



**gemeente
vaals**

RAADSVOORSTEL

Datum: 13 maart 2026

Datum vergadering: 20 april 2026

Agendapuntnr.:

Behandeld door: VROM

Zaak:

Documentnummer 26.0004137



Naam: M. Pittie

Portefeuillehouder: A.H.A. Hamaekers

Openbaar

Onderwerp:

Mamelis 21

Voorstel

In te stemmen met verdere uitwerking wijziging omgevingsplan Mamelis 21 te Lemiers, mits wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Inleiding

De raad heeft in 2023 de 'Motie regie op bestemmingsplannen' ingevoerd, waarmee is vastgelegd dat het college van B&W bij grote en ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen vooraf instemming van de raad vraagt bij de principe-beoordeling.

Initiatiefnemers willen op de carréboerderij 14 appartementen / woningen toevoegen in een Rijksmonument. Zij hebben op een aantal onderdelen al rapporten uitgevoerd, zoals een verkeersrapport en aerius-berekeningen.

De initiatiefnemers hebben aangegeven het plan verder te willen uitwerken tot een wijziging van het omgevingsplan.

Dit principebesluit houdt in dat de uitwerking plaatsvindt onder de voorwaarde dat de overige vereisten voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) worden meegenomen en dat het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Voor de definitieve vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan zal het uitgewerkte plan opnieuw ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Beoogd effect

Een positieve (principe) standpunt van de raad, zodat het plan verder uitgewerkt kan worden tot een wijziging van het omgevingsplan.

Argumenten

1. Het monument wordt in stand gehouden

De Adviescommissie monumenten en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) hebben op hoofdlijnen positief geadviseerd. Dit plan zorgt ook voor een structurele instandhouding van het monument.

2. Deze ontwikkeling draagt bij aan het woningtekort.

Het planvoornemen sluit aan bij de criteria van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en voldoet aan de maatschappelijke meerwaarde. De 14 woningen / appartementen worden koopwoningen. De doelgroep zijn starters en ouderen. Dit is regionaal afgestemd. Het worden energieneutrale woningen (energielabel A).

3. Deze ontwikkeling is verkeerskundig aanvaardbaar en leidt niet tot een verslechtering van de verkeersveiligheid of doorstroming.

Uit het verkeersrapport blijkt dat de uitbreiding van de woonzone geen negatieve impact heeft op een veilige en vlotte verkeersafwikkeling. Er zijn verbeterpunten voorgesteld met betrekking tot bebording voor de verbetering van de verkeersveiligheid.

4. Deze ontwikkeling is in beginsel verenigbaar met provinciaal beleid.

De herbestemming van de boerderij sluit aan op bestaand provinciaal beleid. Het behoud en (her)gebruik van cultureel erfgoed is een provinciaal belang.

5. Er is geen sprake van stikstofdepositie op stikstof gevoelige natuurgebieden.

Dit blijkt uit de voortoets en de aerius-berekeningen (realisatie- en gebruiksfase).

6. Er wordt een VVE opgericht waarin afspraken worden gemaakt met de kopers.

Initiatiefnemers wonen zelf ook op de locatie en zijn gebaat bij goede afspraken.

7. Er is rekening gehouden met de spuitcirkel en het plan draagt bij aan de biodiversiteit.

Omliggende percelen zijn van de initiatiefnemer zelf. Voor de biodiversiteit worden er poelen aangelegd en hoogstamboomgaarden.

Kanttekeningen

1. Uitgewerkt dient te worden, diverse rapporten op het gebied van milieu: geluid, geur en bodem.

Deze rapporten worden opgesteld.

2. Stopzetting van de veehouderij kan leiden tot intensievere akkerbouw.

Wat gebeurt er in de toekomst? Initiatiefnemer kan dit (mondeling) toelichten.

Financiën

Te zijner tijd wordt een overeenkomst gesloten, waarin eventuele planschade of andere exploitatiekosten voor rekening van de initiatiefnemers komen. Tevens worden hierin afspraken gemaakt over de verplichte aanleg en instandhouding van de vereiste landschappelijke inpassing en eventuele andere vereiste Kwaliteitsmaatregelen.

In de overeenkomst worden ook afspraken vastgelegd met betrekking tot de intrekking van de natuurbeschermingswetvergunning en milieuvergunningen.

Communicatie

Er is nu nog geen sprake van communicatie in dit stadium van het project vanuit gemeente Vaals. Initiatiefnemers hebben zelf een omgevingsdialoog gevoerd met bewoners van Mamelis om dit plan te bespreken.

Uitvoering

De initiatiefnemers zullen bij een positief besluit het plan verder uitwerken middels een wijziging van het omgevingsplan. Dit plan zal ruimtelijk getoetst worden op het gebied van ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties). Zo wordt het plan voorgelegd aan de Gemeentelijke Adviescommissie Mergelland (GAM).

Een ontwerp omgevingsplan zal ter inzage worden gelegd voor 6 weken. De wijziging van het omgevingsplan wordt daarna definitief voor vaststelling voorgelegd aan de raad.

Bijlagen

- 26.0004138 Raadsbesluit Mamelis 21
- 26.0006428 Verkeersmemo Mamelis 21 versie 09-03-2026
- 26.0005424 Voortoets stikstof realisatie- en gebruiksfase – Mamelis 21 versie 22-12-2025