



vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Grens van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2 Planologisch beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	11
3 Beschrijving plangebied	12
3.1 Ligging en kenmerken	12
3.2 Functies en bebouwing	13
3.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden	15
4 Ontwikkelingen	17
5 Milieuplanologische aspecten	18
5.1 Water	18
5.2 Geluid	19
5.3 Bodem	20
5.4 Externe veiligheid	20
5.5 Luchtkwaliteit	22
5.6 Lichthinder	23
5.7 Trillingshinder	24
5.8 Flora en fauna	24
5.9 Natura 2000-gebied 'Geuldal'	24
5.10 Kabels en leidingen	24
6 Het bestemmingsplan	25
6.1 Algemeen	25
6.2 Opzet van de regels	25
6.3 Artikelsgewijs	26
7 Financiële uitvoerbaarheid	28
8 Handhavingsparagraaf	29
9 Communicatieparagraaf	30
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	30
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	30
Bijlage 1 Raadsbesluit en zienswijzenreacties en -beantwoording	31



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De gemeente Vaals heeft het initiatief genomen een bestemmingsplan op te stellen voor het gebied dat wordt begrensd door de Maastrichterlaan, de Ingenieur Em Mélottestraat, het St. Jozefplein en de Prins Bernhardstraat in de kern Vaals. Op 13 april 2015 heeft de gemeenteraad van Vaals het bestemmingsplan 'Kern Vaals' vastgesteld. Daarin is een witte vlek opgenomen voor het gebied rondom het tankstation met LPG-aanbod aan de Maastrichterlaan 129A. Vanwege het LPG-aanbod bood het bestemmingsplan op basis van de destijds geldende wet- en regelgeving geen planologische oplossing voor dit tankstation. Omdat het gebied niet kon worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Kern Vaals' vigeert ter plekke thans nog het oude bestemmingsplan 'Kern Vaals' uit 2004.

Verloop planproces

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de raad bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen, andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Op vrijdag 25 oktober 2019 is het ontwerpbestemmingsplan Maastrichterlaan 129 e.o. ter inzage gelegd. Daarbij is de destijds vigerende planologische en milieutechnische situatie bestemd, waaronder ook de aanwezigheid van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg. Vanwege milieutechnische redenen en de eventuele veiligheidsrisico's die zich kunnen openbaren bij de aanwezigheid van een LPG-verkooppunt in de bestaande kern van Vaals, acht de raad het vanuit een ruimtelijk oogpunt wenselijk dat de verkoop van LPG op deze locatie aan de Maastrichterlaan thans wordt stopgezet. In dat kader heeft de gemeente met de eigenaar van het perceel en de inrichtinghouder een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten, waarin partijen overeenstemming hebben bereikt over de uitfasering van de verkoop van LPG. Daarbij is overeen gekomen dat de verkoop van LPG op deze locatie per 20 februari 2020 wordt beëindigd. Onderdeel van deze afspraken is verder dat de gemeenteraad het bestemmingsplan ten aanzien van deze locatie zal aanpassen, zodat ook publiekrechtelijk is geborgd dat de verkoop van LPG op deze locatie niet langer mogelijk is. Op 14 oktober 2020 is door de Regionale Uitvoeringsdienst Zuid Limburg bij een controle geconstateerd dat de LPG-tanks inmiddels zijn geamoveerd. Tevens heeft de inrichtinghouder een verzoek ingediend tot aanpassing/intrekking van de milieuvergunning.

Hiermee is geborgd dat fysieke verkoop van LPG ter plaatse niet meer mogelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan is na de ontwerpfase dienovereenkomstig aangepast.

Wettelijk kader/structuur bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling wordt opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast wordt, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Vaals.

De structuur van bestemmingsplan 'Maastrichterlaan 129A e.o.' dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in



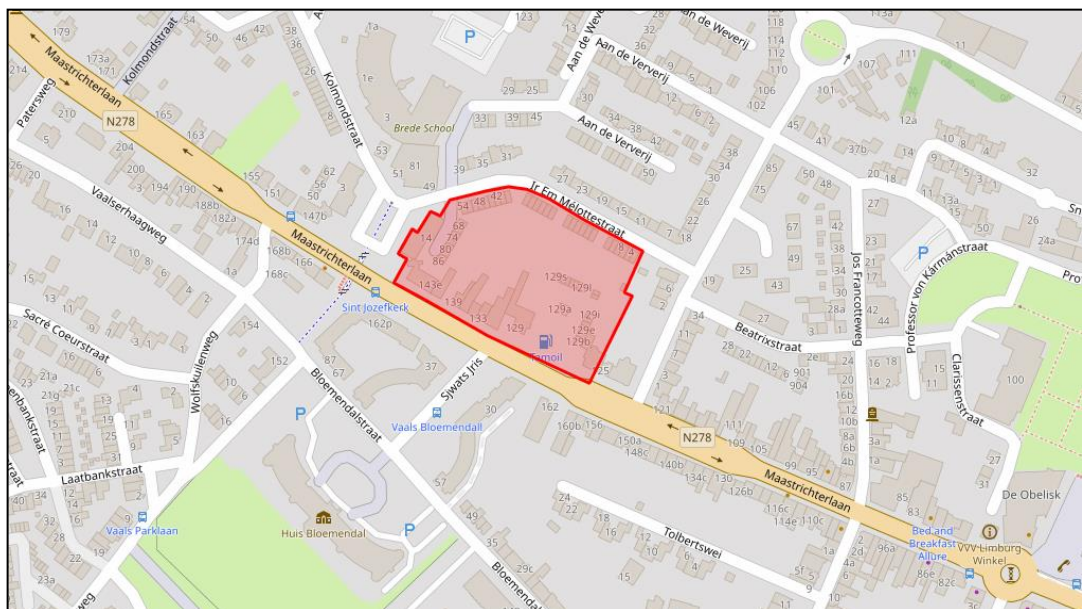
dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0981.BPMaastrichterlaan- (met hierachter de code van de fase waarin het plan verkeert);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

1.2 Grens van het plangebied

De begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan 'Maastrichterlaan 129A e.o.' is op onderstaande kaart weergegeven:



Het plangebied van het bestemmingsplan 'Maastrichterlaan 129A e.o.' wordt op hoofdlijnen als volgt begrensd:

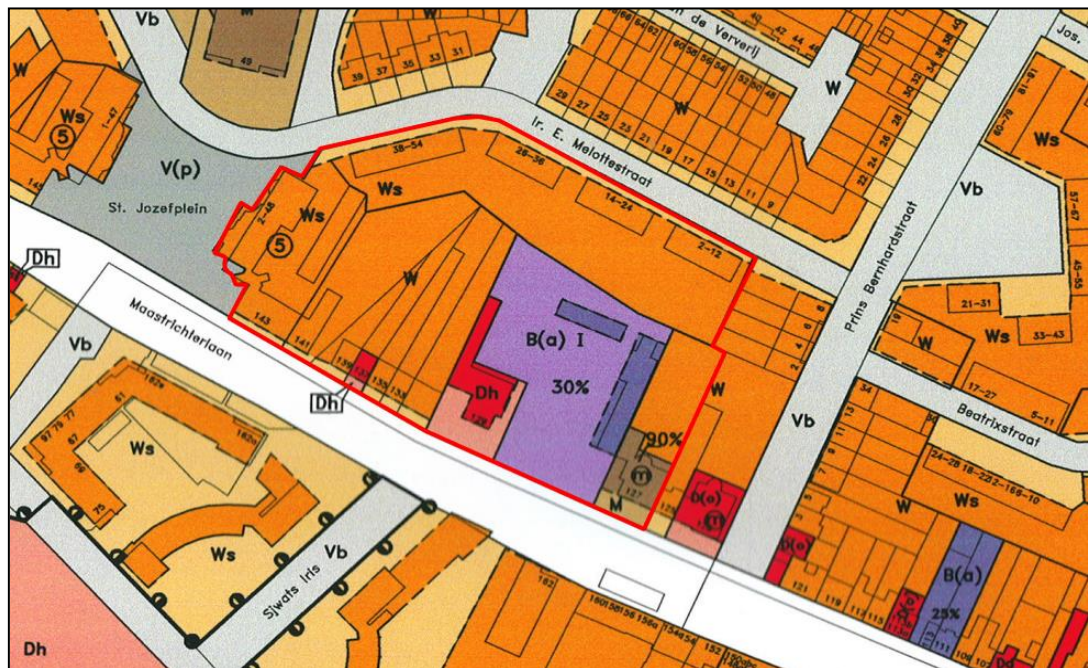
- aan de oostzijde door de achtertuinen van de woningen aan de Prins Bernhardstraat en de noordwestzijde van de woning aan de Maastrichterlaan 125;
- aan de zuidzijde door de Maastrichterlaan;
- aan de westzijde het St Jozefplein;
- aan de noordzijde door de Ingenieur Em Mélottestraat.

Het plangebied sluit rondom aan op het bestemmingsplan 'Kern Vaals', vastgesteld op 13.04.2015.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Maastrichterlaan 129A e.o.' komt het laatste deel uit het ter plaatse vigerend bestemmingsplan 'Kern Vaals' uit 2004 te vervallen. Het gebied wordt in het nieuwe plan voorzien van een moderne, uniforme juridische regeling.

Op de onderstaande kaart is aangegeven welke vigerende bestemmingen komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. Het plangebied is met een rode lijn aangeduid:



De enkelbestemmingen die in technisch opzicht komen te vervallen zijn de enkelbestemmingen Woondoeleinden W, Gestapelde woningen Ws, Maatschappelijke doeleinden M, Detailhandel Dh, Overige dienstverlening D(o), Ambachtelijke- en verzorgende bedrijven B(a) en Parkeervoorzieningen V(p). In het voorliggende bestemmingsplan wordt de actuele situatie omgezet naar een bestemmingsregeling die past binnen de huidige, moderne juridische regeling. De bestemmingen zelf wijzigen inhoudelijk niet, alleen de naamgeving en de weergave van bestemmingen en functies op de verbeelding zijn aangepast op SVBP2012 en het handboek van de gemeente Vaals.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Van provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of



indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, bijvoorbeeld bij de verlening van een omgevingsvergunning.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: 'Bro') opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bij het voorliggende plan is sprake van een actualiseringsplan, waarbij de bestaande functies planologisch opnieuw worden vastgelegd. Er worden geen nieuwe functies geregeld en daardoor is derhalve ook geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Een verdere beschouwing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet aan de orde.



Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt „Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw“ (WB21)“, is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van „vasthouden-bergen-afvoeren“ en:
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. Het Natura2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Hoe met natuurwaarden in dit bestemmingsplan is omgegaan is weergegeven in paragrafen 5.8 en 5.9 van deze toelichting.

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) zijn in de Erfgoedwet verankerd en vormen zo de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De gemeenten zijn in deze wet wederom tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het vervolgens niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 3.3 van deze toelichting.

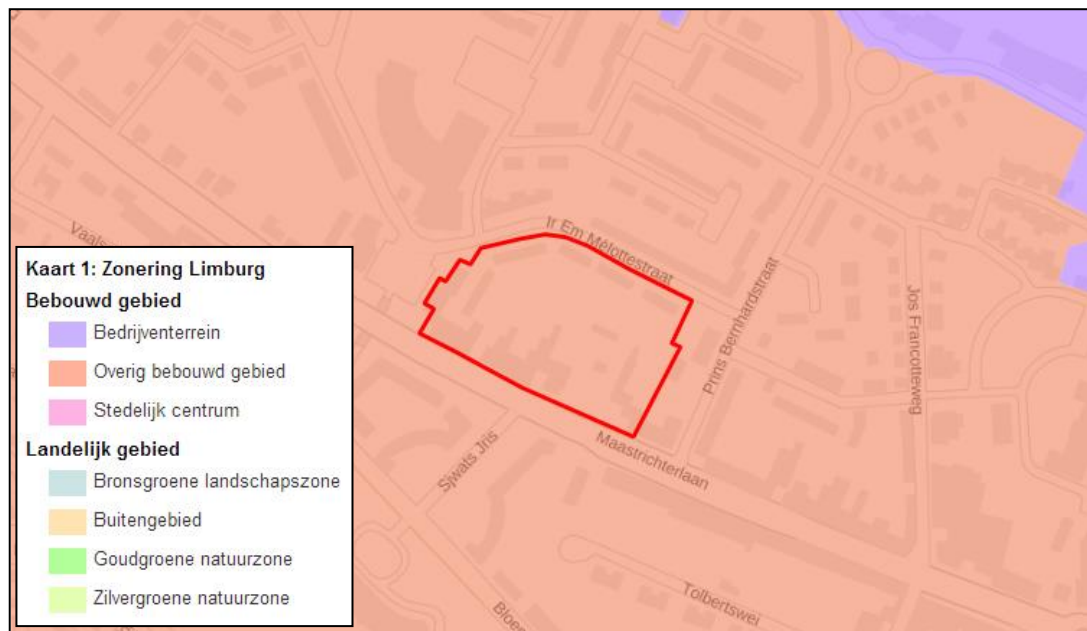
2.2 Provinciaal beleid**Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)**

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en



vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Het POL2014 kent een zoneringenkaart op basis waarvan de belangrijkste functies per gebied zijn aangegeven. Het onderhavige plangebied is geheel gelegen binnen de 'Overig bebouwd gebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijnning aangeduid:



Overig bebouwd gebied

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in deze zone liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan dient ter bestendiging van de huidige functies in het plangebied en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. De LPG-verkoop wordt met dit bestemmingsplan planologisch gesaneerd, waardoor dit ook een risicobeperking oplevert voor de woonomgeving. Dit komt het woon- en leefklimaat ten goede. Geconcludeerd kan worden dat de het plan past binnen de uitgangspunten uit het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg (OvL2014)

In de Omgevingsverordening wordt aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' in algemene zin wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting.

De gronden binnen dit bestemmingsplan maken daarnaast deel uit van het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Hiervoor zijn in de OvL2014 regels opgenomen. In het beschermingsgebied is het uitgangspunt duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden en aandacht voor de bijzondere bescherming van de bodem. In de omgevingsverordening is onder meer aangegeven dat in beekdalen gronden niet zodanig mogen worden geroerd dat het reliëf wordt aangetast. Het plangebied is niet gelegen in een beekdal. Bij de uitvoering van dit plan vormen deze bepalingen geen belemmering.

2.3 Regionaal beleid***Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul***

Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, de op handen zijnde demografische veranderingen binnen de regio, de wettelijke verplichting tot het opstellen van een structuurvisie en omwille van de provinciale verankering van het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul besloten in gezamenlijkheid een structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de drie gemeenten opgenomen voor een termijn van 15 jaar. In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is, en de kernen binnen de zogenaamde rode contouren. Uitgangspunt voor het buitengebied is een zonering die is gebaseerd op de geomorfologische en landschappelijke gegevenheden. Binnen deze zonering worden verschillende voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van de verschillende functies. In het buitengebied zijn met name ontwikkelingen binnen de landbouw te verwachten, maar ook op toeristisch-recreatief vlak zullen nog ontwikkelingen plaatsvinden met ruimtelijke consequenties.

Het voorliggende plan is uitsluitend opgesteld ter vastlegging van bestaande functies. Hierover zijn geen specifieke uitgangspunten benoemd in de Structuurvisie.

Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

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.

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven.

Het voorliggende plan voorziet niet in de realisering van (een) nieuwe woning(en). Deze Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg kent derhalve geen uitgangspunten voor het voorliggende plan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 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.

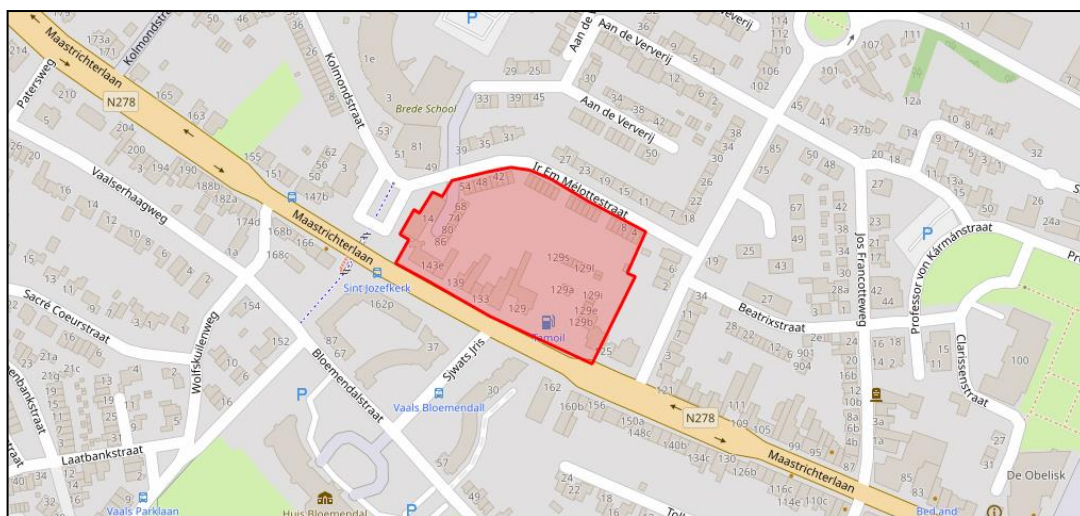
Ten aanzien van dit plan kan worden aangegeven dat met de planologische verankering van de bestemmingen en functies in dit plangebied in eerste instantie gewacht is tot aan de (gewijzigde) wet- en regelgeving ten aanzien van LPG-stations kon worden voldaan. Door voortschrijden inzicht en vanwege milieutechnische redenen en de eventuele veiligheidsrisico's die zich kunnen openbaren bij de aanwezigheid van een LPG-verkooppunt in de bestaande kern van Vaals, heeft de raad het vanuit een ruimtelijk oogpunt wenselijk geacht dat de verkoop van LPG op deze locatie wordt beëindigd. In dat kader heeft de gemeente met de eigenaar van het perceel en de inrichtinghouder een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten, waarin partijen overeenstemming hebben bereikt over de uitfasering van de verkoop van LPG. De LPG-verkoop is inmiddels beëindigd en de LPG-tanks zijn gesaneerd. Daarmee is sprake van een verbetering van de veiligheid ten opzichte van de omliggende woonfuncties. Voor het overige biedt de Strategische Visie Vaals geen specifieke uitgangspunten voor dit plan.



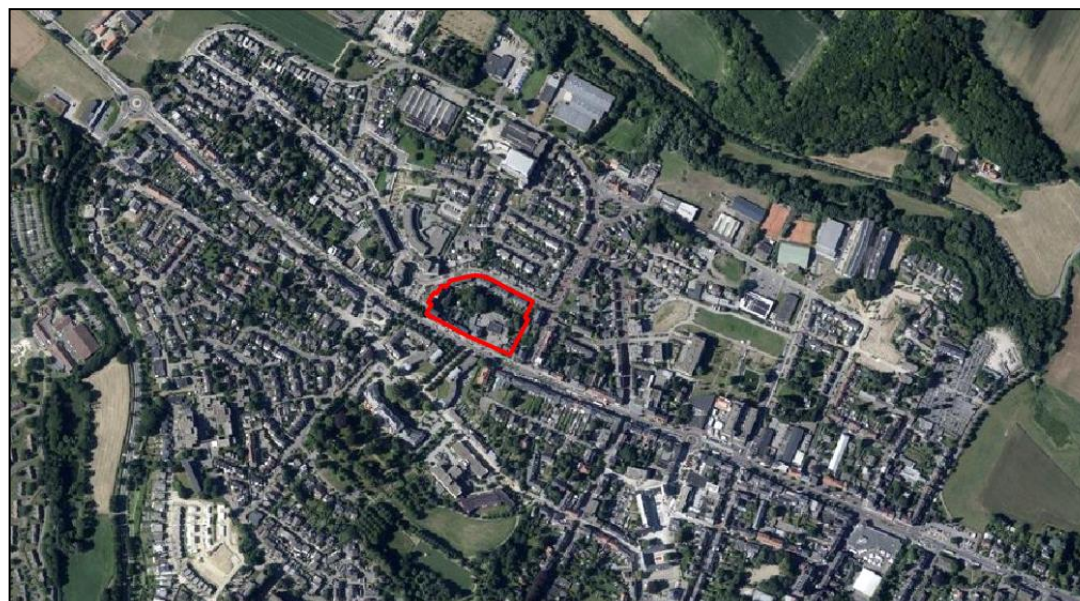
3 Beschrijving plangebied

3.1 Ligging en kenmerken

Het plangebied is gelegen in het oostelijke deel van de gemeente Vaals, in het midden van de kern Vaals. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde door de achtertuinen van de woningen aan de Prins Bernhardstraat en de noordwestzijde van de woning aan de Maastrichterlaan 125, aan de zuidzijde door de Maastrichterlaan, aan de westzijde door het St. Jozefplein en aan de noordzijde door de Ingenieur Em Mélottestraat. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 14.735 m². Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



De onderstaande luchtfoto toont de ligging van het plangebied centraal in de kern Vaals. Het plangebied is middels een rode omlijning aangeduid. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de Maastrichterlaan, die een belangrijke verbindingsweg vormt tussen Vaals en het westelijk gelegen Heuvelland en het oostelijk gelegen Aken. Op circa 725 meter ten oosten van het plangebied ligt de landsgrens tussen Nederland en Duitsland.



3.2 Functies en bebouwing

De meest opvallende functie in het plangebied is de tankstation met LPG-aanbod. Dit tankstation is het enige tankstation met LPG in de kern Vaals. Op het terrein zijn, naast het tankstation en de bijbehorende winkel, garageboxen en een wasstraat gesitueerd. De in- en uitrit van het tankstation is gelegen aan de Maastrichterlaan.



Tankstation Maastrichterlaan 129A

Aan weerszijden van het LPG-tankstation aan de Maastrichterlaan 129A zijn kantoorpanden gelegen (nummers 127 en 129). Het kantoorpand aan Maastrichterlaan 127 doet tevens dienst als woning. Op het adres Maastrichterlaan 137 is een restaurant (pizzeria) gelegen. Achter het appartementengebouw aan het St. Jozefplein is een parkeerplaats gesitueerd met daarbij garageboxen.



Kantoor-/woonpand Maastrichterlaan 127

Pizzeria aan de Maastrichterlaan 137

Het gedeelte van het plangebied langs de Maastrichterlaan is aanzienlijk hoger gelegen dan het overige gedeelte van het plangebied. Dit is goed zichtbaar komend vanuit westelijke richting ter hoogte van het St. Jozefplein. Voor wat betreft de functies is de woonfunctie dominant in het plangebied. Aan het in het plangebied gelegen deel van de Ir. Em Mélottestraat zijn vier blokken met appartementengebouwen in drie bouwlagen gelegen. Aan het St. Jozefplein is een appartementencomplex gesitueerd in vijf bouwlagen en aan de Maastrichterlaan ligt nog een ander appartementencomplex in vier bouwlagen. Tussen dit complex en het tankstation is aaneengesloten bebouwing gelegen, hoofdzakelijk bestaand uit woonbebouwing, afgewisseld met het reeds aangegeven restaurant. Deze aaneengesloten bebouwing wordt op twee plekken onderbroken door opritten/erven. De bebouwingstypologie is daarbij zeer divers.



Onderstaande foto's geven een impressie van de hierboven beschreven woonvormen.



Appartementengebouwen aan de Ir. Em Mèlottestraat



Appartementencomplex St. Jozefplein



Parkeerplaats en garageboxen achter St. Jozefplein



Bebouwing Maastrichterlaan



Kantoorpand naast tankstation

Verkeer

De belangrijkste weg in het plangebied is de Maastrichterlaan, die de belangrijkste doorgaande weg vormt in Vaals voor alle modaliteiten (auto/openbaar vervoer/langzaamverkeer). De Maastrichterlaan wordt geflankeerd door fietsstroken aan beide zijden van de weg. De in de nabijheid gelegen Prins Bernhardstraat, de aan het plangebied grenzende Ir. Em Mèlottestraat en het St. Jozefplein zijn alle gelegen in een 30 km/uurgebied. De Ir. Em Mottestraat kan worden bereikt via de Prins Bernhardstraat. Aan het St. Jozefplein is een fietsers-/voetgangerstunnel

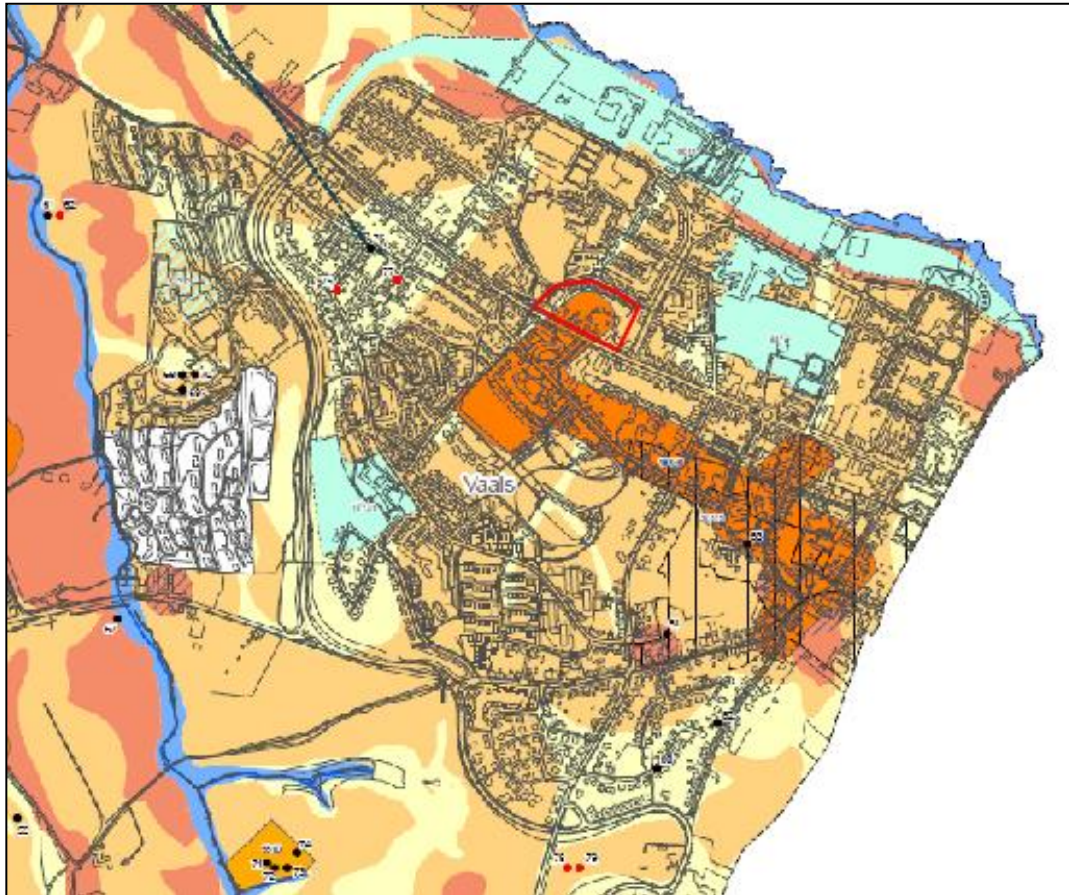


gelegen onder de Maastrichterlaan door in de richting van de Bloemendalstraat. Als gevolg van dit bestemmingsplan vinden geen wijzigingen plaats van de verkeerssituatie.

3.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie

De gemeente Vaals beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van deze archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart ter plaatse van het plangebied.



Uit het kaartbeeld volgt dat het centrale deel van het plangebied is aangeduid als een gebied met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (de gehele voormalige historische dorpskern geldt als een terrein van hoge archeologische waarde). De overige deelgebieden kennen een middelhoge respectievelijk lage archeologische verwachtingswaarde.

De onderscheiden archeologische gebieden zijn op de verbeelding behorende bij dit plan weergegeven en voorzien van verschillende archeologische dubbelbestemmingen (Waarde – Archeologie 2, 5 en 7) met bijbehorende beschermingsregimes. De diepte van beoogde verstoringen in combinatie met het verstoringsoppervlak bepaalt vervolgens of bij nieuwe ontwikkelingen archeologisch onderzoek noodzakelijk is of niet. In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd en zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die tot bodemingrepen leiden. Het uitvoeren van archeologische onderzoek is in relatie tot onderhavig plan dan ook niet noodzakelijk.



Cultuurhistorie

Stads- en dorpsgezichten

De gemeente Vaals kent zes Rijksbeschermden dorpsgezichten. Binnen onderhavig plangebied zijn geen (onderdelen van) beschermde dorpsgezichten gelegen.

Rijksmonumenten

In de gehele gemeente Vaals zijn 241 Rijksmonumenten aanwezig. In het plangebied is één Rijksmonument gelegen: het kantoor- en woonpand Maastrichterlaan 127. Dit pand is door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba-rm]' op de verbeelding weergegeven. Deze aanduiding heeft louter een signalerende functie. De wet- en regelgeving inzake Rijksmonumenten is in de Erfgoedwet opgenomen; ook in de Wabo zijn bepalingen omtrent bouwmogelijkheden bij Rijksmonumenten opgenomen.



4 Ontwikkelingen

Zoals in het eerste hoofdstuk is aangegeven, is het ontwerp van dit bestemmingsplan op vrijdag 25 oktober 2019 ter inzage gelegd. Daarbij is de destijds vigerende planologische en milieutechnische situatie bestemd, waaronder ook de aanwezigheid van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg. Dit alles op basis van de veranderde wetgeving inzake LPG-stations.

Vanwege milieutechnische redenen en de eventuele veiligheidsrisico's die zich kunnen openbaren bij de aanwezigheid van een LPG-verkooppunt in de bestaande kern van Vaals, heeft de raad het vanuit een ruimtelijk oogpunt echter wenselijk geacht dat de verkoop van LPG op deze locatie aan de Maastrichterlaan wordt beëindigd. In dat kader heeft de gemeente met de eigenaar van het perceel en de inrichtinghouder een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten, waarin partijen overeenstemming hebben bereikt over de uitfasering van de verkoop van LPG. Daarbij is overeen gekomen dat de verkoop van LPG op deze locatie per 20 februari 2020 wordt beëindigd. Onderdeel van deze afspraken is verder dat de gemeenteraad het bestemmingsplan ten aanzien van deze locatie zal aanpassen, zodat ook publiekrechtelijk is geborgd dat de verkoop van LPG op deze locatie niet langer mogelijk is. Op 14 oktober 2020 is door de Regionale Uitvoeringsdienst Zuid Limburg bij een controle geconstateerd dat de LPG-tanks inmiddels zijn geamoveerd. Tevens heeft de inrichtinghouder een verzoek ingediend tot aanpassing/intrekking van de milieuvergunning.

Dit bestemmingsplan is voor het overige deel een conserverend plan, waarmee in principe geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. De bestaande (planologische) situatie, inclusief de tot op heden verleende (omgevings)vergunningen en doorlopen vrijstellings-, ontheffings- of afwijkingsprocedures, is in dit plan geactualiseerd en van moderne juridische regeling voorzien die naadloos aansluit op de regeling van het bestemmingsplan 'Kern Vaals'.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

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

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Vaals valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het Waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Voor het voorliggende plangebied kent de Keur geen specifieke uitgangspunten of belemmeringen.

Water in het voorliggende consoliderende plan

Conform het stroomschema van het waterschap dienen ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket. Voor het voorliggende conserverende bestemmingsplan kan worden volstaan met een beschrijving van het watersysteem: er vinden geen wijzigingen plaats in de waterhuishouding binnen het plangebied, het plan voorziet niet in nieuwe initiatieven en er is derhalve geen sprake van een toename van verharding.

Nieuwe ontwikkelingen

Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zullen via aparte ruimtelijke procedures worden vormgegeven en vormen geen onderdeel van onderhavig bestemmingsplan. Zulke ontwikkelingen dienen alsdan te voldoen aan de principes van duurzaam stedelijk waterbeheer. Algemeen geldt dat regenwater van nieuwe bebouwing en verharding niet wordt aangesloten op de gemeentelijke



riolering en binnen het besluitgebied moet worden verwerkt. De waterbeheerders hebben een voorkeursvolgorde uitgewerkt. Hergebruik van hemelwater heeft de eerste voorkeur, gevolgd door infiltratie in de bodem en afvoer naar oppervlaktewater. Of lozing op oppervlaktewater mogelijk is, is afhankelijk van de kwaliteit van het regenwater en de kwetsbaarheid van het oppervlaktewater. De levensgemeenschappen in bronbeken en bovenlopen van beken zijn over het algemeen te kwetsbaar om lozing van afgekoppeld regenwater toe te staan en wordt alleen overwogen als er geen alternatieven zijn en er goede zuiverende voorzieningen worden toegepast. Minder beperkingen gelden voor het lozen in grotere, minder kwetsbare wateren. Een laatste optie is lozen op de gemengde riolering.

Het water wordt bij voorkeur binnen de plangrens geborgen om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. Hiervoor moet dan ruimte worden gereserveerd binnen het plan, bijvoorbeeld in combinatie met groen. Richtlijn is om 10% ruimte binnen het besluitgebied te reserveren voor water. De waterbeheerders hebben een grote voorkeur voor bovengrondse voorzieningen voor het inzamelen, transporteren, bergen en infiltreren van regenwater om het beheer en onderhoud van deze voorzieningen relatief eenvoudig is. Ook kunnen bovengrondse voorzieningen goede zuiverende eigenschappen bezitten. Bovengrondse voorzieningen zijn tevens goed te combineren met groenvoorzieningen en kunnen bijdragen aan de waterbeleving van het gebied.

Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dienen gedimensioneerd te worden op 80 mm per twee uur (ten zuiden van Sittard) met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur.

Diffuse verontreinigingen van water worden voorkomen door het nemen van bronmaatregelen zoals het toepassen van duurzame (niet uitlogende) bouwmaterialen. Qua beheer moet worden gekozen voor chemievrije onkruidbestrijding, minimaal gebruik van strooizout en het ontmoedigen van autowassen op straat en honden uitlaten. Geconcentreerde infiltratie van regenwater op locaties met mobiele bodemverontreiniging is af te raden in verband met het risico op verplaatsing van de verontreiniging. Bij immobiele bodemverontreiniging is infiltratie wel te overwegen. Diepte-infiltratie wordt afgeraden omdat hiermee eventuele verontreinigingen direct in de ondergrond worden gebracht.

5.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor industrielawaai van individuele bedrijven geldt dat de Wet milieubeheer het toetsingscriterium vormt.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

Voor onderhavig plan geldt als uitgangspunt dat de aanwezige geluidgevoelige bestemmingen reeds binnen het vigerende bestemmingsplan passen. Nieuwe bouwplannen dienen aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwplannen dan wel een toevoeging van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Een verdere toetsing aan de Wet geluidhinder of de Wet milieubeheer kan daarmee achterwege blijven.



5.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien. Voor zover ten behoeve van een vergunning in het kader van de Wabo een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in de bij deze vergunningaanvraag behorende procedure. De resultaten van het bodemonderzoek worden getoetst aan het vigerende landelijke bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Vaals.

Bij grondverzet binnen het plangebied dient de kwaliteit van de grond getoetst te worden aan het Besluit bodemkwaliteit en het bodemkwaliteitsplan van de gemeente Vaals. Tevens dient bij toepassing van grond en baggerspecie boven de 50 m³ een melding gedaan te worden bij het agentschap van het Ministerie van infrastructuur en milieu. In dit bestemmingsplan zijn voor de toepassing van grond en baggerspecie (geen) specifieke regels opgenomen.

5.4 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid buisleidingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).



Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Plangebied*Risicovolle bedrijven*

Het tankstation gelegen aan de Maastrichterlaan 129A was binnen de kern van Vaals het enige tankstation dat LPG leverde. Het LPG-gedeelte van dit tankstation was er de oorzaak van dat dit plangebied niet kon worden opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Vaals' uit 2015. Zoals in de hoofdstukken 1 en 4 is aangegeven is de LPG-verkoop inmiddels beëindigd. Hierdoor vormt het tankstation geen risicobron meer inzake externe veiligheid.

Buisleidingen

Volgens de Risicokaart Limburg bevinden zich op circa 230 meter ten noorden van het plangebied de hogedrukgasleidingen Z-502-01-KR-013 t/m 014. Conform artikel 14 lid 1 van de Bevb heeft de hogedruktransportleiding (druk ≤ 40 bar) een belemmeringstrook van 4 meter aan beide zijden. Binnen deze belemmeringstrook mag niet gebouwd worden. Het plaatsgebonden risico van deze leidingen ligt op de buisleidingen zelf en bevindt zich daarmee buiten het plangebied. De 1% letaliteitsgrens van de leiding ligt op 75 meter van de leiding en de 100% letaliteitsgrens bevindt zich op een afstand van 40 meter van de leiding. Ook deze afstanden reiken niet tot in het plangebied. Er is derhalve geen sprake van enig groepsrisico vanwege deze leidingen.

Transport gevaarlijke stoffen N278

Midden door het plangebied loopt het tracé van de N278. Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg (Externe veiligheid provinciale wegen. Provincie Limburg, 21 september 2010). Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10^{-6} -contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Binnen de kern Vaals zal transport van gevaarlijke stoffen hoofdzakelijk plaatsvinden ter bevoorrading van de in de gemeente aanwezige bedrijven waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen en zal derhalve ook niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve voor de N278 niet noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico hogedruk gasleiding en transportleiding

In het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan Kern Vaals en de aanwezigheid van een hogedruk gasleiding in de nabijheid van het plan heeft een beperkte verantwoording groepsrisico plaatsgevonden. De beperkte verantwoording wordt voldoende geacht aangezien het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. Binnen het bestemmingsplan is geen uitbreiding van (beperkt) kwetsbare objecten voorzien. Hierdoor is geen toename van personen te verwachten in de nabijheid van de risicobronnen.

Aanwezige dichtheid van personen

Uit de gegevens van de hogedruk gasleiding blijkt dat het invloedsgebied groepsrisico 50 meter bedraagt vanaf het middelpunt van de risicobron. Binnen deze zone voorziet het onderhavige plan niet in nieuwbouw. Er is dan ook geen sprake van toename van personen in deze zone, waardoor er geen sprake is van toename van het groepsrisico.

Bestrijdingsmaatregelen

Door de Brandweer Zuid-Limburg is aangegeven dat incidenten in relatie tot de hogedrukaardgasleiding niet bestrijdbaar zijn (advies met kenmerk 2014.100010019 d.d. 10-7-2014). Voor de transportleiding geeft de brandweer wel maatregelen aan voor het scenario



guillotinebreuk, gevolgd door fakkelbrand als gevolg van grondroering. Deze maatregelen kunnen echter niet in een bestemmingsplan worden afgedwongen, maar zijn een aandachtspunt bij eventuele verdere plannen in het plangebied.

Zelfredzaamheid

Het bestemmingsplan voorziet geen nieuwe ontwikkeling in het letaliteitsgebied van de transportleiding. In het advies van de brandweer kenmerk 2014.100010019, wordt ingegaan op mogelijke maatregelen ten behoeve van de zelfredzaamheid. Bij toekomstige ontwikkelingen is het van belang om deze adviezen mee te nemen.

Eindconclusie groepsverantwoording hogedruk gasleiding en transportleiding

Het bestemmingsplan 'Kern Vaals' voorziet geen ontwikkeling in het letaliteitsgebied van de transportleiding hierdoor is geen sprake van toename van het groepsrisico. De door de Brandweer Zuid-Limburg geadviseerde maatregelen ter bestrijding van de mogelijke ongevalsscenario kunnen niet in een bestemmingsplan worden afgedwongen, maar zijn een aandachtspunt bij eventuele verdere plannen in het plangebied. Bovenstaande in acht genomen te hebben vormt het aspect externe veiligheid ter zake de hogedruk gasleiding en transportleiding geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uurgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).



Binnen hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig gelden de volgende besluiten en regelingen:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. Woningen vallen hier buiten. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) en/of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Een toetsing van een dreigende overschrijding van de grenswaarden binnen de genoemde zones (in dit geval enkel de provinciale N278) kan daarmee achterwege blijven.

Niet in betekende mate (NIBM)

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

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader. In die situaties waarin een nieuwbouwplan in de nabijheid van een dreigende overschrijdingslocatie ligt, dient een luchtkwaliteitsonderzoek te worden verricht en kan niet worden volstaan met een NIBM-toets. Onderhavig bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen zodat een verdere toetsing van het plan ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

5.6 Lichthinder

Er is, gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, geen lichthinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen dient onderzocht te worden of het aspect licht een beperkende factor kan zijn.



5.7 Trillingshinder

Er is geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg of inrichting(en). Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen dient onderzocht te worden of het aspect trillingen een beperkende factor kan zijn.

5.8 Flora en fauna

Er is, gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, geen sprake van verstoring of vernietiging van (leefgebied van) beschermde soorten. Daar waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt via een buitenplanse procedure is een toets aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

5.9 Natura 2000-gebied 'Geuldal'

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Deze gebieden maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit. Voor de gemeente Vaals is alleen het Natura 2000 gebied Geuldal relevant. De grens van dit gebied ligt op een afstand van ruim 1.000 meter (ten zuiden) van het plangebied. Het bestemmingsplan omvat geen nieuwe ontwikkelingen waardoor ook geen sprake is van negatieve beïnvloeding van de natuurlijke waarden in het Geuldal.

5.10 Kabels en leidingen

In het plangebied is één gasleiding gelegen welke een planologisch-juridische bescherming behoeft op basis van dit bestemmingsplan. Deze leidingen is met de bijbehorende beschermingszone op de verbeelding weergegeven en van een bijpassende regeling voorzien (dubbelbestemming ten behoeve van de beschermingszone).



6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is aangesloten op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de in deze wet gebedigde terminologie (afwijkingsregels, omgevingsvergunningen). Het bestemmingsplan 'Maastrichterlaan 129A e.o.' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt aangegeven.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

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

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 12)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In het navolgende wordt kort uiteengezet welke bestemmingen zijn opgenomen en worden specifieke elementen daarin toegelicht.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 13 t/m 20)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: in dit artikel is een verbod op bouwen in strijd met de regels opgenomen en is ondergronds bouwen geregeld;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden; daarnaast is een bepaling over de parkeernormen/parkeerkencijfers opgenomen bij realisering van nieuwe functies;
- algemene aanduidingsregels: in dit artikel zijn specifieke bepalingen voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' opgenomen;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo;



- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen;
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels: in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 21 en 22)

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

6.3 Artikelsgewijs

De toegepaste bestemmingen binnen dit plan zijn onderstaand artikelsgewijs beschreven.

Ten aanzien van het aspect kamerverhuur (dat van toepassing is en als zodanig opgenomen is in de artikelen 4, 5 en 8) kan het volgende worden aangegeven. In genoemde artikelen is kamerverhuur binnen de woonfunctie rechtstreeks toegestaan tot maximaal twee kamers in bestaande hoofdgebouwen binnen de bebouwde kom. Via een afwijkingsbevoegdheid is het, onder voorwaarden, mogelijk kamerverhuur voor meer dan twee mogelijk toe te staan. De reden dat onderscheid gemaakt is tussen twee of meer kamers is dat een reguliere eengezinswoning in de regel over twee slaapkamers beschikt en dat de (alternatieve) invulling door studenten wordt geacht geen onevenredige inbreuk op een goed woon- en leefklimaat te maken. De afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor situaties waarbij meer dan twee slaapkamers beschikbaar zijn voor kamerverhuur. Het college van burgemeester en wethouders dient per aanvraag voor meer dan twee kamers te beoordelen of deze toevoeging een onevenredige aantasting van een goed woon- en leefklimaat tot gevolg heeft.

Artikel 3: enkelbestemming Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande bedrijven in het plangebied. In principe zijn alleen bedrijfsactiviteiten mogelijk conform categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 2 van de regels is opgenomen dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare bedrijven. Tevens is een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' met bijbehorende ondergeschikte detailhandel. Hiermee zijn de bestaande functies gehandhaafd.

Artikel 4: enkelbestemming Horeca

Deze bestemming is gegeven aan de solitaire horecafunctie (restaurant/pizzeria) aan de Maastrichtlaan 137. Het betreft een horecafunctie in de categorieën 2 en/of 3. Voor de bouwregeling is, waar de horecafunctie gecombineerd is met de woonfunctie, aangesloten op de reguliere regeling voor de woongebieden. Ten behoeve van de woonfunctie is tevens het verbod op woningsplitsing en webwinkels opgenomen, alsmede het toegestane gebruik voor kamerverhuur tot maximaal twee kamers, mits de verhuurder daar het hoofdverblijf heeft. Daarnaast zijn ten behoeve van de woonfunctie afwijkingsmogelijkheden opgenomen om kamerverhuur voor meer dan twee kamers (conform de andere bestemmingen met een woonfunctie), bed & breakfast, internetverkoop en parkeren voor de voorgevel mogelijk te maken.



Artikel 5: enkelbestemming Kantoor

Deze bestemming is gegeven aan de twee solitair gelegen kantoorfuncties aan de Maastrichterlaan 127 en 129. Het pand Maastrichterlaan 127 betreft een gecombineerde woon- en kantoorfunctie. Ten behoeve van de woonfunctie is tevens het verbod op woningsplitsing en webwinkels opgenomen, alsmede het toegestane gebruik voor kamerverhuur tot maximaal twee kamers, mits de verhuurder daar het hoofdverblijf heeft. Daarnaast zijn ten behoeve van de woonfunctie afwijkingsmogelijkheden opgenomen om kamerverhuur voor meer dan twee kamers (conform de andere bestemmingen met een woonfunctie), bed & breakfast, internetverkoop en parkeren voor de voorgevel mogelijk te maken. De kantoorfunctie aan de Maastrichterlaan 129 is een volledige kantoorfunctie; hier is geen wonen toegestaan.

Artikel 6: enkelbestemming Verkeer

Deze bestemming is gelegd op de doorgaande wegen in het plangebied. In dit plan betreft dit alleen het kleine stukje langs de Maastrichterlaan ter hoogte van huisnummer 143. Binnen deze bestemming ligt de nadruk op de doorgaande verkeersfunctie

Artikel 7: enkelbestemming Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is gelegd op de overige wegen in het plangebied, die geen doorgaande hoofdfunctie vervullen maar meer een verblijfsfunctie hebben. Het betreft hier met name het parkeerterrein nabij de appartementen aan het St. Jozefplein.

Artikel 8: enkelbestemming Wonen

Binnen deze bestemming is onderscheid gemaakt in de in het plangebied voorkomende woningtypologieën 'aaneengebouwd' en 'gestapeld' (de appartementengebouwen langs de Em Mélottestraat en het St. Jozefplein). Deze aanduidingen zijn ook op de verbeelding opgenomen. Voor de verschillende typologieën woningen zijn bouwregels opgenomen. Functioneel zijn binnen de woonbestemming onder voorwaarden beroepsmatige en bestaande bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan alsmede mantelzorg. Daar waar dit middels een aanduiding is opgenomen, is bed & breakfast toegestaan. Tevens is een verbod op woningsplitsing en webwinkels opgenomen, alsmede het toegestane gebruik voor kamerverhuur tot maximaal twee kamers, mits de verhuurder daar het hoofdverblijf heeft. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen om kamerverhuur voor meer dan twee kamers, bed & breakfast elders dan ter plaatse van de aanduiding, internetverkoop en parkeren voor de voorgevel mogelijk te maken.

Artikel 9: dubbelbestemming Leiding - Gas

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de in het plangebied voorkomende gasleidingen. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Artikel 10 t/m 12: dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2, 5 en 7

Deze dubbelbestemmingen (2 en 5 en 7) zijn opgenomen op basis van de verschillende archeologische waarden van de gronden binnen het plangebied. Binnen deze afzonderlijke dubbelbestemmingen gelden steeds verschillende ondergrenzen (qua verstoringsoppervlakte) en diepten (van bodemverstoringen) teneinde eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Indien deze ondergrenzen worden overschreden dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.



7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavig bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor de nog resterende rechtstreekse bouwtitels welke in dit plan zijn opgenomen geldt dat reeds een omgevingsvergunning is verstrekt dan wel reeds in een bouwtitel op basis van het vigerende plan was voorzien. Voor dit bestemmingplan hoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

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



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

Ten behoeve van het vooroverleg is dit bestemmingsplan voor advies aangeboden aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. Het advies én het oude advies uit 2014 zijn opgenomen in separate bijlage 1b bij deze toelichting.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Maastrichterlaan 129A e.o.' heeft in de periode van 25 oktober 2019 tot en met 5 december 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Vaals kenbaar maken. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn samen met het vaststellingsbesluit opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Het bestemmingsplan 'Maastrichterlaan 129A e.o.' is d.d. 29 maart 2021 vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals.



Bijlage 1 Raadsbesluit en zienswijzenreacties en -beantwoording

