

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een
omgevingsvergunning voor de realisatie
van studentenhuysvesting aan de
Sneeuwberglaan te Vaals**

Gemeente Vaals

COLOFON

Opdrachtgever:	Student Housing Vaals B.V.
IDN-nummer:	NL.IMRO.0938.OVStudhvSneeuwberg-
Versie:	vg01
Status:	vastgesteld
Datum:	20 maart 2018
Auteur:	C. Vandewall
2 ^e lezer:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2016.16

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie.....	4
2.2 Het bouwplan	6
2.3 Vigerend bestemmingsplan	10
2.4 Beleidskader	12
2.5 Milieuaspecten	29
2.6 Water	39
2.7 Archeologie.....	40
2.8 Flora en Fauna	40
2.9 Kabels en leidingen	41
2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41
2.11 Economische uitvoerbaarheid	41
3 Motivering	42
Bijlage 1 Verbeelding bij omgevingsvergunning.....	43
Bijlage 2 Advies Veiligheidsregio	44
Bijlage 3 Zonnestudie.....	45

Separate bijlagen:

- Separate bijlage 1a: Woonmilieus in Zuid-Limburg, Companen, rapportnummer 3700.107/g, d.d. 16.01.2014;
- Separate bijlage 1b: Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2, Atrivé, rapportnummer 1300450, d.d. 25.10.2014;
- Separate bijlage 1c: Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland, Stec groep, d.d. 15.05.2015;
- Separate bijlage 1d: Letter of Intent gemeente Aachen d.d. 04.07.2012;
- Separate bijlage 1e: Brief van gemeente Aachen d.d. 13.11.2015;
- Separate bijlage 2a: Verkennend bodem- en asbestonderzoek Sneeuwberglaan 34 te Vaals, Aelmans Eco BV, d.d. 30.04.2013;
- Separate bijlage 2b: Aanvullend bodemonderzoek Sneeuwberglaan 34 te Vaals, Aelmans Eco BV, d.d. 11.04.2016;
- Separate bijlage 3: Waterparagraaf Studentenhuisvesting Sneeuwberglaan, Advies- en ontwerp bureau Geert Janssen, d.d. 05.09.2016;
- Separate bijlage 4: Quickscanonderzoek Ecologische waarden Sneeuwberglaan te Vaals, Ecolyrium, d.d. 20.03.2016.
- Separate bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai bestaande inrichting Lidl Vaals, Bureau Geluid, rapportnummer 20174071, d.d. 04.07.2017;
- Separate bijlage 6: Akoestisch onderzoek horeca bestaande inrichting Fraiche Vaals, Bureau Geluid, rapportnummer 20174041, d.d. 20.07.2017.



1 Inleiding

Aanleiding

Student Housing Vaals B.V. is voornemens tussen de Sneeuwberglaan en de Burgemeester Rhoenstraat in de kern Vaals twee gebouwen te realiseren inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen ten behoeve van studentenhuisvesting. In de twee gebouwen zullen in totaal 110 zelfstandige studentenwoningen worden gerealiseerd.

Het beoogde plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Selzerbeek' van de gemeente Vaals. Het College van Burgemeester en Wethouders van Vaals is echter bereid de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door middel van het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e Wabo (ook wel 'projectafwijkingsbesluit' genoemd).

Als onderdeel van de omgevingsvergunningprocedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoort een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met de begrenzing van de projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage); de analoge versie van deze verbeelding is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het bouwplan voor deze locatie plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn.

In hoofdstuk 2.6 wordt het aspect water behandeld. De aspecten archeologie en flora en fauna komen in respectievelijk paragraaf 2.7 en 2.8 aan bod. Paragraaf 2.9 handelt over kabels en leidingen. In paragraaf 2.10 en 2.11 worden respectievelijk de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid besproken. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



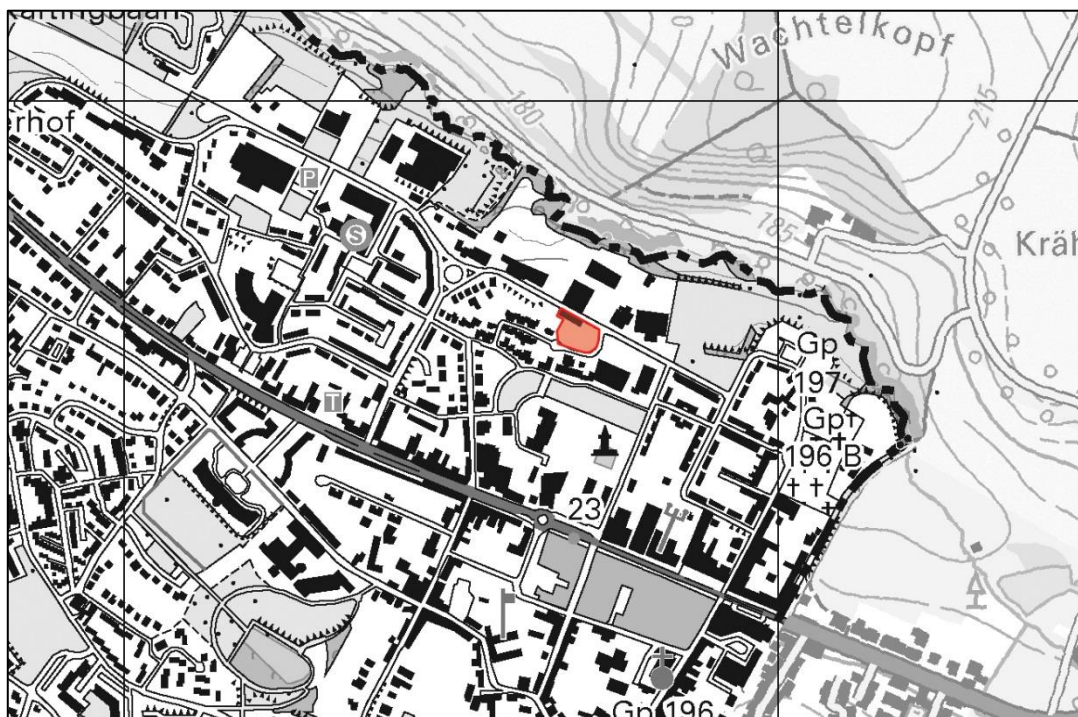
2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie

Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het noordoosten van de kern Vaals, tussen de Sneeuwberglaan en de Burgemeester Rhoenstraat. De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummers 8528, 8533 (ged.) en 10640 (ged.) en lokaal bekend als Sneeuwberglaan 34. Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van circa 2.960 m². Op het perceel, aan de straatzijde van de Sneeuwberglaan, bevindt zich thans een garageboxencomplex. Dit complex zal ten behoeve van het nieuwe bouwplan worden gesloopt. Verder is binnen het plangebied geen bebouwing (meer) aanwezig. De voormalige, ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing (garagebedrijf) is in 2010 gesloopt.

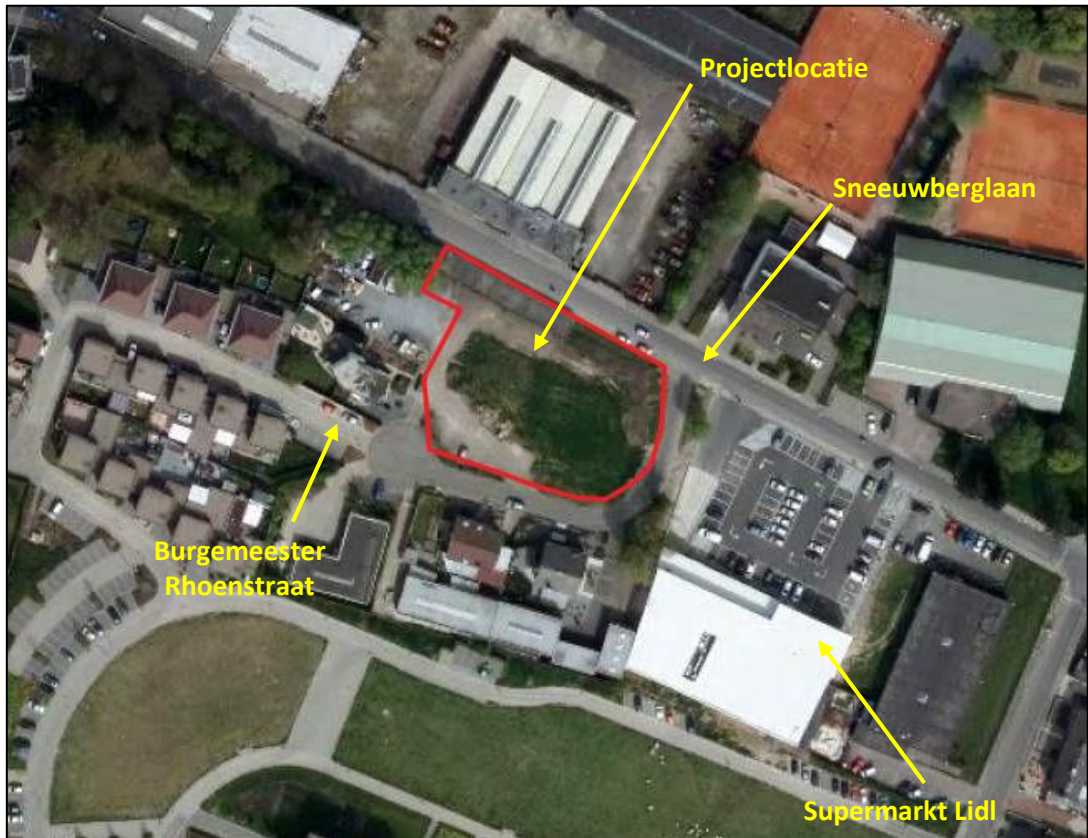
Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van een topografische kaart weergegeven. De projectlocatie is hierop met de kleur rood aangeduid:



De projectlocatie ligt aan de rand van het bedrijventerrein 'Selzerbeek', op ongeveer 50 meter ten zuiden van de landsgrens tussen Nederland en Duitsland en bijna 100 meter ten noorden van de Maastrichterlaan. Direct ten westen en ten zuiden van de projectlocatie liggen woningen die gesitueerd zijn aan de Burgemeester Rhoenstraat. Ten oosten van de projectlocatie is een Lidl-supermarkt gevestigd. Aan de overzijde van de Sneeuwberglaan zijn woningen, enkele bedrijven en enkele recreatieve functies gelegen.



Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie binnen de rode belijning aangeduid:



Op onderstaande foto is de projectlocatie weergegeven vanuit oostelijke richting. De locatie ligt braak sinds de sloop van het pand van het voormalige garagebedrijf in 2010:



De onderstaande foto's (gedateerd augustus 2016) geven een impressie van de directe omgeving van de projectlocatie:



Garageboxen aan noordwestzijde projectlocatie



Woongebouw met bedrijvigheid (overzijde projectlocatie)



Concerthal (ten noordoosten van de projectlocatie)



Bedrijvencentrum Vaals (noordwestelijk van projectlocatie)

2.2 Het bouwplan

2.2.1 Ontwerp

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van twee gebouwen voor de huisvesting van studenten met elk vijf bouwlagen. In totaal worden 110 studentenwoningen gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan zijn hiervoor 23 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voor in totaal 118 fietsen opgenomen. In het navolgende wordt het beoogde bouwplan aan de hand van enkele schetsen kort uiteengezet. De afgebeelde schetsen van het bouwplan zijn vervaardigd door Van Aken Architecten.

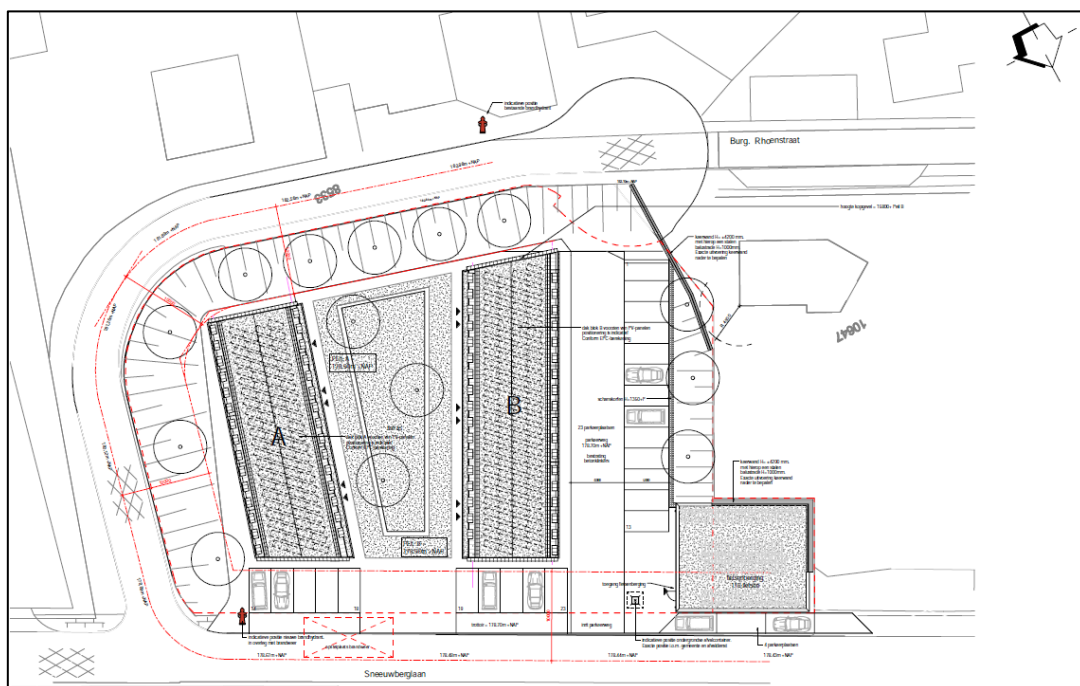
De twee gebouwen hebben een bouwhoogte van 15,975 meter. Het maaiveld wordt echter bijna drie meter verlaagd, waardoor de gebouwen minder hoog boven het maaiveld zullen uitsteken (ruim 13 meter). Gebouw A zal bestaan uit 50 studentenwoningen en gebouw B uit 60 studentenwoningen. De gebouwen zijn in noord-zuid respectievelijk noord-zuidoost richting gepositioneerd en zijn zodoende onder een hoek parallel ten opzichte van elkaar geplaatst. Door deze 'open' structuur is vanuit de woningen aan de overzijde van de Sneeuwberglaan een doorkijk mogelijk door het gebied richting het zuidelijk gelegen deel van de kern Vaals. Bovendien zal het zicht vanuit de bestaande woningen worden bepaald door twee ranke gebouwen in plaats van de



in het recente verleden aanwezige grote aaneengesloten bedrijfsbebouwing, hetgeen de openheid in het gebied ten goede komt.

Aan de noordzijde, westzijde en een deel van de zuidzijde van de locatie wordt een talud gecreëerd om het hoogteverschil van 2,5 meter tussen de projectlocatie en de Sneeuwberglaan te overbruggen (in de huidige situatie is ter plaatse van de Sneeuwberglaan nog het garageboxencomplex gelegen; bij sloop hiervan zal het hoogteverschil overbrugd moeten worden met een talud). Vanuit het hart van de Sneeuwberglaan bedraagt de afstand tot bovenkant talud tien meter. De entree van het complex is voor alle verkeer gesitueerd aan de Sneeuwberglaan. Aan de Burg. Rhoenstraat wordt een keermuur gerealiseerd met een hoogte van 4,2 meter en daarop een stalen balustrade van 1 meter. Deze keermuur is primair noodzakelijk om de grond te keren van het talud en dient daartoe ook deels vóór de voorgevel te worden gepositioneerd, omdat het talud hier ook voor de voorgevel ligt. De muur vormt daarmee de afsluiting van de taludstrook aan de zijde van de Burg. Rhoenstraat. Het ruimtelijk-stedenbouwkundig beeld van dit deel van de Burg. Rhoenstraat wordt hierdoor niet negatief beïnvloed. In het talud en op het terrein tussen de twee gebouwen wordt een aantal bomen geplant. De locatie voor de ondergrondse restafvalcontainer is nog nader te bepalen in overleg met de gemeente.

Op onderstaande afbeelding is een situatietekening van de toekomstige situatie weergegeven:



Situatietekening toekomstige situatie (bron: van Aken Architecten)

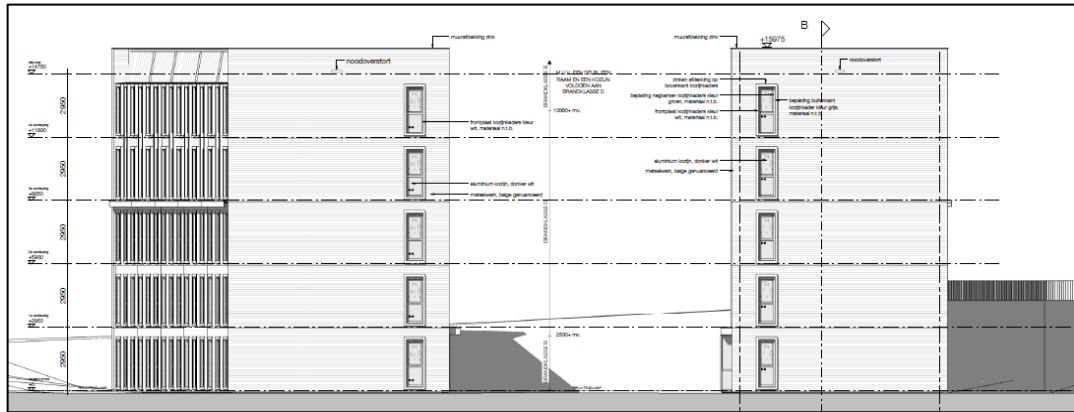
Privacybelemmeringen

De voorgestelde positionering van de twee gebouwen ten opzichte van elkaar en de omgeving zorgt er tevens voor dat niet tot nauwelijks sprake zal zijn van privacybelemmeringen. De woningen zijn met de belangrijkste raampartijen georiënteerd op elkaar (in het centrale gebied) of in oostelijke richting (blok A, richting Lidl-supermarkt) of in westelijke richting (blok B, richting onbebouwd gebied en deels richting zijgevel van de woning aan de Burgemeester Rhoenstraat 32). Daarbij moet worden opgemerkt dat de afstand van 20 meter tot voornoemde woning (vanwege de tussenliggende centrale parkeerplaats) aanzienlijk is. Bovendien kan op basis van het vigerende bestemmingsplan op veel kortere afstand tot deze woningen worden gebouwd. Bij de positionering van de gebouwen is derhalve nadrukkelijk rekening gehouden met privacybelemmeringen voor bewoners in de omgeving.



Op de navolgende afbeeldingen/schetsen zijn de gevels van de nieuwe gebouwen weergegeven. De gebouwen bestaan uit vijf bouwlagen en hebben, zoals gezegd, een bouwhoogte van 15,975 meter. Er worden geen balkons gerealiseerd.

Op de onderstaande afbeelding is het aanzicht op de noordgevel(s) weergegeven (gezien vanuit de Sneeuwberglaan). Hier komt de openheid van de nieuwe structuur goed tot uiting. Hierdoor blijft vanuit het noordelijk gelegen gebied een zichtlijn in de richting van het centrum van Vaals intact. In het kader van de eerder besproken privacybelemmeringen is hier ook goed te zien dat de zijgevels van de gebouwen aan de zijde van de Sneeuwberglaan niet tot nauwelijks leiden tot inkijk in omliggende woningen.



Noordgevel woongebouwen (bron: Van Aken Architecten)

Op onderstaande afbeelding is de gevelindeling van westzijde van blok A weergegeven. De oostzijde van blok B is nagenoeg identiek, met dien verstande dat blok A uit vijf stramienen bestaat en blok B uit zes. Deze gevels ziet men in het gebied tussen de twee woonblokken in. Aan deze binnenzijden van de woonblokken zijn ook de entrees voorzien.



De westgevel van blok A (bron: Van Aken Architecten)



2.2.2 Bezinning

Ten behoeve van het bouwplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie is met name verricht om te bepalen of omliggende bebouwing geen onevenredige schaduwwerking ondervindt van de nieuwe bebouwing. In bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing zijn 'beschaduwingsdiagrammen' in respectievelijk april, juli en oktober op de tijdstippen 08.00 uur, 13.00 uur en 17.00 uur weergegeven. De nieuw te bouwen woningen zijn zo optimaal mogelijk, zonder daarbij de bezinning van omliggende percelen onevenredig te beperken, gepositioneerd. Alleen op de tijdstip 08.00 uur in de maand april is ter plaatse van de woning aan de Burg. Rhoenstraat 32 sprake van volledige schaduwwerking in de tuin (alhoewel het op die tijd nog niet volledig licht is). In juli is op dat tijdstip sprake van halve schaduwwerking. In oktober is om 08.00 uur eveneens sprake van volledige schaduwwerking maar hierbij geldt dat dan de schemering begint in te treden). Op de overige tijdstippen is geen sprake van schaduwwerking op omliggende tuinen.

Geconcludeerd kan worden dat geen sprake is van onevenredige schaduwwerking voor bestaande omliggende tuinen als gevolg van het bouwplan.

2.2.3 Parkeren

Autoparkeren

Er worden 110 studentenwoningen gerealiseerd. Voor wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen dient het plan te voldoen aan de, door de gemeente Vaals gehanteerde, landelijke parkeerkencijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte), zoals deze zijn vastgelegd in publicatie 317 "*Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie*".

Gebiedstype

In voornoemde publicatie wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen. De onderhavige projectlocatie is gelegen in een 'matig stedelijk' gebied, in gebiedstype 'schil centrum'. Voor deze categorie geldt in de schil van het centrum een parkeernorm van minimaal 0,2 en maximaal 0,3 parkeerplaatsen per kamer. Op grond van de CROW-normen geldt een parkeernorm van 0,2 per woning/eenheid. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Voor 110 kamers komt dit neer op een parkeernorm van 22 (110*0,2) parkeerplaatsen. Er worden 23 parkeerplaatsen op een centrale parkeerplaats aan de westzijde van de projectlocatie aangelegd; dit is inclusief een parkeerplaats ten behoeve van een eventuele huismeester. De vier openbare parkeerplaatsen aan de Sneeuwberglaan blijven bestaan. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan in voldoende parkeergelegenheid voor auto's voorziet.

De verwachte route van studenten naar de RWTH Aachen zal zijn vanaf de Sneeuwberglaan via de Beemderlaan en de Maastrichterlaan richting Aken.

Fietsparkeren

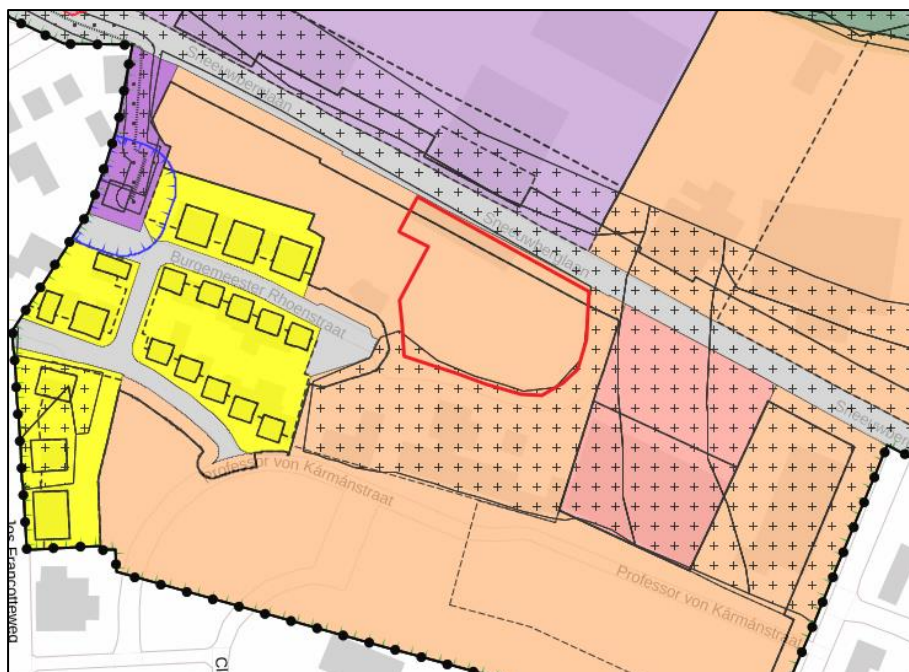
Vanwege het relatief hoge fietsgebruik onder studenten (de RWTH Aachen is op fietsafstand gelegen) is ervoor gekozen een fietsstalling te realiseren ter plaatse van de huidige garageboxen voor in totaal 118 fietsparkeerplaatsen. De bebouwde oppervlakte van dit stallingsgebouw bedraagt circa 185 m². Langs de west- en zuidwestzijde van dit gebouw wordt een keerwand gerealiseerd van 4,2 meter met een stalen balustrade van 1 meter. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt het stallingsgebouw deels buiten het aangegeven bouwvlak gerealiseerd, binnen 10 meter van de as van de weg en vóór de voorgevelrooilijn. Daarnaast is bij deze fietsstalling sprake van een grotere goothoogte dan toegestaan op basis van het bestemmingsplan; de bouwhoogte past wel binnen het oorspronkelijke kader van het bestemmingsplan. Ook is de bebouwingsoppervlakte van de fietsstalling met 185 m² groter dan de in het bestemmingsplan toegestane oppervlakte (van 75 m² voor elk gebouw, oftewel samen 150 m²).



Het fietsenstalling past, ondanks de genoemde grotere afmetingen, ruimtelijk-stedenbouwkundig goed binnen de omgeving. Deze zijde van de Sneeuwberglaan (tussen de Beemderlaan en het Prins Bernhardplein) heeft geen eenduidig stedenbouwkundig profiel. Deze zijde van de Sneeuwberglaan wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse parkeerterreinen, een rij garageboxen, een bomerij en verschillende afrasteringen. Aan de andere zijde van de Sneeuwberglaan is meer bebouwing gelegen uit verschillende bouwperiodes, maar ook aan deze zijde is geen sprake van een eenduidig profiel. Ook hier voeren afscheidingsmuren, parkeerterreinen en afrasteringen de boventoon. Het gebouw van Fraiche is een modern element in de straat met een goede uitstraling. Datzelfde geldt voor het verderop gelegen nieuw gerealiseerde studentenhuysvestingscomplex. De nieuwe gebouwen voor studentenhuysvesting die op de voorliggende projectlocatie worden gebouwd, zullen samen met het gebouw van Fraiche de stedenbouwkundige kwaliteit in dit deel van de Sneeuwberglaan verhogen. Het gebouw voor de fietsenstalling (inclusief keermuur) staat qua omvang en bouwhoogte goed in verhouding tot de twee hoofdgebouwen en onttrekt vanuit oostelijke richting gezien de gestalde voortuigen (bestelwagens) van het bedrijf Roadrunner, die door het hoogteverschil nu duidelijk in het zicht staan, uit het zicht. Dat het gebouw, evenals de bestaande garageboxen, vóór de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd, draagt bij aan een geleidelijke, getrapte verhoging van bouwhoogten in het straatbeeld gezien vanuit westelijke richting. Het stallingsgebouw is het eerste gebouw dat zichtbaar is na de bomerij, waarna vervolgens de hogere wooncomplexen zichtbaar worden. Tenslotte kan vanuit architectonisch/esthetisch oogpunt worden aangegeven dat met de sloop van de bestaande garageboxen en de realisering van het nieuwe gebouw voor de fietsenstalling een aanzienlijke verbetering plaatsvindt van het straatbeeld ter plaatse.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop het in paragraaf 2.2 besproken bouwplan wordt gerealiseerd zijn thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Selzerbeek' (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals d.d. 28.10.2013). Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. De onderhavige projectlocatie is op deze afbeelding middels een rode omlijning aangeduid:



Enkelbestemming 'Gemengd'



De projectlocatie is in dit bestemmingsplan 'Selzerbeek' bestemd tot 'Gemengd'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- bedrijven van categorie 1 en 2, als genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- cultuur en ontspanning;
- dienstverlening;
- maatschappelijk, met dien verstande dat een jongeren ontmoetingsplek uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek';
- dagrecreatie;
- sport;
- wonen in bestaande woningen en, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', wonen in grondgebonden en/of gestapelde woningen;
- verkeersdoeleinden;
- voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;

met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen en met de daarbij behorende parkeervoorzieningen en perceelsontsluitende voorzieningen, groenvoorzieningen en groene corridors tussen het Selzerbeekdal en het woongebied van Vaals en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De betreffende gronden maken tevens deel uit van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvormen', die gekoppeld is aan een afwijkingsbevoegdheid voor B&W om in dit gebied bijzondere woonvormen te realiseren. Hieronder worden, conform de begripsbepalingen, geen zelfstandige woonvormen verstaan. Deze afwijkingsbevoegdheid kan derhalve niet worden benut voor het voorliggend initiatief. Bebouwing is op basis van deze bestemming mogelijk binnen het ter plaatse aangeduide bouwvlak. Dit betekent dat op basis van het vigerende bestemmingsplan 70% van (nagenoeg het gehele) perceel kan worden bebouwd tot een maximum goothoogte van 12 meter en een maximum bouwhoogte van 16 meter. Deze maatvoering ten aanzien van het bouwen vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het voorliggende bouwplan.

Strijdigheid

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is deels functioneel en deels bouwtechnisch van aard. Functioneel is de voorgenomen ontwikkeling met het gebruik 'zelfstandig wonen' niet mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd'. De woonfunctie is binnen deze bestemming alleen toegestaan in bestaande woningen en ter plaatse van een specifieke aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Beide situaties zijn niet van toepassing op het voorliggende perceel.

Bouwtechnisch is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan vanwege de locatie van de fietsenstallingen buiten het aangegeven bouwvlak, binnen 10 meter van de as van de weg en voor de voorgevelrooilijn. Daarnaast is bij deze fietsenstalling sprake van een grotere bouwhoogte dan toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Ook is de bebouwingsoppervlakte van de fietsenstalling met 185 m² groter dan de in het bestemmingsplan toegestane oppervlakte (van 75 m² voor elk gebouw, oftewel samen 150 m²). Tenslotte is de op te richten keermuur (een bouwwerk, geen gebouw zijnde) strijdig met het bestemmingsplan, omdat deze uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van gebouwen mag worden gebouwd. In dit plan ligt de beoogde keermuur voor de voorgevelrooilijn. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen dubbelbestemmingen of aanduidingen, zijn mede de desbetreffende (onderstaande) regels van toepassing.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

Het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere geldende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met middelhoge



archeologische verwachtingen. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom de grond over een oppervlakte van 1.000 m² of meer tot een diepte van 0,5 meter of meer beneden maaiveld wordt geroerd, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Buiten de bebouwde kom geldt dit bij een diepte van 0,4 meter of meer beneden maaiveld.

De archeologische dubbelbestemming is alleen gelegen op enkele randen van de projectlocatie. Het gezamenlijke oppervlak van deze gronden is met 83 m² veel lager dan de ondergrens voor archeologisch onderzoek van 1.000 m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Milieuzone – bodembeschermingsgebied Mergelland

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland' (thans: Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg') zijn de gronden aangewezen voor duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden en voor bijzondere bescherming van de bodem van dit gebied. Daarbij dient rekening te worden gehouden met, dan wel afstemming te worden gezocht bij het hieromtrent bepaalde in de Omgevingsverordening Limburg. Bij de uitvoering van dit plan vormt dit geen belemmering.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Europees beleid en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Het Natura2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.



Ten zuiden van de kern Vaals liggen, op circa 1,3 kilometer (vogelvlucht), delen van het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie met een rode cirkel aangeduid. Het Natura2000-gebied 'Geuldal' is met een gele kleur weergegeven:



De realisatie van dit bouwplan in de kern Vaals zal niet leiden tot een verstoring van het betreffende Natura2000-gebied (zie ook paragraaf 2.8). Bovendien worden de delen van het Natura2000-gebied en de projectlocatie van elkaar gescheiden door het overige deel van de kern Vaals. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van het onderhavige bouwplan geen effect zal hebben op het Natura2000-gebied 'Geuldal'.

Europese Kaderrichtlijn water

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, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor de onderhavige projectlocatie zijn daardoor vanuit 1de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.



Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	<ol style="list-style-type: none"> 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	<ol style="list-style-type: none"> 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor



	<p>het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten</p> <p>12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;</p> <p>13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.</p>
--	---

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

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Van provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, bijvoorbeeld bij de verlening van een omgevingsvergunning.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. Deze motiveringsplicht geldt niet alleen voor het bestemmingsplan maar tevens voor andere ruimtelijke besluiten. Conform artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt deze motiveringsplicht ook voor projectafwijkingsbesluiten.

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

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';



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

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

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

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: ‘... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. ‘De genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Vanuit de definitie is derhalve niet meteen duidelijk waar de ondergrens van deze ontwikkelingen ligt.

De afgelopen jaren is steeds meer jurisprudentie ontstaan over de ondergrens van wat als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. Zo ziet de Afdeling een plan dat voorziet in de bouw van zes woningen in een dorp, dat vooral bestaat uit lintbebouwing, niet als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 18 december 2013, 201302867/1/R4,ECLI:NL:RVS:2013:2471). In een andere uitspraak wordt de bouw van veertien woningen wel als stedelijke ontwikkeling (en dus niet als kleinschalig) beschouwd (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4,ECLI:NL:RVS:2014:1252). Bij welk aantal woningen de bestuursrechter nu precies vindt dat wel of niet sprake is van een stedelijke ontwikkeling valt op basis van huidige jurisprudentie niet te zeggen. Het lijkt volgens jurisprudentie in ieder geval wel te moeten gaan om een woningbouwproject met een dusdanige omvang, dat gesproken kan worden van het ontwikkelen van een ‘woningbouwlocatie’.

Gelet op het bovenstaande kan het realiseren van 110 studentenwoningen gezien worden als een woningbouwproject van dusdanige omvang dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Deze dient derhalve gemotiveerd te worden in het kader van de ‘ladder’. Voor dit bouwplan zijn bij deze motivering de actuele kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan de beoogde woningen beschouwd.

Behoefte

Om de behoefte aan de voorgestelde studentenwoningen te motiveren is een aantal stappen noodzakelijk. In eerste instantie dient de regio te worden bepaald. Vervolgens dient inzicht te worden verkregen in de gevolgen van het plan voor de leegstand in die regio en tenslotte dient de behoefte te worden bepaald. In het onderstaande komen deze aspecten aan de orde.

Bepalen regio

Om de regionale behoefte te bepalen dient eerst de regio te worden vastgesteld van de betreffende functie(s). In voorliggende situatie is alleen sprake van woningbouw. Op het gebied van de woningbouw wordt al vele jaren gebruik gemaakt van een regio-indeling, waarbij Vaals onderdeel uitmaakt van de regio Maastricht en Mergelland. In deze regio is sprake van ‘communicerende vaten’. Er is per saldo geen instroom uit andere regio’s, waardoor een positief migratiesaldo in een gemeente ten koste gaat van een negatief migratiesaldo in een andere gemeente.

Gevolgen voor leegstand

Om de regionale behoefte te bepalen dienen eerst de gevolgen voor leegstand inzichtelijk te worden gemaakt. Dat kan door antwoord te zoeken op de volgende vragen:

- a. wat is het huidige aanbod (kwantitatief en kwalitatief)?



- b. wat is de leegstand voor de betreffende functie?
 c. wat zijn de gevolgen van het plan voor de (toename) van de leegstand en zijn die gevolgen voor de leegstand zodanig negatief dat sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat?

Om deze aspecten in beeld te kunnen brengen is gebruik gemaakt van het onderzoek van Atrivé (Woonmilieukaart Zuid-Limburg fase 2, d.d. 25.10.2014, separate bijlage 1b) en het Regionaal afwegingskader van Stec groep, d.d. 15.05.2015, separate bijlage 1c). Daarbij wordt voor dit plan specifiek ingegaan op de studentenhuisvesting. Reguliere woningbouw wordt buiten beschouwing gelaten omdat dit een andere markt is.

a. Het huidige aanbod

Vaals

In het voorliggende plan worden 110 zelfstandige studentenkamers gerealiseerd. Dit is het tweede plan dat in dergelijke (zelfstandige) studentenhuysvesting voorziet. Er is reeds een ander plan in aanbouw (op het voormalige terrein van voetbalvereniging GroenWit, eveneens aan de Sneeuwberglaan) voor zelfstandige studentenhuysvesting in de vorm van 460 kamers met een soortgelijk concept. Hiervoor is thans een gebouw gerealiseerd voor 250 eenheden. Er is een tweede omgevingsvergunning verleend voor de bouw van het tweede gebouw voor de overige eenheden. De bestaande voorraad studentenkamers in Vaals bestaat hoofdzakelijk uit kamers bij particulieren.

Regio

Er zijn, met name in Maastricht, meerdere initiatieven die voorzien in zelfstandige studentenhuysvesting¹. Deze initiatieven richten zich qua doelgroep hoofdzakelijk op de ter plaatse aanwezige onderwijsinstellingen. En dat is ook logisch omdat een student graag in of (zeer) nabij de stad woont waar hij/zij zijn/haar onderwijs geniet. Een complex voor zelfstandige studentenhuysvesting in Maastricht zal nauwelijks studenten van de RWTH trekken en vice versa. Vandaar dat initiatieven in de regio (dus buiten de betreffende studentenstad zelf) nauwelijks tot geen concurrerende werking hebben tot elkaar.

In het rapport van Stec groep is met betrekking tot Vaals een geografische specificatie opgenomen. Vaals wijkt af van het overige deel van de woonregio Maastricht en Mergelland omdat deze kern een duidelijke relatie heeft met de stad Aken. Het centrum van Aken ligt op vijf kilometer van Vaals en de belangrijkste voorzieningen (campus Melaten met het Universitätsklinikum) liggen op 3,5 kilometer. Tevens heeft Vaals goede voorzieningen zoals openbaar vervoer (er is reeds een aansluiting op het busvervoernetwerk van Aken), sportmogelijkheden, supermarkten, winkels, cafés, de weekmarkt etc. Studenten van de RWTH Aken krijgen aan het begin van elk semester een zogeheten "Semesterticket" waarmee ze gratis kunnen reizen met het openbaar vervoer, en derhalve ook naar Vaals. Bovendien is Vaals een krimpgemeente en zijn de nieuwe jonge inwoners van harte welkom.

b. De leegstand

Vaals

In het rapport van Stec is aangegeven dat de leegstand in Vaals 5,9% bedraagt (2015). Veruit de belangrijkste veroorzaker daarvan is het aandeel leegstaande appartementen (circa 10%). Dit betreft reguliere appartementen en geen appartementen voor zelfstandige studentenhuysvesting.

¹ In de 'Landelijke monitor studentenhuysvesting 2015' (ABF Research, 1 oktober 2015) is aangegeven dat studenten steeds meer behoefte hebben aan meer zelfstandigheid (zij willen voorzieningen met minder personen delen, hetgeen leidt tot een behoefte aan grotere woningen en andere woningtypen). Dit verklaart de opkomst van deze zelfstandige woonvormen voor studenten.



Deze reguliere appartementen zijn niet geschikt voor studenten vanwege de grootte en de bijbehorende relatief hoge huur- en bijkomende kosten.

Ten aanzien van de markt voor zelfstandige studentenhuysvesting in Vaals kan worden aangegeven dat voor het complex van LIFE (gelegen in oostelijke richting aan de Sneeuwberglaan) inmiddels 240 huurcontracten zijn afgesloten; de initiatiefnemer van dat complex zal op grond van deze vraag binnenkort met de realisering van fase 2 van dit project starten (stand van zaken medio 2017).

Regio

In de regio wordt thans hard gewerkt aan de ontwikkeling van nieuwe vormen van studentenhuysvesting voor met name de Maastrichtse en Akense studenten (zie bij beschrijving behoefte). Deze grote behoefte betreft een nieuw type studentenwoningen met meer zelfstandigheid en minder gedeelde voorzieningen. Deze vorm van studentenhuysvesting is nog nauwelijks aanwezig. Op dit punt is in de regio dan ook geen sprake van leegstand.

c. Gevolgen voor de leegstand

Met de uitvoering van dit bouwplan worden 110 zelfstandige studentenwoningen gerealiseerd die bijdragen aan een specifieke behoefte voor de studenten van de RWTH en de Fachhochschule uit Aken. De behoefte aan dergelijke studentenwoningen wordt onderstreept door de voorspoedige ontwikkeling van fase 1 van het complex van LIFE (eveneens aan de Sneeuwberglaan) en de inmiddels verleende vergunning voor de ontwikkeling van fase 2. Daarnaast is ook geen sprake van negatieve gevolgen voor leegstand elders in de regio, omdat deze behoefte specifiek voor de hogere onderwijsinstellingen in Aken is en omdat dit woonmilieu elders in de regio ook nog in ontwikkeling is en gericht is op andere onderwijsinstellingen.

Alhoewel dit initiatief dient ter opvang van de *groei* van het aantal studenten vanuit de onderwijsinstellingen in Aken, kunnen ook studenten die reeds woonachtig zijn in Vaals van deze nieuwe woonvorm gebruik gaan maken. Deze vorm van studentenhuysvesting kan door het realiseren van kwalitatief hoogwaardigere en meer aan de wensen van de student tegemoetkomende alternatieven wellicht minder in trek raken.

Mocht er een tendens ontstaan van vertrek van bestaande studenten vanuit kamers in reguliere woningen naar de nieuwe woonvorm, dan hoeft dit geen direct negatief gevolg voor leegstand te hebben omdat in de meeste gevallen nog sprake is van hoofdbewoning van die panden, waardoor de woonfunctie van die panden gehandhaafd blijft.

Behoeft

Vervolgens dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de behoefte is aan zelfstandige studentenhuysvesting. Om deze behoefte te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van (het ontwerp van de) Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (door 17 gemeenteraden vastgesteld), het onderzoek van Companen (Woonmilieus in Limburg, d.d. 16.01.2014, separate bijlage 1a) en het onderzoek van Atrivé (Woonmilieukaart Zuid-Limburg fase 2, d.d. 25.10.2014, separate bijlage 1b). Daarnaast zijn gegevens uit de stad Aken meegenomen en zijn nieuwe initiatieven in andere gemeenten voor studentenhuysvesting bestudeerd.

1. Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (ontwerp, vastgesteld in 2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 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. 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.



De Regionale Structuurvisie is hoofdzakelijk gebaseerd op de drie onderzoeken die in deze beschouwing van de 'ladder' zijn genoemd en die als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd.

In de visie is aangegeven dat specifieke doelgroepen en nichemarkten slechts in beperkte mate concurreren met de reguliere woningmarkt. Deze specifieke doelgroepen kunnen worden verdeeld op basis van motieven. Mensen met een economisch motief zoeken huisvesting voor werk en opleiding in de tijdelijke sfeer, vooral in de huursector (zoals studenten). In deze (ontwerp)visie worden dan ook specifiek kansen toegedicht aan het realiseren van zelfstandige studentenhuisvesting. Er wordt een forse stijging verwacht in het aantal studenten in Maastricht en Aken. Voor Aken (met name voor Vaals relevant) is de verwachte groei van de behoefte geschat op ongeveer 3.000 kamers. In het huisvesten van studenten van de RWTH in Aken kan volgens de visie, naast de drie grote steden, ook worden voorzien door de buurgemeenten Vaals, Bocholtz en Kerkrade. Hierbij is steeds meer sprake van behoefte aan zelfstandige kamers/woningen. Die veranderende behoefte moet worden gefaciliteerd, maar mag niet leiden tot concurrentie met de reguliere voorraad. Zelfstandige studentenwoningen zijn dan ook alleen toegankelijk voor studenten gedurende de studietijd tot maximaal een jaar na uitschrijving. Dit moet worden geborgd met een privaatrechtelijke overeenkomst inclusief boeteclausule.

2. Onderzoek Companen (Woonmilieus in Zuid-Limburg, d.d. 16.01.2014, separate bijlage 1a)

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.

3. Onderzoek Atrivé (Woonmilieukaart Zuid-Limburg fase 2, d.d. 25.10.2014, separate bijlage 1b)

Het vervolgonderzoek van Atrivé betreft een visie voor de ontwikkelingsrichting van de betreffende woonmilieus, aansluitend bij de uitgangspunten van het POL2014. In deze studie zijn de drie hoofdmilieus 'stedelijk', 'suburbaan' en 'landelijk' verder uitgesplitst, waarbij de huidige aantallen woningen in het betreffende woonmilieu vergeleken zijn met de woningbehoefte. Voor het suburbane woonmilieu geldt dat er sprake is van grote diversiteit in de uitkomsten. Specifiek voor de substedelijke kernen (zoals Vaals) geldt inzake de reguliere woningmarkt dat sprake is van een licht vraagoverschot, dat vanaf 2030 overgaat in een aanbodoverschot. Ook Vaals krijgt derhalve op termijn te maken met een verdunnings- en vernieuwingsopgave. Aangegeven is dat beleidsmatig onder meer is vastgelegd dat nieuwbouw uitsluitend in de kern dient plaats te vinden ter versterking van de bestaande verzorgingsstructuur. Voor Vaals wordt daarbij ook vermeld dat het, als suburbane kern binnen het stedelijk weefsel van Aken, naar verwachting aantrekkelijker wordt voor bewoners uit Aken, omdat daar het aantal woningen niet toereikend is wegens restrictief beleid, waardoor de Akense woningprijzen stijgen. Als in Vaals betaalbare alternatieven aanwezig zijn betekent dit dat naar verwachting meer mensen uit Aken in Vaals komen wonen, hetgeen een positieve ontwikkeling is voor de hele kern. Vaals kan haar status als substedelijke kern daarmee optimaal benutten. De conclusie inzake de relatie met Aken kan worden doorgetrokken voor de studentenhuisvesting die gerelateerd is aan de stad Aken (deze woonvorm is niet vermeld in het onderzoek van Atrivé). Ook hier kan Vaals zijn unieke ligging aan de rand van Aken optimaal benutten. Van het extra te realiseren aantal van 3.300 kamers voor de Akense onderwijsinstellingen kan Vaals een deel op zich nemen.



Akense behoefte

In Aken studeren in totaal meer dan 50.000 studenten aan de RWTH, de Fachhochschule, de Katholische Fachhochschule en de Musikhochschule. Studenten kunnen een kamer huren bij Studentenwerk in Aken maar daar bestaat een wachtlijst van ca. 4.000 studenten. Verder zijn er in Aken bijna geen bouwplannen voor deze doelgroep aangezien er nog weinig bouwmogelijkheden zijn aangezien de grond op is². Volgens een woningbehoefteplan van de stad Aken is er de komende 20 jaar ca. 135 hectare bouwgrond nodig. Een grote groep van deze woningbehoefte is de steeds groeiende groep studenten. De behoefte zal de komende jaren blijven bestaan aangezien Aken gestart is met de ontwikkeling van een aantal campussen waar o.a. bedrijven, laboratoria en onderzoeksafdelingen zich zullen vestigen op een oppervlakte van ca. 800.000 m² met een looptijd tot 2030, waaruit ca. 10.000 banen voort zullen vloeien.

Een onderzoek (genaamd Studentisches Wohnen 2011-2020) van de stad Aken d.d. 14.09.2016 geeft een woningtekort voor studenten aan tot 2020 van ca. 3.300. Overigens is er nog de wettelijke taak van de gemeente Aken bijgekomen om ca. 4.000 vluchtelingen op te vangen, wat ten koste zal gaan van de sociale woningvoorraad en dus ook van de woningvoorraad voor studenten. Onderstaand is een fragment uit dit onderzoek opgenomen (in rood zijn de tekorten aan studentenwoningen per jaar aangegeven):

Studentisches Wohnen 2011-2020

Jahr (Beginn WS)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ankunft zusätzlicher Studierender im jeweiligen Jahr	3.600	3.308	3.080	2.300	0	0	0	0	0	0
Zusätzliche Studierende kumuliert	3.600	6.908	9.988	12.300	12.169	14.039	ca.12000	ca.12000	ca.12000	ca.12000
Gesamtzahl Studierender (Ø 39.000)(TH+FH)	42.600	45.908	48.988	51.300	51.169	53.039	ca.52000	ca.52000	ca.52000	ca.52000
zusätzlicher studentischer Wohnbedarf (40%) kumuliert	1.440	2.763	3.995	4.920	4.900	5.620	5.620	5.620	5.620	5.620
Anzahl fertiggestellter Wohnplätze im jeweiligen Jahr	122	144	466	394	492	714	0			
zusätzlicher neuer studentischer Wohnraum kumuliert	122	266	732	1.126	1.618	2.310	2.360	2.360	2.360	2.360
Fehlbedarf (Stand März 2016)	1.318	2.497	3.263	3.794	3.282	ca.3.300	ca.3.300	ca.3.300	ca.3.300	ca.3.300

Via talrijke projecten en activiteiten binnen de campagne "Extra Raum" kan de gemeente Aken voor een (beperkt) deel zelf voorzien in deze behoefte. Er zijn tot nu toe in Aken in totaal 367 nieuwe studenteneenheden opgeleverd. En in 2016 zal een nieuw studentencolplex aan de Kastanienweg worden opgeleverd met in totaal 330 eenheden. Maar omdat dit nog lang niet voldoende is, heeft Aken de hulp ingeroepen van de grensregio om studenten een aantrekkelijke woonomgeving te bieden (zie ook onderstaande 'Letter of Intent').

Letter of Intent

Naast de genoemde onderzoeken zijn ook bestuurlijk intenties kenbaar gemaakt inzake de studentenhuysvesting van Akense studenten. De gemeente Vaals en de Stadt Aachen zijn door hun ligging van oudsher nauw met elkaar verbonden. Reeds vele jaren bestaan er tussen beide gemeenten intensieve wederzijdse contacten en/of nauwe samenwerking. De stad Aken is door de aanwezigheid van een hoogwaardige technische universiteit en Fachhochschule een studentenstad bij uitstek. Door de grote toeloop van studenten zijn de mogelijkheden wat betreft studentenhuysvesting in Aken echter zeer beperkt. Om die reden heeft Aken de gemeente Vaals om hulp gevraagd bij het huysvesten van studenten. In 2012 werd er een Letter of Intent ondertekend tussen beide gemeenten, waarin deze intentie werd vastgelegd. Deze letter of Intent is d.d. 13.11.2015 nogmaals bevestigd door het Akense gemeentebestuur. De gemeente Vaals heeft, als directe buur van Aken, op deze ontwikkeling ingespeeld en mogelijkheden onderzocht om te komen tot de realisatie van studentenhuysvesting. Zij ziet grote voordelen in de komst van studenten naar Vaals. Enerzijds kan zij Aken actief de helpende hand toesteken bij het oplossen van de woningnood onder studenten. Anderzijds verwacht de gemeente een positieve impuls voor de leefbaarheid en de lokale economie. De instroom van jonge mensen zorgt tevens voor een verjonging en verlevendiging in de samenleving. In het kader van deze 'Letter of Intent' is eerder

² Krantenartikel 'Aken's allerlaatste groeistuij', Dagblad De Limburger, d.d. 21.01.2016



overeenstemming bereikt over een bouwplan voor studentenhuysvesting met 460 zelfstandige studentenkamers aan de Sneeuwberglaan (op het voormalige terrein van VV GroenWit). Met de ontwikkeling van het voorliggende plan voor 110 studentenwoningen aan de Sneeuwberglaan wordt in Vaals voorzien in totaal 570 studentenwoningen voor de Akense behoefte.

Ontwikkelingen in de regio

Maastricht e.o.

Elders in de regio wordt thans gewerkt aan de realisering van complexen voor zelfstandige studentenhuysvesting (voorbeelden: Carré, Bonnefant en het Eiffelgebouw in Maastricht). Deze ontwikkelingen zijn gericht op de Universiteit Maastricht en vinden in een gestaag tempo plaats; dit geeft wederom aan dat de behoefte aan kwalitatief hoogwaardigere studentenwoningen groot is.

Parkstad Limburg

De gemeente Aken heeft, naast Vaals in de regio Maastricht en Mergelland, ook gemeenten in de Parkstadregio gevraagd mee te denken over studentenhuysvesting. Ook een aantal van die gemeenten heeft daar gehoor aan gegeven. In de gemeente Kerkrade zijn door HEEM Wonen 14 reguliere appartementen in Bleijerheide omgebouwd voor de huysvesting van 44 Akense studenten. In het centrum van Kerkrade is recent een pand gerenoveerd waarin 80 studentenwoningen voor Akense studenten zijn gerealiseerd. In Kerkrade is derhalve sprake van 124 studentenwoningen.

In de gemeente Heerlen zijn in 2014 54 studentenwoningen gerealiseerd in het voormalige bedrijfspand 't Koopmanshuys'.

In de gemeente Simpelveld is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden voor studentenhuysvesting aldaar (2013). Hier worden initiatieven aan de markt over gelaten. Tot op heden zijn er geen concrete initiatieven op dit vlak aan de orde in deze gemeente.

Resumé

Resumerend kan worden aangegeven dat ten behoeve van de Akense behoefte in de Parkstadgemeenten 178 studentenwoningen zijn gerealiseerd. In Vaals bedraagt het totaal aantal nieuwe studentenwoningen, inclusief het voorliggende plan, 570. In totaal zijn dan 748 studentenwoningen voor Aken gerealiseerd. Dit aantal past ruim binnen de jaarlijks benodigde 3.300 studentenwoningen rekening houdend met de beperkte mogelijkheden in Aken zelf.

De beoogde bouw van de 110 zelfstandige studentenwoningen in Vaals heeft geen onevenredige gevolgen heeft voor de leegstand met betrekking tot deze woonvorm in Vaals zelf en in de regio en derhalve wordt het woon- en leefklimaat elders door leegstand als gevolg van dit bouwplan niet wordt aangetast. Daarbij kan deze vorm van zelfstandige studentenhuysvesting worden beschouwd als een kansrijk segment. De actuele regionale behoefte aan de 110 studentenwoningen die op basis van het voorliggende plan kunnen worden gerealiseerd is hiermee aangetoond.

Realisatie in bestaand stedelijk gebied

Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: '... bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied, het niet relevant vindt of de ontwikkeling volgens gemeentelijk beleid of provinciale regelgeving in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt (zie hiervoor o.a. ABRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6, ECLI:NL:RVS:2015:1340)). Uit deze uitspraak blijkt dat de Afdeling ook kijkt naar de functie- en bouwmogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied. De voorliggende bouwlocatie is in de kern Vaals gelegen en was tot voor kort bebouwd. Het perceel is bestemd tot 'Gemengd' en binnen



deze bestemming kan een groot aantal stedelijke functies worden gerealiseerd. De beoogde bouwlocatie wordt aan de noord-, west-, zuid- en oostzijde begrensd door andere bestaande stedelijke bebouwing en stedelijke structuren, zoals een supermarkt, woningen en bedrijven. Deze locatie vormt de verdere binnenstedelijke invulling van dit woongebied.

Resumerend kan worden aangegeven dat dit bouwplan is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De motivering voor de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is hiermee voltooid. Het bouwplan past binnen de uitgangspunten inzake de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw

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

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

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4 meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 2.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

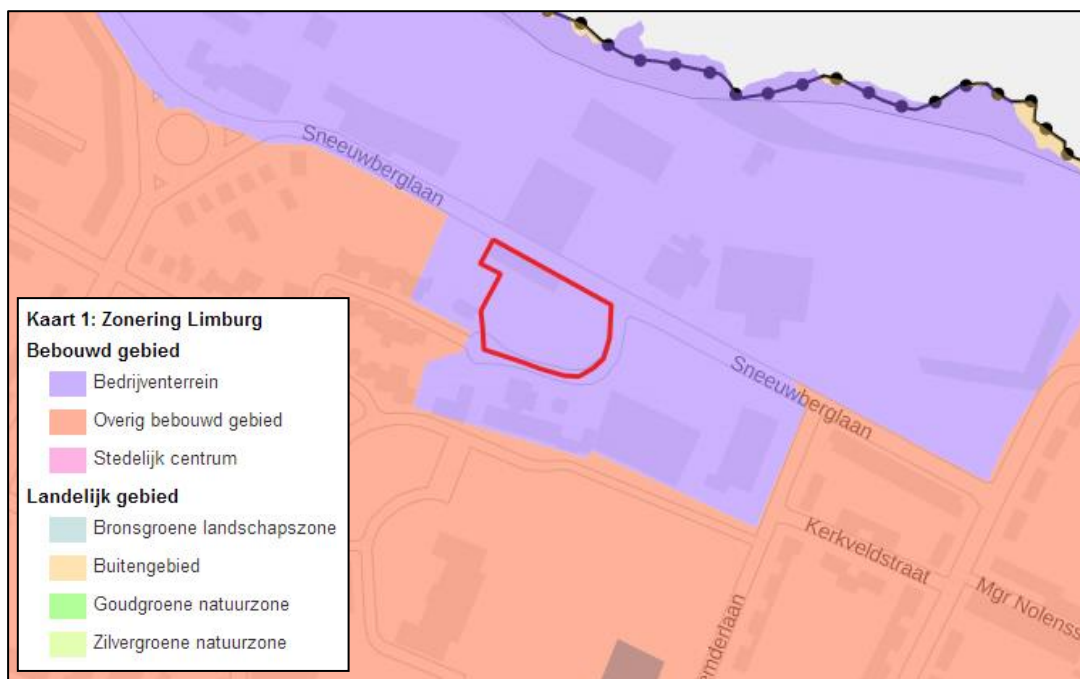
Er worden thans per regio visies opgesteld waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak



van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen. Voor het thema 'wonen' is de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg opgesteld (zie par. 2.4.3).

Projectlocatie

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Bedrijventerrein'. Op het onderstaande kaartje is een uitsnede van de bij het POL2014 behorende kaart 'Zonering Limburg' weergegeven. De projectlocatie is hierop middels een rode omlijning aangeduid:



De zone 'Bedrijventerrein' omvat de bestaande en uitgeefbare bedrijventerreinen. Het zijn de gebieden die specifiek zijn ingericht voor de huisvesting van grotere bedrijven. De beleidsaccenten in deze gebieden liggen op het bieden van ruimte voor bedrijvigheid, een optimale bereikbaarheid en duurzame inrichting en gebruik (bijvoorbeeld door herstructurering).

Het onderhavige plan, dat voorziet in de realisering van twee complexen voor studentenhuisvesting, past formeel niet binnen de functie die in het POL2014 is toegekend aan dit gebied. Echter, deze locatie maakt functioneel geen deel uit van het bedrijvencluster dat zich met name ten noorden van de Sneeuwberglaan bevindt. De voorliggende locatie is juist meer in het woongebied van de kern Vaals gesitueerd en een invulling met studentenhuisvesting past daarom beter op deze locatie dan een bedrijfsfunctie. Met de definitieve omzetting van deze locatie in een woningbouwlocatie neemt de invloedssfeer van bedrijvigheid in de kern Vaals af. Dit is uit milieuhygiënisch oogpunt een betere ontwikkeling dan een bedrijfsontwikkeling ter plaatse. Een uitsluitend bedrijfsmatige invulling is, gelet op het ontbreken van bedrijvigheid en het feit dat in het vigerend bestemmingsplan een gemengde bestemming is opgenomen, ook niet meer aan de orde. In dit kader wordt tevens verwezen naar de Gebiedsvisie Selzerbeek, zoals beschreven in paragraaf 2.4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing. In deze gebiedsvisie is een aantal ontwikkelingsrichtingen vastgelegd dat moet leiden tot een gedeeltelijke transformatie van het bedrijventerrein Selzerbeek. In dat licht past een invulling met studentenhuisvesting goed op deze plek en binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie.



Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) 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.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Er worden drie soorten woningbouwplannen onderscheiden: harde, zachte en nieuwe plannen. Onder 'harde' plannen worden alle woningen verstaan die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening door de gemeenteraad en Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld. Bij 'zachte' plannen gaat het om initiatieven voor nieuwe woningen die wel al bekend zijn, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan c.s. is vastgesteld. Zolang voor een initiatief nog geen definitief bestemmingsplan is vastgesteld, valt het onder de zachte plancapaciteit. Nieuwe plannen zijn initiatieven die nog niet bekend zijn en waarmee dus nog geen rekening is gehouden bij het bepalen van de regionale planvoorraad.

De verordening heeft geen betrekking op de woningen die zijn opgenomen in de 'harde' plannen. Die woningen kunnen in beginsel worden gerealiseerd. Bestaande plannen kunnen door gemeenten worden herzien, maar op het moment dat een gemeente via een dergelijke herziening meer woningen toevoegt, geldt het verbod van de verordening. Bestaande woningen mogen dus wel worden geschrapt, maar er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bij zachte plannen gaat het om initiatieven die nog in voorbereiding zijn. Dat wil zeggen dat de gemeenteraad nog geen definitief besluit heeft genomen tot vaststelling van het bestemmingsplan of dat burgemeester en wethouders nog geen besluit hebben genomen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Voor die plannen geldt dat de voorbereidingsactiviteiten mogen worden voortgezet, maar de definitieve vaststelling of vergunningverlening vooralsnog moet worden aangehouden.

In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen (art. 2.4.2 sub 3) waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Voor een beschrijving van deze structuurvisie wordt verwezen naar subparagraaf 2.4.3 ('Regionaal beleid').



Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

De gronden van de projectlocatie zijn mede aangewezen voor duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden en voor bijzondere bescherming van de bodem van dit gebied. Daarbij dient rekening te worden gehouden met, dan wel afstemming te worden gezocht bij het hieromtrent bepaalde in de Omgevingsverordening Limburg. Hierin is aangegeven dat in beekdalen gronden niet zodanig mogen worden geroerd dat het reliëf wordt aangetast. De projectlocatie is niet gelegen in een beekdal. Bij de uitvoering van dit plan vormen deze bepalingen geen belemmering.

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

Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, op handen zijnde demografische veranderingen binnen de regio, de wettelijke verplichting tot het opstellen van een structuurvisie en omwille van de provinciale verankering van het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul besloten in gezamenlijkheid een structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie is het ruimtelijke het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de drie gemeenten opgenomen voor een termijn van 15 jaar. In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is, en de kernen binnen de zogenaamde rode contouren. Het structuurvisiegebied als onderdeel van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg vraagt om een zeer terughoudend beleid als het gaat om de bouw van niet-buitengebied gebonden bebouwing en functies. Binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Vaals is het streven er dan ook op gericht binnen de contouren van de kernen te bouwen en het buitengebied hiervan zoveel mogelijk te vrijwaren. Voor situaties waar sprake is van achteruitgang en verloedering wordt gepoogd deze te saneren.

Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in de bouw van studentenhuysvesting in de kern van Vaals. Het initiatief is een vorm van herstructurering in de kern, waarbij bebouwing is gesloopt en wordt vervangen door een nieuwe, passende functie die tevens leidt tot een versterking van het woonmilieu en intensivering van het gebruik (en daarmee versteviging van het draagvlak) van bestaande voorzieningen. Vaals oriënteert zich op Aken, en de opbouw van de bevolking moet evenwichtiger worden maar dient wel pluriform te blijven. In de visie worden kansen gezien om, gelet op de uitbreiding van de RWTH, meer jongeren naar de gemeente te trekken. Dit plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul.

Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve



koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave. Aan de voorliggende structuurvisie liggen drie 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)'. Deze onderzoeken zijn reeds aan de orde gekomen bij de motivering van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' in paragraaf 2.4 en zijn in dat kader ook als separate bijlagen 1a, 1b en 1c opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Deze onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

Woonmilieus

- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;
- in suburbaan (de kern Vaals is aangeduid als suburbaan centrum): meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€700 - € 900);
 - kansen in extramuralisering/wonen met zorg (met name bestaand vastgoed interessant);
 - kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
 - kansen in studentenhuysvesting*.
- * *Er wordt een forse stijging verwacht in het aantal studenten in Maastricht en Aken. Voor Aken (voor Vaals relevant) is de verwachte groei van de behoefte geschat op ongeveer 3.300 kamers extra. In het huisvesten van studenten van de RWTH in Aken kan, naast de drie grote steden, ook worden voorzien door de buurgemeenten Vaals, Bocholtz en Kerkrade. Hierbij is steeds meer sprake van behoefte aan zelfstandige kamers. Die veranderende behoefte moet worden gefaciliteerd, maar mag niet leiden tot concurrentie met de reguliere voorraad. Compensatie is niet vereist, maar zelfstandige studentenwoningen zijn dan ook alleen toegankelijk voor studenten gedurende de studietijd tot maximaal een jaar na uitschrijving. Dit moet worden geborgd met een privaatrechtelijke overeenkomst inclusief boeteclausule.*

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: hiervoor is/wordt in Zuid-Limburg de uniforme beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' vastgesteld (dit is in de gemeente Vaals reeds gebeurd);
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

Op basis van deze structuurvisie kan worden vastgesteld dat het beoogde bouwplan voor zelfstandige studentenkamers voorziet in een concrete behoefte (zie ook motivering 'ladder voor duurzame verstedelijking'). Van belang is dat deze studentenkamers niet gaan concurreren met het



reguliere aanbod in kleine woningen. Dit dient te worden afgedekt middels privaatrechtelijke overeenkomsten.

Het bouwplan is in het regionaal overleg inzake volkshuisvesting d.d. 08.08.2016 afgestemd met de regio en akkoord bevonden. Alle gemeenten waren positief, mits voldaan wordt aan de eisen van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg inzake de juridische borging van het exclusieve gebruik als studentenwoningen. Studentenwoningen zijn immers uitgezonderd van de compensatieplicht. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het plan is afgestemd met, en gedragen door, de regio.

2.4.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Vaals 2020

Op 13 oktober 2010 is door de raad van de gemeente Vaals de Strategische Visie Vaals 2020 vastgesteld. In deze Strategische Visie worden de volgende doelen nagestreefd:

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

In de strategische visie is een SWOT-analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats-analyse) opgenomen. In deze analyse zijn de sterke en zwakke punten van en de kansen en bedreigingen voor de gemeente Vaals opgenomen:

SWOT-analyse (sterkte-zwakte) Vaals 2008	
<p style="text-align: center;">Sterke punten</p> <p>Hechte samenlevingsband in kernen Vijlen en Lemiers</p> <p>Hoog (stads) voorzieningenniveau</p> <p>Sterk verenigingsleven</p> <p>Activiteiten/evenementen verenigingen</p> <p>Ruim sociaal beleid</p> <p>Centrale ligging in de Euregio</p> <p>Nabijheid van diverse grote steden</p> <p>Monumentaal/cultuurhistorisch erfgoed</p> <p>Toeristisch centrum in het Heuvelland</p> <p>Veel overnachtingen</p> <p>Hoogwaardige hotels en bungalowpark</p> <p>Drielandpunt trekt veel bezoekers</p> <p>Omvangrijke natuurgebieden van hoge kwaliteit</p> <p>Aantrekkelijk winkeloentrum</p> <p>Drukke weekmarkt</p> <p>Zondagopenstelling</p>	<p style="text-align: center;">Zwakke punten</p> <p>Onduidelijk imago</p> <p>Gebrek aan beleving en trots sociaal-historisch verleden</p> <p>Onevenwichtige bevolkingssamenstelling</p> <p>Beperkte sociale cohesie in kern Vaals</p> <p>Zwakke sociale structuur in kern Vaals</p> <p>Sociale gedragsproblematiek jeugd in kern Vaals</p> <p>Ambivalente verhouding tot Aken</p> <p>Veel woningen in laag- en middensegment</p> <p>Rommelig ingerichte kern Vaals</p> <p>Onbenutte mogelijkheden Drielandpunt</p> <p>Ontbreken verbinding Drielandpunt-kern Vaals</p> <p>"Te weinig te beleven" in kern Vaals</p> <p>Toeristische activiteiten veelal seizoensafhankelijk</p>
<p style="text-align: center;">Kansen</p> <p>Benutten combinatie stadse allure-landelijke sfeer</p> <p>Pluriforme samenstelling bevolking</p> <p>Meertaligheid (onderwijs/arbeidsmarkt)</p> <p>Poort naar Aken openen</p> <p>Uitbreidingsplannen RWTH Aken</p> <p>Ontwikkelingen bedrijventerrein Avantis</p> <p>Onbenutte groenmogelijkheden kern Vaals</p> <p>Onbekend en niet-ontsloten historisch centrum Vaals</p> <p>Verbindende elementen zoals pleinen/looproutes</p> <p>Kleinschalige kwaliteitswinkels in historische omgeving</p> <p>Aantrekken senioren met bestedingsmogelijkheden</p> <p>Maatschappelijk ondernemen</p> <p>Drielandpunt uniek karakter en samenhang geven</p> <p>Betere branding/promotie product Vaals</p>	<p style="text-align: center;">Bedreigingen</p> <p>Daling bevolkingsaantal</p> <p>Wegtrekken jongeren</p> <p>Sterke vergrijzing</p> <p>Druk op voorzieningenniveau</p> <p>Duitse gezinnen trekken weg</p> <p>Ruim sociaal armoedebeleid trekt armoede aan</p> <p>Grensligging – instroom sociale armoede</p> <p>Afnemende bestedingen en koopkracht</p> <p>Onduidelijke positionering t.o.v. Heuvelland en Aken</p> <p>Nauwelijks afzetmarkt voor kwaliteitswoningen</p> <p>Afnemende aantrekkingskracht Drielandpunt</p> <p>Toenemende verkeersdruk kern Vaals en buitengebied</p>



De centraal geformuleerde toekomstvisie luidt als volgt:

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

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van studentenhuisvesting voor het studentenaanbod uit Aken. Hiermee kan een aantal bedreigingen (druk op voorzieningenniveau, wegtrekkende jongeren, afnemende bestedingen en koopkracht) worden omgezet in kansen, zoals het verlevendigen van Vaals door de instroom van jonge mensen, het benutten van de mogelijkheden als gevolg van de uitbreiding van de RWTH Aken en het versterken van de binding met Aken. Deze oriëntatie op Aken is één van de belangrijkste onderdelen van deze toekomstvisie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten die in de Strategische Visie 2020 van de gemeente Vaals zijn vastgelegd.

Letter of Intent Vaals-Aken

De gemeente Vaals en de Stadt Aachen zijn door hun ligging van oudsher nauw met elkaar verbonden. Reeds vele jaren bestaan er tussen beide gemeenten intensieve wederzijdse contacten en/of nauwe samenwerking. De stad Aken is door de aanwezigheid van een hoogwaardige technische universiteit en Fachhochschule een studentenstad bij uitstek. Door de grote toeloop van studenten zijn de mogelijkheden wat betreft studentenhuisvesting in Aken echter zeer beperkt. Om die reden heeft Aken de gemeente Vaals om hulp gevraagd bij het huisvesten van studenten. In 2012 werd er een Letter of Intent ondertekend tussen beide gemeenten, waarin deze intentie werd vastgelegd (opgenomen in separate bijlage 1d).

De gemeente Vaals heeft, als directe buur van Aken, op deze ontwikkeling ingespeeld en mogelijkheden onderzocht om te komen tot de realisatie van studentenhuisvesting. Zij ziet grote voordelen in de komst van studenten naar Vaals. Enerzijds kan zij Aken actief de helpende hand toesteken bij het oplossen van de woningnood onder studenten. Anderzijds verwacht de gemeente een positieve impuls voor de leefbaarheid en de lokale economie. De instroom van jonge mensen zorgt tevens voor een verjonging en verlevendiging in de samenleving. In het kader van deze ‘Letter of intent’ (die d.d. 13.11.2015 nogmaals door het Akense gemeentebestuur is bevestigd, zie de brief in separate bijlage 1e) is eerder overeenstemming bereikt over een bouwplan voor studentenhuisvesting met 460 zelfstandige studentenkamers aan de Sneeuwberglaan (op het voormalige terrein van VV GroenWit).

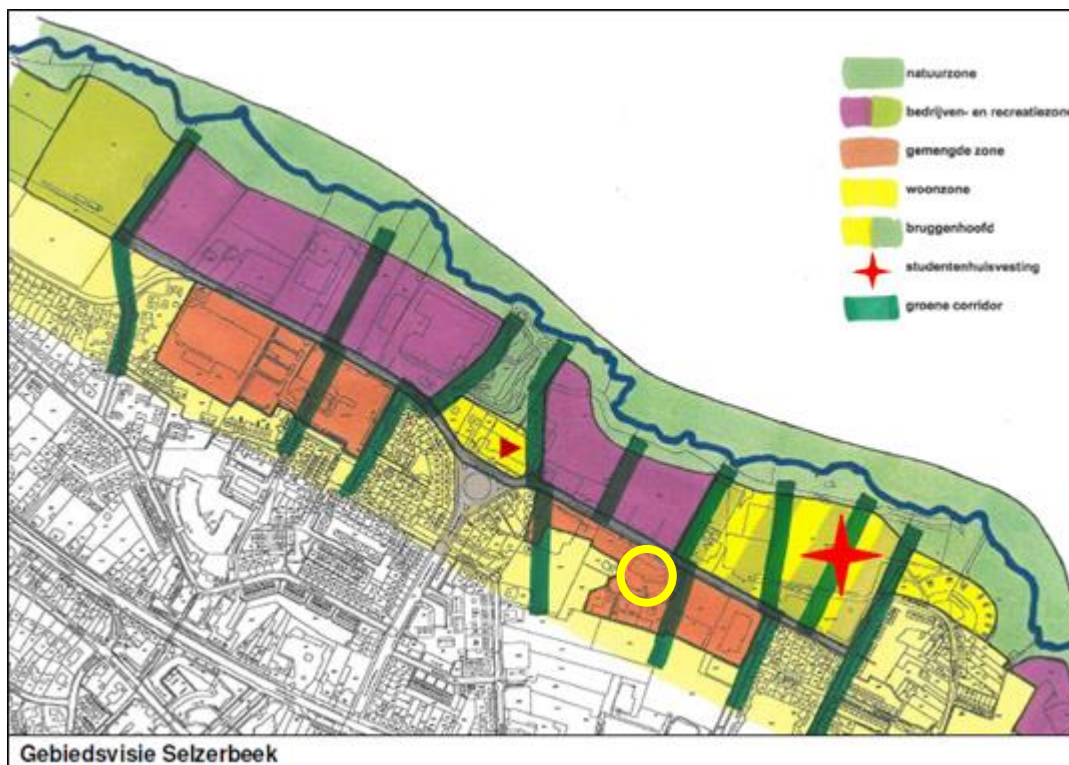
Het voorliggende plan voorziet in nog eens 110 zelfstandige studentenkamers en draagt daarmee bij aan het ledigen van de behoefte aan studentenhuisvesting voor Aken. Gezamenlijk omvatten beide plannen derhalve 570 zelfstandige kamers. Dit aantal past binnen het in de Regionale Woonvisie Zuid-Limburg aangegeven verwachte groei van de jaarlijkse behoefte uit Aken van ongeveer 3.300 kamers.

Gebiedsvisie Selzerbeek

De afgelopen jaren is een transformatie gaande van een deel van het bedrijventerrein ‘Selzerbeek’ naar een meer multifunctioneel gebied. Zo is een nieuwe concerthal gebouwd en is een complex voor studentenhuisvesting in aanbouw. Ook zijn diverse recreatieve voorzieningen gerealiseerd. Deze recente initiatieven passen in de gebiedsvisie voor bedrijventerrein Selzerbeek die in het bestemmingsplan ‘Selzerbeek’ is opgenomen. In deze visie is het bedrijventerrein Selzerbeek



opgedeeld in een aantal zones. Eén van die zones is de 'gemengde zone' die wordt gevormd door het gebied grenzend aan de Selzerbeeklaan en de Sneeuwberglaan. Deze vormt de overgang tussen het bedrijventerrein en de woonkern Vaals. Genoemde initiatieven alsmede het voorliggende nieuwe initiatief tot realisering van studentenhuisvesting geven gestalte aan de gewenste invulling van deze zone conform de gebiedsvisie. Daarbij lijkt studentenhuisvesting (in eerste instantie het project dat thans in aanbouw is) als een katalysator te werken voor de herontwikkeling en herstructurering van de (voormalige) bedrijfsperven aan weerszijden van de Sneeuwberglaan. Vooralsnog passen de initiatieven functioneel in ieder geval binnen de in de gebiedsvisie aangebrachte zonering. Onderstaand is een kaart van de beoogde gebiedsontwikkeling opgenomen met de voorliggende locatie als onderdeel van de 'gemengde zone':



Bovenstaand in acht nemende wordt deze ontwikkeling als positief beschouwd in relatie tot de omliggende woonomgeving.

2.5 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijfshinder in de omgeving aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming.



In opdracht van de initiatiefnemer heeft Aelmans Eco B.V. het 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Sneeuwberglaan 34 te Vaals' (d.d. 30.04.2013, separate bijlage 2a) uitgevoerd.

Ter hoogte van de toekomstige bouwlocatie is de bodem NIET geschikt voor de functie wonen. Voorafgaande aan de bouw dient de bodem te worden gesaneerd:

- ter plaatse van de voormalige wasplaats en de voormalige ondergrondse afgewerkte olietank zijn sterke verontreinigingen met xylenen en/of minerale olie aangetoond; de hoeveelheid bedraagt 62,5 m³, waardoor hier sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging;
- voorafgaand aan het werken in de sterk verontreinigde grond dient een BUS-melding te worden opgesteld en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag (provincie Limburg) te worden voorgelegd;
- de aanwezige Oliebenzine-afscheider (Obas) niet verwijderd is. Deze dient overeenkomstig het Activiteitenbesluit te worden gereinigd en te worden verwijderd.
- vanwege het aantreffen van diverse bouwstoffen, stol, puin, en (geroerde)bodemlagen met diverse kwaliteit (indicatief AW200-industrie), dient voorafgaand aan de bouw een grondstromenplan te worden overlegd, waaruit blijkt dat de toepassing van de diverse bouwstoffen en grond conform het Besluit bodemkwaliteit wordt toegepast. Mogelijk zijn de uitgevoerde bodemonderzoeken niet afdoende als milieuhygiënische verklaring en dient er (nader) onderzoek te worden uitgevoerd naar de kwaliteit en/of samenstelling van grond en/of bouwstoffen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voorliggende plan. De bodem dient voorafgaande aan het gebruik (bouwen) geschikt te zijn voor gebruik. In het kader van de ruimtelijke procedure dient dit als voorwaarde te worden opgenomen.

2.5.2 Geluid

Wet geluidhinder(Wgh)

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

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen spoorlijnen met wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen industrieterreinen met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Wegverkeerslawaai

Voor het onderhavige bouwplan is het van belang dat de te realiseren woningen voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot geluid. Het plangebied is niet gelegen binnen de wettelijke onderzoekszone van de Maastrichterlaan; deze bedraagt, conform artikel 74 Wgh, 200 meter gerekend vanuit het hart van de weg en de uiterste (meest bij de Maastrichterlaan gelegen) grens van de projectlocatie is gelegen op 260 meter uit het hart van de weg.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid op het gebied van de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Voor milieu-uitstraling van omliggende bedrijven wordt verwezen naar subparagraaf 2.5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.



2.5.3 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 kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) is de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm). Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (en advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

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

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden, in lijn met het Bevi, normen gesteld aan het PR voor buisleidingen en dient het GR van buisleidingen te worden verantwoord.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

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



ProjectlocatiePlaatsgebonden risico*Risicovolle bedrijven*

Er zijn, conform de Risicokaart Limburg, geen risicovolle bedrijven in de omgeving van het plangebied gelegen die van invloed (kunnen) zijn op het plangebied.

Buisleidingen

Op circa 100 meter van de grens van de projectlocatie is een hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie gelegen (Z-502-01, met een diameter van 6 inch en een bedrijfsdruk van 40 bar). De PR 10^{-6} -contour van de leiding ligt op leiding zelf (0 meter). De 100% letaliteitsgrens ligt op 40 meter van de leiding en 1% letaliteitsgrens ligt op 70 meter (dit is de grens van het invloedsgebied). In de zone van 70 tot 120 meter van de leiding (het effectgebied) kunnen nog invloeden van een fakkelbrand merkbaar zijn.

Gevaarlijke stoffen

Op 260 meter van de projectlocatie ligt het tracé van de N278 (de Maastrichterlaan maakt hier onderdeel van uit). Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg (Rapport 'Externe veiligheid provinciale wegen', Provincie Limburg, 21 september 2010). Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10^{-6} -contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Binnen de kern Vaals zal transport van gevaarlijke stoffen hoofdzakelijk plaatsvinden ter bevoorrading van de in de gemeente aanwezige bedrijven waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Met dit plan worden 110 studentenwoningen gerealiseerd/toegevoegd en neemt de personendichtheid in het gebied toe.

Groepsrisico

In het kader van dit plan is advies gevraagd bij de Veiligheidsregio Zuid-Limburg inzake de verantwoording van het groepsrisico. Dit vanwege de ligging van het plan in het effectgebied buisleiding (Z-502-01) en transportroute (N278, gevaarlijke stoffen transport). Het advies is opgenomen in bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Aangegeven is dat de geplande woningbouwlocatie op voldoende afstand is gelegen van genoemde risicobronnen.

Resumerend kan worden aangegeven dat er geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid zijn voor dit bouwplan.

2.5.4 Luchtkwaliteit*Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit*

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

In het NSL werken de Rijksoverheid en de decentrale overheden samen om overal in Nederland tijdig (binnen de verkregen derogatietermijn) te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Het NSL bevat niet alleen de maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, maar ook de ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit verslechteren. Voor een project



dat past binnen de reikwijdte van de grondslag in artikel 5.16 lid 1 sub d Wm, geldt dat de toetsing aan de grenswaarden verschuift van het besluit naar het programma. De wettelijke basis voor deze programma aanpak ligt in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2.3, titel 5.2 Wm). In het NSL is geborgd dat vanaf 1 januari 2015 wordt voldaan aan de Europese grenswaarden voor NO₂. Tot die tijd heeft Nederland uitstel en vrijstelling (derogatie) gekregen.

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ (200 µg/m³) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO₂ wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan 54 µg/m³. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van 82 µg/m³. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen 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) en/of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). Het voorliggende bouwplan voorziet niet in een gevoelige bestemming zoals bedoeld in voornoemd besluit. Dit besluit is derhalve op dit plan niet van toepassing.

Niet in betekenende mate (NIBM)

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



Het voorliggende bouwplan voorziet in de bouw van 110 studentenwoningen. Dit aantal valt binnen de categorie van 'niet in betekende mate' bijdragende projecten. Conform voorschrift 3A.2 van bijlage 3a van de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' draagt dit bouwplan niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

2.5.5 Milieuzonering

De VNG -publicatie: "Bedrijven en milieuzonering (versie 2009), geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft deze publicatie richtafstanden voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het lokale omgevingstype. De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goed vertrekpunt voor deze beoordeling. Voor de beoordeling van een goede inpassing wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen. De twee omgevingstypen die de VNG hanteert zijn enerzijds "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en anderzijds "gemengd gebied", voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden.

Rustige woonwijk en een rustig buitengebied (VNG)

"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stilte gebied of een natuurgebied."

Gemengd gebied (VNG)

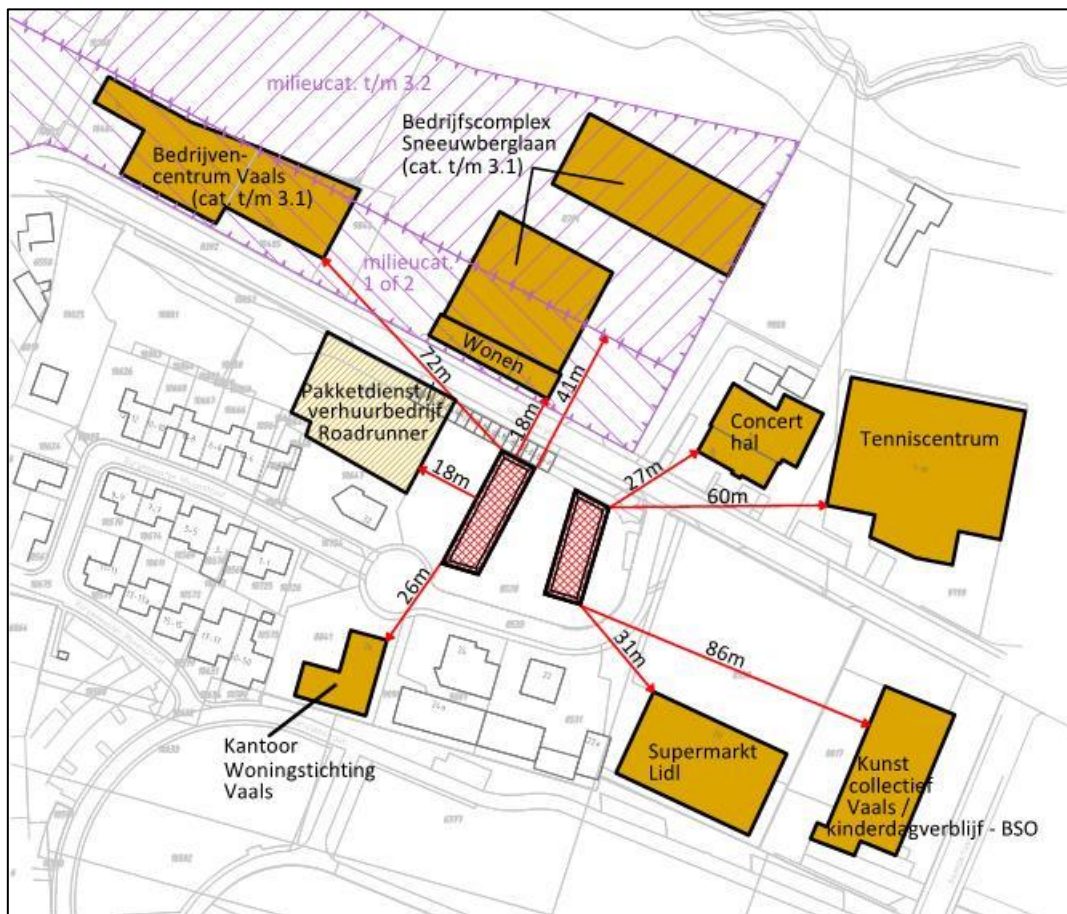
"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Het vertrekpunt vormt in algemene zin de afstand behorend bij een rustige woonwijk en een rustig buitengebied. De richtafstanden die hierbij behoren kunnen echter met één stap worden verkleind indien sprake is van een gemengd gebied. Gelet op de definitie voor 'gemengd gebied' kan de omgeving van deze projectlocatie als zodanig worden beschouwd.

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (nr. 9) zijn lijsten met richtafstanden opgenomen van bepaalde bedrijfsmatige activiteiten tot gevoelige functies. In de omgeving van de projectlocatie zijn verschillende bedrijven of functies gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde woonfunctie.

Op onderstaande afbeelding zijn de bouwmassa's van de projectlocatie aangegeven. In de directe omgeving is een aantal functies gelegen dat met de bijbehorende bedrijfscategorie op deze afbeelding is weergegeven. Ook zijn de afstanden van deze functies tot de meest nabijgelegen bouwmassa van het bouwplan aangegeven. Daar waar het geldende bestemmingsplan bepaalde categorieën mogelijk maakt is dit ook aangegeven. Deze categorisering geldt, bij geval, boven eventueel aanwezige bedrijfsactiviteiten in lagere categorieën.





In onderstaande tabel zijn de voorkomende bedrijfsactiviteiten met de bij behorende richtafstanden per type gebied, analoog aan de bovenstaande afbeelding, weergegeven:

	Bedrijfsactiviteit	Maatgevend(e) milieuaspect(en)	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	Supermarkt Lidl (cat. 1)	geluid/gevaar	10 m.	0 m.
2	Tenniscentrum/sporthal/buitenbanen (cat. 3.1)	geluid/licht	50 m.	30 m.
3	Concerthal Fraiche (cat. 2)	geluid	30 m.	10 m.
4	Bedrijfscomplex Sneeuwberglaan (t/m cat. 3.1)	divers*	50 m.	30 m.
5	Bedrijvensentrum Vaals (t/m cat. 3.1)	divers*	50 m.	30 m.
6	Kantoor Woningstichting Vaals (cat. 1)	geluid	10 m.	0 m.
7	Bedrijventerrein (arcering t/m cat. 3.2)	divers*	100 m.	50 m.
8	Kunstcollectief Vaals (cat. 1)	geluid	10 m.	0 m.
9	Kinderdagverblijf/BSO	geluid	30 m.	10 m.
10	Pakketdienst/verhuurbedrijf (cat. 2)	geluid	30 m.	10 m.

*divers: omdat hier verschillende bedrijven gevestigd kunnen worden binnen voornoemde categorieën kunnen ook verschillende indicatoren maatgevend zijn. Voorwaarde is dat de bedrijfsactiviteiten altijd dienen te passen binnen de milieucategorieën.

Beschouwing cumulatie van geluidbronnen

De bovengenoemde geluidbronnen vormen afzonderlijk van elkaar geen belemmering voor het bouwplan, noch belemmert het bouwplan de aanwezige bedrijfsactiviteiten. De vraag is of cumulatie van deze geluidbronnen zou kunnen leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Cumulatie van geluid

In het voorgaande is uitgegaan van de VNG-lijst. De richtafstanden voor de bedrijfsactiviteiten van deze lijst gaan uit van activiteiten in gebouwen. Voor eventuele aanvullende geluiduitstraling is het noodzakelijk te bezien of de aanwezige activiteiten deels ook buiten plaatsvinden. Van de genoemde negen bedrijfsactiviteiten zijn delen van de activiteiten 2 (tennisbanen), 9 (kinderdagverblijf) en 10 (pakketdienst/verhuurbedrijf) buiten gelegen.

Bij de tennisbanen betreft het de buitenbanen. Deze zijn gelegen op 65 resp. 92 meter van de meest nabijgelegen gevel van de geprojecteerde bebouwing. Deze afstand is twee resp. drie keer zo groot als gewenst/noodzakelijk in een gemengd gebied. Deze afstand wordt, mede gelet op de tussenliggende bebouwing, dermate ruim geacht dat deze geen noemenswaardige bijdrage levert aan de geluidbelasting in de omgeving.

Betreffende de buitenspeelplaats van het kinderdagverblijf kan worden aangegeven dat deze op circa 75 meter van het nieuwe bouwplan is gelegen; deze afstand is ruim zeven keer groter dan gewenst op grond van de cijfers uit de VNG-brochure en het is zeer aannemelijk dat deze, gelet op het feit dat deze alleen geopend is in de dagperiode, niet zal bijdragen aan enig cumulatief-effect.

De activiteiten van het pakketdienst/verhuurbedrijf vinden op het gehele perceel plaats aangrenzend aan het perceel waar de nieuwbouw plaatsvindt. De afstand tot de gevel van de nieuwbouw bedraagt 17 meter, hetgeen ruimer is dan de noodzakelijke 10 meter (categorieën 'post- en koeriersdiensten' en 'verhuurbedrijven personenauto's') conform de VNG-brochure. Aan de andere zijde van het terrein van dit bedrijf grenst het aan een woning die dicht bij het terrein is gelegen dan het beoogde nieuwbouwcomplex. Deze woning is daardoor maatgevend bij milieuhinderaspecten.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking (als gevolg van aan- en afrijdend gemotoriseerd verkeer) van een nieuwe functie kan ook leiden tot een onevenredige cumulatie van geluiduitstraling. In casu is sprake van realisering van een appartementencomplex van 110 studentenwoningen. Deze genereren volgens de uitgave 'Kencijfers en verkeersgeneratie' van het CROW (publicatienummer 317) een verkeersaantrekkende werking (voor gemotoriseerd verkeer) die vergelijkbaar is met de rubriek 'kamerverhuur studenten'. Deze woonvorm genereert bij alle gradaties van stedelijkheid een verkeersgeneratie van gemiddeld 1 verkeersbeweging per etmaal per kamer/appartement. Bij 110 appartementen is dit dus gelijk aan 110 verkeersbewegingen/etmaal.

In het vigerende bestemmingsplan is sprake van een gemengde bestemming waarin veel functies kunnen worden gevestigd, zoals bedrijven van categorie 1 en 2, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor vrije tijd/ontspanning en dienstverlening. De vestigingsmogelijkheden van deze functies zijn afgewogen in het kader van de totstandkoming van dat in het bestemmingsplan en mogen daarom als 'passend in de omgeving' worden beschouwd. Ter vergelijking is de gemiddelde verkeersgeneratie van een aantal mogelijke functies weergegeven (in de gebiedsklasse 'matig stedelijk' en 'schil centrum') gebaseerd op volledige benutting van het bouwvlak. Dit betekent bij een oppervlakte binnen het bouwvlak van 1.300 m² een maximale bebouwingmogelijkheid van 910 m² (het bebouwingpercentage bedraagt maximaal 70):

Functie	Verkeersgeneratie-kencijfer (bewegingen/etmaal)	Totaal (bij volledig benut bouwvlak van 910 m ²)
Kinderdagverblijf (maatschappelijk)	30,1 per 100 m ² bvo	274
Autobedrijf/werkplaats (bedrijf cat. 2)	8,6 per 100 m ² bvo	78
Bankfiliaal (dienstverlening)	11,2 per 100 m ² bvo	102
Dansstudio (ontspanning)	14,7 per 100 m ² bvo	134
Theater (culturele voorzieningen)	10,6 per 100 m ² bvo	96



Uit deze tabel valt af te leiden dat deze functies een vergelijkbare verkeersgeneratie opleveren of zelfs een hogere dan het beoogde bouwplan. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat de verkeersaantrekkende werking van het bouwplan niet leidt tot een toename van geluid als gevolg van de verkeersgeneratie.

Geluiduitstraling vanaf inrichtingen op nieuwe wooncomplex (milieuwetgeving)

Naast de VNG-afstanden dient ook gekeken te worden naar de geluiduitstraling (piekbelastingen) van inrichtingen (bedrijven) op het nieuwe wooncomplex. Dit is met name van belang om te beoordelen of bestaande rechten van bedrijven worden gerespecteerd. Het gaat in deze omgeving daarbij om twee inrichtingen: de laad- en losfaciliteit van supermarkt Lidl en de geluiduitstraling van concerthal Fraiche. Voor deze inrichtingen dient door middel van vervolgonderzoek te worden bepaald of deze belemmerd worden door de nieuwe woonfunctie.

Conclusies

Zoals aangegeven is de omgeving te karakteriseren als een 'gemengd gebied'. De in de rechterkolom aangegeven richtafstanden kunnen worden gebruikt voor de afweging. De volgende conclusies kunnen worden getrokken ten aanzien van bovenstaande afbeelding en tabel:

- voor de functies onder 1, 6 en 8 bedraagt de richtafstand 0 meter; er zijn voor wat betreft deze functies geen belemmeringen ten aanzien van de woonfunctie. Wel dient de laad- en losmogelijkheid van vrachtwagens ter bevoorrading van Lidl-supermarkt, het aan- en afrijden van klanten en het rijden met winkelwagentjes nader te worden onderzocht (zie 'Nadere onderzoeken industrielaawaai en horecalawaai' onderaan deze subparagraaf).
- voor de functies onder 3 en 9 geldt een richtafstand van 10 meter; aan deze afstand kan worden voldaan. Wel dient ten aanzien van de concerthal Fraiche te worden onderzocht of de geluidruimte van de concerthal wordt beperkt door deze ontwikkeling (zie 'Nadere onderzoeken industrielaawaai en horecalawaai' onderaan deze subparagraaf).
- voor de functies onder 2, 4 en 5 bedraagt de richtafstand 30 meter. In de situaties 2 en 4 kan hieraan worden voldaan; in deze gevallen bedraagt de afstand van de functiegrens tot aan de geprojecteerde woonbebouwing ruim meer dan 30 meter. Voor de situatie onder 3 (bedrijfscomplex Sneeuwberglaan) doet deze afstand niet meer ter zake omdat boven deze bedrijfsruimte woningen (Sneeuwberglaan 3, 5 en 7) zijn gelegen. Dit wil zeggen dat de mogelijkheden tot het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de huidige situatie al beperkter zijn dan vanuit het bestemmingsplan mogelijk is (t/m categorie 3.1). Met het uitoefenen van de woonfunctie is het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten beperkt geworden tot die met een richtafstand van 0 meter. Ook bij deze functie is derhalve geen sprake meer van een belemmering in relatie tot de geprojecteerde studentenwoningen.
- voor de zone als bedoeld onder 7 geldt een afstand van 50 meter; deze uiterste rand van deze zone is op 41 meter van de meest nabijgelegen bouwmassa gelegen. Voor deze ontwikkeling vormt dit echter geen belemmering, omdat de woningen aan de (veel dichterbij gelegen) Sneeuwberglaan 3, 5 en 7 reeds een belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten in deze zone.

Nadere onderzoeken industrielaawaai en horecalawaai

Supermarkt Lidl

Bestaande bedrijven in de omgeving van nieuw te realiseren woningen, welke activiteiten onder een vigerende milieuvergunning uitvoeren of welke worden aangemerkt als meldingsplichtige bedrijven, hebben vanuit hun vergunnings situatie zowel plichten als rechten. Het bedrijf kan dan vanzelfsprekend rechten uit die eerder verleende vergunning(en) c.q. meldingen ontleen. Het zal dan niet zonder meer mogelijk zijn om strengere geluidgrenzen op te leggen; dit wil zeggen dat de te realiseren woningen niet zonder meer beperkend mogen zijn voor de verdere uitoefening van reeds bestaande activiteiten. In casu gaat het hier om het bedrijf Lidl. Om de akoestische situatie in kaart te brengen is het 'Akoestisch onderzoek industrielaawaai bestaande inrichting Lidl Vaals'



(Bureau Geluid, rapportnummer 20174071, separate bijlage 5) uitgevoerd. De conclusies zijn als volgt:

- het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij woningen van derden bedraagt ten hoogste 44/41/36 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Er wordt voldaan aan de streefwaarde voor geluid van ten hoogst 50 dB(A) in de dagperiode (07.00-19.00 uur), 45 dB(A) in de avondperiode (19.00-23.00 uur) en 40 dB(A) in de nachtperiode (19.00-23.00 uur);
- het maximale geluidniveau bij woningen van derden bedraagt ten hoogste 77/54/77 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Er wordt voldaan aan de normstelling voor geluid in de dagperiode (07.00-19.00 uur). Tevens wordt voor wat betreft de toetsing milieu in de avondperiode (19.00-23.00 uur) voldaan omdat er dan geen laad- en losactiviteiten vanwege vrachtwagens zijn. In de nachtperiode kan niet voldaan worden aan de normstelling voor maximale niveaus indien de vrachtwagen in de nachtperiode de inrichting bezoekt met als doel gelost te worden (zie *).
- Het aspect indirecte hinder en de verkeersaantrekkende werking vormt geen belemmering voor de ruimtelijke inpassing.

** Uitzondering van maximale niveaus op basis van artikel 2.18 lid 4 van het Activiteitenbesluit*

Artikel 2.18 lid 4 van het Activiteitenbesluit geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid de toetsing van maximale geluidniveaus vanwege aandrijfgeluid in de nachtperiode uit te zonderen indien het niveau van het aandrijfgeluid op een afstand van 7,5 meter niet hoger is dan 65 dB(A). Hieraan wordt voldaan wanneer sprake is van de inzet van vrachtwagens in de nachtperiode waaraan een PIEK-certificaat is toegekend. Voor de onderhavige situatie heeft Lidl aangegeven dat in de nachtperiode PIEK-gecertificeerde vrachtwagens worden ingezet, hetgeen betekent dat de opleggers en trailers zijn voorzien van geluidreducerende maatregelen. Als de transportmiddelen voldoen aan de Circulaire Piek geldt op basis van het Activiteitenbesluit dat de piekniveaus zijn vrijgesteld van toetsing. Hiermee wordt (in de nachtperiode) voldaan aan de eisen van het Activiteitenbesluit en is het woon- en leefklimaat voldoende beschermd en gewaarborgd.

Concerthof Fraiche

Op basis van dezelfde wet- en regelgeving als in de situatie van supermarkt Lidl is dient ook de situatie rond de bestaande horeca-inrichting Fraiche te worden onderzocht, omdat vanuit deze horeca-inrichting een geluidbelasting op de toekomstige woningen te verwachten is. In het 'Akoestisch onderzoek horeca bestaande inrichting Fraiche Vaals' (Bureau Geluid, rapportnummer 20174041, separate bijlage 6) zijn immissiemetingen en -berekeningen uitgevoerd ter bepaling van het maximaal toelaatbare muziekniveau in de inrichting in de huidige situatie. Hierbij is uitgegaan van gemeten immissieniveaus op referentiepunten welke zijn doorgerekend naar de gevels van de dichtstbijzijnde woningen van derden en naar het meest relevante toekomstige gebouwen voor studentenhuisvesting. Er wordt bij de inrichting Fraiche onderscheid gemaakt tussen de caféruimte en de zaal. De conclusies zijn als volgt:

Caféruimte:

- voor de caféruimte geldt dat vanwege de nieuwbouw van de studentenhuisvesting het toelaatbaar muziekniveau iets daalt. Dit is verklaarbaar; de nieuwbouw is dichterbij gelegen dan de bestaande bouw en de oostgevel heeft direct zicht op de caféruimte terwijl de bestaande woningen dat niet hebben;
- de activiteiten van Fraiche worden hierdoor echter niet per definitie beperkt. Het toelaatbaar muziekniveau in het café (91 dB(A) in geval van de nieuwbouw) is nog altijd hoger dan het niveau dat in een maximale situatie wordt ingesteld (ca. 85 tot 90 dB(A)). Bovendien geldt dat de voordeur en toegangsdeur niet goed sluiten en kieren vertonen en daarmee een geluidlek vormen;
- de toegang tot de caféruimte is in zijn geheel geen deur, maar bestaat uit hangende kunststof flappen. Indien dit zou worden verbeterd zou het toelaatbaar muziekniveau nogmaals met ca.



3-5 dB(A) verhoogd kunnen worden. In dat geval zal de caféruimte voldoende mogelijkheden bieden voor zowel hun huidige als toekomstige exploitatie.

Zaal:

- Voor de zaal geldt dat vanwege de nieuwbouw van de studentenhuisvesting het toelaatbaar muziekniveau eveneens iets daalt, maar dit is zelfs binnen de nauwkeurigheidsmarge van +/- 2 dB(A) voor dit soort metingen. Ook dit is verklaarbaar; de nieuwbouw is ook nu dichterbij gelegen dan de bestaande bouw. De oostgevel is wel meer gedraaid.
- tijdens de metingen is een aantal geluidstekken geconstateerd welke in belangrijke mate bijdragen tot dit resultaat (nooddeuren die niet goed sluiten en enkele deuren die scheef hangen): deze deuren zijn met name bepalend voor de *bestaande woningen*;
- de binnendeur van het podium naar de laadruimte en de overheaddeur in de voorgevel zijn eveneens niet goed sluitend. Deze deuren zijn met name bepalend voor de *nieuwbouw*;
- evenals bij de caféruimte geldt dat, indien dit zou worden verbeterd, het toelaatbaar muziekniveau met ca. 3-5 dB(A) verhoogd zou kunnen worden. In dat geval zal de zaalruimte voldoende mogelijkheden bieden voor zowel huidige als toekomstige exploitatie.

Voertuigen en laden en lossen

Er is geen parkeervoorziening, enkel een parkeerplek voor één bestelwagen ten behoeve van in- en uitladen van benodigdheden voor bijvoorbeeld een optreden van een bezoekende band. Dit vindt niet dagelijks en ook niet wekelijks plaats. Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is het aan- en afrijden van één bestelwagen niet relevant. Voor het maximale geluidniveau geldt dat het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein, en het komen en gaan van bezoekers bij inrichtingen waar uitsluitend of in hoofdzaak horeca-, sport- en recreatieactiviteiten plaatsvinden, van toetsing worden uitgezonderd.

Conclusies

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met de in het onderzoek vermelde maximale zendniveaus (maximale geluidniveaus (Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau) voor het ten gehore brengen van muziek), voldaan wordt aan de toepasselijke geluidsnorm van het Activiteitenbesluit. De maximale geluidniveaus voor muziek (zendniveaus) zullen door middel van maatwerkvoorschriften worden vastgesteld, waarin zal worden voorgeschreven dat een technische voorziening ervoor dient te zorgen dat het zendniveau en daarmee de geluidnorm niet worden overschreden. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat afdoende beschermd en gegarandeerd.

2.6 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. De Watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. 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.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op het onderhavige plan is door advies- en ontwerp bureau Geert Janssen een waterparagraaf opgesteld. Hierin worden de beleidskaders van de waterbeheerders benoemd en is op basis van de uitgangspunten voor hemelwaterinfiltratie van het waterschap een methode aangegeven voor het afvoeren van het hemelwater van het terrein door infiltratie en/of opvangen en vertraagd afvoeren naar het regenwaterriool. Er is op het terrein voldoende ruimte beschikbaar



om deze voorziening te realiseren. De waterparagraaf is opgenomen als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

2.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen. Per 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet 2016 in werking getreden. Onveranderd blijft de gemeente als bevoegd gezag aangewezen.

Onderhavige projectlocatie

Het noordelijke deel van de projectlocatie is vrijgegeven op basis van onderzoeksmelding 9377 (Geraeds, J.J.G., 2003, 'Archeologisch vooronderzoek MUVA-terrein, gemeente Vaals: een Inventariserend Archeologisch onderzoek' van Grontmij te Eindhoven). Uit het booronderzoek dat destijds is uitgevoerd bleek dat de bodem deels verstoord is waarbij de onderzoekers er vanuit gaan dat het terrein geëgaliseerd is. Aangezien er ook geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen werd vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht en is het terrein door de gemeente vrijgegeven. Op deze gronden is dan ook geen archeologische dubbelbestemming gelegen.

Het zuidelijke deel van de projectlocatie is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere geldende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met middelhoge archeologische verwachtingen. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom de grond over een oppervlakte van 1.000 m² of meer tot een diepte van 0,5 meter of meer beneden maaiveld wordt geroerd, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Buiten de bebouwde kom geldt dit bij een diepte van 0,4 meter of meer beneden maaiveld.

De archeologische dubbelbestemming is alleen gelegen op enkele randen van de projectlocatie. Het gezamenlijke oppervlak van deze gronden is met 83 m² veel lager dan de ondergrens voor archeologisch onderzoek van 1.000 m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

2.8 Flora en Fauna

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavige projectlocatie

Bij nieuwe projecten dient te worden afgewogen of door deze ontwikkeling verbodsbepalingen uit de Natuurbeschermingswet worden overtreden. Voor dit plan is door bureau Ecolybrium het 'Quickscanonderzoek Ecologische waarden Sneeuwberglaan te Vaals' uitgevoerd. De rapportage is als separate bijlage 4 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hier wordt volstaan met het benoemen van de resultaten.



Op basis van voornoemde quickscan en de toetsing aan de Wet Natuurbescherming (Wnb) kan gesteld worden dat:

- geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden ten aanzien van alle soortgroepen;
- er geen ontheffing Wnb nodig is voor de voorgenomen ingreep;
- soortgericht vervolgonderzoek niet noodzakelijk is voor de ingreep.

2.9 Kabels en leidingen

De aanwezige ondergrondse infrastructuur vormt geen belemmering voor de nieuwe bebouwing. Indien kabels en ondergrondse leidingen ten gevolge van de verlaging van het maaiveld niet aan de normen van de gemeente en nutspartijen kunnen voldoen, dienen deze te worden aangepast conform de normen van gemeente en nutsbedrijven.

2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.2, eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

2.11 Economische 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 Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Onderhavig plan wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan (de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen). Het kostenverhaal zal anders worden geregeld en wel door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Vaals en de ontwikkelende partij.



3 Motivering

Student Housing Vaals B.V. is voornemens studentenhuysvesting voor 110 studentenwoningen te realiseren tussen de Sneeuwberglaan en de Burgemeester Rhoenstraat in de gemeente Vaals. De 110 studentenwoningen zijn opgedeeld in 2 complexen.

Het realiseren van de studentenhuysvesting is onder het huidige planologische regime niet mogelijk. De gemeente Vaals is echter bereid de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen middels het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo. Als onderdeel van de omgevingsvergunningprocedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

Procedure

De uitgebreide omgevingsprocedure is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het bouwplan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- het plan voorziet in de behoefte aan kwalitatief hoogwaardige studentenhuysvesting in de kern Vaals voor studenten van de Fachhochschule en de RWTH te Aken;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen overtredingen van de Natuurbeschermingswet zullen plaatsvinden;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid om de toegenomen parkeerdruk op te vangen;
- geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisatie van het voornoemd bouwplan op de projectlocatie aan de Sneeuwberglaan te Vaals in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage 1 Verbeelding bij omgevingsvergunning



Bijlage 2 Advies Veiligheidsregio



Bijlage 3 Zonnestudie

