vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding **4**
1.1 Algemeen 4
1.2 Begrenzing plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 7

2 Wettelijk kader **8**
2.1 Europees en Rijksbeleid 8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 17
2.3 Gemeentelijk beleid 21

3 Beschrijving plangebied **23**

4 Planbeschrijving **29**
4.1 Het bouwplan 29
4.2 Verkeer en parkeren 31

5 Milieuplanologische aspecten **34**
5.1 Water 34
5.2 Natuurwaarden 36
5.3 Geluid 37
5.4 Bodem 39
5.5 Externe veiligheid 40
5.6 Luchtkwaliteit 42
5.7 Archeologie en cultuurhistorie 43
5.8 Overige milieuhinder 45
5.9 Kabels en leidingen 45

6 Het bestemmingsplan **46**
6.1 Feitelijke planopzet 46
6.2 Juridische planopzet 46

7 Financiële uitvoerbaarheid **49**

8 Handhavingsparagraaf **50**

9 Communicatieparagraaf **51**
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro 51
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro 51

Bijlage 1: Raadsbesluit en zienswijzennota 52
Bijlage 2: Vooroverlegreacties 53

Separate bijlagen:

1. Geonius, 'Ontwerpadvies fundering', rapportnummer GA 200944.R01.V01.0, d.d. 24.06.2021;
2. Ecolybrium, 'Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden en AERIUS-calculatie plangebied Aan de Linde te Vaals', rapportnummer 20-730, d.d. 06.09.2021;
3. Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek 18 levensloopbestendige woningen aan de Lindenstraat in Vaals', rapportnummer 210502 ROIV, vijfde uitgave, d.d. 16.11.2021;

4. Geonius, ‘Verkennend bodemonderzoek percelen A 9455 en 10217 gelegen nabij de Lindenstraat (ong.) in Vaals’, rapportnummer MA200697.R01.V2.0, d.d. 07.05.2021;
5. Geonius, ‘Archeologisch onderzoek Lindenstraat te Vaals’, rapportnummer AA200086.R01.v1.1.ARG249 (Archeologische rapporten Geonius 249), d.d. 15.11.2021;
6. RHDHV, ‘Parkeer- en verkeersonderzoek Pastoerswei Vaals’, rapportnummer BH9898TPNT2105061707, d.d. 06.09.2021;
7. Vandewall Planologisch Advies BV, ‘M.e.r.-beoordelingsnotitie BP Pastoerswei Vaals’, rapportnummer 2020.59-02, d.d. 18.11.2021;
8. WSP, Pastoerswei te Vaals, onderzoek externe veiligheid’, rapportnummer SLM018535.NOT001.AC.RL, d.d. 18.11.2021.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding
BurgtBouw Zuid Bouw & Projectontwikkeling B.V. is voornemens de locatie van de voormalige Sint Aloysiusschool, gelegen aan de Lindenstraat 4 in het oostelijke gedeelte van de kern Vaals, te ontwikkelen tot een woongebied met 18 levensloopbestendige grondgebonden koopwoningen met bijbehorende verkeerskundige ontsluiting, bergingen en parkeerplaatsen. Dit plan is niet uitvoerbaar binnen de regels van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals'. Om de herontwikkeling van deze locatie mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

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

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0981.BPPastoerswei-VG01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

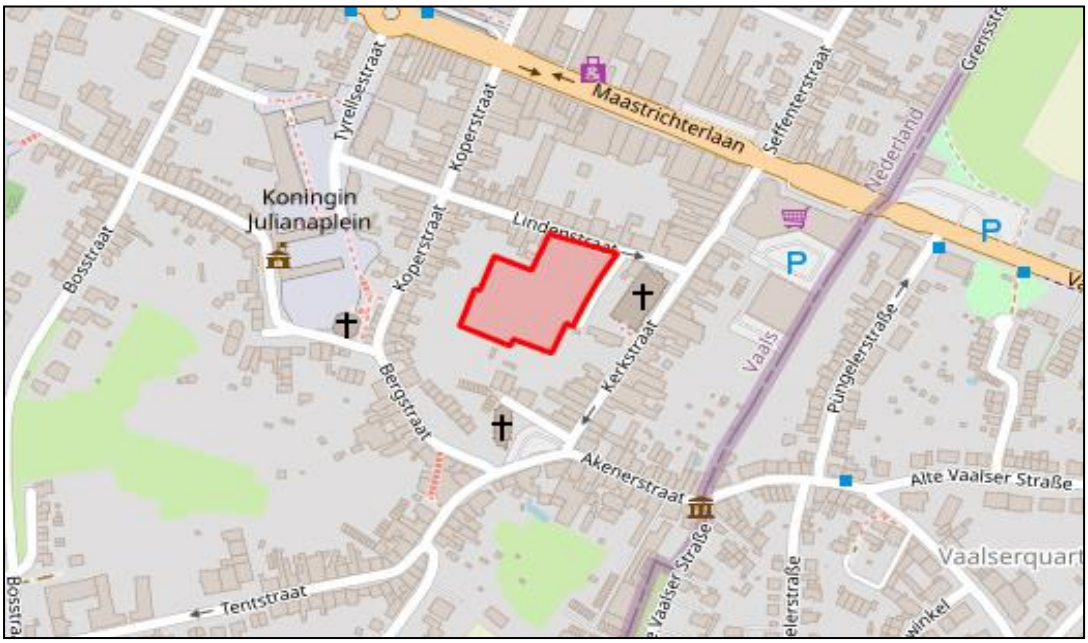
Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

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

1.2 Begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van 6.671 m² en is gelegen in het oostelijk deel van de kern Vaals in de gemeente Vaals, op ruim 100 meter van de landsgrens met Duitsland. Het plangebied betreft de gronden behorende bij de voormalige Sint Aloysiusschool gelegen aan de Lindenstraat 4 en is kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie A, nummers 9453, 9454, 9455 en 10217 (ged.). Het gebied wordt globaal begrensd door de Lindenstraat aan de noordzijde, de tuinen behorende bij de woningen aan de Lindenstraat en de Koperstraat aan de westzijde, de tuinen behorende bij de woningen aan de Kerkstraat aan de zuidzijde en de Sint Pauluskerk aan de oostzijde.

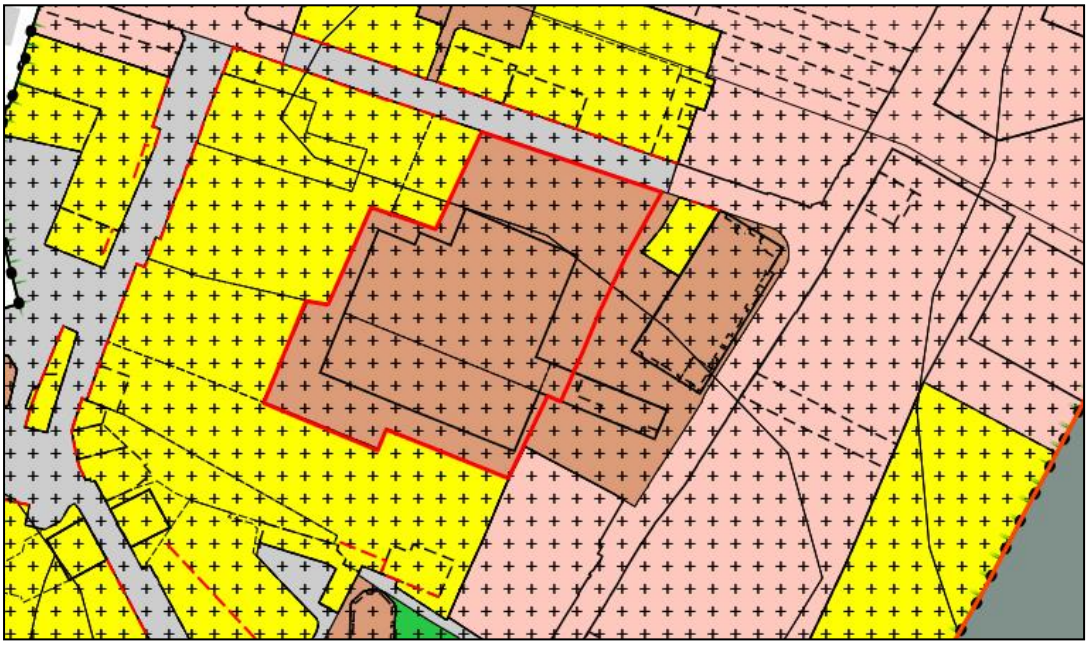
Op het onderstaande kaartje is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerend bestemmingsplan ‘Kern Vaals’ (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals op 13.04.2015). In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot ‘Maatschappelijk’.

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



Uitsnede bestemmingsplan ‘Kern Vaals’

De gronden die gesitueerd zijn in het bestemmingsplan ‘Kern Vaals’, zijn bestemd tot ‘Maatschappelijk’. Daarnaast is het plangebied opgesplitst in de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’. Op het gehele plangebied liggen de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – bodembeschermingsgebied’ en ‘milieuzone – POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering’. In het onderstaande worden de toegestane doeleinden per enkel- en dubbelbestemming beschreven:

Enkelbestemming ‘Maatschappelijk’
De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke doeleinden;
b. wonen in de vorm van gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'; ***(*)***
c. wonen in de vorm van zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning'; ***(*)***
d. vier schoolwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schoolwoning'; ***(*)***
e. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats'; ***(*)***
f. een activiteitenplein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - activiteitenplein'; ***(*)***
g. een pastorie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - pastorie' ***(*)***;
h. een voetgangersovergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voetgangersovergang'; ***(*)***
i. de bescherming van het op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aanwezige Rijksmonument ***(*)***,
j. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de bedrijfswoning, toegelaten overeenkomstig artikel 12 lid 5.2; ***(*)***
k. kamerverhuur, toegelaten overeenkomstig artikel 12 lid 5.6; ***(*)***
l. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
m. tuinen, erven en verhardingen;
n. parkeervoorzieningen;
o. groenvoorzieningen;
p. nutsvoorzieningen.

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

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’
De gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden van zeer hoge waarde en terreinen met hoge waarde, historische dorpskernen.

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

Dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’
De gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld van de binnen het beschermd

dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden voor zover die bepaald worden door:

a. de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen;
b. de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen, waaronder mede begrepen bestaande open ruimtes tussen de gebouwen;
c. de landschappelijke inpassing van de gebouwen.

Strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige bouwplan omvat de nieuwbouw van 18 woningen. Deze ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Vaals'. Het wonen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie is derhalve noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

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

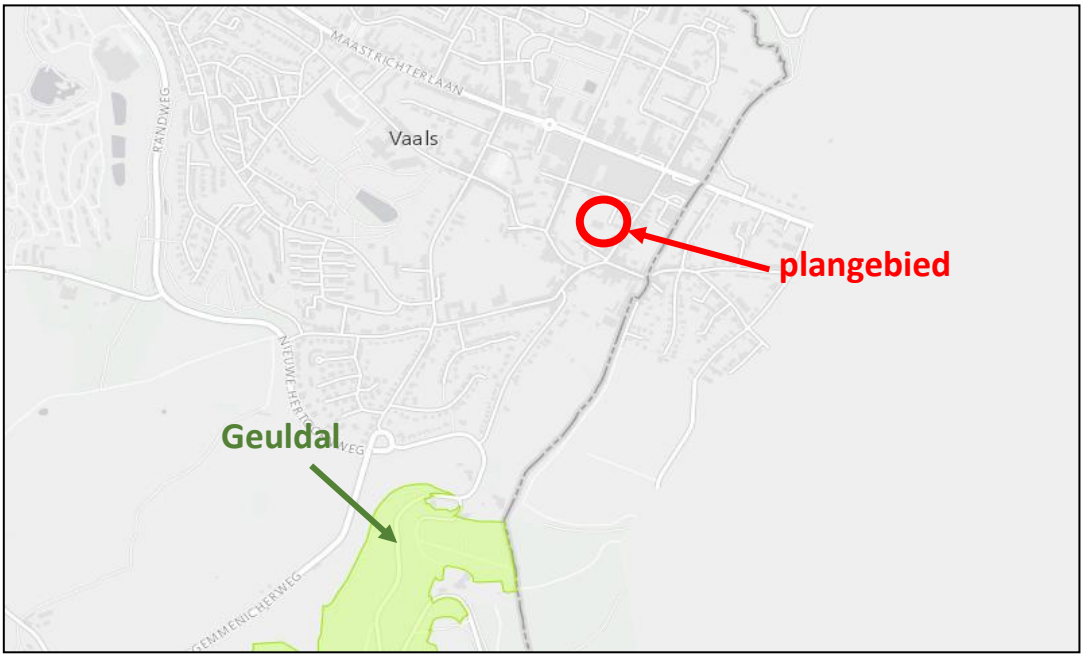
2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

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

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

Onderhavig plan
Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 750 meter, ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode cirkel aangeduid.



Bron: Ministerie van LNV, Natura2000-gebieden

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door bureau Ecolybrium een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Stikstofdepositie
De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de

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

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

Programma aanpak Stikstofdepositie (PAS)
In het PAS werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen. Er worden herstelwerkzaamheden genomen om de natuur bestendiger te maken tegen een overbelasting van stikstof, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. De herstelmaatregelen zijn gebaseerd op landelijk voor het PAS opgestelde herstelstrategieën. Agrarische ondernemers nemen bronmaatregelen bij hun bedrijfsvoering om stikstofemissies omlaag te brengen, zoals aangepaste mestaanwending en het gebruik van veevoer met een andere samenstelling. Door deze herstelmaatregelen en de daling van de stikstofdepositie door bestaand beleid en de extra bronmaatregelen ontstaat er ook ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee belangrijke uitspraken gedaan over het PAS. De Afdeling oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken (zoals bijvoorbeeld de uitbreiding van een veehouderij of de aanleg van een weg). Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming vooraf mag niet op basis van de Europese Habitatrichtlijn.

Invoering stikstofwet per 1 juli 2021
Op 1 juli 2021 treedt de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking. Deze wet regelt onder meer drie resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en, zo nodig, bijsturing. Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. Dat betekent bijvoorbeeld dat nog steeds een natuurvergunning nodig kan zijn voor de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door het verkeer op een aan te leggen weg.

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op het voorliggende plan is door bureau Ecolybrium een AERIUS-calculatie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

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

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

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

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

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

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

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

en kwaliteit van de leefomgeving. Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

1) Nederland kent nu al langere periodes van droogte. Dit maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. Dit is een voorbeeld van de noodzakelijke keuzes die nu al nodig zijn en die een grote impact op de fysieke leefomgeving hebben. Functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving moeten meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Deze keuzes dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. De energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden houden met effecten op de lange termijn. Op zee wordt ruimte gezocht voor windmolens. Op land schiet de hoofdinfrastructuur voor transport en opslag van duurzame energie in gebieden soms nu al tekort. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.

2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. Dat vraagt op de korte termijn om grote overheidsingrepen en investeringen. De kunst is om interventies en investeringen ook ten goede te laten komen aan de ambitie voor de lange termijn: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.

3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.

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

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

Onderhavig plan
Voor het onderhavige plangebied bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten.

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

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

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

Onderhavig plan
<u>Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?</u>
De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven: *"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".* Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie
De ondergrens van een stedelijke ontwikkeling ligt op basis van jurisprudentie op een bouwplan van 11 woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarbij sprake is van de toevoeging van 18 woningen, dient te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

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

<u>Behoefte</u>
<u>Woonmonitor 2020 (provincie Limburg)</u>
De provincie Limburg stelt elk jaar de Woonmonitor vast. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt geschetst worden aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De laatste vastgestelde Woonmonitor is over het jaar 2020. In 2020 is de bevolking van Limburg per saldo gegroeid met circa 1.000 personen; in Zuid-Limburg is

de bevolking iets afgenomen. Er is reeds enkele jaren sprake van een stabilisering van het aantal inwoners, omdat de afname van de natuurlijke bevolkingsaanwas wordt gecompenseerd door een positief buitenlands migratiesaldo. Tot 2031 groeit het aantal Limburgse huishoudens (met ruim 12.000), daarna volgt een afname van het aantal huishoudens tot het huidige aantal rond 2045. Voor Zuid-Limburg wordt de 'huishoudenspiek' bij verschillende prognoses verwacht tussen 2024 en 2030.

Op basis van de huishoudensprognoses waarvan de Woonmonitor uitgaat wordt uitgegaan van een extra woningbehoefte van 10.000-12.000 woningen in 7-11 jaar tijd, waarna een daling van de woningbehoefte verwacht wordt. Aanvullend hierop zijn 3.000 extra reguliere woningen nodig voor de (long-stay) internationale werknemers. Getalsmatig liggen voor het opvangen van de kwantitatieve woningbehoefte meer dan genoeg plannen klaar. Met name in kwalitatief opzicht passen lang niet alle plannen binnen de daadwerkelijke actuele behoefte. De behoefte aan woonruimte is gedifferentieerd. In algemene zin komt het beeld naar voren dat er tekorten zijn voor de doelgroepen een- en tweepersoonshuishoudens, starters, zorgbehoevenden, senioren, woonurgenten en arbeidsmigranten in (overwegend) het goedkope en middeldure segment.

Woningbehoefte-onderzoek Vaals (Companen/Moventem, 2019)
In dit woningbehoefteonderzoek is aangegeven dat het aantal inwoners in de gemeente Vaals sinds 2012 met ruim 220 personen is gegroeid. Deze groei wordt in belangrijke mate verklaard door het positieve buitenlands migratiesaldo en in mindere mate het binnenlands migratiesaldo. Zonder instroom van vestigers zou de bevolking in omvang zijn afgenomen omdat het geboortesaldo negatief is. Migratie is dus essentieel voor de groei van de bevolking van Vaals. De analyse van de binnenlandse verhuisbewegingen laat voorts zien dat Vaals per saldo 50-plussers aantrekt. Daarnaast heeft Vaals in de meeste jaren ook aantrekkingskracht op 25-49 jarigen. Voor jongeren geldt dat zij per saldo de gemeente verlaten. Werk of studie elders zijn doorgaans de belangrijkste motieven voor vertrek. De verhuisbewegingen zijn sterk regionaal georiënteerd. Vaals heeft de sterkste verhuisrelaties met Gulpen-Wittem, Heerlen en Maastricht.

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

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

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

Woningmarktontwikkelingen
De verschillende indicatoren op de koopmarkt in Vaals laten duidelijk zien dat de druk op de markt flink is opgelopen in de afgelopen jaren. De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning lag in de eerste helft van 2019 op €211.000 en dit is een stijging van 16% ten opzichte van 2012. Het

aantal transacties schommelt jaarlijks tussen de 74 (2013) en 103 (2017). Het aanbod te koop staande woningen is de afgelopen periode fors gedaald en de theoretische verkooptijden zijn bijna gehalveerd. Dit zijn signalen dat de druk op de koopmarkt de komende tijd verder op zal lopen. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat circa 36% van de huishoudens in Vaals aangeeft de komende vijf jaar te willen verhuizen. Het zijn vooral kleine huishoudens tot 65 jaar met verhuisplannen en dan met name de groep tot 35 jaar (doorstromers). Van alle 65-plussers geeft ongeveer een kwart aan te willen verhuizen. Als vervolgens gekeken wordt naar de woonwensen dan valt in algemene zin op dat de oriëntatie op de koopvoorraad sterker is. Per huishoudenstype valt onder andere op dat:

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

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

Marktkansen

De voorgaande vraagprofielen op basis van gedrag en wens zijn gekoppeld aan de verwachte huishoudensontwikkeling en de verwachte verhuisbewegingen van de verschillende huishoudensgroepen. Dit geeft inzicht in marktkansen en marktrisico's van verschillende segmenten. Het uitgangspunt hierbij is dat de confrontatie tussen kwalitatieve vraag en aanbod gebaseerd is op basis van een analyse waarin doorstroming plaats gaat vinden. De opgave in de komende jaren ligt met name in het toevoegen van koopwoningen in verschillende segmenten. In de huurvoorraad ligt er voornamelijk in kwalitatieve zin een opgave, namelijk realisatie van geschikte woningen voor huisvesting van ouderen. Vanuit de lokale vraag is de vraag naar particuliere huur in Vaals beperkt.

Er is ook gekeken naar een aantal bekende woningbouwlocaties in Vaals, waaronder Aan de Linde (Pastoerswei). Ruim een derde van de respondenten geeft aan interesse te hebben in een woning op deze locatie. Het gaat hierbij om mensen in de leeftijdscategorie tot 65 jaar. Deze locatie is minder in trek bij ouderen boven 65 jaar. Het voorliggende bouwplan is hoofdzakelijk gericht op de leeftijdsgroep in de leeftijd van 50-55 jaar, maar ook andere (jongere) doelgroepen kunnen hiervoor in aanmerking komen. De op dit moment (juni 2021) ingeschreven aspirant-kopers van de woningen in dit project zijn mensen in de leeftijdsgroep van 50 jaar en ouder. Dit is conform de beoogde afzetprognose van het bouwplan.

Regionaal volkshuisvestingsbeleid Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

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

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

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

Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)
Regionaal gezien valt Vaals binnen het suburbane woonmilieu; in het onderzoek van Atrivé is dit woonmilieu verder opgesplitst in vijf typen suburbane woonmilieus, waarbij Vaals valt onder de 'substedelijke kernen'. In deze kernen begint zich pas tussen 2030 en 2040 een overschot te ontwikkelen aan woningen. Eigenlijk dient hier op de lange termijn te worden verdund. Op dit moment is nog geen sprake van een overschot.

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

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

Specifiek voor Vaals is aangegeven dat de volgende PMC's aantrekkelijk zijn:

- grondgebonden koopwoningen (liefst levensloopbestendig en groter dan 120 m²) tussen de bedragen € 200.000 en € 500.000;
- grondgebonden huurwoningen in alle prijsklassen;
- grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen in het sociale segment.

Hiermee kan worden aangegeven dat de bouw van 18 levensloopbestendige woningen in het plan Pastoerswei in de prijsklasse vanaf € 300.000 tot € 395.000 een goede productmarktcombinatie betreft.

Resumé
Resumerend kan worden aangegeven dat de beoogde bouw van de 18 levensloopbestendige grondgebonden koopwoningen in Vaals geen onevenredige gevolgen heeft voor de leegstand en derhalve het woon- en leefklimaat elders door leegstand als gevolg van dit bouwplan niet wordt aangetast. Daarbij kan deze vorm van grondgebonden, levensloopbestendige woningbouw in het beoogde prijssegment worden beschouwd als een kansrijke productmarktcombinatie.

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

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

De ontwikkeling van 18 grondgebonden levensloopbestendige koopwoningen kan in theorie worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

Onderhavig plan
Voor dit plan is een m.e.r.-beoordelingsnotitie ('aanmeldnotitie') opgesteld. Deze is voor de volledigheid als separate bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. Deze aanmeldnotitie dient voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te worden vastgesteld door het bevoegd gezag. Uit deze aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling van 18 woningen geen nadelige milieugevolgen heeft voor de leefomgeving.

Erfgoedwet
De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992

ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle cultuurhistorische objecten (bovengronds) archeologische resten (ondergronds) zoveel mogelijk worden bewaard voor toekomstige generaties.

Onderhavig plan
Cultuurhistorie
In het voorliggende plangebied is sprake van ligging in een beschermd dorpsgezicht. Dit gebied geniet bescherming vanuit de Erfgoedwet. In de gemeente Vaals is het beschermd dorpsgezicht ook via een dubbelbestemming gekoppeld aan de juridische regeling van bestemmingsplannen. Bij de ontwikkeling van het bouwplan voor deze locatie (zie paragraaf 4.1) is nauw overleg gevoerd met de dorpsbouwmeester. Hierdoor is bij het ontwerp rekening gehouden met massa, bouwhoogten en materialisering.

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

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

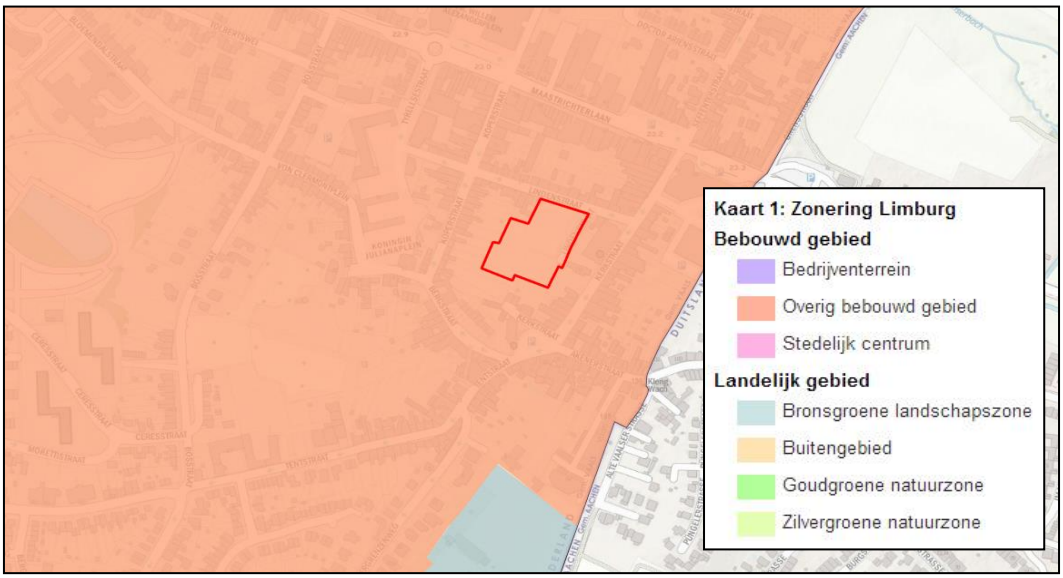
2.2 Provinciaal en regionaal beleid

POL2014/Geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg (2019)
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.

Onderhavig plan
Het onderhavige plangebied is volledig gelegen binnen de zone ‘Overig bebouwd gebied’. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen.

Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:



Fragment kaart Zoneringen Limburg

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/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 voortreffelijke 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.

Het onderhavige plan voorziet in de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie binnen de bestaande dorpsstructuur van Vaals. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overige bebouwd gebied'.

Ontwerp Omgevingsvisie Limburg (POVI)

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.09.2020 het ontwerp vastgesteld van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). 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.

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

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

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

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

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat

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

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

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

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

<u>Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde</u>
Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:
- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

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

Onderhavig plan
In het onderhavige plan is sprake van een verbetering van de leefbaarheid in de kern Vaals. Een in onbruik geraakt terrein wordt nieuw leven ingeblazen in de vorm van levensloopbestendige koopwoningen in de nabijheid van het centrum van Vaals. De beoogde bewoners kunnen hier op loopafstand van de centrale voorzieningen van de kern Vaals wonen in het beschermd stadsgezicht en in de directe omgeving van karakteristieke en monumentale bebouwing. Het gebied is voldoende groot om de eigen parkeerbehoefte op te vangen en een eigen ontsluitingsweg te realiseren. Er is sprake van passende woningbouw voor de juiste doelgroep.

Er is geen compensatie nodig omdat het plan voldoet aan dit criterium. met de provincie zijn op dit punt tevens afspraken gemaakt in het kader van de regeling 'Kwaliteit Limburgse Centra'.

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

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

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd
Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Het plan voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gekoppelde beleidsregels.

2.3 Gemeentelijk beleid

Visie 'Vaals Verbind(t)'
De Visie 'Vaals Verbind(t)' betreft een visie die door de inwoners van Vaals is opgesteld. De achterliggende gedachte van het opstellen van deze visie is gericht op het mobiliseren van burgers zodat de afstand tussen de samenleving en het openbaar bestuur wordt verkleind. In deze visie worden tien transitiepaden naar voren gebracht die het gewenste toekomstbeeld schetsen. Transitiepad 8 betreft het thema 'Wonen, leefbaarheid en veiligheid zin impuls'. In dit transitiepad wordt aangegeven dat het huidige woningaanbod in de gemeente Vaals te eenzijdig is waardoor de diversiteit wordt gemist om uiteenlopende doelgroepen te kunnen bedienen. Daarbij wordt gedacht aan het vasthouden van jongeren en het realiseren van nieuwe woonmilieus voor de middenklasse.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan is in overeenstemming met de doelstellingen en ambities die in de Visie 'Vaals Verbind(t)' zijn vastgelegd. Het plan voorziet in de realisering in 18 levensloopbestendige

koopwoningen. De woningen zijn met name bestemd voor senioren. Hiermee wordt voorzien in de woonbehoefte die er in Vaals is. Bovendien worden de woningen gerealiseerd ter plaatse van een braakliggend terrein (voormalige Sint Aloysiusschool) in het centrumgebied van Vaals. Hiermee komt het plan ook de leefbaarheid ter plaatse ten goede. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met de Visie ‘Vaals Verbind(t)'.

3 Beschrijving plangebied

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van 6.671 m² en is gelegen in het oostelijk deel van de kern Vaals, in de gemeente Vaals. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied in de huidige situatie weergegeven. De gronden die tot het plangebied behoren zijn middels een rode omlijning weergegeven:

Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Lindenstraat; dit is een éénrichtingsstraat in oostelijke richting. Het plangebied is per auto alleen bereikbaar via deze weg. Voor langzaamverkeer is de Lindenstraat wel in beide richtingen te gebruiken. De onderstaande afbeeldingen tonen de Lindenstraat in oostelijke richting en in westelijke richting, ter hoogte van het plangebied:

De Lindenstraat in oostelijke richting, ter hoogte van het plangebied (rechts)

De Lindenstraat in westelijke richting, ter hoogte van het plangebied (links)

De bebouwing aan de Lindenstraat bestaat uit overwegend woonbebouwing in drie lagen, met een stedelijke uitstraling. Het wegprofiel is smal en er wordt aan één zijde geparkeerd. Aan de zijde van het plangebied is langs het trottoir een muur gesitueerd met een bouwhoogte van circa 1,80 - 2 meter. Deze muur blijft intact.

Het plangebied ligt vrij hoog ten opzichte van de omliggende straten (Lindenstraat en Kerkstraat), die vanuit de Koperstraat en vanuit de Maastrichterlaan duidelijk omhoog lopen in de richting van het plangebied. Dit is duidelijk te zien bij de inrit van het parkeerterrein. Vanaf de kruising met de Lindenstraat loopt de Kerkstraat nog verder omhoog in de richting van de Tentstraat.

Muur Lindenstraat

Inrit parkeerterrein Lindenstraat

Het hoogteverschil binnen het plangebied zelf bedraagt 2,4 meter: het zuidoosten van het plangebied is gelegen op 209,30 m. + NAP en de noordwesthoek is gelegen op 206,90 + NAP.

In het plangebied heeft een basisschool (Sint Aloysiusschool) met bijbehorende gymzaal gestaan. Deze zijn In de afgelopen jaren gesloopt en het terrein dient nu bijna volledig als parkeerterrein:

De locatie van de voormalige basisschool met gymzaal wordt gebruikt als parkeerplaats

De bestaande parkeerplaatsen binnen het plangebied en aan de overzijde bij de Pauluskerk.

Op de parkeerplaats tegenover de kerk is een aantal bestaande bomen gesitueerd. Deze bomen zijn ingemeten en zullen meegenomen worden in het nieuwe stedenbouwkundig plan. Elders in het plangebied zullen ook enkele bomen worden gekapt. Hiervoor worden nieuwe bomen geplaatst in het plangebied.

Het zuidwestelijk deel van het plangebied is begroeid met bomen, struiken en andere opgaande beplanting en is hierdoor thans moeilijk begaanbaar:

Braakliggend terrein aan de zuidwestzijde van het plangebied

Het plangebied ligt in een beschermd dorpsgezicht en ook aan de randen ervan zijn cultuurhistorische elementen en karakteristieke panden te vinden, zoals aan de Lindenstraat. De navolgende foto's geven een beeld van deze bouwwerken:

Een cultuurhistorisch element (voormalige waterput) aan de Lindenstraat

Karakteristiek pand tussen de Sint-Pauluskerk en de toegang tot het plangebied (Lindenstraat in westelijke richting)

Ook de Sint Pauluskerk is een belangrijk cultuurhistorisch bouwwerk in deze omgeving, gelegen op de hoek Lindenstraat/Kerkstraat. De kerk is in 1892 en 1893 gebouwd. Het is een Neogotische kruisbasiliek met aan beide zijden een lagere zijbeuk. De toren heeft een bouwhoogte van 63 meter.

Vanuit de Kerkstraat is er een toegangspad naar de entree van de Sint-Pauluskerk. Het pad leidt naar een looppoort die voetgangers toegang geeft tot het achterliggend terrein (plangebied):

Toegangspad naar entree Sint-Pauluskerk vanuit de Kerkstraat met daaraan grenzend de looppoort.

Omliggende functies
In de directe omgeving van het plangebied zijn, naast de overheersende woonfunctie, de volgende functies aanwezig:
- een detailhandels-/centrumfunctie in het pand Lindenstraat 1-3c;
- parochiehuis aan de Kerkstraat 27;
- diverse centrumvoorzieningen aan de Kerkstraat 27B t/m 39C;
- Sint Pauluskerk.

Verkeer en parkeren
Het plangebied is gelegen in een 30 km/uurgebied en de omliggende wegen Koperstraat, Lindenstraat en Kerkstraat zijn ook als zodanig ingericht. Zoals eerder aangegeven is de Lindenstraat per auto uitsluitend bereikbaar vanuit de westzijde (vanaf de Maastrichterlaan via de Koperstraat naar de Lindenstraat). Uitrijden geschiedt via de Lindenstraat en de Kerkstraat (eveneens eenrichtingsverkeer). Voor langzaamverkeer is het plangebied ook vanuit de Kerkstraat bereikbaar.

Parkeren rond het plangebied vindt plaats door middel van betaald parkeren. De parkeerdruk in dit deel van de kern Vaals is relatief hoog.

Het openbaar vervoer halteert op circa 300 meter van het plangebied bij de bushalte aan de Maastrichterlaan (‘busstation Vaals’).

4 Planbeschrijving

4.1 Het bouwplan

Ten behoeve van dit plan is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld en is een beeldkwaliteitplan vervaardigd. Het stedenbouwkundig plan geeft aan waar de woningen, de ontsluiting met parkeervoorzieningen en het groen worden gerealiseerd in onderlinge samenhang met elkaar. Dit plan heeft de basis gevormd voor de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarmee aspecten zoals materialisering, kleurstellingen, groeninrichting en dergelijke worden vastgelegd die niet in de bouw- of gebruiksregels van een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Een beeldkwaliteitplan kan wel als bijlage (en daardoor als aanvullend beoordelingskader) worden opgenomen bij de regels. Hierdoor krijgt het toch juridische status. Beide plannen zijn in het navolgende toegelicht.

Stedenbouwkundig plan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van 18 levensloopbestendige woningen op de locatie van de voormalige Sint Aloysiusschool. De openbare parkeerplaats direct naast de Sint Pauluskerk behoort niet tot het plangebied. Door Wauben Architects is een stedenbouwkundig plan ontworpen dat qua sfeer en vorm is gebaseerd op een (begijn)hofje, waarvan de in- en uitgang is gesitueerd aan de Lindenstraat. Via een interne lus kunnen alle woningen worden bereikt. Centraal in het gebied is een plantsoen voorzien met een spelvoorziening (jeu de boulesbaan), bedoeld voor ontmoeting tussen de bewoners onderling. Vanaf de Lindenstraat blijft het bestaande voetpad intact; dit pad vormt een extra entree via een trap over de aarden wal. Op de onderstaande situatietekening is de toekomstige stedenbouwkundige situatie van het plangebied weergegeven:

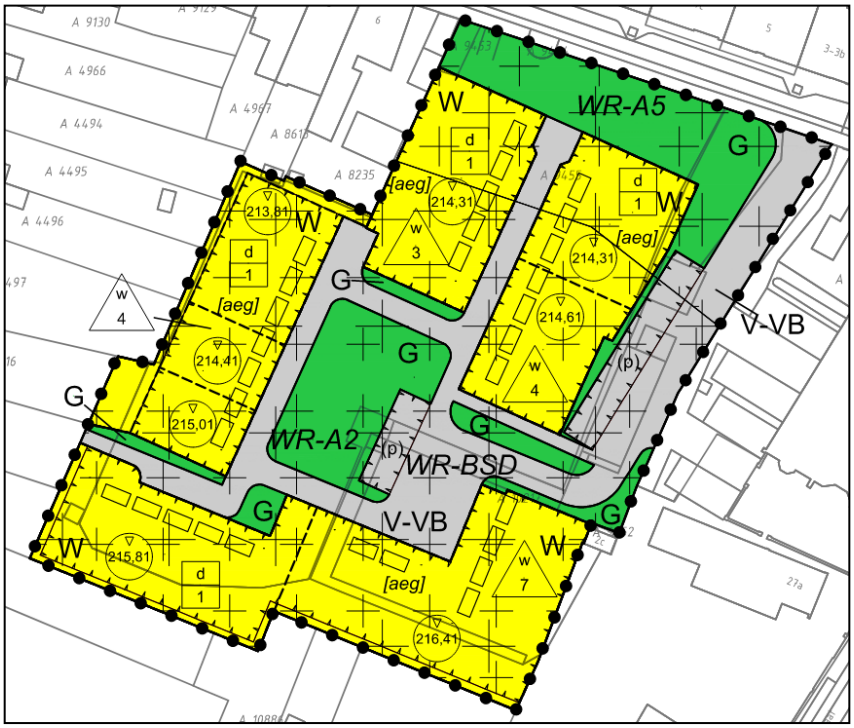
Stedenbouwkundig plan (Bron: Wauben Architects)

De woningen zijn rondom het plantsoen geprojecteerd in groepen van twee, drie of vier. De woningen worden in één bouwlaag met kap (zadeldak) uitgevoerd en zijn aan één of twee zijden aaneengebouwd. Het groen neemt een belangrijke plaats in binnen het hofje. Een groot deel van de bestaande bomen blijft behouden en er wordt een aantal bomen toegevoegd ter vervanging van bomen die moeten wijken als gevolg van het bouwplan. Het centrale plantsoen met bomen versterkt verder de groene uitstraling van het gebied. Tenslotte krijgt elke woning een voor- en achtertuin.

Woningen
De 18 geprojecteerde woningen worden in de basis gelijkvloers uitgevoerd met alle hoofdvoorzieningen op de begane grond. Het hoofdgebouw heeft een kap waarin een berging en een extra slaapkamer aanwezig zijn. De woningen zijn voorzien van een carport en een patiotuin en staan geschakeld op het perceel.

Energie/duurzaamheid
De nieuwbouwwoningen worden allemaal gasloos uitgevoerd en voldoen aan de wettelijke BENG-criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). Waar mogelijk worden zonnepanalen toegepast.

Vertaling naar verbeelding
Op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan zijn de te realiseren woningen bestemd tot 'Wonen'(W) en is aangegeven dat de woningen aaneengebouwd dienen te worden gerealiseerd. Voorts zijn de gevellijnen op de verbeelding aangeduid. De voorgevels van de woningen dienen in die gevellijnen te worden gebouwd. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal woningen' (zie driehoekjes op de verbeelding) is het maximum aantal woningen dat gerealiseerd mag worden aangeduid. Het aantal bouwlagen is op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding 'aantal bouwlagen'. In de regels is vervolgens gedefinieerd dat een bouwlaag bij woningen maximaal 3,30 meter bedraagt. De gronden met een openbare groenfunctie zijn bestemd tot 'Groen' (G) en de overige gronden tot 'Verkeer- Verblijfsgebied' (V-VB). De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Beeldkwaliteitplan
Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) dient als aanvullend afwegingskader bij de beoordeling van aanvragen van vergunningen in het te realiseren woongebied Pastoerswei te Vaals of bij de beoordeling van aanvragen van vergunningen voor wijzigingen van het goedgekeurde of reeds uitgevoerde plan. Naast de reguliere toetsing aan het bestemmingsplan, de bouwverordening en de algemene welstandscriteria dienen de aanvragen ook aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan van het gebied te voldoen. De beeldkwaliteitsregels zijn opgesteld met het doel zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de voorgestelde identiteit van het plangebied. Deze identiteit wordt gevormd door het samenspel van de bebouwingsvorm en de woningtypologie, de geomorfologie van de locatie, het bestaande en het nieuwe groen, het kleinschalige karakter van de bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied. De in dit kader opgenomen regels en uitgangspunten hebben tot doel de samenhang tussen de nieuwe bebouwing onderling en tussen de bebouwing en het karakter en de inrichting van het openbare gebied te optimaliseren.

Ten aanzien van de realisering van carports is aangegeven dat de parkeerplaatsen naast de kopwoningen of tussen de geschakelde woningen optioneel kunnen worden afgedekt met een platdak (carport), die 30 cm terug ligt ten opzichte van de voorgevels en waarvan de voorzijde niet afgesloten mag worden met een poort of hekwerk. De maximale bouwhoogte is 2,95 meter. Het ontwerp met de details en de materialisering voor de carports liggen vast in het BKP.

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken, uitbouwen en balkons is aangegeven dat het realiseren van bijbehorende bouwwerken op de individuele bouwkavels niet is toegestaan. Ook voor de situatie aan de voorzijde geldt derhalve dat voor de voorgevel geen uitbouwen (erkers), luifels of balkons worden toegevoegd, omdat verdergaande uitbreiding en individualisering van de woningen stedenbouwkundig-ruimtelijk en qua architectonische uitdrukking niet passend is in het stedenbouwkundige concept van de woonhof.

Ten aanzien van erfafscheidingen is aangegeven dat aan de openbare ruimte grenzende erfafscheidingen van de achtertuinen een maximale bouwhoogte van 2 meter mogen hebben en worden uitgevoerd met transparante gaashekwerken, voorzien van een groenblijvende klimbeplanting. Erfafscheidingen (bouwwerken) voor de voorgevel van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn zijn niet toegestaan, tenzij deze wordt gerealiseerd als dezelfde groenblijvende haag met maximale hoogte als de hagen tussen de voortuinen en het openbaar gebied.

Ook ten aanzien van groenvoorzieningen en verhardingen zijn in het BKP richtlijnen opgenomen over soorten, typen en aantallen groenvoorzieningen. Hierdoor wordt de kwaliteit van een groene woonomgeving kracht bijgezet. Ook is de uitwerking van toe te passen verhardingen in het BKP opgenomen.

4.2 Verkeer en parkeren

Door RHDHV is een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd (separate bijlage 6) waarin de gevolgen van het plan voor het verkeer en parkeren zijn onderbouwd.

Verkeer
Aan de verkeersontsluiting van het plangebied als gevolg van het plan verandert niets. Zoals aangegeven bij de beschrijving van het plangebied is de Lindenstraat een éénrichtingsstraat. Met de auto kan het plangebied worden bereikt via de route Maastrichterlaan - Koperstraat - Lindenstraat. De entree van het plan is gesitueerd ter plaatse van de huidige ingang van de parkeerplaats. Het uitrijden vanuit het plangebied geschiedt via de Kerkstraat in zuidwestelijke richting naar de Tentstraat en van daaruit kan via de Bergstraat en de Bosstraat de Maastrichterlaan worden bereikt. Deze verkeersroutering ziet er schematisch als volgt uit:

Bron: RHDHV

In CROW-publicatie 317 staan naast parkeernormen ook kencijfers voor de verkeersgeneratie. Ook hier geeft het CROW een bandbreedte op. In onderstaande tabel is per type woning het minimaal en maximaal aantal bewegingen opgegeven (gemiddelden per etmaal):

	aantal	norm minimaal	norm maximaal	verkeersgeneratie minimaal	verkeersgeneratie maximaal
twee-onder-1-kap	4	6,9	7,7	27,6	30,8
tussen/hoekwoning	14	6,4	7,2	89,6	100,8
Totaal verkeersbewegingen				**117,2**	**131,6**

Bron: RHDVH

Voorheen was er een basisschool gevestigd op de Pastoerswei. Deze trok ook verkeer aan, met name tijdens de piekmomenten van het halen en brengen van de kinderen. Onbekend is hoeveel kinderen op de school zaten. Een basisschool verzorgt onderwijs aan groep 1 t/m 8. Vooral de jonge kinderen in de groepen 1 t/m 3 worden naar school gebracht alsmede en de kinderen die wat verder van school wonen. Oudere kinderen gaan vaker zelfstandig lopend of op de fiets naar school. Aannemend dat de school per groep 1 klas heeft met 25 kinderen, is dat een totaal van 200 kinderen. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat circa 12 - 15% van de kinderen met de auto naar school worden gebracht. Dat zijn circa 30 kinderen. Dit zorgt voor 60 verkeersbewegingen in de ochtend (1 rit naar de school en 1 rit weer weg). Ook in de middag worden de kinderen weer opgehaald waardoor er 120 bewegingen per dag waren. Dit is exclusief de leerkrachten die met de auto naar de basisschool kwamen. De verkeersbewegingen bij een school vinden geconcentreerd twee keer per dag plaats vlak voor aanvangstijd en rond het uitgaan van de school. De ritten van project ‘Aan de Linde’ vinden meer verspreid over de dag plaats. Door deze spreiding veroorzaken zij weinig overlast in de buurt.

Parkeren

De gemeente Vaals maakt voor de parkeernormen gebruik van de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Op basis van de stedelijkheidsgraad van het CBS, is de gemeente Vaals geclassificeerd als ‘matig stedelijk’. Gelet op de ligging van de locatie is er bij de parkeerkencijfers de gebiedsklasse ‘centrum’ gehanteerd. De parkeerkencijfers voor de woningen zijn inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek. Om het bezoekersaandeel inzichtelijk te maken is dit uitgesplitst in onderstaande parkeerbalans:

	aantal	norm minimaal	norm gemiddeld	norm maximaal	p-behoefte minimaal	p-behoefte gemiddeld	p-behoefte maximaal
twee-onder-1-kap	4	1	1,4	1,8	4	5,6	7,2
tussen/hoekwoning	14	0,8	1,2	1,6	11,2	16,8	22,4
bezoek	18	0,3	0,3	0,3	5,4	5,4	5,4
Totaal parkeren					**20,6**	**27,8**	**35**

Bron: RHDVH

Uit de gemiddelde parkeernorm zijn er in totaal 28 parkeerplaatsen nodig, opgebouwd uit 22 plekken voor bewoners en 5 plekken voor bezoek. Dit past binnen het plan waarbij voor bewoners 19 parkeerplaatsen op eigen terrein komen. Voor bewoners zijn er dan nog 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig. Plus de 5 parkeerplaatsen die voor bezoekers nodig zijn, kan dit opgevangen worden door de 9 parkeerplaatsen die in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Ook als er gekeken wordt naar de parkeerbehoefte op de verschillende dagdelen, blijkt dat er met 28 parkeerplaatsen voldoende plek is voor bewoners en bezoekers gedurende de verschillende dagdelen. Het CROW heeft voor de verschillende functies en dagdelen aanwezigheidspercentages opgesteld. Bij het toepassen van de aanwezigheidspercentages is er rekening gehouden met de 19 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze plekken komen namelijk niet in aanmerking voor dubbelgebruik. Deze plekken zijn specifiek voor de desbetreffende bewoners van een woning.

	aantal	norm gemiddeld	p-behoefte gemiddeld	werkdag middag	werkdag avond	**werkdag** nacht	zaterdag avond	zondag middag
twee-onder-1-kap	4,0	1,4	5,6	2,8	5,0	5,6	4,5	3,9
tussen/hoekwoning	14,0	1,2	16,8	8,4	15,1	16,8	13,4	11,8
totaal parkeren bewoners				*11,2*	*20,2*	*22,4*	*17,9*	*15,7*
waarvan op eigen terrein				19,0	19,0	19,0	19,0	19,0
waarvan openbaar				0,0	1,2	3,4	0,0	0,0
bezoek	18,0	0,3	5,4	1,1	4,3	0,0	5,4	3,8
Totaal parkeren			**27,8**	20,1	24,5	22,4	24,4	22,8

Bron: RHDVH

Uit bovenstaande tabel is op te maken dat de hoogste behoefte naar parkeerplaatsen op de doordeweekse avond is. Er zijn dan afgerond 25 parkeerplaatsen benodigd. Dit past binnen de plannen van de ontwikkeling waarbij 19 plekken op eigen terrein en 12 plekken in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

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

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

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

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

Beleid waterschap: Legger en Keur Waterschap Limburg (2019)

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

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

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

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

Plangebied
Infiltratieonderzoek
Als onderdeel van de inventarisatie van infiltratiemogelijkheden is een funderings- en infiltratieonderzoek uitgevoerd (Geonius, separate bijlage 1). Ten aanzien van het infiltratie-onderzoek blijkt het volgende.

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is voldoende tot goed. Geadviseerd wordt een infiltratievoorziening in de ondiepe ondergrond te realiseren bijvoorbeeld middels kratten en/of grindkoffers. Vanwege de beperkte ruimte binnen het bouwplan wordt het toepassen van voornoemd infiltratiesysteem het meest rendabel geacht. Het toepassen van een ondiepe infiltratievoorziening, zoals bijvoorbeeld een wadi, is ook mogelijk, maar zal naar verwachting vanwege de beperkte doorlatendheid (ca. 0,3 m/d) resulteren in een relatief grote voorziening. Het inpassen van een oppervlakte voorziening in een dergelijk compact plan wordt niet rendabel geacht. Ongeacht het type infiltratievoorziening zal rekening gehouden moeten worden met het hellende maaiveld om uittredend water benedenstrooms te voorkomen.

Dimensionering benodigde opvangcapaciteit
De bebouwing en verharding als gevolg van dit plan zijn in onderstaand staatje weergegeven:

Bebouwing/Verharding	Oppervlakte
Bebouwing	1.838 m²
Wegen	1.226 m²
Paden	399 m²
Opritten woningen	515 m²
Parkeerplaatsen	210 m²
Totaal	**4.188 m²**

Op basis van het stedenbouwkundig plan bedraagt de als gevolg van het plan te realiseren verharding derhalve 4.188 m². Over dit oppervlak dient conform de regels van het waterschap een neerslaghoeveelheid van 80 mm te worden geborgen. Dit resulteert in een te bergen hoeveelheid hemelwater van 335 m³ (4.188 m² * 0,08 m).

Regenwatersysteem/hemelwater en afkoppeling
Bij de uitwerking van het bouwplan worden twee opties in ogenschouw genomen. de eerste optie betreft het realiseren van buffercapaciteit via kratten in de bodem in de openbare ruimte en bij de opritten van de woningen. Een tweede optie is het aanleggen van een infiltratieriool, waarbij een geperforeerde buis wordt aangelegd waarin het water afkomstig van bebouwing en verharding wordt gebufferd en vertraagd wordt geïnfiltreerd in de bodem. Als noodoverstort kan het overtollige water via de reguliere riolering worden afgevoerd.

5.2 Natuurwaarden

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

Soortenbescherming
Ten aanzien van de soortenbescherming is de 'Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden en AERIUS-calculatie plangebied Aan de Linde te Vaals' opgesteld (separate bijlage 2). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- op basis van de onderzoeksresultaten dient geconcludeerd te worden dat er met de voorgenomen ingreep geen effecten optreden ten aanzien van broedvogels met jaarrond beschermde nesten;
- de nieuwbouwactiviteiten hebben geen effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, omdat eventuele geschikte boomholtes intact blijven en omdat er geen geschikte plekken aanwezig zijn vanwege de afwezigheid van bebouwing in het gebied.
- de werkzaamheden hebben eveneens geen effect op primaire vliegroutes en/of jachtgebieden van vleermuizen;
- de werkzaamheden hebben geen effect op andere beschermde soorten of soortgroepen, vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkeld habitat, wegkruipmogelijkheden of groeiplekken.

Op grond van de bovenstaande effecten dient geconcludeerd te worden dat de realisatie van de plannen niet leidt tot effecten, en daarmee tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. Toetsing aan de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming wordt daarmee eveneens niet noodzakelijk geacht.

Gebiedsbescherming
Ten behoeve van het bepalen van de stikstofdepositie is als onderdeel van voornoemde rapportage van Ecolybrium (separate bijlage 2) een Aerius-berekening uitgevoerd. Deze stikstofdepositie is berekend voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

Voor de verkeersaantrekkende werking in de aanlegfase is uitgegaan van personen-/bestel- en vrachtwagenbewegingen van en naar het plangebied. De gemodelleerde ontsluitingswegen hebben een rijsnelheid van 30 km/uur. Er is rekening gehouden met de eenrichtingswegen. In de rapportage zijn de getalsmatige uitgangspunten weergegeven.

Het bouwmaterieel wordt verspreid over de bouwlocatie ingezet. Het in te zetten materieel met specificaties als vermogen, aantal draaiuren per werktuig, en de belasting zijn gebaseerd op ervaringscijfers gebruikt op vergelijkbare bouwprojecten. Alle werktuigen voor dit project verbruiken diesel, behalve de trilwals, deze gebruikt benzine. De emissiefactor per werktuig is gebaseerd op de Europese Stageklasse indeling, waarbij onderscheid gemaakt wordt in emissiegegeven van niet-mobiele werktuigen middels het bouwjaar en vermogen. In de rapportage zijn de getalsmatige uitgangspunten weergegeven.

Uit de AERIUS-berekeningen is gebleken dat de stikstofdepositie voor zowel de ‘aanlegfase’ als de ‘gebruiksfase’ de 0,00 mol/ha/jr. voor omliggende Natura 2000-gebieden niet overschrijdt. Het project kan hiermee doorgang vinden zonder dat aanvullend onderzoek en/of een vergunning ‘Wet natuurbescherming’ moet worden aangevraagd. Deze resultaten gelden echter enkel als bouwmaterieel gebruikt wordt zoals vermeld in het onderzoek of jonger en per werktuig de vermelde hoeveelheid bedrijfsuren wordt gehanteerd vermeld in dit rapport. Aan de voorwaarden dient de aannemer zich voor de bouw/uitbreidingswerkzaamheden te houden tenzij er emmissieloze bouwwerktuigen ingezet worden, dan mag dat te allen tijde. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het project doorgang kan vinden zonder dat aanvullend onderzoek, het opstellen van een voortoets en/of een ontheffing ‘Wet natuurbescherming’ benodigd is, indien tijdens de bouwfase de uitgangspunten van dit rapport worden aangehouden.

5.3 Geluid

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

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op het onderhavige plan is door Spider Monkey Consultancy het ‘Akoestisch onderzoek 18 levensloopbestendige woningen aan de Lindenstraat in Vaals’ opgesteld (separate bijlage 3). Een samenvatting van het onderzoek en de conclusies die hieruit naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande kort samengevat.

<u>Wet geluidhinder</u>
Het plangebied ligt in de geluidzone wegverkeerslawaai van de Maastrichterlaan/N278; dit is een 50 km/uur weg. De overige wegen zijn 30 km/uur en hebben geen geluidzone. De geluidbelasting is berekend volgens standaardrekenmethode II uit het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat in het

plangebied ruim aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Er zijn vanuit de wet geluidhinder dan ook geen beperkingen ten aanzien van het bouwplan.

Goede ruimtelijke ordening/milieuzonering

Voor de beoordeling van de milieueffecten van de bedrijfsactiviteit dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gevolgen ervan op omliggende gevoelige functies te worden nagegaan om te bepalen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt er onder andere voor dat nieuwe woningen/woonvormen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen/woonvormen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van deze VNG-brochure gelden richtafstanden voor functies tot gevoelige functies zoals wonen. Volgens deze brochure mag, bij ligging in een gebied waar meerdere bestemmingen zijn toegekend en nabijgelegen relevante geluidsbronnen en/of langs grote ontsluitingswegen, worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Daarbij kan de richtafstand met een stap omlaag worden gebracht.

Omgeving plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn gronden aangewezen met bestemming 'Centrum', waaronder de percelen/adressen Lindenstraat 1 en Kerkstraat 27B tot en met 39C en 'Maatschappelijk' (Kerkstraat 27A, parochiehuis en de Sint Pauluskerk). De mogelijke impact van deze bestemmingen op het woon- en leefklimaat van de nieuw te realiseren woningen is beschouwd op grond van dit afwegingskader door toepassing van stap 1, toets aan de richtafstand geluid. Tevens wordt hiermee beschouwd of de nieuw te realiseren woningen geen belemmering vormen voor de maximaal mogelijke planologische invulling van de eerder genoemde percelen/adressen. Aan dit plangebied kan als omgevingstype 'gemengd gebied' worden toegekend. de in acht te nemen richtafstanden voor geluid zijn als volgt:

Functie	***Rustige woonwijk***	***Gemengd gebied***
Kerkgebouwen e.d.	30 m.	10 m.
Kantoren	10 m.	0 m.
Detailhandel	10 m.	0 m.

Richtafstanden geluid (VNG-brochure)

Uit de voorgaande toets, opgenomen in onderstaande tabel, blijkt dat aan de richtafstand geluid van 10 meter kan worden voldaan.

Functie	***Bestemming***	***Afstand***	***Richtafstand***	***Toets***
Kerkstraat 27 (parochiehuis)	Maatschappelijk	10 m.	10 m.	Voldoet
Kerkstraat 27 B - 39C	Centrum	16 m.	0 m.	Voldoet
Lindenstraat 1-3C	Centrum	27 m.	0 m.	Voldoet
Sint Pauluskerk	Maatschappelijk	27 m.	10 m.	Voldoet

Toets richtafstanden geluid (bron: rapport Spider Monkey Consultancy)

Uit de toets blijkt dat aan de richtafstand geluid wordt voldaan.

Akoestische afweging inzake parkeren en jeu de boules-baan

Voor de bepaling van de geluidhinder vanwege de parkeerplaats en de jeu de boulesbaan is eveneens aangesloten op het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering. Voor het omgevingstype 'gemengd' geldt een streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor

langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT en 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidsniveau LAmax (piekgeluid).

Voor het parkeren in de vakken langs de toegangsweg geldt dat in de nacht de streefwaarde van 40 dB(A) voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT en 60 dB(A) voor het maximale geluidsniveau LAmax (geluidspiek) op de achtergevels van vier woningen overschreden wordt. Dit wordt echter aanvaardbaar geacht, aangezien bij de woningen aan de binnenwaarden wordt voldaan en de geluidbron niet effectief kan worden afgeschermd. Een motivering hiervoor is opgenomen in paragraaf 5.4 van het onderzoek (zie separate bijlage 3).

Voor het gebruik van de jeu de boules-baan geldt dat in de avond de streefwaarde van 65 dB(A) voor het maximale geluidsniveau LAmax (geluidspiek) op de voorgevels van drie woningen overschreden wordt met 1 dB(A). Dit wordt aanvaardbaar geacht omdat het spel een recreatieve zomeravond-activiteit betreft; de avond kan dan beschouwd worden als een verlenging van de dag waarin een waarde van 70 dB(A) aanvaardbaar is. Verder is een verschil van 1 dB(A) in de praktijk niet waarneembaar.

Geconcludeerd kan worden dat met de hierboven beschreven akoestische afweging op basis van artikel 3.1 lid 1 Wro het aspect geluid geen belemmering vormt voor het plan en het plan zonder meer planologisch inpasbaar is, daar ook aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai en stap 1 Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan.

5.4 Bodem

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

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op de beoogde planontwikkeling is door Geonius het 'Verkennend bodemonderzoek Percelen A 9455 en 10217 gelegen nabij de Lindenstraat (ong.) in Vaals' uitgevoerd (separate bijlage 4). De belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande kort beschreven.

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:
- In de lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, kwik, lood en zink aangetoond (Bbk indicatief "wonen");
- In de zandige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, nikkel en/of PCB aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde" tot "industrie");
- De aangetroffen repac/asfaltlagen betreffen geen bodem in de zin van de Wet bodembescherming. De fundatielagen voldoen indicatief aan zowel de emissie- als samenstellingswaarden voor niet vormgegeven bouwstoffen;
- In de zandige ondergrond (0,35-1,2 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood, zink en PAK aangetoond (Bbk indicatief "wonen");
- In zowel de zandige- als lemige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de "achtergrondwaarde" aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde");
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Tijdelijk handelingskader blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan "achtergrondwaarde".

Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. De hypothese “verdacht” voor de bovengrond dient te worden aanvaard.

Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de aanwezige halfverharding/fundatie/bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

5.5 Externe veiligheid

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

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

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

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

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (separate bijlage 8). De conclusies die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen zijn in het onderstaande verwoord.

Risicobronnen
De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn nader beschouwd in relatie tot het planvoornemen. Het betreft:
1. Een gasdrukregel- en meetstation (Burg. Rhoenstraat);
2. Een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie Z-502-01;
3. Het transport van gevaarlijke stoffen langs de Maastrichterlaan (provinciale weg N278).

Analyse plaatsgebonden risico (PR)
Ad 1.
Voor gasdrukregel- en meetstations dient getoetst te worden aan de generieke veiligheidsafstand uit het Activiteitenbesluit. Voor het gasdrukregel- en meetstation geldt een generieke veiligheidsafstand van 15 meter. De afstand van de grens van het gasdrukregel- en meetstation tot de grens van het plangebied bedraagt circa 525 meter en is dus ruim meer dan de generieke veiligheidsafstand. Geconcludeerd wordt dat de generieke veiligheidsafstand het plangebied niet overlapt. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor het planvoornemen.

Ad 2.
In de toelichting van het bestemmingsplan 'Kern Vaals' is opgenomen dat de leiding met kenmerk Z-502-01 een belemmeringstrook van 4 meter aan beide zijden heeft. Het plaatsgebonden risico van deze leiding ligt op de buisleiding zelf. Het plan is gelegen op circa 545 meter van de leiding waardoor het plaatsgebonden risico van deze bron geen belemmering vormt.

Ad 3.
Conform de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) heeft een weg binnen de bebouwde kom geen PR 10^{-6}-contour. Daarmee levert deze bron geen belemmering op voor het plan.

Groepsrisico (GR)
Ad 1.
Groepsrisico niet van toepassing.

Ad 2.
De aardgasleiding van Gasunie met kenmerk Z-502-01 heeft een uitwendige diameter van 168 mm. De werkdruk van de leiding bedraagt 40 bar. De 1%- en de 100% letaliteitscontour van de buisleiding bedraagt daarmee respectievelijk 70 en 50 meter. Het plangebied ligt met een afstand van circa 545 meter ruim buiten dit invloedsgebied. Omdat een toevoeging van personen op een dergelijk grote afstand geen invloed heeft op het groepsrisico is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Ad 3.
Door de RUD Zuid-Limburg is aangegeven dat wanneer er geen verkeerstellingen hebben plaatsgevonden, worstcase kan uitgegaan worden van 500 transporten GF3 op de provinciale weg N278. De hoogte van het groepsrisico is vastgesteld door de toepassing van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART):
- over de N278 worden geen stoffen uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 vervoerd, waardoor een RBM II berekening niet aan de orde is;
- op basis van de aanwezigheidsdichtheid ter hoogte van het plangebied van circa 49 personen/ha en een afstand van het wegtracé tot het plangebied van circa 110 meter blijkt dat er meer dan tweemaal het maximaal aantal vervoerseenheden per jaar noodzakelijk zijn om de drempelwaarde te overschrijden.

Het groepsrisico ligt daarmee ruim onder de 10% van de oriëntatiewaarde. Het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg is daarmee niet van invloed op het plan.

Verantwoording groepsrisico
Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N278 waarover brandbare gassen (GF3) worden vervoerd. Overeenkomstig artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient ingegaan te worden op de voorbereiding en bestrijding van een ramp en op de mogelijkheid van personen om zich in veiligheid te stellen bij het voordoen van een ramp.

<u>Mogelijkheid tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid</u>
- Bij een plasbrand
Vanwege de zeer beperkte vervoersomvang van brandbare vloeistoffen is de kans op een incident bijzonder klein. Indien onverhoopt een plasbrand ontstaat biedt vluchten het beste handelingsperspectief. De veiligheidsregio Zuid-Limburg beschikt over protocollen met de bestrijdingswijze van dit soort incidenten.

- Bij een explosie
Vanwege de zeer beperkte vervoersomvang van brandbare gassen is de kans op een incident bijzonder klein. Bij een explosie – een 'koude' BLEVE – is er geen tijd om te vluchten en zullen de personen nabij het incident komen te overlijden. De Veiligheidsregio Zuid-Limburg beschikt over protocollen met de bestrijdingswijze van de gevolgen. Het incident zelf is niet te bestrijden.

Conform artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient de gemeente Vaals de Veiligheidsregio Zuid-Limburg in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

<u>Hoogspanningslijnen</u>
De magneetveldzones rond het bovengrondse hoogspanningsnet zijn door het RIVM vastgelegd in de Netkaart. Deze Netkaart bevat de breedte van de indicatieve magneetveldzone. Indien de indicatieve zone een bestemmingsplan overlapt, moet nader onderzoek plaatsvinden. Uit het onderzoek blijkt dat de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ten noorden van het plangebied is gelegen. De indicatieve zone voor de hoogspanningslijnen bedraagt maximaal 85 meter aan weerszijden. Het plangebied ligt ver buiten deze indicatieve zone, waardoor de hoogspanningslijnen geen risico opleveren voor de planrealisatie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

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

Besluit gevoelige bestemmingen
Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor

zogenaamde ‘gevoelige bestemmingen’. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit.

Niet in betekenende mate (NIBM)
In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plangebied
Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied
Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO_2-concentratie ter plekke bedraagt 0-5 µg/m³ (‘Goed’, bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, juni 2021). De PM_{10}-concentratie ter plekke bedraagt 20-25 µg/m³ (‘Goed’). Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Onderhavig plan
Met de realisering van het onderhavige bouwplan wordt een woongebied gerealiseerd met 18 woningen. In de hierboven beschreven ‘Regeling niet in betekenende mate’ is vastgelegd dat het ‘omslagpunt’ voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

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

Erfgoedwet en de Omgevingswet zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plan
De gronden van het plangebied zijn deels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (zeer hoge archeologische verwachtingswaarde) en van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (middelhoge archeologische verwachtingswaarde). Bij bodemverstoringen van deze omvang dient voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd om te bepalen of sprake is van verstoring van archeologische waarden als gevolg van het bouwplan.

Door Geonius is het 'Archeologisch onderzoek Lindenstraat te Vaals' uitgevoerd (separate bijlage 5). Het onderzoek leidt tot de volgende conclusies.

In het verleden is het plangebied in gebruik geweest als boomgaard en is het oostelijke, zuidoostelijke en centrale deel van het plangebied bebouwd geweest. De bodem binnen het plangebied zal daarom naar verwachting grotendeels geroerd zijn.

In de directe omgeving van het plangebied zijn archeologische waarden daterend vanaf de Romeinse Tijd bekend en het plangebied ligt in de historische kern van Vaals. Op basis van bovenstaande gegevens is een lage archeologische verwachting opgesteld op het voorkomen van vindplaatsen uit het Paleo- en Mesolithicum en een middelhoge op het voorkomen van vindplaatsen vanaf het Neolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Uit het veldonderzoek bleek de oorspronkelijke bodem (deels) afgegraven (egalisatie) te zijn, er werd plaatselijk nog een pakket colluvium aangetroffen. In het restant van de boringen werd onder de verstoringen direct glauconietzand aangeboord, in sommige boringen was hierin een inspoelingslaag ontwikkeld. Op basis van de graafwerkzaamheden (egalisatie en bouwwerkzaamheden) die binnen het plangebied plaats hebben gevonden worden geen tot weinig archeologische waarden meer verwacht. Eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen zullen door erosie of afgraving al dan niet deels verdwenen zijn. Het kan echter niet worden uitgesloten dat in het plangebied nog archeologische waarden voorkomen. Toch wordt archeologisch vervolgonderzoek niet zinvol geacht omdat uit een vergelijking van de diepte van het archeologisch niveau en de diepte van de toekomstige ingrepen is gebleken dat het archeologisch niveau niet geraakt zal worden.

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

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

Onderhavig plan
Er zijn geen fysieke cultuurhistorische elementen in het projectgebied aanwezig. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor deze locatie is overleg gepleegd met de dorpsbouwmeester om de stedenbouwkundige opbouw zodanig vorm te geven dat deze geen afbreuk doet aan de sfeer en de opbouw van het beschermd dorpsgezicht. Overigens was in de oorspronkelijke situatie (voorafgaand aan de sloop van de basisschool en de gymzaal) geen sprake van waardevolle cultuurhistorische bebouwing dan wel anderszins waardevolle elementen die bijdragen aan het beschermd dorpsgezicht aanwezig.

5.8 Overige milieuhinder

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

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

5.9 Kabels en leidingen

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

6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van herstructurering van het gebied gelegen achter de Lindenstraat en de Kerkstraat, in het oostelijk gedeelte van de kern Vaals. Het plangebied, dat 'Pastoerswei' wordt genoemd, is kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummers 9453, 9454, 9455 en 10217 (ged.).

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die in het Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Pastoerswei' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0981.BPPastoerswei-VG01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>
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.

<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>
In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of

wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

De stadsbouwmeester heeft een beeldkwaliteitplan opgesteld waarmee aspecten zoals materialisering, kleurstellingen, groeninrichting en dergelijke worden vastgelegd die niet in de bouw- of gebruiksregels van een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage opgenomen bij de regels. Hierdoor krijgt het juridische status.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming ‘Groen’:
Deze enkelbestemming is toegekend aan de openbare groenvoorzieningen in het noordelijke gedeelte van het plangebied en in het centrale gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming is tevens de aanleg van onder andere fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Tevens zijn additionele voorzieningen binnen deze bestemming toegestaan.

Artikel 4: enkelbestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’:
Deze bestemming is gelegd op de wegen in het plangebied, die geen doorgaande hoofdfunctie vervullen maar meer een verblijfsfunctie hebben. Binnen deze bestemming zijn verder onder meer groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Artikel 5: enkelbestemming ‘Wonen’:
In dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van grondgebonden, aaneengebouwde woningen, met bijbehorende bouwwerken. Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn uitsluitend geschakelde woningen toegestaan, vandaar dat de bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’ op de verbeelding is opgenomen. Het maximum aantal woningen alsmede de aantal bouwlagen van de woningen zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming zijn tevens aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor bed&breakfast, bedrijfsmatige activiteiten aan huis, kamerverhuur, internetverkoop en parkeren voor de voorgevel.

In deze woonbestemming is tevens de koppeling gelegd met het beeldkwaliteitplan. Bij de bebouwing en inrichting van het gebied dient te worden voldaan aan de in dit beeldkwaliteitplan (opgenomen als bijlage 2 bij de regels) aangegeven uitgangspunten.

Artikel 6 en 7: dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde - Archeologie 5’
Deze dubbelbestemmingen (2 en 5) zijn opgenomen op basis van de verschillende archeologische waarden (zeer hoog resp. middelhoog) van de gronden binnen het plangebied. Binnen deze afzonderlijke dubbelbestemmingen gelden steeds verschillende ondergrenzen (qua oppervlakte) en diepten (van bodemverstoringen) teneinde eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Indien deze ondergrenzen worden overschreden dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Artikel 8: dubbelbestemming Waarde – Beschermd dorpsgezicht
Deze dubbelbestemming dient mede voor de bescherming, het behoud en herstel van het beschermd dorpsgezicht. Er is een bouwregeling opgenomen waarin is aangegeven dat alleen overeenkomstig dan wel aansluitend aan het bestaande stedenbouwkundig beeld mag worden gebouwd.

7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a. en b. aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. De voorliggende ontwikkeling dient derhalve beschouwd te worden als een bouwplan in de zin van 6.2.1 Bro.

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

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

8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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

9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg is overleg gevoerd met belanghebbende instanties. De reacties zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

De provincie Limburg stemt in met het plan en geeft aan dat geborgd moet zijn dat woningbouwplannen binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dienen te zijn gerealiseerd.

- reactie: de gemeente heeft met initiatiefnemer afspraken gemaakt over het tijdsbestek waarbinnen een vergunning moet zijn aangevraagd, zodat de voortgang van de ontwikkeling is geborgd.

Daarnaast geeft de provincie aan dat duidelijker kan worden aangegeven dat de bebouwing in één bouwlaag dient te worden uitgevoerd waarbij een kap is toegestaan.

- reactie: op de verbeelding en in de regels is aangegeven dat de bebouwing maximaal uit één bouwlaag mag bestaan. Een dakopbouw telt niet mee als/binnen een bouwlaag waardoor het realiseren van een dakopbouw niet is uitgesloten.

De opmerkingen van de provincie hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

De Veiligheidsregio Zuid-Limburg heeft haar advies gegeven. Dit is eveneens opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Het stedenbouwkundig plan is aangepast op basis van dit advies.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

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

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 26 november 2021 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode twee zienswijzen ingediend. De zienswijzennota is, samen met het vaststellingsbesluit, als bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.

Bijlage 1: Raadsbesluit en zienswijzennota

Bijlage 2: Vooroverlegreacties