt de mogelijkheid geboden om een levensloopbestendige woning te bouwen, waarin een groot deel van het woonprogramma op de begane grond beschikbaar dient te zijn.

Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat op basis van de Regionale Woonvisie Zuid-Limburg woningbouwplannen dienen te worden afgestemd. Het plan is regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Ten aanzien van sub d. kan worden aangegeven dat het volledige bouwplan Von Clermontpark met in totaal 49 woningen, waaronder deze zes vrijstaande woningen, reeds als harde plancapaciteit zijn opgenomen in de monitoringssystematiek van de provincie Limburg.

Ten aanzien van sub e. kan worden aangegeven dat de woning binnen de aangegeven periode van vijf jaar zullen worden gerealiseerd. Dit zal vastgelegd worden in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Het voorliggende plan kan voldoen aan de in de Omgevingsverordening aangegeven criteria ten aanzien van nieuwe woningen.

Klimaatadaptatie

Conform artikel 3.5 van de OvL bevat de motivering bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt op het gebied van wateroverlast, overstroming en droogte. Door klimaatverandering nemen hittestress, wateroverlast, droogte en de kans op overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze gezondheid, veiligheid en economie. Daarnaast staan de kwaliteit van de natuur en de biodiversiteit onder druk. Ook in de gebouwde omgeving. Het is van groot belang dat de gemeente zich aanpast aan deze veranderingen. De overheid, maatschappelijke organisaties, inwoners en bedrijven werken aan de benodigde aanpassingen voor het omgaan met extreme weersomstandigheden en het versterken van de biodiversiteit, zodat dit het nieuwe normaal wordt. De afwegingen inzake klimaatadaptatie zijn opgenomen in paragraaf 4.10 van deze motivering.

Beschermingsgebied Einstein Telescope

In de Omgevingsverordening is aangegeven dat een plan dat betrekking heeft op een gebied binnen het beschermingsgebied 'Einstein Telescope' geen activiteiten toelaat die zijn genoemd in artikel



16.1. Deze activiteiten betreffen het plaatsen of hebben van een windturbine, het uitvoeren van een ontgroning met uitzondering van een ontgroning die op grond van de verordening vergunningvrij is of het plegen van een boring of andere ingreep in de bodem dieper dan 100 meter beneden het maaiveld. Van deze activiteiten is in het onderhavige plan geen sprake.

Uitsluitingsgebied windturbines

In artikel 13.1 is aangegeven dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op het uitsluitingsgebied windturbines, binnen dat gebied geen plaatsing van een windturbine met een masthoogte van 25 meter of hoger toelaat. Van deze activiteiten is in het onderhavige plan geen sprake.

Overstromingskansgebied E

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied E een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde. Deze omgevingswaarde is een inspanningsverplichting voor het Waterschap Limburg. De gemeente of de initiatiefnemer van dit plan hebben hier geen rol in.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voldaan wordt aan de Provinciale Omgevingsvisie omdat de nieuwe woningen worden gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied. Daarnaast kan op basis van de beleidsmatige uitwerkingen in paragraaf 3.4 en 3.6 en de aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 4 van deze motivering worden voldaan aan de instructieregels vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Omgevingswaarden

Omgevingswaarden zijn bedoeld voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Ook ondersteunen ze bij het zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Hiermee kan de gemeente, provincie of het Rijk de kwaliteit vastleggen die ze voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Deze kwaliteit moet objectief vast te stellen en meetbaar zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om waarden voor de luchtkwaliteit of de waterkwaliteit.

Omgevingswaarden van het Rijk volgen vaak uit Europese of andere internationale verplichtingen. De Rijksomgevingswaarden staan in Hoofdstuk 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Rijk heeft in het Bkl, op grond van artikel 2.15 lid 1 van de Omgevingswet, omgevingswaarden vastgesteld voor de luchtkwaliteit, de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater, de zwemwaterkwaliteit, de veiligheid van primaire waterkeringen en de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk.

De provincie is verplicht om omgevingswaarden te stellen voor watersystemen. De provincie stelt omgevingswaarden vast in de omgevingsverordening. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg is een omgevingswaarde voor de overstromingskans opgenomen voor dit gebied. Deze is besproken in subparagraaf 3.2.2.

Los van deze verplichtingen mogen gemeenten, Rijk en provincies ook voor andere onderwerpen omgevingswaarden stellen. Voor bijvoorbeeld de geur van veehouderijen of voor lichthinder zijn ook omgevingswaarden denkbaar. Gemeenten mogen alleen omgevingswaarden vaststellen op terreinen waar Rijk of provincie geen omgevingswaarden hebben vastgesteld. Voor dit besluitgebied zijn (nog) geen omgevingswaarden vastgesteld door de gemeente Vaals.



3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

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

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

3.4.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

In vervolg op de SVWZL hebben de Zuid-Limburgse gemeenten gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

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

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad;
- er wordt voorzien in woningen waaraan een evidente behoefte is, dat zijn met name woonwagens en sociale en middeldure huur- en koopwoningen voor de doelgroep starters en senioren (met koopwoningen in deze categorie wordt specifiek bedoeld: woningen die vallen binnen de € 390.000 v.o.n.).



Toetsing criterium 1

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van zes vrijstaande koopwoningen mogelijk gemaakt. Per saldo gaat het hier om vier toevoegingen op het reeds in het Omgevingsplan Vaals toegestane aantal van 45 woningen voor dit bouwplan. Op deze 45 woningen waren destijds geen betaalbaarheidseisen van toepassing. Het totale bouwplan Von Clermontpark bestaat qua prijssegmenten uit de volgende 49 woningen:

- 27 appartementen, waarvan:
 - 23 binnen de NHG-grens van het peiljaar 2024 (€ 435.000 v.o.n.);
 - 4 binnen betaalbaarheidsgrens Woondeal (€ 390.000 v.o.n.);
- 16 grondgebonden woningen, waarvan:
 - 16 binnen de NHG-grens van het peiljaar 2024 (€ 435.000 v.o.n.);
 - 12 binnen betaalbaarheidsgrens Woondeal (€ 390.000 v.o.n.);
- 6 vrije sector kavels, alle boven de NHG-grens.

Resumerend betekent dit dat circa 80% van de woningen binnen de landelijke NHG-grens (€ 435.000) valt en dat circa 33% binnen de betaalbaarheidsgrens van de Woondeal (€ 390.000,-) valt. Het betreft een mix van woningen voor doorstromers, senioren, gezinnen en tweepersoonshuishoudens, waardoor vele doelgroepen met dit plan worden bediend. Omdat voor de planologisch harde 45 woningen geen betaalbaarheidsgrens gold en in totaal toch 33% van de woningen van dit totale bouwplan van 49 woningen binnen de betaalbaarheidsgrens van de Woondeal valt én omdat er voor meerdere doelgroepen van het woonbeleid wordt gebouwd, heeft dit plan maatschappelijke meerwaarde. Er kan worden voldaan aan dit criterium.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

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

Toetsing criterium 2

Zoals eerder aangegeven is dit plan te beperkt van omvang om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden beschouwd. De 'ladder' is daarom niet van toepassing. Toch is een onderbouwing van de behoefte vereist. Deze is reeds aan de orde geweest in subparagraaf 3.2.2 van deze motivering.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Het plan is reeds subregionaal afgestemd en akkoord bevonden en is ook opgenomen in de plancapaciteitsmonitor Limburg.

3.4.3 Conclusie

Het voorliggende bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van het regionaal beleid.



3.5 Beleid Waterschap

3.5.1 Waterschapsverordening

Sinds de invoering van de Omgevingswet geldt de Waterschapsverordening van het Waterschap Limburg. In deze verordening zijn ook de regels van de voormalige Keur opgenomen. Deze regels gaan over gedoogplichten, geboden en verboden op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De Waterschapsverordening bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Deze zijn opgenomen in bijlage I van de Waterschapsverordening.

Voor het voorliggende besluitgebied zijn in genoemde bijlage geen specifieke uitgangspunten vastgelegd, aangezien in en om de projectlocatie geen watergangen, waterkeringen et cetera gelegen zijn.

3.5.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Voor het besluitgebied kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

3.5.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

Voor het besluitgebied kent dit beheerprogramma geen specifieke uitgangspunten.

3.5.4 Conclusie

Het plan kent geen aandachtspunten vanuit de Waterschapsverordening dan wel het waterbeleid. De reguliere waterparagraaf (vanuit de instructieregel ex artikel 5.37 Bkl) is opgenomen in paragraaf 4.8 van deze motivering.



3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Omgevingsvisie

De gemeenten Vaals, Eijsden-Margraten en Gulpen-Wittern maken samen een gezamenlijke omgevingsvisie voor de drie gemeenten. De drie gemeenten noemen zich samen de 'Lijn 50-regio', geïnspireerd op het voormalige nummer van de busverbinding die de drie gemeenten doorkruist. Deze visie is nog in opbouw en derhalve nog niet gereed voor bestuurlijke besluitvorming. De uiterste datum voor vaststelling van deze Omgevingsvisie is 1 januari 2027 (KB 10.07.2023).

3.6.2 Strategische visie Vaals 2020

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

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

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

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

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

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

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



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

Het derde belangrijke strategische thema betreft het optimaal laten functioneren van de economische motor van Vaals: de toeristische kwaliteit. Een bloeiende toeristische sector is van groot belang voor het in stand houden van de kwaliteit van de leefbaarheid en de attractiviteit van de woonomgeving. Om de kracht van de toeristische sector in stand te houden en waar mogelijk te versterken acht de gemeente Vaals het van belang om het productaanbod en het imago van Vaals als toeristische trekpleister te verbeteren en te verbreden. De doelstelling is daarbij vooral gericht op het bereiken van meer spreiding van bezoekers in de tijd en meer toeristische bestedingen. Het aantrekken van meer bezoekers is hieraan ondergeschikt.

Betekenis voor dit besluitgebied

Ten aanzien van dit besluitgebied kan worden aangegeven dat dit voldoet aan het streefbeeld met betrekking tot woningbouw, waarbij getracht wordt om in de gemeente Vaals een pluriforme bevolkingsopbouw te bewerkstelligen en te behouden. Dit betekent dat voor meerdere doelgroepen (jongeren en starters, maar ook doorstromers en senioren) voldoende geschikte woningen moeten zijn die passen bij ieders financiële mogelijkheden. Het onderhavige bouwplan - dat onderdeel is van een totaalplan met 49 woningen in verschillende segmenten en woningtypen – richt zich op deze gewenste verscheidenheid aan inwoners. Daarmee sluit het bouwplan aan bij de beleidsuitgangspunten die in de Strategische Visie Vaals 2020 zijn geformuleerd.

3.6.3 Visie 'Vaals Verbind(t)'

Op 29 juni 2020 heeft de raad van de gemeente Vaals de Visie 'Vaals Verbind(t)' "omarmd". Deze visie is niet – zoals te doen gebruikelijk – vastgesteld door de gemeenteraad, maar "omarmd". De visie is enerzijds het resultaat van een proces vanuit de samenleving en anderzijds een vertrekpunt en tevens horizon voor de toekomstige werkwijze, in cohesie met de samenleving, voor een gemeente die het nemen van initiatief en verantwoordelijkheid van en door mensen uit de gemeenschap mogelijk maakt.

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

- 1) mensen van buiten aantrekken: jongeren en mensen/gezinnen uit de zogenaamde 'middenklasse', onder andere met behulp van passende woonmilieus, winkels, restaurants, openbaar vervoer, evenementen, maar vooral ook verbindingen maken met jongeren/nieuwkomers;
- 2) duurzaam kapitaal aantrekken: zowel kapitaal in financiële zin (investeerdere, subsidies), maar ook duurzame verbindingen, ondernemers met hart voor de samenleving, mensen die duurzaam blijven meedoen;
- 3) levenslang leren en ontwikkelen: cultuur ontwikkelen, waarin 'zoeken-leren-experimenteren' tot gemeengoed wordt in de gehele gemeenschap, onderwijs, kennis en economie verbindend is (zelfs over landsgrenzen heen);



- 4) ontmoetingsplaatsen creëren: ondersteunen dat mensen zich (spontaan) kunnen ontmoeten helpt verbindingen tot stand te brengen, onder andere middels ontmoetingsruimten, delen van werkplekken, themabijeenkomsten;
- 5) armoede bestrijden: integrale aanpak van armoede, vanuit sociaal-economische maar ook educatieve invalshoek, begeleiding in opleiding en ontwikkeling;
- 6) mobiliteit verduurzamen: (eu-)regionale aanpak van de vraag naar verduurzaming van de mobiliteit en Vaals als proeftuin voor elektrisch vervoer, auto's, fietsen, etc.;
- 7) nieuwe bestuursstijl aanwenden: zowel besturen vanuit regionaal perspectief alsook de schakel naar wijk- en buurniveau vanuit gemeentelijk perspectief, met een wendbare en lerende bestuursstijl en gemeentelijke organisatie;
- 8) impulsen op het gebied van wonen, leefbaarheid en veiligheid: woonaanbod en -milieus in samenspraak met de bewoners afstemmen op de behoefte;
- 9) werken en ondernemen vernieuwen: mogelijk maken van nieuwe vormen van (digitaal) werken en ondernemerschap, ondersteund door een ecosysteem van netwerken en voorzieningen;
- 10) ontspannen en gezond leven stimuleren: Vaals als een omgeving waar je energie van krijgt, waar recreatie en vitaliteit hand in hand gaan.

Betekenis voor dit besluitgebied

Het onderhavige plan is in overeenstemming met de doelstellingen en ambities die in de Visie 'Vaals Verbind(t)' zijn vastgelegd. Het plan sluit met name aan op de punten 1 en 8: het totaalplan voor het Von Clermontpark voorziet in de realisering van 49 woningen in verschillende segmenten en met verschillende woningtypen (grondgebonden rijwoningen, vrijstaande woningen, appartementen en penthouses. Hiermee wordt voorzien in de woonbehoefte die er in Vaals is. Daarnaast wordt dit woongebied gerealiseerd aan de rand van het centrum van Vaals. Voor de bewoners zijn de voorzieningen op loop- en fietsafstand te bereiken, terwijl anderzijds ook de voorzieningen/ondernemers voordeel zullen ervaren van een aanzienlijke groep nieuwe bewoners.

3.6.4 Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de Strategische Visie Vaals 2022 en de visie Vaals Verbind(t).



4 Fysieke leefomgeving

4.1 Beschermen van de gezondheid

4.1.1 Wettelijk kader

In artikel 1.3 Ow zijn de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet aangegeven. De wet, zo is beschreven, is gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- b. op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de beoogde buitenplanse omgevingsplanactiviteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. De vraag die daarbij wordt gesteld is of de vaststelling van deze omgevingsplanwijziging leidt tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. In de navolgende paragrafen 4.2 t/m 4.12 komen de aspecten die hierbij een rol spelen aan de orde.

4.2 Milieubelastende activiteiten

Volgens artikel 1 Ow en de daarbij behorende bijlage is een milieubelastende activiteit een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekingsactiviteit. Regels over milieubelastende activiteiten zijn opgenomen in het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving), het Bkl (in de vorm van (instructieregels) en in de bruidsschat (afdeling 22.3 van het Tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Eijsden-Margraten).

Instructieregels

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen van milieuhygiënische aard. Het betreft de aspecten geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, luchtkwaliteit, trillingen, windturbines, bodemkwaliteit en geur. In het kader van het voorliggende plan zijn relevant:

- paragraaf 5.1.4.2 Bkl (geluid door activiteiten): zie hiervoor paragraaf 4.3;
- paragraaf 5.1.4.2a Bkl (geluid door wegen): zie hiervoor paragraaf 4.3;
- paragraaf 5.1.4.1 Bkl (luchtkwaliteit): zie hiervoor paragraaf 4.4;
- paragraaf 5.1.4.5 Bkl (bodemkwaliteit): zie hiervoor paragraaf 4.5.

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen inzake veiligheid (externe veiligheid); zie hiervoor paragraaf 4.6. De overige aspecten uit de instructieregels (geluid door spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines en geur) zijn niet relevant voor dit omgevingsplan.

Bruidsschat Tijdelijk Omgevingsplan

Ten aanzien van het voorliggende plan is er geen sprake van milieubelastende activiteiten waarvoor in het Bal noch in de bruidsschat van het tijdelijke omgevingsplan specifieke regels zijn opgenomen.

4.3 Geluid

Voor belangrijke geluidbronnen zoals wegen, spoorwegen en industrieterreinen zijn via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De geluidregels hebben een tweezijdige werking, zowel voor het realiseren van geluid veroorzakende functies en activiteiten als voor het realiseren van geluidgevoelige functies en



activiteiten. In deze paragraaf komen de aspecten geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (subparagraaf 4.3.1) en geluid door activiteiten (subparagraaf 4.3.2) aan de orde.

4.3.1 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In het Omgevingsplan Vaals is het aspect geluid voor het grootste deel van het besluitgebied reeds onderbouwd (binnen de functie 'Gemengd'). Echter vanwege het toevoegen van de woonfunctie ter plekke van de huidige functie 'Groen' aan de zuidzijde van het besluitgebied, dient ook dit deel te worden beschouwd in relatie tot de geluidwetgeving.

Onderhavig plan: akoestisch onderzoek (separate bijlage 1)

Door Spider Monkey Consultancy is een onderzoek uitgevoerd naar de verschillende geluidbelastingen die relevant zijn voor de realisering van woningen op de locatie Von Clermontpark. Het onderzoek richt zich zowel op Fase 1 als Fase 2. Voor zover relevant voor Fase 2 zijn onderstaand de conclusies besproken.

Het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied vereist dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en dat het plan erin voorziet dat het geluid aanvaardbaar is. Indien de locatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van een of meer geluidbronnen, wordt het geluid ervan vastgesteld en getoetst aan de standaardwaarden. Als een standaardwaarde wordt overschreden, dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op de gevel te worden beoordeeld.

Het besluitgebied ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de provinciale weg Maastrichterlaan (50 km/uur) en de gemeentewegen Beemderlaan, Jos Francotteweg en Sneeuwberglaan (alle 30 km/uur). De overige 30 km/uur-wegen hebben een verkeersintensiteit lager dan of gelijk aan 1.000 per etmaal en behoeven, gelet op artikel 5.87 lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, geen toetsing aan waarden. De locatie ligt niet in een geluidaandachtsgebied van spoorwegen of industrieterreinen.

Het geluid door wegen is berekend volgens bijlage IVe van de Omgevingsregeling. Het geluid door de geluidbronsoort provinciale weg is niet hoger dan de standaardwaarde 50 Lden en vormt daardoor geen belemmering. Voor wat betreft de gemeentelijke wegen wordt geconcludeerd dat bij de woningen van bouwdeel C (de zes woningen die in het voorliggende besluitgebied zullen worden gebouwd) de geluidbelasting niet hoger is dan de standaardwaarde van 53 Lden. Er zijn daarmee geen aanvullende maatregelen nodig voor de zes woningen. Voor wat betreft het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen zijn er voor dit aspect geen belemmeringen voor het plan.

4.3.2 Geluid door activiteiten

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag in de Omgevingswet en in het Bkl. In deze subparagraaf wordt het aspect geluid door activiteiten behandeld. Het gaat dan om geluid afkomstig van bestaande activiteiten die in de nabijheid van de geprojecteerde woning plaatsvinden en die mogelijk een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Daarbij prevaleren de bestaande rechten van de aanwezige activiteiten boven de nieuwe woningen. Mocht er sprake zijn van overschrijding van normen vanwege de bestaande activiteiten op de beoogde woonfunctie dan zal het plan voor de woonfunctie moeten worden aangepast.

Onderhavig plan: akoestisch onderzoek (separate bijlage 1)

Bij het beoordelen van de invloedsfeer van geluidbronnen onder de oude Wro vormde de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)functies ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Deze VNG-publicatie biedt handvatten om te bepalen of de geluidbelasting die wordt gegenereerd



vanuit nieuwe activiteiten belemmeringen oplevert voor een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. deze VNG-publicatie is sinds invoering van de Omgevingswet niet meer bruikbaar voor nieuwe omgevingsplannen onder de Omgevingswet. Er is in 2022 een VNG-brochure 'Concept servicedocument Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet' uitgebracht die als tijdelijke leidraad kan worden gebruikt tot het moment dat de definitieve nieuwe VNG-uitgave er is.

Concept servicedocument Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (2022)

Activiteiten en milieuzonering is een hulpmiddel waarmee kan worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruiksruimte voor geluid (en geur) in een bepaald gebied inpasbaar is en anderzijds of een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaatbaar is, gelet op de gebruiksruimte van een aanwezige, bestaande activiteit. In deze publicatie is aangegeven dat deze zich richt op:

- rustige woonwijk (overwegend of uitsluitend woonfuncties), waarbij slechts incidenteel niet-woonfuncties plaatsvinden en
- gemengde gebieden met wonen (stedelijke gebieden waar sprake is van functiemenging door de aanwezigheid van andere functies zoals detailhandel, maatschappelijke functies, zorg, horeca of onderwijs).

In het onderstaand figuur is de ligging van de verschillende zones ten opzichte van een rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven:



Systematiek milieuzonering

In de omgeving van de locatie is een aantal bestemmingsvlakken relevant voor beschouwing in het kader van Activiteiten en milieuzonering, het betreft de functies:

1. functie 'Gemengd', Sneeuwberglaan 22 t/m 26, diverse bedrijven met bedrijfsgebouwen, waarbij deze bedrijfsgebouwen het eventueel op het erf geproduceerd geluid afschermen in de richting van de Professor von Kármánstraat;
2. functie 'Detailhandel', Sneeuwberglaan 20, supermarkt Lidl
3. functie 'Gemengd', Sneeuwberglaan 8, in gebruik als bijeenkomstfunctie voor maatschappelijke doeleinden (Foodbank, Kunstcollectief, enz.)

Als gevolg van deze inventarisatie wordt de gebiedsfunctie 'gemengd gebied met wonen' van toepassing geacht op dit besluitgebied. De toets aan de richtafstanden ten opzichte van voorliggende besluitgebied ziet er dan als volgt uit:

Omschrijving	Geluidzone	Richtafstand	Afstand tot projectlocatie	Voldoet (J/N)
Sneeuwberglaan 22 t/m 26, diverse bedrijven milieucategorie 1 en 2	1	10 m.	13 m.	Ja
Sneeuwberglaan 20, supermarkt/milieucategorieën 1 en 2	FM/1	0 m./10 m.	75 m.	Ja
Sneeuwberglaan 8, milieucategorieën 1 en 2	1	10 m.	185 m.	Ja

Uit de tabel volgt dat het besluitgebied buiten de richtafstanden ligt van de beschouwde functies/activiteiten 'gemengd' en 'detailhandel' aan de percelen Sneeuwberglaan 8 en de even nummers 20 t/m 26. Er is hierom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Effect van veranderend verkeer

De verkeersafwikkeling van de zes woningen zal plaatsvinden via de Beemderlaan of via de Professor Von Kármánstraat. De Beemderlaan heeft een verkeersintensiteit van 13.201 motorvoertuigen per etmaal. De Professor Von Kármánstraat heeft een verkeersintensiteit van 254 motorvoertuigen per etmaal (en is in het onderzoek niet als relevant wegvak meegenomen). De verkeersgeneratie als gevolg van deze 6 woningen zal geen akoestisch effect hebben op het geluid van het verkeer op de (met name) Beemderlaan. De verkeersbewegingen zullen opgaan in het heersende verkeersbeeld.

De milieuzonering voor het aspect 'geur' in het kader van het Servicedocument is opgenomen in paragraaf 4.12 van deze motivering.

4.3.3 Conclusie

Geluid door wegen, spoorwegen en industrierterreinen en geluid door activiteiten vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.4 Kwaliteit van de buitenlucht

4.4.1 Wettelijk kader

De regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen is opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. De overheid beoordeelt vanuit de Omgevingswet vooral de luchtkwaliteit van aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Deze aandachtsgebieden zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 en 3 Bkl. De gemeente Eijsden-Margraten valt niet onder deze aandachtsgebieden.

Omgevingswaarden Bkl

In artikel 2.4 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Hiervoor gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 200 µg/m³ uurgemiddelde, dat ten hoogste achttien maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

In artikel 2.5 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Voor PM₁₀ gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

Blootstellingscriterium

Het bevoegd gezag toetst en monitort de luchtkwaliteit op plaatsen waar representatieve blootstelling is. Alleen als de blootstelling voldoende lang of 'significant' is, moet het bevoegd gezag de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof toetsen. Die omgevingswaarden zijn er om de gezondheid van mensen te beschermen op plaatsen waar zij verblijven. Dit uitgangspunt heet ook wel het 'blootstellingscriterium'. Bij de blootstellingsduur gaat het om de gemiddelde verblijftijden van personen op een plek. Daarin is geen onderscheid naar hooggevoelige groepen zoals kinderen, zieken of ouderen of het type verblijf. Het bevoegd gezag toetst niet als de blootstellingsduur kort is vergeleken met de middelingstijd van de omgevingswaarde. Dan is er geen significante blootstelling. Deze middelingstijd hangt af van de omgevingswaarde waarvoor een toets nodig is. Uitgaande van de omgevingswaarden vanuit het Bkl is voor stikstofdioxide (NO₂) de jaargemiddelde norm bepalend.



De middelingstijd voor NO₂ is daarom vrijwel altijd een jaar. Voor fijnstof (PM₁₀) is de daggemiddelde norm bepalend. De vraag is dus of de beoogde gebruiksduur in verhouding tot een jaar respectievelijk een dag significant is.

Als voorbeeld van 'significant ten opzichte van een jaar' kan gedacht worden aan:

- woningen, andere voor wonen bestemde gebouwen en woonboten;
- kinderopvang;
- basisscholen en scholen voor middelbaar en hoger onderwijs;
- verzorgings- en bejaardentehuizen;
- revalidatie-instellingen;
- gebouwen waar personen langdurig verblijven (met uitzondering van werkplekken of kantoorgebouwen). Denk bijvoorbeeld aan gevangenissen en asielzoekerscentra.

Als voorbeeld van 'significant ten opzichte van een dag' kan gedacht worden aan:

- tuinen bij woningen en bij andere voor wonen bestemde gebouwen;
- recreatiewoningen en campings;
- sport- en recreatieterreinen zoals buitenzwembaden, speelplaatsen, parken en pretparken;
- havens voor recreatievaartuigen;
- badinrichtingen in oppervlaktewater.

Omdat woningen significant ten opzichte van een jaar worden geacht dient getoetst te worden aan de omgevingswaarden.

4.4.2 Onderzoek

Het bovenstaande in ogenschouw nemende kan voor de te realiseren zes woningen het volgende worden aangegeven.

Bestaande situatie: luchtkwaliteit projectlocatie

De actuele luchtkwaliteit op en rond de projectlocatie is raadpleegbaar in de Atlas Leefomgeving. Uit de Atlas Leefomgeving volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor NO₂ 10,95 µg/m³, 'Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 24.06.2024) en voor PM₁₀ 8,06 µg/m³ ('Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 24.06.2024). Deze concentraties liggen (ver) beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van de projectlocatie.

NIBM: nieuwe activiteit

In de in het voorgaande beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is in artikel 5.54 Bkl vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Aangezien op de voorliggende projectlocatie slechts zes woningen wordt gebouwd, kan worden geconcludeerd dat deze NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van dit plan.

4.4.3 Conclusie

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-Omgevingsplan wordt de realisering van zes nieuwe woningen mogelijk gemaakt, die ontsloten worden via één ontsluitingsweg. Het omslagpunt voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt op de toevoeging van 1.500 bij één ontsluitingsweg. Gesteld kan dan ook worden dat de realisering van tien nieuwe woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.



4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

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

Ter bescherming van de gezondheid zijn in het Bkl instructieregels voor de bodemkwaliteit opgenomen. Deze inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt daarbij voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De gemeente stelt als bevoegd gezag de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. Deze toelaatbare kwaliteit is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

4.5.2 Onderzoek

Het gebied waarop het bouwplan Von Clermontpark wordt gerealiseerd (Fase 1 en Fase 2) is een voormalig fabrieksterrein dat in het verleden gesaneerd is. Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging bekend onder LI-code 098100551. In het navolgend eis een kort onderzoekshistorie weergegeven.

Op de gronden waarop het bouwplan Von Clermontpark wordt gerealiseerd hebben in het verleden diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden. Uit de bodemonderzoeken is gebleken dat zowel in de grond als in het grondwater sprake is van sterke verontreinigingen. In verband met de aanwezige verontreinigingen is het 'Saneringsplan Gebouw 1b en directe omgeving in het plangebied Von Clermontpark te Vaals (Syncera Milieu, rapportnummer B06L0602, d.d. 07.12.2006) opgesteld. Dit saneringsplan is beschikt door de provincie Limburg op 12 april 2007 met kenmerk 2007/15127. Het saneringsplan beschrijft de aanpak van een verontreiniging met koper en asbest in de grond en een verontreiniging met tetrachlooretheen in het grondwater.

Vervolgens heeft na de sanering een evaluatie plaatsgevonden. Deze is verwoord in het rapport 'Evaluatie bodemsanering nabij gebouw 1A in plangebied Von Clermontpark te Vaals' (MWH, rapportnummer B07L0163, d.d. 27.11.2009). Het evaluatierapport beschrijft de resultaten van de uitgevoerde sanering welke fysiek heeft plaatsgevonden in 2008. De verontreiniging met koper is afgedekt met een leeflaag (van minimaal 1,0 m-mv grond met daaronder een geotextiel) en de asbestverontreiniging is verwijderd. De grondwaterverontreiniging dient vanaf dat moment te worden gemonitord. Onderdeel van het evaluatierapport is ook het nazorgplan. Dit evaluatierapport is beschikt door de provincie Limburg op 21.03.2012, kenmerk 2012/13390.

In het kader van de monitoring is het 'Rapport Jaarlijkse grondwatermonitoring Beemderlaan' (MWH, rapportnummer M16A0086, d.d. 22.08.2016) opgesteld. Uit de monitoring van het grondwater (2016-2021) blijkt dat er geen sterk verhoogde gehalten aan PER meer zijn aangetoond, wordt voldaan aan de saneringsdoelstelling. De monitoring kan beëindigd worden en de conclusie is dat er sprake is van een stabiele situatie.



4.6.3 Conclusie

Volgens de Nota Bodembeheer is de locatie gelegen binnen een gebied met de bodemfunctieklaas woen. De ontgravingskwaliteit van zowel de boven- als de ondergrond is op basis van de bodemkwaliteitskaart achtergrondwaarde. De verwachting voor wat betreft het voorkomen van PFAS is landbouw/natuur.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisering van het bouwplan.

4.6 Omgevingsveiligheid

4.6.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en de Aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten gemeenten voldoen aan regels over externe veiligheid. Enerzijds moeten ze in het omgevingsplan een grenswaarde in acht nemen voor het plaatsgebonden risico. Dit speelt bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Daarnaast moeten gemeenten in het omgevingsplan voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties rekening houden met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Anderzijds gelden er aandachtsgebieden voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Aandachtsgebieden

In de externe veiligheid worden drie aandachtsgebieden onderscheiden: brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en gifwolkaandachtsgebieden. Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico. Ook gaat het om het afwegen van beschermende maatregelen voor mensen die in dat gebied wonen, werken of recreëren. De aandachtsgebieden gelden zodra de activiteit wordt verricht. Het bevoegd gezag kan in een omgevingsplan een locatie waar een brand- of explosieaandachtsgebied geldt, aanwijzen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen de voorschriftengebieden gelden dan bouwvoorschriften voor nieuwe bouwwerken bovenop de standaard bouweisen. Het gaat daarbij om bouweisen die extra beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie. Deze extra bouweisen gelden dan alleen voor nieuwbouw. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als op die locatie ook zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten.

In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat een woning een kwetsbaar gebouw is en dat het aspect externe veiligheid een rol kan spelen in de planvorming.

4.6.2 Onderzoek

De afweging voor het realiseren van woningbouw in het besluitgebied is voor het grootste deel daarvan reeds planologisch onderbouwd in het Omgevingsplan Vaals. Voor het thans tot 'Groen'



bestemde deel aan de zuidzijde van het besluitgebied is nog niet onderbouwd. Om toch de actuele situatie aangaande externe veiligheid in beeld te brengen is in het navolgende getoetst aan de wettelijke instructieregels dienaangaande.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (A2)

In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat een woning een kwetsbaar gebouw is en dat het aspect externe veiligheid een rol kan spelen in de planvorming. De meest nabijgelegen transportas waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd is de autosnelweg A76 (onderdeel van het basisnet Wegvervoer) op ca. 4,9 kilometer. De projectlocatie is daarmee niet gelegen binnen enig aandachtsgebied van deze weg. Volgens de huidige, beschikbare Atlas Leefomgeving is de projectlocatie niet gelegen binnen andere transportassen (weg, spoor of water) met gevaarlijke transporten.

Risicovolle bedrijven

Volgens de huidige, beschikbare Atlas Leefomgeving zijn er in de omgeving van het besluitgebied geen risicovolle bedrijven gelegen die van invloed kunnen zijn op de locatie.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de omgevings van het besluitgebied zijn de volgende leidingen en nutsvoorzieningen aanwezig:

- hogedruk aardgastransportleiding op 155 meter van de projectlocatie (leiding Z-502-01 van de Gasunie met kenmerken 6 inch, 40 bar, grens 1% letaliteit op 70 m., grens 100% letaliteit op 40 m., PR-contour op leiding). De uiterste grens van het brandaandachtsgebied van de leiding ligt op ruim 50 meter van het besluitgebied; dit houdt in dat deze bron geen belemmering vormt voor het plan.
- een gasontvangstation, gelegen tussen de Sneeuwberglaan en de Burgemeester Rhoenstraat op ruim 105 meter van het besluitgebied, met een veiligheidsafstand van 15 m. voor (zeer) kwetsbare objecten en 4 m. voor beperkt kwetsbare objecten). Dit houdt in dat deze bron geen belemmering vormt voor het plan.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Natuur

4.7.1 Wettelijk kader

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In de Omgevingswet zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen.

De regels die in het Bkl zijn opgenomen zijn regels voor de gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming (flora en fauna) en regels ter bescherming van houtopstanden. Er zal eerst een voortoets moeten worden uitgevoerd. Deze bestaat uit een stikstofdepositieberekening (eventueel aangevuld met een ecologische voortoets) en een flora- en fauna onderzoek. Indien - na uitvoering van deze voortoets - sprake is van overschrijding van normen ten aanzien van de gebiedsbescherming wordt de activiteit tevens aangemerkt als een Natura 2000-activiteit en dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd ex artikel 5.1 lid 1 sub e Ow. In afdeling 8.6 Bkl is het beoordelingskader opgenomen voor omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten.



4.7.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het enige Natura 2000-gebied in de omgeving van de projectlocatie is 'Geuldal'. Dit natuurgebied ligt ten zuiden van de kern Vaals. Op het onderstaande kaartje de projectlocatie door middel van een rode stip aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een groene kleur weergegeven:



Ligging Natura2000-gebied Geuldal (bron: www.natura2000.nl, ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura 2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Een te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura 2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermistende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw. Voor omgevingsvergunningen en ruimtelijke plannen is een berekening van de stikstofdepositie in de gebruiksfase en de aanleg-/bouwphase noodzakelijk.

Stikstofdepositieberekening (separate bijlage 2)

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd (separate bijlage 2). Uit het opgestelde AERIUS-model blijkt dat de beoogde ontwikkeling in de realisatiefase niet zal leiden tot een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op enig Natura 2000-gebied. In de gebruikersfase is tevens een depositie van 0,00 mol/ha/jaar berekend. Hierbij staat het onderwerp stofdepositie verdere besluitvorming niet in de weg.



Soortenbescherming

Om te kunnen bepalen of er in een te ontwikkelen gebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt in de meeste gevallen voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Ecologische quickscan, separate bijlage 3

In het kader van deze BOPA is een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het besluitgebied en omgeving. Hieruit is het volgende geconcludeerd:

- op de onderzoekslocatie zijn geen (al of niet jaarrond beschermde nesten van) broedvogels aanwezig en/of te verwachten. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.
- de locatie vormt geen geschikt leefgebied (voortplantingsplekken) voor marterachtigen zoals steenmarter, hermelijn en wezel. Effecten op deze soorten zijn dan ook geheel uit te sluiten. Nader onderzoek is daarmee niet aan de orde.
- er komen mogelijk enkele algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren voor die het gebied gebruiken als foerageergebied/leefgebied. Hierbij valt te denken aan diverse muizensoorten, bruine rat, egel, konijn en haas. Echter kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van werken onder voorwaarden van de Algemene Zorgplicht (zorgvuldig werken vanuit een richting). Overtredingen van verbodsbepalingen op zwaarder beschermde en/of bijzondere soorten treden niet op.
- soorten als vaatplanten, reptielen, vissen, dagvlinders, nachtvlinders, libellen, amfibieën en overige ongewervelden zijn binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie geheel niet te verwachten. Dit komt omdat er geen optimale habitats aanwezig zijn voor deze soort(groep)en.
- beschermde vaatplanten zijn eveneens op basis van het aanwezige habitat en het ontbreken van optimale groeiomstandigheden geheel uit te sluiten.
- de meest versturende werkzaamheden (nieuwbouw) dienen gestart te worden buiten de kwetsbare periode van broedvogels, dus buiten de periode half maart-half juli. Zodoende kan het gebied nog een seizoen dienst doen als foerageergebied voor een beperkt aantal soorten die mogelijk in de omgeving broeden.

Resumerend kan worden aangegeven dat in het kader van de Omgevingswet vanuit de soortenbescherming geen knelpunten te verwachten zijn met betrekking tot dit plan. Het uitvoeren van nader onderzoek, het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit of het treffen van mitigerende maatregelen is daarmee niet aan de orde.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen overtredingen van verbodsbepalingen in het kader van de Omgevingswet optreden. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Water en watersysteem

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient het op daken en verhardingen vallende hemelwater zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van de riolering. Dit om overstrooming/overbelasting van het rioleringsstelsel zoveel mogelijk te voorkomen. Om te bepalen welke methode van hemelwaterafkoppeling benodigd is in een gebied, is het noodzakelijk een beeld te hebben van de aanwezigheid van oppervlaktewateren in de directe omgeving en de bodemgesteldheid en de doorlatendheid van de bodem ter plekke van het bouwplan.



4.8.1 Water en bodemgesteldheid in besluitgebied

Oppervlaktewater in de omgeving

Met behulp van de leggerkaart van de Waterschapsverordening van het Waterschap Limburg is nagegaan of zich in de omgeving van de projectlocatie oppervlaktewateren bevinden. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen watergangen liggen. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater in beheer van het waterschap is de Selzerbeek, die op ongeveer 230 meter afstand ligt, aan de noordzijde van Vaals langs de grens met Duitsland.

Bodemopbouw

Uit de bodemonderzoeken die in de periode tussen 2006 en 2015 zijn uitgevoerd voor dit gebied kan worden herleid dat de (bovenste) deklaag ter plaatse varieert in dikte van circa 5 tot 10 meter en bestaat uit beek-, löss-, helling- en Maasafzettingen. Het watervoerende pakket bestaat uit slecht doorlatende, zachte, fijn tot grofkorrelige kalksteenafzettingen behorende tot de formaties van Houthem, Maastricht en Gulpen.

Grondwater

Het watervoerend pakket heeft een dikte van circa 25 meter. De stromingsrichting van het freatisch grondwater is globaal noordwestelijk gericht. De grondwaterstand bevindt zich rond 4 tot 5 meter - mv. Uit infiltratiemetingen van een andere ontwikkelingslocatie in de directe omgeving wordt de verwachte slechte doorlatendheid van de bodem bevestigd.

Waterwin- of -beschermingsgebieden

Het besluitgebied is niet gelegen in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

4.8.2 Normering afkoppeling hemelwater vanuit Waterschap Limburg

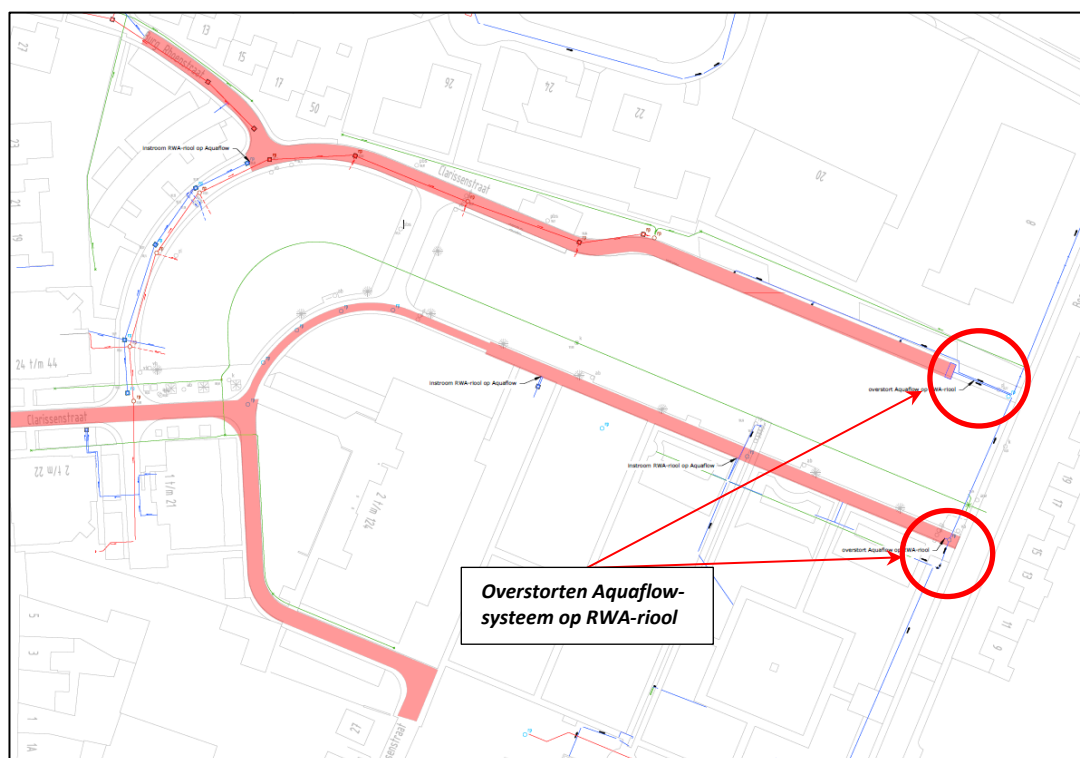
Het beleid van Waterschap Limburg schrijft voor de afhandeling van regenwater de trits 'opvangen, bergen en infiltreren' voor. Dit beleid is opgenomen in de Keur van het waterschap. Als norm voor Zuid Limburg geldt dat 80 mm/2 uur per m² verhard oppervlak opgevangen dient te worden binnen het ontwikkelingsgebied.

4.8.3 Oplossing hemelwaterafkoppeling

Voor het gehele bouwplan 'Von Clermontpark Vaals' is een zogenaamd 'Aquaflowsysteem' aangelegd om hemelwater dat afkomstig is van daken en verhardingen af te voeren. Met het Aquaflowsysteem kan regenwater in de wegfundering geborgen en gezuiverd worden om vervolgens eventueel vertraagd af te voeren. Dit systeem wordt ook wel de 'waterbergende weg' genoemd. De ruimte voor waterberging ontstaat doordat de wegfundering wordt opgebouwd met meervoudig gebroken hardsteen met 40% holle ruimte. De berging loopt leeg door infiltratie op zandgronden of vertraagde afvoer op leem- en kleigrond. Het regenwater dat op het wegoppervlak valt, zakt door de verharding en de straatlaag heen en komt vervolgens terecht in het Aquaflowpakket. Af- en aanvoer van water door middel van buizen is mogelijk door de toepassing van permavoid aansluitstukken. Dit aansluitstuk wordt verwerkt in het Aquaflowpakket, waar vervolgens een buis op aangesloten kan worden.

Onder dit specifieke woongebied Von Clermontpark is het Aquaflowsysteem uitgevoerd met een waterdichte omhulling van PP-folie waardoor infiltratie ter plekke niet mogelijk is. Het regenwater wordt door het systeem afgevoerd en uiteindelijk overgestort op het RWA-riool. Deze locaties staan aangegeven op onderstaande tekening:





Bron: Laudy Vastgoedontwikkeling

In het besluitgebied ziet de situatie er als volgt uit. Twee van de zes kavels worden rechtstreeks op het Aquaflowsysteem aangesloten (rode blokjes) en bij vier kavels gaat dat via een RWA-rioleringsbuis (drainage, blauwe blokjes) die vervolgens aanhaakt op het Aquaflowsysteem:



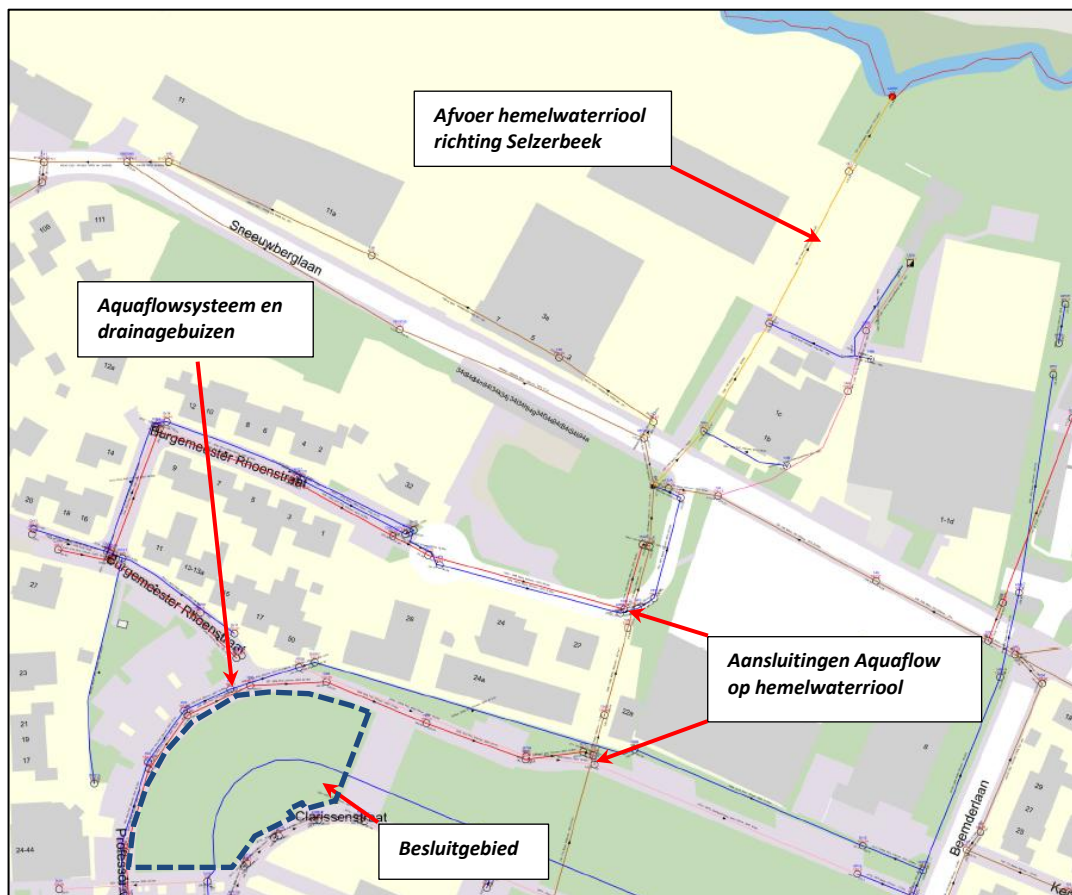
Bron: Laudy Vastgoedontwikkeling, bewerkt door VPA

Benodigde bergingscapaciteit voor dit plan

De oppervlakte van het besluitgebied bedraagt 2.600 m². Het toekomstig verhard oppervlak wordt aanzienlijk minder (immers er geldt een maximum bebouwingspercentage van 50), maar 'worst case' wordt uitgegaan van 100% verharding. Dat dit niet de realiteit is, is duidelijk maar voor een maximale berekening van de opvangcapaciteit wordt dit oppervlak als uitgangspunt genomen. Voor een bui van T=200 (80 mm in twee uur) betekent dit dat er een maximale bergingscapaciteit nodig is van $(0,08 * 2.600 =) 208 \text{ m}^3$.

Het volume van de Aquaflow is zo ontworpen dat voldoende hemelwater geborgen kan worden voor al het toekomstig verhard oppervlak, rekening houdend met een bui van 80 mm. Bij Aquaflow is sprake van 40% holle ruimte. In het bestek van dit systeem voor dit besluitgebied is een oppervlakte van 1.040 m² aan Aquaflow genomen bij een gemiddelde diepte van 0,8 meter. Dit levert een bergingscapaciteit op van $(1.040 * 0,8 * 40\% =)$ circa 333 m³. Bij een maatgevende bui is dit ruim voldoende om 208 m³ te bergen.

Het Aquaflowsysteem wordt aangesloten op het hemelwaterriool, dat uitmondt in de Selzerbeek. Op de onderstaande afbeelding is dat inzichtelijk gemaakt:



4.9 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

4.9.1 Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.5.5 (artikel 5.130) Bkl is het belang van het behoud van het cultureel erfgoed vastgelegd. In lid 2 van dit artikel is aangegeven dat met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld worden ter bescherming van

daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende beginselen:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten;
- het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;
- het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden;
- het voorkomen van aantasting van:
 - de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd;
 - het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen; en
 - het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

4.9.2 Onderzoek

Cultuurhistorie

In besluitgebied zijn geen cultuurhistorische waarden of objecten gelegen.

Archeologie

Het besluitgebied kent geen archeologische verwachtingswaarde en zodoende ook geen ondergrens voor archeologisch onderzoek.

4.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

4.10 Klimaatadaptatie

4.10.1 Risico's van weersextremen en overstromingen

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. De risico's voor de gebouwde omgeving op schade bij de verschillende thema's zijn samenvattend:

- hitte kan leiden tot ongezonde opwarming in gebouwen en stress: meer ziekten, ziekenhuisopnamen, sterfgevallen en verminderde arbeidsprestatie/toename arbeidsverzuim.
- droogte kan leiden tot schade aan funderingen van gebouwen en infrastructuur, natuur, agrarische gewassen en schade aan bomen en groenvoorzieningen in de bebouwde omgeving. In combinatie met hitte kan droogte leiden tot natuur- en bermbranden. De schade aan de biodiversiteit wordt steeds groter omdat de veerkracht uit het systeem verdwijnt. De openbare ruimte en bermen kampen met een slechte bodemkwaliteit waardoor de schade door weersextremen alleen maar groter wordt.
- wateroverlast als gevolg van extreme buien kan leiden tot schade aan gebouwen en infrastructuur (directe en indirecte schade) en tot uitval van delen van vitale en kwetsbare functies, zoals energie, telecom, IT-voorzieningen, hoofdinfrastructuur.
- overstromingen kunnen leiden tot sterfgevallen, schade aan gebouwen en infrastructuur en tot uitval van vitale en kwetsbare functies. Naast materiële en economische schade, kan het



voorkomen van bijvoorbeeld wateroverlast en overstromingen ook leiden tot emotionele schade en een gevoel van onveiligheid.

4.10.2 Risico's van verminderde biodiversiteit in steden

De toenemende druk op de beschikbare ruimte kan ten koste gaan van natuur en biodiversiteit, zowel in nieuw als bestaand stedelijk gebied. De aanwezigheid van een gezond functionerend stedelijk ecosysteem met ruimte voor water en natuur heeft veel positieve effecten. Het draagt bij aan geluidisolatie, vermindering van luchtvervuiling, verbetering van de waterbergingscapaciteit, vastgoedwaardestijging, bestuiven van gewassen, beperken van plaaginsecten en meer biodiversiteit. Natuur levert een positieve bijdrage aan de gezondheid van de inwoners van steden en dorpen, zowel fysiek als mentaal, en bevordert sociale contacten. Kortom: een natuurinclusieve inrichting kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van actuele maatschappelijke opgaven, zoals klimaatmitigatie en -adaptatie, (drink)waterkwaliteit, biodiversiteitsherstel en een gezonde leefomgeving.

4.10.3 Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit: een voor de hand liggende combinatie

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en inrichten dragen beide bij aan een aantrekkelijke leef- en vestigingslocaties met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving. Meer groen en een vitale bodem dragen bij aan de infiltratiecapaciteit van de bodem, houden water beter vast en zorgen voor schaduw (met name bomen en pergola's) en verkoeling tijdens hete periodes. (Openbaar) groen met een hoge diversiteit en met inheemse vegetatie draagt bij aan het verbeteren van de leefgebieden van diersoorten in de gebouwde omgeving. Kortom: minder verharding en meer (inheemse en diverse) bomen, struiken en groenstroken leveren een belangrijke bijdrage aan zowel klimaatadaptatie als aan het versterken van de biodiversiteit.

Zorgplichten regenwater en grondwater perceeleigenaar

De zorgplicht voor afvloeiend hemelwater en het nemen van grondwatermaatregelen is vastgelegd in de Omgevingswet. De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen, waarvan de eigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. Met andere woorden: de zorgplicht begint bij de perceeleigenaar. Bij de verwerking van overtollig regenwater op percelen speelt in de praktijk het afkoppelen van de afvoer van regenwater van de riolering een belangrijke rol. Bij de verwerking van het afgekoppelde regenwater en de daarbij gehanteerde lozingsroute (in de bodem of naar het oppervlaktewater) is het van belang om rekening te houden met het feit dat afstromend regenwater niet altijd schoon is.

4.10.4 Hittestress

Hitte is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast droogte, wateroverlast en overstroming. Steden houden door verstening meer warmte vast, waardoor het daar 's nachts tot 7 graden warmer kan zijn dan in het buitengebied: dit wordt het stedelijk hitte-eilandeffect genoemd. De mate waarin het hitte-eilandeffect optreedt, varieert: hoe warm het ergens wordt, hangt af van de lokale ruimtelijke kenmerken. De meest bepalende factoren hierin zijn het aandeel bebouwd oppervlak, het aandeel verhard oppervlak en het aandeel groen oppervlak.

De toenemende hitte-extremen hebben verschillende effecten, zoals op gezondheid, veiligheid, natuur, landbouw en infrastructuur. Er zijn diverse maatregelen om hitte te beperken, zoals het aanpassen van gebouwen en infrastructuur, het vergroenen van tuinen, openbare ruimte en bedrijventerreinen en het aanpassen van gedrag. De ladder van koeling kan houvast bieden bij de keuze van specifieke maatregelen. De ladder van verkoeling bevat vier treden:

- zorgen voor een verkoelende omgeving (bijv. met bomen of groen dak);
- warmte weren (bijvoorbeeld met screens of zonwering);
- passief koelen (bijvoorbeeld met nachtventilatie);
- milieuvriendelijke actieve koeling (bijvoorbeeld met warmtepomp).



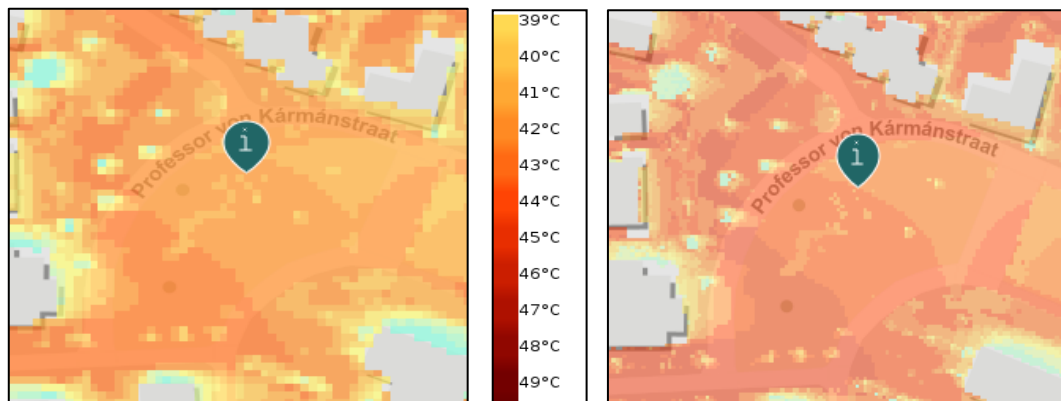
Een integrale aanpak, waarin andere klimaatthema's worden meegenomen (bijvoorbeeld droogte of wateroverlast) heeft hierin de voorkeur.

Huidige situatie hittestress op de projectlocatie (bron: Klimaateffectatlas)

Gevoelstemperatuur (Klimaateffectatlas: hittestress gevoelstemperatuur - nu en 2050)

De gevoelstemperatuur is iets anders dan de luchttemperatuur. De luchttemperatuur geeft aan hoe warm het buiten is. De gevoelstemperatuur geeft aan hoe warm een persoon het heeft in een bepaalde weersituatie. Als de gemeten luchttemperatuur bijvoorbeeld 30°C is, kan het in de volle zon en uit de wind voelen als 40°C. Op de locatie is de huidige situatie met betrekking tot hittestress relatief ongunstig. Het is een warme plek (gevoelstemperatuur 42°C). De voorspelde (maximale) situatie in 2050 laat een verdere verhoging van de gevoelstemperatuur zien (tot 44°C). Dit zal deels veroorzaakt worden door de warmte-uitstraling van de aanwezige geasfalteerde wegen en de nieuwe bebouwing, maar in overwegend stenige gebieden zoals dorpskernen zal de temperatuur vrij sterk stijgen.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de verschillen voor nu en 2050 weergegeven (bron: Klimaateffectatlas):



Hittestress gevoelstemperatuur – huidig

Hittestress gevoelstemperatuur – 2050-hoog

Hittestress door warme nachten (Klimaateffectatlas: hittestress warme nachten - nu en 2050)

Bij warme nachten is er kans op hittestress. Hittestress is een serieus probleem dat vaak onderschat wordt. Blootstelling aan hoge temperaturen zorgt voor gezondheidsrisico's. Langdurig aanhoudende hitte kan leiden tot klachten als vermoeidheid, concentratieproblemen en hoofdpijn. Er bestaat ook risico op uitdroging en overhitting. Binnen de locatie is sprake van hittestress door warme nachten gedurende enkele dagen per jaar. Dit aantal loopt in de maximale variant in 2050 op tot 1 week per jaar.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Er worden woning toegevoegd op de plek waar nu nog grasvegetatie aanwezig is. Per definitie betekent dit een toename van warmte, zeker nu deze locatie in een kern gelegen is waar altijd al sprake is van meer hittestress. De zes percelen zijn echter ruim van opzet waardoor er buiten de te realiseren bebouwing nog aanzienlijk wat groen overblijft in de vorm van tuinen. Het is lastig om op één perceel maatregelen te nemen omdat deze geen algemeen positief effect hebben op de hittestress in of langs een kern of ander stedelijk gebied. De hittestress wordt hier met name veroorzaakt door de wegen langs de locatie en de aanwezige en vooral toekomstige bebouwing. Om de hittestress te verminderen in een kern zijn andere, en vooral grootschaligere maatregelen nodig (zoals toevoegen water en/of groen in openbaar gebied).



4.10.5 Droogte

Het KNMI Klimaatsignaal'21 laat zien dat de neerslagpatronen veranderen. Droogte kan een bedreiging vormen voor de waterkwaliteit en waterbeschikbaarheid in ons land. Wanneer er watertekorten optreden, kan dit leiden tot schade aan landbouw en natuur. Bovendien is er onder droge omstandigheden in de zomer een grotere kans op natuurbranden. Droogte kan ook leiden tot (extra) bodemdaling. Om de gevolgen van droogte te beperken zijn vele methoden beschikbaar.

Naast het vasthouden van water in de bodem door het verbeteren van de bodemstructuur, kan water op particuliere percelen worden vastgehouden. Ook in de bedrijfsvoering zijn er besparings- of circulatiemogelijkheden. Hergebruik van waterstromen kan bijdragen om tekorten in droge periodes te beperken. Burgers kunnen maatregelen nemen om het water niet te verspillen. Perceeleigenaren kunnen hun tuin zo inrichten dat ze in natte perioden water opvangen, dat ze in een droge periode kunnen gebruiken om de tuin te besproeien.

Huidige situatie droogte in het besluitgebied (bron: klimaateffectatlas)

Het risico op droogtestress is op de locatie niet gedocumenteerd.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Omdat er geen gegevens bekend zijn over droogtestress op deze locatie is het niet duidelijk of er een probleemsituatie is. In elk geval wordt hemelwaterafkoppeling op eigen perceel gerealiseerd conform de regels van het Waterschap Limburg. Hierdoor wordt water vastgehouden en geïnfiltreerd op eigen terrein.

4.10.6 Wateroverlast

Wateroverlast is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast hitte, droogte en de gevolgsbeperking van overstromingen. Uit de KNMI'14 scenario's blijkt dat de hoeveelheid jaarlijkse neerslag toeneemt, evenals de intensiteit van de buien. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast. Er zijn drie typen wateroverlast:

1. Wateroverlast door kortdurende hevige neerslag (vaker in de zomer);
2. Wateroverlast door langdurige neerslag (meestal in de winter);
3. Grondwateroverlast.

De gevolgen van deze drie typen overlast variëren en zijn onder andere afhankelijk van de plaats waar de neerslag valt: in landelijk gebied of in de bebouwde omgeving, in een hellend of vlak gebied, in een (groot) watersysteem met veel berging of klein systeem met beperkte berging. Om de gevolgen van wateroverlast te beperken, is het van belang om de omgeving in te richten met het oog op veranderingen. Een gezonde bodembiodiversiteit speelt een belangrijke rol bij het beperken van wateroverlast. Een gezonde bodem betekent betere infiltratie en opslag van water. De kwaliteit van de bodem hangt samen met de hoeveelheid vrije ruimte in de bodem. Door het verbeteren van de bodembiodiversiteit wordt de vrije ruimte vergroot, met als gevolg minder wateroverlast. Met natuuroplossingen, zoals wadi's, graslanden en bomen, kan er op dit gebied al veel worden bereikt. Aangezien eigenaren verantwoordelijk zijn voor de afwatering van hun eigen terrein, is het ook passend dat zij maatregelen treffen door een gebouw of tuin regenbestendig(er) te maken.

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf verhard oppervlak (zoals bebouwing of bestrating) naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen en verharding verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. Daarnaast kan het aanbrengen van verharding leiden tot afname van de biodiversiteit. Verharding biedt immers nauwelijks geschikte leefruimte voor flora en fauna.



Huidige situatie wateroverlast in het besluitgebied (bron: klimaateffectatlas)

De locatie is volgens de Klimaatatlas niet tot nauwelijks gevoelig voor grondwateroverlast. Dit blijkt uit de kaart 'waterdiepte bij een hevige bui' (70 mm respectievelijk 140 mm/2 uur). De locatie is niet bijzonder gevoelig voor wateroverlast.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

De ambitie is om in de nieuwe woonbuurt oplossingen te bieden voor huidige en toekomstige klimatologische uitdagingen en een bijdrage te leveren aan een gezond en duurzame nieuwe wijk. Ook de nieuwe eigenaren kunnen met hun woning en tuin bijdragen aan een klimaatbestendige en biodiverse woonbuurt. Te denken valt aan groene daken, een regenton voor de opvang en het gebruik van regenwater en het planten van bomen voor schaduw en het verbeteren van de luchtkwaliteit.

4.11 Bedrijfsmatige activiteiten

In paragraaf 4.3 is reeds de uitstraling vanwege bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving op de beoogde woningen behandeld voor het aspect geluid. Het andere aspect dat in de VNG-brochure 'Concept servicedocument Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet' wordt beschouwd is geur. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen gebiedstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengde gebieden met wonen'. De inpasbaarheid van de functies activiteiten 'gemengd' en 'detailhandel' aan de percelen Sneeuwberglaan nummers 20 t/m 26 zijn als volgt (waarbij FM betekent dat functiemenging zonder meer mogelijk is):

Omschrijving	Geurzone	Richtafstand	Afstand tot projectlocatie	Voldoet (J/N)
Sneeuwberglaan 22 t/m 26, diverse bedrijven milieucategorie 1 en 2	FM	n.v.t.	n.v.t.	Ja
Sneeuwberglaan 20, supermarkt/milieucategorieën 1 en 2	FM	n.v.t.	n.v.t.	Ja
Sneeuwberglaan 8, milieucategorieën 1 en 2	FM	n.v.t.	n.v.t.	Ja

Resumerend kan worden aangegeven dat milieuzonering geen belemmering vormt voor het bouwplan.

4.12 Toetsing m.e.r. beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In paragraaf 16.4.2 Ow en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven aan welke regelgeving voor de milieueffectrapportage getoetst dient te worden.

Of een besluit m.e.r.-plichtig is of m.e.r.-beoordelingsplichtig kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Ob, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 Ob. In kolom 1 van Bijlage V zijn de projecten genoemd die m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn en in kolom 4 zijn de besluiten genoemd waarvoor de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming wordt verleend; in dit geval is dat een omgevingsvergunning. Of een besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is volgt uit kolom 2 respectievelijk 3.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie J11 van de lijst uit Bijlage V, waarin de term 'stedelijk ontwikkelingsproject' is benoemd. Hiervoor geldt geen m.e.r.-plicht, maar wel een m.e.r.-beoordelingsplicht bij aanleg, wijziging of uitbreiding, maar dan alleen in het kader van een (wijziging) omgevingsplan.



4.12.2 Onderzoek

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020), een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd, valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is aangegeven dat de bouw van twaalf woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is in de casus van deze uitspraak sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden en van gewijzigd gebruik van het perceel, maar dat betekent niet dat de ontwikkeling waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van zes vrijstaande woningen (per saldo vier omdat twee van deze zes reeds planologisch zijn geregeld) aan de rand van het centrum van Vaals. Het plan maakt ook deel uit van een groter bouwplan dat planologisch reeds is vastgelegd. Omdat het bouwplan in de kern van Vaals plaatsvindt en slechts in een beperkte toename van vier woningen voorziet kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan - in analogie met de voorgenoemde uitspraak - niet als stedelijk ontwikkelingsproject kan worden aangemerkt. Derhalve is een m.e.r.-beoordelingsnotitie niet noodzakelijk.

4.12.3 Conclusie

Dit plan kan niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie J11 van de lijst uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het opstellen van een m.e.r.-beoordelingsnotitie is hierdoor niet noodzakelijk.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De aanleg van voorzieningen vindt in veel gevallen plaats voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemers van de ontwikkeling profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om de kosten te verhalen op de initiatiefnemers.

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Artikel 13.13 Ow, eerste lid, biedt een expliciete grondslag voor een anterieure overeenkomst over het kostenverhaal bij locatieontwikkeling. De term anterieur (voorafgaand) wordt gebruikt omdat de overeenkomst voorafgaat aan een besluit tot wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit dat de ontwikkeling mogelijk maakt. Artikel 13.13 Omgevingswet biedt uitsluitend een grondslag voor afspraken over de in artikel 13.11 bedoelde kostensoorten.

Onderhavig plan

Ten behoeve van het onderhavige bouwplan is ten behoeve van het kostenverhaal een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Vaals.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Algemeen

Bij het onderzoek naar de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt vooroverleg gevoerd met instanties die belangen hebben op de gronden van de ontwikkeling, wordt een participatietraject doorlopen en wordt de procedure opgestart. In deze paragraaf zijn de resultaten daarvan verwoord.

5.2.2 Vooroverleg instanties

Op basis van artikel 2.2. Ow dient een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening te houden met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en deze – indien nodig – af te stemmen met deze andere bestuursorganen. Met de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn belangen van andere overheidsinstanties dan de gemeente Vaals in het geding. Het concept van het TAM-omgevingsplan is toegezonden aan de gebruikelijke vooroverleginstanties. Dit heeft geleid tot ene opmerking van het waterschap, waarna de motivering van het plan is aangepast.

5.2.3 Participatie

De omgeving vroeg bij een project betrekken vergroot het draagvlak en voorkomt vaak bezwaren in een later stadium. Daarom is het voor een initiatiefnemer vaak verstandig om aan participatie te doen. Participatie betekent: meningen inwinnen over het voorgenen initiatief.

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning om bij de aanvraag aan te geven:

- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan;
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn.



Dit aanvraagvereiste omvat geen verplichting voor de aanvrager om aan participatie te doen. Participatie door de initiatiefnemer bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning is dus vrijwillig. Er is echter één uitzondering. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie een verplicht aanvraagvereiste is. De gemeente Vaals heeft een 'Handreiking Participatie gemeente Vaals' opgesteld, op basis waarvan initiatiefnemers participatie kunnen meenemen in het (vergunning)proces.

Ten behoeve van het totale bouwplan 'Von Clermontpark Vaals' heeft participatie plaatsgevonden. Op 6 en 13 juni 2024 zijn informatiebijeenkomsten (inloopmomenten') georganiseerd door initiatiefnemer. Deze zijn bezocht door inwoners van Vaals en omgeving en hier bleek ook ruime belangstelling voor de kavels en de appartementen die onderdeel uitmaken van het totale bouwplan.

5.2.4 Procedure

Op de vaststelling van het TAM-omgevingsplan is de Uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De gemeente legt het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een mondelinge dan wel schriftelijke zienswijze op de stukken in te dienen.

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft vanaf 15.november 2024 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



6 Juridische regeling

6.1 Opzet regelgeving

6.1.1 De Omgevingswet en het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze nieuwe wet bundelt alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Tot 1 januari 2024 golden in gemeenten meerdere bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari heeft iedere gemeente één omgevingsplan dat voor het volledige grondgebied van de gemeente geldt. Dit omgevingsplan (ook wel het ‘tijdelijk omgevingsplan’ / TOP genoemd) bestaat uit alle vóór 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen. Tevens bevat het tijdelijk omgevingsplan alle regels voor de fysieke leefomgeving op Rijksniveau, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn overgeheveld naar gemeenten. Deze regels worden ook wel de ‘bruidsschat’ genoemd.

6.1.2 Wijziging van het omgevingsplan

Het omgevingsplan kan gewijzigd worden. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient een wijziging van het omgevingsplan te voldoen aan de eisen die hieraan vanuit de Omgevingswet worden gesteld. Bij een wijziging van het omgevingsplan dienen de STOP-TPOD standaarden gehanteerd te worden. STOP-TPOD is een afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

6.1.3 TAM-IMRO/TAM-omgevingsplan

TAM-IMRO is een hulpmiddel voor gemeenten die hun omgevingsplan nog niet kunnen of willen wijzigen middels STOP-TPOD. Deze gemeenten kunnen ervoor kiezen om gebruik te maken van TAM-IMRO (TAM: Tijdelijke Alternatieve Maatregel / IMRO: Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) om hun omgevingsplan te wijzigen. Hiertoe dient een TAM-omgevingsplan te worden opgesteld. Een TAM-omgevingsplan lijkt op een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening, maar dient te voldoen aan de Omgevingswet. Een TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een plankaart en een motivering en wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl door gebruikmaking van de IMRO-standaard. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch onderdeel uit van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan vormt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Von Clermontpark Fase 2

In de voorgaande hoofdstukken van deze motivering zijn de aan dit TAM-omgevingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Omgevingswet zoals opgenomen in de Bijsluiters TAM-IMRO-plannen van de VNG. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels (‘motivering’ genoemd).

Het voorliggend TAM-omgevingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de realisering van zes vrijstaande koopwoningen als onderdeel van het bouwplan ‘Von Clermontpark Vaals’ aan de Professor von Kármánstraat, dat in totaal voorziet in de bouw van 49 grondgebonden en gestapelde woningen. Het besluitgebied omvat de tweede fase van deze ontwikkeling.



6.2 Artikelsgewijze toelichting

6.2.1 Preambule

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het (tijdelijk) omgevingsplan. In de preambule is vastgelegd dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22c van het omgevingsplan.

6.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan. Er is een aantal begrippen dat rechtstreekse werking heeft vanuit de Omgevingswet of een van de daarbij behorende AMvB's. Deze behoeven niet te worden opgenomen in het omgevingsplan. Om de leesbaarheid van dit plan te bevorderen is een aantal veel gebruikte begrippen toch in dit artikel opgenomen; vanzelfsprekend zijn deze begripsbepalingen identiek aan de in de Ow en de AMvB's opgenomen begripsbepalingen.

Artikel 2: Toepassingsbereik

De vaststelling van een TAM-omgevingsplan leidt er niet toe dat de oude regels uit de/het voormalige bestemmingsplan(nen) die binnen het plangebied golden komen te vervallen. Door het opnemen van een toepassingsbereikverklaring wordt geregeld dat de regels uit het TAM-omgevingsplan voorrang hebben op de oude regels, in het geval deze regels strijdig zijn met elkaar.

Artikel 3: Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel zijn regels opgenomen over hoe wordt gemeten bij de toepassing van de regels van het TAM-omgevingsplan.

6.2.3 Hoofdstuk 2: Regels voor functies en activiteiten

Artikel 4: Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Wanneer een dergelijk verbod niet is opgenomen, mogen activiteiten zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd en gelden er geen beperkingen voor die activiteit op basis van het omgevingsplan. Het enkel opnemen van regels die gelden voor bepaalde functies op bepaalde locaties is onvoldoende om het handelen in strijd met deze regels te verbieden of vergunningplichtig te maken.

Artikel 5: functie 'Wonen'

Het volledige besluitgebied is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het wonen toegestaan in woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis en mantelzorg. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan zes en deze mogen uitsluitend als vrijstaande woning worden gebouwd en binnen de aangegeven bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte op de verschillende gebouwdelen is op de plankaart aangegeven middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. De woningen mogen worden afgedekt met een plat dak of een dak met een dakhelling van maximaal 65°. De positionering en van de woningen en de inrichting van percelen is gekoppeld aan het in bijlage 2 van de regels opgenomen 'Beeldkwaliteitplan Von Clermontpark Vaals - 6 bouwkvavels'. Hiermee wordt een eenduidig en passend ruimtelijk- stedenbouwkundig eindbeeld van het gebied nagestreefd.

6.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels van het TAM-omgevingsplan gelden voor het gehele besluitgebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen



Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Dit artikel voorkomt dubbeltellingen bij aanvragen om omgevingsvergunning over hetzelfde gebied.

Artikel 7: Algemene bouwregels

Hierin zijn de mogelijkheden met betrekking tot ondergronds bouwen aangegeven.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Hierin zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van verboden gebruik en tevens is hier een parkeerregeling opgenomen op basis van de parkeerkencijfers.

Artikel 9: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake het beschermingsgebied Einstein Telescope.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Dit is een algemene bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om geringe afwijkingen ten opzichte van de in de planregels opgenomen minimum en maximummaten tot maximaal 10%.

Artikel 11: Overige regels

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten voor een aanvraag omgevingsvergunning, die zijn vastgelegd in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, van toepassing verklaard op het TAM-omgevingsplan.



7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is sprake van een ETFAL?

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan vindt een wijziging plaats van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Vaals. Hierbij moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hiervoor zijn in afdeling 5.1 van het Bkl instructieregels opgenomen (deze zijn behandeld in de hoofdstukken 3 en 4 van deze motivering).

De vraag bij de vaststelling van de voorliggende wijziging van het tijdelijk omgevingsplan is of het initiatief - het mogelijk maken van de bouw van zes vrijstaande koopwoningen als onderdeel van het bouwplan 'Von Clermontpark Vaals' - leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de eindafweging dienen alle hiermee samenhangende aspecten, zoals deze in de voorliggende goede onderbouwing zijn behandeld, te leiden tot integrale conclusie/afweging voor de planontwikkeling.

7.2 Conclusie

De in deze motivering beschreven ontwikkeling van zes vrijstaande koopwoningen als Fase 2 van het bouwplan 'Von Clermontpark Vaals' aan de Professor von Kármánstraat te Vaals wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader;
- het plan niet leidt tot significante negatieve effecten op de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van het Von Clermontpark en omgeving;
- het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Vaals en voldoet ook aan de regionale beleidskaders;
- het plan leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving;
- het plan niet leidt tot aantasting of verlies van archeologische of cultuurhistorische waarden;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde plan in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

