

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende juridische regeling	5
1.4 Leeswijzer	6
1.5 Documenten bij dit bestemmingsplan	6
2 Gebiedsbeschrijving	7
3 Beleidskader	10
3.1 Nationaal beleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4 Planuitgangspunten	16
4.1 Milieuaspecten	16
4.1.1 Bodem	16
4.1.2 Geluid	18
4.1.3 Externe veiligheid	18
4.1.4 Luchtkwaliteit	19
4.2 Archeologie	19
4.3 Ecologie	21
4.4 Waterparagraaf	21
5 Planbeschrijving	23
6 Planopzet	25
6.1 Algemeen	25
6.2 Juridische regeling	25
7 Uitvoerbaarheid	28
7.1 Economische uitvoerbaarheid	28
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.2.2 Overleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro	28
7.2.2 Zienswijzen	28
Bijlage 1 Overlegreacties ex art. 3.1.1 Bro	30
Bijlage 2 Brief provincie Limburg	31

Separate bijlagen:

- Econsultancy BV, Quickscan flora en fauna Von Clermontplein 32 t/m 46 te Vaals, rapportnr. 09063525, d.d. 17.11.2009
- Econsultancy BV, Verkennend bodemonderzoek Von Clermontplein 34 t/m 46 te Vaals, rapportnr. 09081553 VAA.COV.NEN, d.d. 27.10.2009
- Econsultancy BV, Aanvullend bodemonderzoek Von Clermontplein 34 t/m 46 te Vaals, rapportnr. 0911170 VAA.COV.AAN, d.d. 18.11.2009;
- Econsultancy BV, Nader bodemonderzoek Von Clermontplein 34 t/m 46 te Vaals, rapportnr. 10031168 VAA.COV.NAD, d.d. 23.08.2010;
- Econsultancy BV, Verkennend bodemonderzoek asbest in bodem Von Clermontplein 34 t/m 46 te Vaals, rapportnr. 10031169 VAA.COV.ASB, d.d. 01.09.2010
- ArcheoPro, "Inventariserend veldonderzoek (IVO-O); bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Verveshuis Vaals", archeologisch rapport nummer 996, december 2009;



- Archeocoach, "Beoordeling van een archeologisch rapport" in opdracht van de gemeente Vaals (bevoegd gezag), d.d. 30 november 2009;
- Oranjewoud, "Aanvullend bodemonderzoek Von Clermontplein 34 t/m 46 te Vaals", kenmerk 236826, d.d. 23 augustus 2011;
- Econsultancy B.V., 'Aanvullend grondwateronderzoek', rapportnummer 12031236 VAA.WIJ.GRW, d.d. 6 april 2012.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

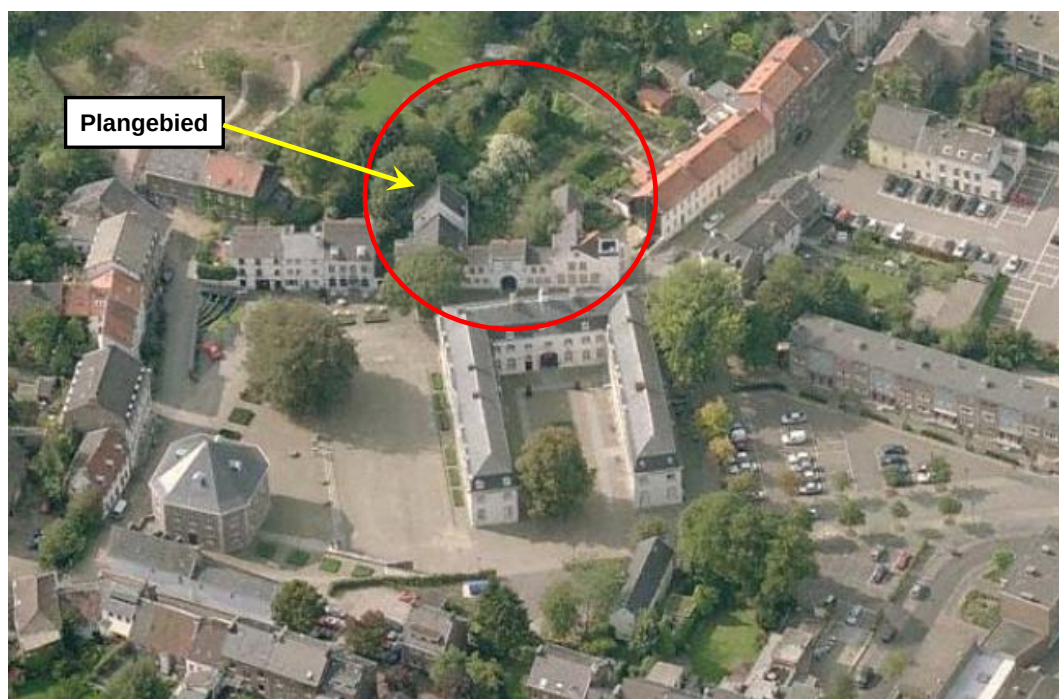
Het monumentale Verveshuis aan het Von Clermontplein te Vaals ligt reeds jaren leeg en is hierdoor ernstig in verval geraakt. Voor de gemeente is het, als bewaker van het cultureel erfgoed binnen haar grondgebied, belangrijk dat het beeldbepalende gebouw wordt opgeknapt en wordt behouden voor de toekomst. Het projectontwikkelingsbedrijf Centrum Ontwikkeling Vaals B.V. heeft het pand en de gronden een aantal jaren geleden aangekocht en heeft een plan laten ontwerpen voor herontwikkeling van het gebied. Het plan van architectenbureau SATIJNplus is geaccordeerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het College van Burgemeester en Wethouders van Vaals heeft de benodigde monumentenvergunning verleend op 12 januari 2010 (kenmerk HB 100004, nr.10, d.d. 12.01.2010). Hiermee is het startsein gegeven voor het definitieve herontwikkelingsproces. Een belangrijke randvoorwaarde daarbij is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, waarin de ruimtelijke veranderingen in het gebied worden vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan het Von Clermontplein 34 t/m 46 te Vaals en is gelegen in de kadastrale gemeente Vaals sectie A, nummers 6591, 6592, 6593, 7126 en 10548. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.050 m², waarvan 653 m² bebouwd is. Van deze bestaande bebouwing is 509 m² aangewezen als Rijksmonument. Het plangebied is in het historische deel van het centrum van Vaals gelegen en maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht "Kern Vaals". Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door het Von Clermontplein, aan de zuidzijde door de bestaande woonbebouwing van en de tuin behorende bij het pand Von Clermontplein 32 en aan de westzijde door de tuin behorende bij het pand Von Clermontplein 44. Op het onderstaande topografische kaartje is de ligging van het plangebied aangegeven:



Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied in de huidige situatie weergegeven:



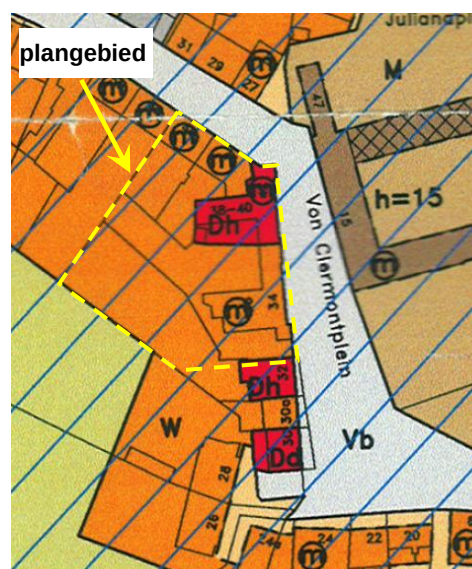
Pal tegenover het plangebied, aan de overzijde van de weg, is het karakteristieke gemeentehuis van Vaals gelegen (het centraal gelegen gebouw met de U-vorm op de foto). Het Verveshuis vormt een historisch ensemble met zowel het gemeentehuis als de panden in de directe omgeving; deze gebouwen maken daardoor ook deel uit van het beschermd dorpsgezicht.

1.3 Vigerende juridische regeling

De gronden van het onderhavige plangebied zijn thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan “Kern Vaals” (vastgesteld door de raad van Vaals d.d. 11.10.2004 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 10.06.2005).

In dit plan is het onderhavige plangebied deels bestemd tot ‘Woondoeleinden W’ en deels tot ‘Horeca Dh’. Het voorliggende bouwplan past deels niet in het vigerend bestemmingsplan vanwege de huidige bestemming ‘horeca’; hierbinnen is de bouw van nieuwe woningen niet mogelijk. De panden hebben daarnaast de aanduiding ‘m’ van monumentaal pand.

Op de nevenstaande uitsnede van de plankaart is het plangebied aangegeven. Er zijn binnen het bestemmingsplan Kern Vaals geen binnenplanse mogelijkheden (hiermee worden bedoeld vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden) om het onderhavige bouwplan mogelijk te maken; hierdoor is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



1.4 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt, na de gebiedsbeschrijving in hoofdstuk 2, het beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau belicht (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden besproken. Hoofdstuk 5 gaat in op het ontwikkelingsplan van Centrum Ontwikkeling Vaals B.V. en hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische regeling waarvoor in dit plan is gekozen. Tenslotte is in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid (economisch en maatschappelijk) van het plan aangegeven.

1.5 Documenten bij dit bestemmingsplan

Bij dit bestemmingsplan behoren naast de verbeelding met IDN-nummer NL.IMRO.0981.BP09Verveshuis-VA01 (schaal 1:500), tevens de bijbehorende regels en deze toelichting. Daarnaast maken een ecologische quickscan, een grondwateronderzoek, een verkennend bodemonderzoek, een nader bodemonderzoek, een aanvullend bodemonderzoek, een asbestonderzoek, een archeologisch vooronderzoek en een archeologische beoordeling deel uit van dit bestemmingsplan. Deze onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd en worden in de toelichting besproken.



2 Gebiedsbeschrijving

Ligging in de omgeving

Het Verveshuis (ook wel 'huis Verves') is gelegen in het historische centrum van de kern Vaals en maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht 'Kern Vaals'. Het Verveshuis is voor het eerst vermeld in 1761 (zie verder in deze paragraaf) als verfhuis voor de toenmalige lakenindustrie van Vaals. Het complex is met name in de 19^e eeuw verder uitgebreid tot de huidige omvang. Het Verveshuis is gesitueerd in een (overwegende) woonomgeving met veel monumentale panden en gebouwencomplexen. Tegenover het Verveshuis is het eveneens beeldbepalende Vaalser gemeentehuis gelegen. Na een brand in het noordelijk gebouwdeel van het Verveshuis in 2002 is vanwege instortingsgevaar een gedeelte van het gebouw afgebroken. Thans vormt dit deel een 'open gat' in de bebouwingswand aan deze zijde van het Von Clermontplein. Het overige deel van het monumentale complex is in de loop der jaren sterk in verval geraakt.

De onderstaande foto's bieden een impressie van de situatie van het Verveshuis in 2009:



Verklaring foto's:

- Linksonder : zicht op Verveshuis vanaf zijde gemeentehuis (Von Clermontplein);
- Rechtsboven : aanzicht op de ernstig in verval geraakte noordzijde van het complex;
- Linksonder : aanzicht op de oostgevel van het Verveshuis met centrale toegangspoort
- Rechtsonder : detailopname toegangspoort (door hekwerk afgesloten)

Korte geschiedenis historische kern Vaals

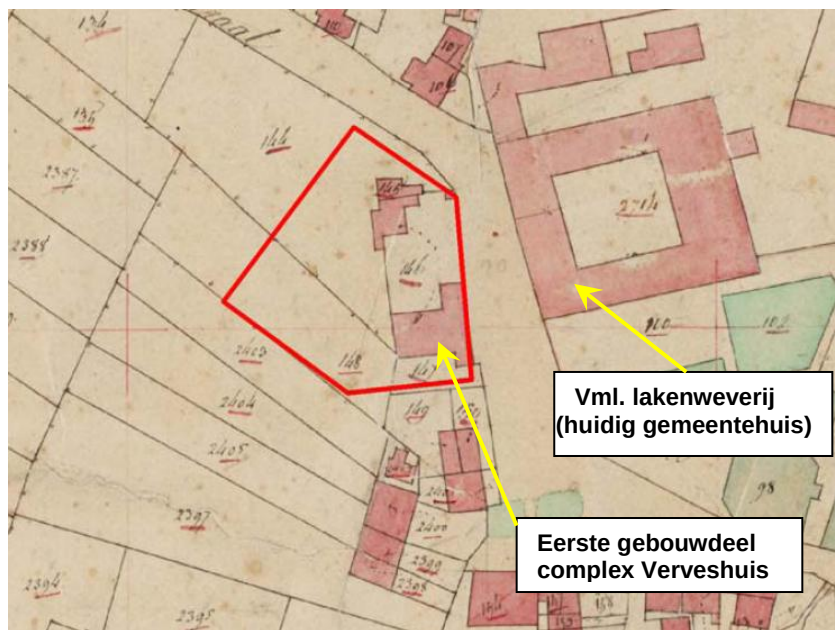
Het dorp Vaals is ontstaan op de grens met Duitsland en zal in de vroege Middeleeuwen een kleine nederzetting zijn geweest. De welvaart van Vaals werd in de 17^e en 18^e eeuw positief door de grote toeloop van protestanten uit Aken en werd nog meer gestimuleerd door de Akense lakenfabrikant Von Clermont. Deze gebruikte het complex voor het verven van de aan de overzijde van de weg geproduceerde lakens. Het dorp onderging in korte tijd een metamorfose en groeide uit tot een



plaats van monumentale complexen met woon- en bedrijfsvleugels. In de 19^e eeuw ontwikkelde Vaals zich vooral langs de verbindingsweg Aken-Gulpen-Maastricht. De bebouwing groeide naar elkaar toe waardoor Vaals een stedelijk aanzien kreeg. De kern van Vaals is na de Tweede Wereldoorlog sterk uitgebreid met nieuwbouw, met name in de vorm van woonblokken. De ruimtelijke structuur in de historische kern, waarbinnen dit plangebied is gelegen, is echter nagenoeg gelijk gebleven.

Het complex

Uit een bouwhistorische verkenning¹ is op te maken dat het complex van het Verveshuis in vier fasen is gebouwd. De eerste fase (1761-1765) bestond uit de bouw van het “Stamhaus”, een fabrieksgebouw inclusief woning voor de lakenweverijen van Von Clermont aan de voormalige Dorpstraat. Tegenwoordig is dit het huidige gemeentehuis van Vaals. De Doopsgezinde gemeente beschikte over een ‘verfhuys’ aan de overzijde van de straat. Dit werd als zodanig in gebruik genomen, terwijl de Doopsgezinde gemeente in het pand ook over een kerkruimte beschikte. Uit de onderstaande kadastrale kaart uit 1832 is de aanwezigheid van de eerste bebouwing van het Verveshuis zichtbaar:



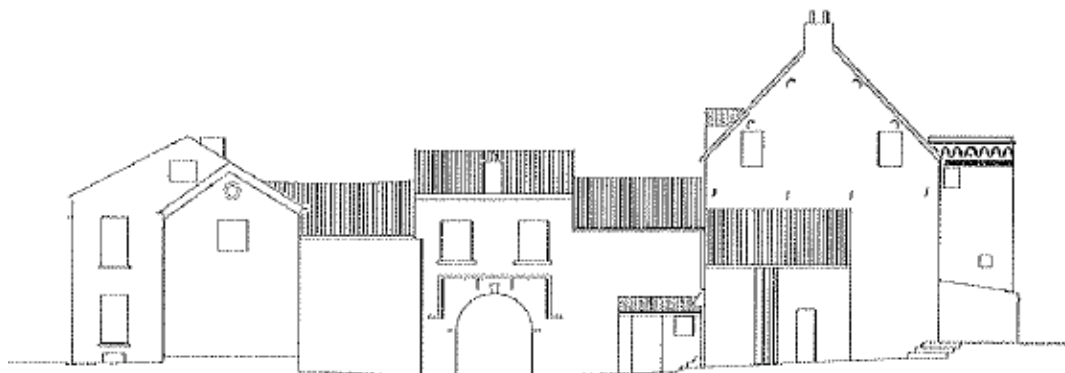
In 1854 werd het complex verkocht aan het bedrijf van Gerethwohl uit Frankfurt; deze begon met uitbreidingsplannen. Uitgangspunt voor het nieuwe complex vormden de oorspronkelijke bouwvolumes van het lakenweverijgebouw. In spiegelbeeld werd even verderop in de straat een gelijkvormig volume gebouwd, met daartussen een centrale inrijpoort, waardoor een U-vormig complex met binnenplaats ontstond. In 1856 werd het complex in onafgemaakte staat verkocht aan de familie Kocks, die omstreeks 1901 de losse volumes aan rechtervleugel aan de binnenplaats verving door één bouwvolume. In de 20^e eeuw is nog vele malen van eigenaar veranderd en zijn complexdelen opgesplitst en apart verkocht. Aan het exterieur van het complex zijn gedurende deze eeuw echter geen noemenswaardige veranderingen doorgevoerd. In 2002 tenslotte brandt het gebouwdeel (Von Clermontplein nummer 44) geheel uit. Besloten werd dit deel van het gebouw grotendeels te ontmantelen.

Het totale complex, gezien vanaf het Von Clermontplein, heeft een plattegrond die (nagenoeg) symmetrisch van opbouw is. Een poort, in het hart van het complex, geeft toegang tot de halfopen binnenplaats, die wordt gevormd door de U-vormige opbouw van het complex. Boven deze poort bevindt zich nog één bouwlaag waarna deze wordt afgesloten door een zadeldak. Het poortgebouw wordt aan beide zijden geflankeerd door een volume bestaande uit twee bouwlagen,

¹ SATIJNplus Architecten BV, “Bouwhistorische verkenning met waardestelling Von Clermontplein 34 t/m 46, Vaals”, dossiernummer R3377, d.d. 16 augustus 2006



afgesloten door een zadeldak. Op onderstaande schets is de oorspronkelijke situatie weergegeven van de westgevel, dus gezien vanuit de binnenplaats (bron: SATIJNplus Architecten BV):



De onderstaande foto's bieden een impressie van de huidige binnenplaats en de (in verval zijnde) centrale gebouwdelen van het complex.



Bestaande bebouwing

De bestaande bebouwing omvat zes bestaande woningen op vier kadastrale percelen. Deze kunnen als volgt worden benoemd (achtereenvolgens zijn perceelnummer, huisnummer en functie vermeld):

- perceelnummer 7126, huisnummers 34 en 36. Dit zijn twee woningen die in verval zijn geraakt en worden gerestaureerd. Geen verandering in aantal woningen (2);
- perceelnummer 6593, huisnummers 38, 40 en 42. Was een café met twee woningen. De twee woningen worden verbouwd tot één woning, café verdwijnt (1);
- perceelnummer 6592, huisnummer 44. Was een woning (in gesloopte toestand). Wordt verbouwd tot een woning. Geen verandering in aantal woningen (1);
- perceelnummer 6591, huisnummer 46. Was een woning en wordt lichtelijk gerenoveerd. Geen verandering in aantal woningen (1).

Resumerend worden de zes bestaande woningen verbouwd/gerestaureerd tot vijf grondgebonden woningen. Per saldo is derhalve sprake van een afname van één woning in het plangebied.

Het complex ligt nu reeds enkele jaren braak en er bestaat door het voortschrijdende verval thans een dringende noodzaak tot restauratie c.q. herontwikkeling conform de voorwaarden uit de door de onlangs door het College van Burgemeester & Wethouders verleende monumentenvergunning. Met de uitvoering van het in dit bestemmingsplan gepresenteerde bouwplan (zie hoofdstuk 5 van deze toelichting) kan het Verveshuiscomplex grotendeels weer in oude luister worden hersteld.



3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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</i>	- een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie; - ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; - efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; - betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; - 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>	- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; - ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; - ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; - zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.



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

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin voortsnog opgenomen (het Barro zal in de loop van 2012 worden uitgebreid):
 - project Mainportontwikkeling Rotterdam;
 - militaire terreinen en -objecten;
 - de Wadden;
 - de kust (inclusief primaire kering);
 - de grote rivieren;
 - de werelderfgoederen.
- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn opgenomen in het Barro. Van de 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, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Eén van de hoofduitgangspunten van de SVIR is het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving en het behoud van cultuurhistorische waarden. Juist deze aandachtspunten vormen de basis van het voorliggende bestemmingsplan. In het kader van deze ontwikkeling heeft overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), die tevens het bouwplan heeft geaccordeerd. Resumerend kan worden aangegeven dat het plan past binnen de algemene hoofddoelstellingen van de SVIR.

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 IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). 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 de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming.

Een onderwerp uit het Barro dat in het kader van het voorliggende bestemmingsplan aan de orde is, is de bescherming van erfgoederen. Deze is geborgd door afstemming met de RCE, zoals in het voorgaande reeds is vastgesteld.

3.2 Provinciaal beleid

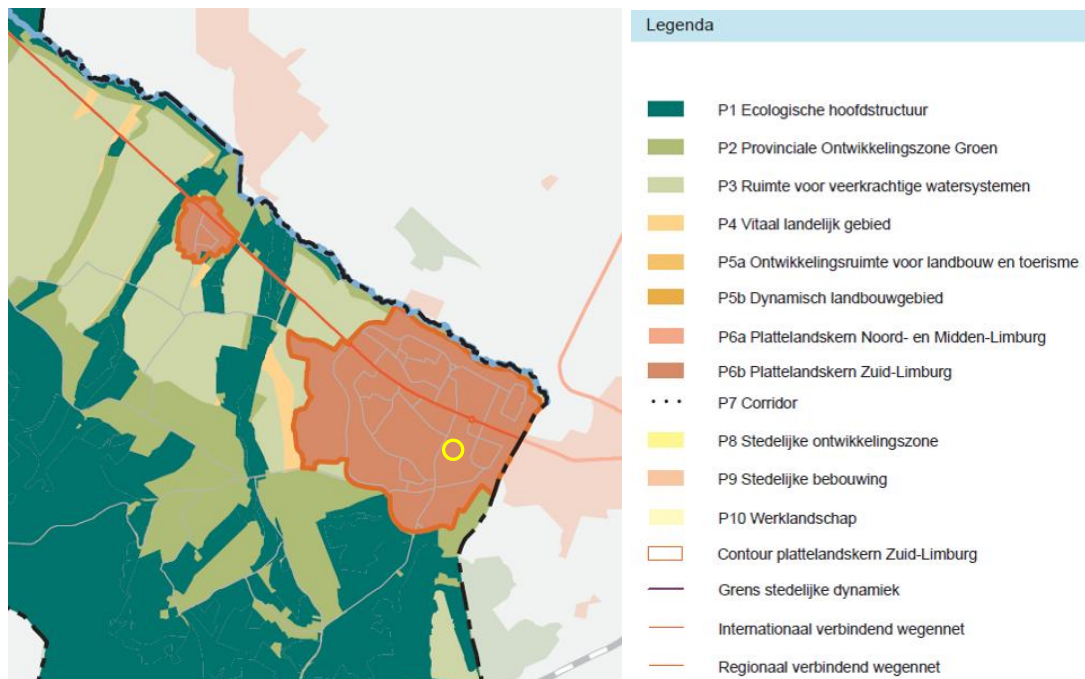
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie januari 2011

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en



economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2008, 2009 en voor het laatst in 2010 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, waaronder POL-aanvullingen.

Op 'Kaart 1 Perspectieven' (actualisatie 2010) van het POL is het plangebied aangeduid als Perspectief P6b (Plattelandskern Zuid-Limburg). Hierbij is het plangebied gelegen binnen de bij deze plattelandskern behorende contour. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter maar enkele grotere kernen, waaronder Vaals, vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandskern. Voor de plattelandskernen geldt dat de vitaliteit van deze dorpen en stadjes behouden moet blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking alsmede voor de groei van lokaal en soms regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht evenals de bereikbaarheid per openbaar vervoer. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied (in gele cirkel) in relatie tot 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL:



Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een duidelijk stedelijk karakter en omvang horen in principe niet thuis in de plattelandskernen en in zijn algemeenheid wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de verwachte krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van landbouw, toerisme en recreatie.

Het POL bevat geen andere kwaliteitsomschrijvingen en uitgangspunten volgend uit de bij het POL behorende themakaarten met betrekking tot Groene- en Blauwe Waarden.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt onder andere het kader voor een nieuwe beleidsregel: het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Deze



beleidsregel regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen buiten de contouren in Zuid-Limburg mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Onderhavig plan wordt ontwikkeld binnen de contour van de kern Vaals en behoort niet tot de in het LKM aangeduide ontwikkeling. Het planvoornemen valt daarmee buiten de reikwijdte van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Resumerend kan worden gesteld dat het plan past binnen de kader van het POL. Het plan voorziet in de realisatie van een (groene) recreatief/maatschappelijke voorziening gericht op het bevorderen van de leefbaarheid en de sociale cohesie voor jong en oud

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie 2020

Vanaf 2000 heeft de gemeenteraad de eerste aanzet gegeven tot wat is uitgemond in de Strategische Visie 2020. Die was noodzakelijk, omdat de vooruitzichten voor Vaals allesbehalve rooskleurig waren. Al jaren daalt het aantal inwoners van de gemeente tot het niveau van nu met circa 9.800 mensen, terwijl dat er in 1995 nog 11.000 waren. Vaals telt vooral minder jongeren en ook minder Duitse inwoners. Er zit een scheefgroei in de woningvoorraad met te weinig woningen in het duurdere segment. Ook neemt de verkeersdruk op het natuurrijke buitengebied toe. Deze en meer gegevens hebben ertoe geleid dat er een gezamenlijk bewustzijn is ontstaan over de noodzaak om te werken aan een ommezwaai. Uiteindelijk is er een zogeheten Strategische Visie opgesteld, die Vaals sterke impulsen moet geven tussen nu en 2020, als het gehele project moet zijn uitgevoerd

Een belangrijk onderdeel van de Strategische Visie is het wonen in Vaals. Het gaat in feite om een woongemeente met fantastische mogelijkheden gezien de ligging. Een schitterende natuur, dicht bij een grote stad, een internationale sfeer en ook nog een druk winkelgebied met veel voorzieningen. Maar de gemeenteraad constateert dat er veel te weinig kwalitatief goede woningen worden aangeboden, met als gevolg dat de groep mensen die dergelijke woningen zoekt, zich ook niet in Vaals vestigt. De gemiddelde huizenprijs in Vaals ligt ruim lager dan in de rest van Zuid-Limburg. Niet dat de gemeenteraad de huizenprijzen wil opdrijven, maar het gaat er wel om dat de variëteit en mogelijkheden groter worden. Dat trekt nieuwe bewoners, ook mensen met meer koopkracht, en dat is weer interessant voor investeerders en winkeliers, terwijl het voorzieningenniveau daardoor ook kan worden uitgebreid. Daarom worden nu plannen ontwikkeld voor hoogwaardige woningbouw en ook het algemene woonklimaat wordt verbeterd. Met andere woorden, het moet prettig wonen worden in Vaals. In de Strategische Visie worden als sterke punten (in relatie tot het wonen) naar voren gebracht: de nabijheid van grote steden, het monumentaal en historisch erfgoed, het toeristisch centrum en de ligging in het Heuvelland. Deze kernpunten wil Vaals versterken. Als zwakke punten worden onder meer genoemd de onevenwichtige bevolkingssamenstelling en het overschot aan woningen in het laag- en middensegment.

Met de restauratie van het Verveshuiscomplex waarmee in de eindsituatie vijf kwalitatief hoogwaardige stadswoningen worden gerealiseerd (gerenoveerd), wordt bijgedragen aan het verbeteren van en woonklimaat en het woningaanbod in Vaals. Deze ontwikkeling past derhalve in de Strategische Visie van de gemeente Vaals.

Monumentennota 2006

De gemeente Vaals beschikt over meerdere objecten en structuren, die vanwege hun cultuurhistorische waarde een monumentale status hebben. Zo zijn binnen de gemeente Vaals 137 panden en bouwwerken als Rijksmonumenten en vijf gebieden als beschermde stads- en dorpsgezichten aangewezen. Verder heeft de gemeente ook archeologische gebieden en komen in het buitengebied waardevolle landschapsoBJECTEN voor. Daarnaast bezit de gemeente nog meer gebouwen en bouwwerken, die vanwege de cultuurhistorische waarde bescherming verdienen. In



haar vergadering van 23 mei 2005 heeft de raad van de gemeente Vaals onderkend dat het een goede zaak is voor de gemeente Vaals om het cultureel erfgoed van de gemeente Vaals te koesteren, te behouden en te promoten. Men wenst daarom de plaatselijke cultuurhistorie uit te diepen. Verder onderschrijft men dat het behoud van al dan niet beschermde monumenten de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente zal verbeteren en het toerisme, de recreatie en de economie zal bevorderen. Het geëigende instrument om het cultureel erfgoed te koesteren, te behouden en te promoten is het ontwikkelen van monumentenbeleid. De Monumentennota is daarvan de eerste stap; deze is op 6 februari 2006 door de raad vastgesteld.

Centraal in de Monumentennota van de gemeente Vaals staat de vraag: "Wat kunnen monumenten en archeologie betekenen voor de gemeente en wat kan de gemeente betekenen voor de monumentenzorg en archeologie?". De visie van de nota gaat er vanuit dat cultuurhistorie een integraal deel uitmaakt van de identiteit en de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Er is sprake van een accentverschuiving van een puur vakinhoudelijke naar binnen gerichte houding, naar een meer extern gerichte houding. Met name die accentverschuiving wordt in deze nota benadrukt. De basis van het werk blijft natuurlijk de vakinhoud. Ten opzichte van het bestaande beleid, dat passief te noemen is, zijn nieuwe strategische uitgangspunten geformuleerd:

- de bovengrondse monumentenzorg en de ondergrondse (archeologische) monumenten vormen gezamenlijk het totaal van de monumentenzorg en worden als zodanig behandeld en uitgedragen;
- de integrale benadering en inbedding van monumentenzorg en archeologie binnen het beleid op alle niveaus op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit en inrichting, cultureel erfgoed en duurzame ontwikkeling staan centraal;
- de strategische en promotionele inzet van monumenten en archeologie binnen de gemeentemarketing, het cultuurtoerisme en de economie van de gemeente krijgt ook een hoge prioriteit;
- communicatie, presentatie en educatie worden actief ingezet om het maatschappelijk, politiek en economische draagvlak en het enthousiasme voor de cultuurhistorie en monumenten en archeologie in het bijzonder te vergroten. Hierbij wordt intensief samengewerkt met partners binnen de cultuurhistorie.

In de Monumentennota worden vijf gebieden aangegeven die door het Rijk als beschermd dorpsgezicht zijn aangewezen. Eén daarvan is het beschermd dorpsgezicht "Kern Vaals", waarin het onderhavige plangebied is gelegen. Deze aanwijzing heeft niet alleen gevolgen voor de omgang van dit gebied, maar vormt een essentieel aspect van het imago van de gemeente. Het imago van beschermde dorpsgezichten is inzet bij de marketing/promotie van de gemeente, voor ondernemers, investeerders, nieuwe bewoners, bezoekers en toeristen. Bovendien spelen de beschermde dorpsgezichten een actieve rol bij de stedelijke en/of landelijke veranderingsprocessen (op ruimtelijk, economisch, sociaal en maatschappelijk terrein). Doel van aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is niet het bevriezen van de toestand op het moment van aanwijzing. Wijzigingen en uitbreidingen blijven mogelijk en zijn soms wenselijk. De ligging in het beschermd dorpsgezicht is als dubbelbestemming meegenomen in dit bestemmingsplan (zie paragraaf 6.2).

Gemeentelijk woningbouwprogramma 2010

In de woningbouwplanning van Vaals is in de planningslijsten, die de bijlagen vormen van de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009 en zijn geactualiseerd in verband met de jaarlijkse monitoring, voor de periode 2010-2014 de volgende indicatieve planning opgenomen:

Kern Vaals	Periode 2010-2014	Bouwlocaties
Nieuwbouw	31 woningen	- 6 woningen Maastrichterlaan - 15 woningen Verveshuis - 10 incidentele bouwkvavels
Te slopen	-/- 2 woningen	
Netto uitbreiding	29 woningen	



In totaal dienen er 10 grondgebonden en 21 gestapelde woningen te worden gerealiseerd. Uit dit schema blijkt dat voor de herontwikkeling van het Verveshuis 15 woningen gereserveerd zijn. In dit plan is sprake van de restauratie van zes bestaande woningen tot vijf woningen. Per saldo is derhalve sprake van een afname van één woning. Dit geeft aan dat met de uitvoering van dit plan geen ruimte wordt benut van het woningbouwprogramma. Het in dit plangebied uit te voeren bouwprogramma past derhalve kwantitatief binnen de indicatieve woningbouwplanning van de gemeente Vaals.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie is reeds besproken in paragraaf 1.3 van deze toelichting. Geconcludeerd is dat realisering van dit bouwplan niet mogelijk is binnen de bestaande juridische regeling.

Parkeren

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt in Vaals gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van het C.R.O.W. (uitgave 182). In het plangebied zullen in de eindfase (na uitvoering van dit plan) vijf woningen zijn gelegen, waar in de huidige situatie sprake is van zes woningen. Voor de in de huidige situatie bestaande zes woningen wordt geacht voldoende parkeergelegenheid te zijn in de openbaar gebied. Daarnaast is het van belang te vermelden dat het bestemmingsplan de vestiging van een nieuwe horecagelegenheid uitsluit; in plaats van de horecafunctie kan op basis van dit bestemmingsplan alleen een woonfunctie worden gerealiseerd. Een woonfunctie heeft een lagere parkeerdruk dan een horecagelegenheid, waardoor de kans op toename van parkeerdruk ter plaatse afneemt ten opzichte van de bestaande formele situatie. De voorgestane ontwikkeling levert derhalve geen negatieve gevolgen op voor de parkeerdruk in de omgeving.



4 Planuitgangspunten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Milieuhygiënisch bodemonderzoek

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. In casu dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoet aan de eisen voor de beoogde woonbestemming. Hiertoe is een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door bureau Econsultancy BV "Verkennd bodemonderzoek Von Clermontplein 32 t/m 46 te Vaals, rapportnr. 09081553 VAA.COV.NEN, d.d. 27.10.2009. Uit dit onderzoek is gebleken dat de zintuiglijk schone bovengrond matig verontreinigd is met zink en licht verontreinigd met cadmium, barium, kobalt, koper, kwik, lood en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en plaatselijk verontreinigd met lood. De aangetroffen gehalten bevinden zich bovendien allemaal, met uitzondering van barium waarvoor geen achtergrondgrenswaarden zijn opgesteld, boven de achtergrondgrenswaarde van de gemeente Vaals. In de conclusie van het onderzoek wordt geadviseerd nader onderzoek uit te voeren naar de geconstateerde verontreinigingen in de bovengrond.

Naar aanleiding van deze conclusie is een aanvullend onderzoek verricht (Econsultancy BV, "Aanvullend bodemonderzoek Von Clermontplein 32 t/m 46 te Vaals, rapportnr. 0911170 VAA.COV.AAN", d.d. 18.11.2009). Dit onderzoek is toegespitst op de stof zink, daar deze de grootste verontreiniging opleverde. De conclusie van het onderzoek is dat de bovengrond plaatselijk licht tot sterk verontreinigd is met zink en dat deze verontreinigingen op een aantal plaatsen binnen het plangebied voorkomen. Het resultaat van dit onderzoek is dat een saneringsplan moet worden opgesteld om de aanwezige verontreiniging teniet te doen.

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend en aanvullend onderzoek is een nader onderzoek verricht (Econsultancy BV, "Nader bodemonderzoek Von Clermontplein 32 t/m 46 te Vaals, rapportnr. 10031168 VAA.COV.NAD", d.d. 23.08.2010). Uit de voorgaande onderzoeken blijkt onder andere, dat de bovengrond ter plaatse van een deel van de onderzoekslocatie plaatselijk licht tot sterk verontreinigd is met zink. Het nader bodemonderzoek heeft de volgende doelstellingen:

- het vaststellen van de aard en de gehalten van verontreinigende stoffen en de omvang van het geval van bodemverontreiniging (vooralsnog tot maximaal aan de perceelsgrenzen);
- het geven van uitsluitel of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- een inschatting maken van de milieuhygiënische risico's.

Op basis van analyseresultaten uit onderhavig nader bodemonderzoek, evenals uit de reeds eerder uitgevoerde bodemonderzoeken, wordt de sterke zinkverontreiniging in de grond op de onderzoekslocatie als afgeperkt beschouwd. De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is tot een maximale diepte van 1,0 m -mv licht tot sterk verontreinigd met zink. De *sterke* zinkverontreiniging in de grond bevindt zich in de kern van de verontreiniging vanaf maaiveld tot maximaal tot circa 0,5 m -mv. De totale omvang van de *matige tot sterke verontreiniging* met zink op de locatie bedraagt circa 550 m³ (1.100 m² x 0,5 m), waarvan circa 200 m³ (400 m² x 0,5 m) sterk verontreinigd is met zink. Het gehele geval van bodemverontreiniging is echter nog niet afgeperkt. Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken dat er géén sprake is van onaanvaardbare humane, ecologische of verspreidingsrisico's. Hiervan uitgaande, alsmede van de mate en het volume van de geconstateerde verontreinigingen (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond), wordt gesteld het hier in het kader van de Wet Bodembescherming een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft, dat *niet* met spoed dient te worden gesaneerd. De



milieuhygiënische bodemkwaliteit in het onderzochte gebied is in de huidige situatie derhalve niet geschikt voor de woonbestemming.

Geadviseerd wordt de met zink verontreinigde bodem voor aanvang van de geplande nieuwbouwwerkzaamheden te saneren.

Door Oranjewoud BV is het "Aanvullend bodemonderzoek Von Clermontplein 34 t/m 46" (kenmerk 20110824, d.d. 23.08.2011) uitgevoerd teneinde de eerder aangetoonde zinkverontreiniging verticaal af te perken. Uit de analyseresultaten van dit onderzoek blijkt dat in het grondmonster van de ondergrond (vanaf 0,5 meter onder maaiveld) geen tot een licht verhoogd gehalte aan zink (kleiner dan de Achtergrondwaarde) is gemeten. Geconcludeerd wordt dat de sterke zinkverontreiniging is beperkt tot de bovengrond (circa 50 - 60 cm).

Besluit uniforme saneringen (BUS) (art. 39b Wet bodembescherming)

Indien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is het niet toegestaan om saneringswerkzaamheden te verrichten zonder voorafgaand een saneringsplan op te stellen of een BUS-melding te verrichten. Het saneringsplan of de BUS-melding dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. In het geval van een saneringsplan wordt een wettelijke beschikkingstermijn van 13 weken aangehouden. In het geval van een BUS-melding wordt een beslissingstermijn van 5 weken na ontvangstbewijs aangehouden.

Het uitvoeren van een bodemsanering via een BUS-melding kan alleen als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De belangrijkste zijn:

- het moet gaan om een ernstige verontreiniging;
- de sanering gebeurt alleen op het perceel van de melder;
- de oppervlakte bij mobiele verontreiniging mag niet groter zijn dan 1.000 m².

Er bestaat een aantal categorieën van gevallen waarvoor een BUS-melding mogelijk is. Voor het onderhavige saneringsgeval is een BUS-melding 'categorie immobiel' mogelijk aangezien aan de randvoorwaarden van een BUS-melding wordt voldaan. Er is sprake van een immobiele verontreiniging (zink) en deze is ontstaan vóór 1987.

De initiatiefnemer zal voor vaststelling van het bestemmingsplan een BUS-melding doen bij Gedeputeerde Staten van Limburg. De raad dient als bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan, bij vaststelling te beschikken over de gegevens met betrekking tot de verrichte BUS-melding inclusief de daarvoor uitgevoerde bodemonderzoeken om te kunnen beoordelen of de beoogde bestemming op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit kan worden gerealiseerd.

Aanvullend grondwateronderzoek

Door Econsultancy is een 'Aanvullend grondwateronderzoek' (rapportnummer, 12031236 VAA.WIJ.GRW, d.d. 06.04.2012) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Tijdens de grondwaterbemonstering zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De verlaagde pH en het geleidingsvermogen vertonen geen afwijkingen ten opzichte van regionaal bekende waarden. Het grondwatermonster is geanalyseerd op het volgende pakket: metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromaten (BTEX), styreen, naftaleen, gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOX) en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel en zink, maar levert geen belemmering op voor de beoogde bestemming.

Asbest

Tot slot is het "Verkennd onderzoek asbest in bodem Von Clermontplein 32 t/m 46 te Vaals" (rapportnr. 10031169 VAA.COV.ASB", d.d. 01.09.2010) uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke Bouwverordening. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Er zijn op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen.



De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet geheel bevestigd. Gelet op de mate van verontreiniging in één van de grondmengmonsters en het ontbreken van asbestplaatmateriaal in de bodem, bestaat echter, met betrekking tot de parameter asbest, géén reden voor een nader onderzoek en geen bezwaar tegen de voorgenomen projectontwikkeling op de onderzoekslocatie.

De in deze subparagraaf vermelde rapportages van de genoemde bodemonderzoeken zijn als separate bijlage opgenomen bij deze toelichting.

4.1.2 Geluid

Wonen is een geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Bij nieuwbouwplannen dient derhalve te worden onderzocht of de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van het geprojecteerde wooncomplex vanwege weg-, spoorweg- of vliegverkeer dan wel industrielawaai niet wordt overschreden. Voor de onderhavige locatie is alleen het aspect wegverkeer relevant.

De kern Vaals is aangewezen als een 30 km/uurgebied; voor 30 km/uurwegen is geen geluidzone vastgesteld, waardoor geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Uitzondering hierop is de Maastrichterlaan, die conform artikel 74 Wgh een onderzoekszone kent van 200 meter. Het plangebied is buiten de onderzoekszone van de Maastrichterlaan gelegen. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.1.3 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid is bekeken of de projectlocatie in het plangebied in de invloedssfeer ligt van risico-opleverende transportroutes, risicoveroorzakende inrichtingen en risicoveroorzakende leidingen.

Risico-opleverende transportroutes

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS²)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). Tevens is een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd in de Staatscourant van 4 augustus 2004 ("Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen"). De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) is per km-route of tracé bepaald op 10^{-6} per jaar voor 100 of meer slachtoffers en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers.

Door en langs de kern Vaals zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen gelegen. Risico-opleverende transportroutes vormen derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

Risicoveroorzakende inrichtingen

De risiconormen met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke afvalstoffen zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) wettelijk vastgelegd (27 oktober 2004). Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimale bescherming te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bewerkstelligen verplicht het besluit afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Daarnaast beperkt het besluit het totaal aantal aanwezigen in de omgeving van een risicovol bedrijf. Nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) dienen conform dit besluit buiten een 10^{-6} -contour van een risicovolle inrichting te liggen.

In de directe omgeving van het voorliggend plan is er geen sprake van de aanwezigheid van een bedrijf met risicovolle stoffen. Risicoveroorzakende inrichtingen vormen geen belemmering voor het voorliggende plan.

² RNVGS: Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Kamerstuk II 1996, 24611, nrs. 1-2



Leidingen

Er zijn er geen kabels en leidingen die een belemmering voor het voorliggende plan vormen en in dit plan dienen te worden geregeld.

4.1.4 Luchtkwaliteit

In het kader van dit bestemmingsplan heeft een beoordeling van het aspect luchtkwaliteit plaatsgevonden. De invloed van de bouw van de zeven nieuwe woningen op de luchtkwaliteit vindt plaats via het aangetrokken verkeer.

Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden daarom in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit".

Bevoegdheden en wettelijke voorschriften

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen. In dit artikel is tevens opgenomen dat, zolang normen niet overschreden worden, er per saldo geen sprake is van een verslechtering of plannen "niet in betekenende mate" (nibm) bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen en de planontwikkeling dus doorgang mag vinden.

Indien aannemelijk is dat de concentratie in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, kan een beroep worden gedaan op artikel 5.16 lid 1 onder b sub 1° en mogen bestuursorganen hun bevoegdheden blijven uitoefenen. Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden. Indien een plan of samenstel van maatregelen "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht, kan een beroep worden gedaan op artikel 5.16 lid 1 onder c en kan een plan eveneens doorgang vinden.

Verkeer als gevolg van dit plan

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit nibm) en de ministeriële 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 betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Thans is in essentie sprake van een afname van één woning ten opzichte van de bestaande situatie. Voor het onderhavige bouwplan geldt dat, conform in artikel 4, lid 2 en bijlage 3B.2 van de Regeling nibm, woningbouwontwikkelingen tot 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Aldus is geen sprake van een negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan een beroep worden gedaan op artikel 5.16, lid 1, onder b sub 1°, van de Wm en kan het voorliggende bouwplan in dit plangebied doorgang vinden.

4.2 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 en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.



Door de gemeente Vaals is voorafgaand aan het onderzoek een quickscan gedaan om de eventuele noodzaak tot een archeologisch vooronderzoek te bepalen. Het resultaat daarvan was dat in dit plangebied, op grond van de ligging binnen een terrein van hoge archeologische waarde (historische dorpskern), archeologisch vooronderzoek is vereist. Het verwachtingsmodel voor uit te voeren vooronderzoek is dat op deze locatie bewoningsresten aanwezig kunnen zijn uit de Middeleeuwen en Nieuw Tijd, terwijl sporen uit oudere tijden niet uitgesloten zijn. Dit omdat de locatie dicht bij een kruispunt van twee middeleeuwse wegen ligt in de omgeving van een uit de Middeleeuwen daterende herenhoeve. Het plangebied zal gelegen hebben op het domein van deze hoeve en kan deel uitgemaakt hebben van de oudste bebouwing van Vaals en is op grond hiervan van potentieel archeologisch-historisch belang.

In de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie wordt dorpskernarcheologie als een prioriteit genoemd wegens de bestaande kennislacunes. Hetzelfde is gesteld in de provinciale evaluatie en synthese. Gezien de intensieve bewoning van de regio Aken-Vaals in de Romeinse tijd is altijd rekening te houden met vondsten uit deze periode.

Archeologisch Vooronderzoek

Op basis van de quickscan en het verwachtingsmodel van het bevoegd gezag is door ArcheoPro het "Inventariserend veldonderzoek (IVO-O); bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Verveshuis Vaals" (archeologisch rapport nummer 996, december 2009) uitgevoerd.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische nederzittingsresten daterend uit de Romeinse tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Om voorafgaand aan een eventueel proefsleuvenonderzoek de bodemopbouw en eventuele verstoring in beeld te brengen, zijn binnen het 0,25 hectare grote plangebied 6 verkennende grondboringen geplaatst. Uit de resultaten van dit booronderzoek blijkt dat plangebied is opgehoogd met een 40 tot 150 cm dik pakket puinhoudende grond. Dit ophogingspakket ligt op een natuurlijke hellingafzetting, zogenaamde glauconiethellinggrond. Deze bestaat uit een mengsel van klei, (löss)leem, vuursteen en brokken kalksteen. Bij twee boringen zijn direct onder de ophogingslaag oude A-horizonten aangetroffen. Dit wijst er op dat de bodem onder de ophogingslaag plaatselijk nog intact is c.q. slechts licht geroerd is. Tijdens de boorwerkzaamheden zijn geen archeologische indicatoren of cultuurlagen aangetroffen op basis waarvan een eenduidige uitspraak kan worden gedaan over de ouderdom van de ophogingslagen en de onderliggende bodems. De aangetroffen bijmengingen (puin, glas, baksteen, steenkool, ovenslakken) wijzen echter op een relatief geringe ouderdom.

Op basis van de resultaten het verrichte booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem binnen het plangebied niet volledig is verstoord waardoor zeer plaatselijk nog archeologische resten uit de Romeinse tijd, Middeleeuwen of Nieuwe Tijd aanwezig kunnen zijn. Zowel de twee aangetroffen A-horizonten onder de ophogingslaag als delen van het colluviumpakket lijken echter gezien de aanwezigheid van deeltjes baksteen en steenkool relatief jong. Op grond hiervan is het aannemelijk dat alleen diepe Romeinse of (post)middeleeuwse sporen nog gedeeltelijk behouden kunnen zijn. Hieruit volgt dat de verwachting voor behoudenswaardige archeologische resten uit de Romeinse tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd ondanks de gedeeltelijke of plaatselijke verstoring hoog blijft. Er wordt geadviseerd hiernaar een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Voor de prehistorische perioden kan de verwachting worden bijgesteld naar laag. Het voorkomen van behoudenswaardige archeologische resten uit deze vroegere perioden wordt niet aannemelijk geacht.

Het archeologisch vooronderzoek is namens het bevoegd gezag beoordeeld door bureau Archeocoach. Deze beoordeling is vervat in de notitie "Beoordeling van een archeologisch rapport" in opdracht van de gemeente Vaals (bevoegd gezag), d.d. 30 november 2009. In deze beoordeling is aangegeven dat het rapport een goed inzicht geeft in de bodemopbouw van het plangebied en duidelijk heeft gemaakt dat dit binnen Vaals een belangrijke plek is en dat op deze plaats nog bewonings- of bouwresten aanwezig kunnen zijn vanaf de Romeinse tijd. Hoe groot de kans daarop is, is uit het booronderzoek niet duidelijk geworden. Daarvoor is boren in een stadskern ook niet geschikt. Een puinlaag in een stadskern is een cultuurlaag die echter alleen met proefsleuven



verder onderzocht kan worden. Het rapport geeft aan dat er mogelijk ook funderingen uit de Nieuwe tijd aanwezig zijn. Indien de graafwerkzaamheden met inachtneming van deze vrijstellingsdiepte een grotere oppervlakte hebben dan 100 m² wordt in theorie een proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

Door aanpassing van het plan is een proefsleuvenonderzoek voor de beoogde bouwwerkzaamheden voor het appartementengebouw niet meer noodzakelijk. Op de plek waar het proefsleuvenonderzoek zou moeten worden uitgevoerd zal als gevolg van dit plan niet meer gebouwd worden. Mochten in de toekomst bouwwerken worden opgericht op gronden met de dubbelbestemming 'Archeologie' dan dienen de regels voor de bescherming van archeologische waarden, zoals opgenomen in artikel 4 van de regels behorende bij dit bestemmingsplan, te worden opgevolgd.

De rapportage van ArcheoPro en de beoordeling namens het bevoegd gezag door Archeocoach zijn als separate bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

4.3 Ecologie

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridische kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten. Indien in een gebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient van tevoren een inventarisatie plaats te vinden van de eventueel aanwezige beschermde soorten. Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. Indien beschermde soorten op de projectlocatie aanwezig zijn, dient schade zoveel mogelijk voorkomen en beperkt te worden.

Door Econsultancy BV is de "Quickscan flora en fauna Von Clermontplein 32 t/m 46 te Vaals (rapportnr. 09063525, d.d. 17.11.2009) uitgevoerd. Dit onderzoek richt zich op de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Aangezien de belangrijkste ontwikkeling (de realisering van een appartementengebouw centraal in het plangebied) geen doorgang vindt en derhalve ook niet planologisch-juridisch geregeld is in dit plan, zijn de conclusies van dit onderzoek niet meer relevant.

Vermeldenswaardig voor het plangebied in algemene zin is dat de EHS en POG niet worden aangetast door dit plan en dat geen sprake is van externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen, met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie, wordt niet noodzakelijk geacht.

Volledigheidshalve is het rapport van Econsultancy opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

4.4 Waterparagraaf

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



Als uitgangspunt voor de afvoer van hemelwater wordt de voorkeursvolgorde gebruikt, zoals deze vermeld staat in het document 'Plaats voor water, Implementatie van de watertoets in Limburg' (Provincie Limburg, 2003). Deze voorkeursvolgorde is: hergebruik, vasthouden, (tijdelijk) bergen, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool.

De gemeente Vaals valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen alleen te worden ingediend bij het Watertoetsloket indien deze:

- gelegen zijn in het rivierbed van de Maas;
- gelegen zijn in een grondwaterbeschermingsgebied;
- gelegen zijn in een droogdal/holle weg;
- gelegen zijn in of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang.

Als daarnaast geen lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en de toename van verharding kleiner is dan 2.000 m² hoeft er geen watertoets te worden doorlopen.

Voor dit bouwplan geldt dat het niet gelegen is in één van deze gebieden. Er is in dit plangebied geen sprake van toename van verharding. Hierdoor valt dit plan binnen de genoemde ondergrens. Het doorlopen van de watertoets is voor dit project niet noodzakelijk. Wel gelden de gemeentelijke uitgangspunten duurzaam bouwen en stedelijk waterbeheer. Deze zullen in het kader van de bouwaanvraag getoetst worden.

In het plangebied zijn geen speciale voorzieningen aanwezig voor de afvoer van hemelwater. Het hemelwater afkomstig van de aanwezige bebouwing wordt afgevoerd via regenbuizen naar het rioolstelsel. Het overige hemelwater, dat op de onverharde oppervlakten binnen het plangebied terecht komt, infiltreert voor zover mogelijk ter plekke in de ondergrond. Er is nooit sprake geweest van wateroverlastgevende situaties ter plekke. Hierdoor worden maatregelen ten aanzien van het opvangen van het regenwater niet noodzakelijk geacht. Mede vanwege het feit dat de bebouwingssituatie in het plangebied niet wordt gewijzigd (er vindt restauratie plaats van bestaande woningen) wordt uitgegaan van de bestaande situatie aangaande hemelwaterafvoer.

Bij het toepassen van materialen op het terrein en in de bebouwing en met het oog op het beheer van het terrein is het van belang dat het ontstaan van diffuse bronnen voorkomen wordt. Met name dient voorkomen te worden:

- toepassing van onbehandelde, uitlogende bouwmaterialen en straatmeubilair;
- toepassen van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen.



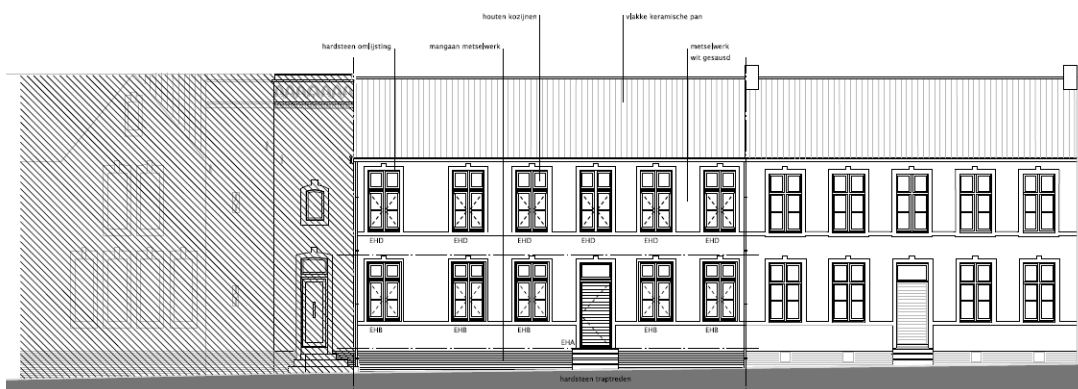
5 Planbeschrijving

Programma

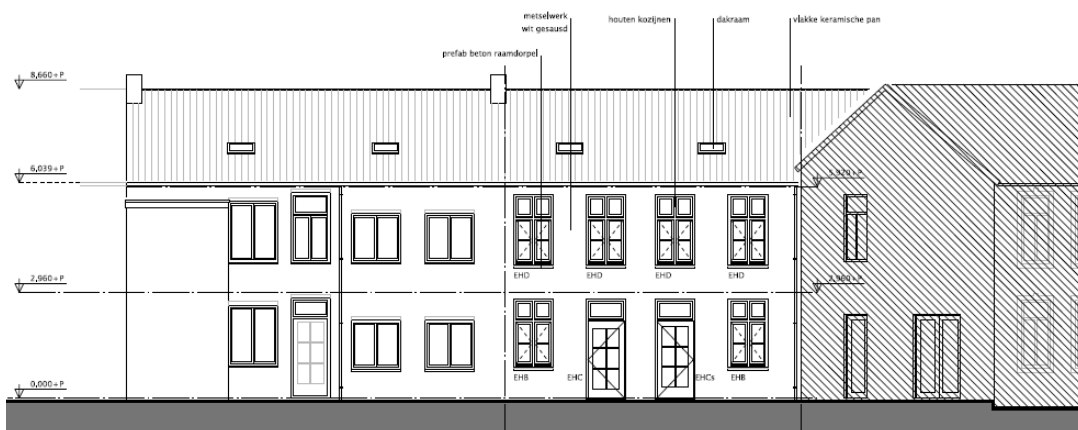
Door SATIJNplus Architecten BV is een ontwerp gemaakt voor de herontwikkeling van het Verveshuiscomplex. Deze ontwikkeling voorziet in het renoveren/restaureren van de monumentale gebouwdelen, waarin in de nieuwe situatie vijf grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd, in (overwegend) twee bouwlagen met kap. De bestaande kelders onder enkele van deze woningen blijven intact. Iedere grondgebonden woning wordt voorzien van een terras of een tuin.

Ruimtelijke verschijningsvorm

De noordoostgevel van het complex is op onderstaande tekening weergegeven. Dit gedeelte omvat onder meer het in 2002 door brand verwoeste gebouwdeel. De oorspronkelijk aanwezige raampartijen zijn of worden hersteld. Aan deze gevel bevinden zich de toegangen tot drie van de vijf grondgebonden woningen.



De zuidwestgevel is op onderstaande tekening weergegeven. Aan de rechterzijde is de kopse kant van de oostgevel te zien alsmede de zijgevels van twee van de vijf grondgebonden woningen.



Realisering van het hier beschreven bouwplan levert een aanzienlijke verbetering op van de bestaande ruimtelijke situatie. Het aanzicht van de afgebrande woning en het vervallen complex verstoren al jaren de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit van het Von Clermontplein. Door dit plan wordt niet alleen de stedenbouwkundige kwaliteit verbeterd, maar wordt tevens een monumentaal complex van definitief verval gered. Het plan levert een belangrijke bijdrage aan het instandhouden van de historische waarden in de oude dorpskern en draagt daarmee bij aan het



versterken van het historisch karakter van dit gedeelte van Vaals. Daarnaast draagt de ontwikkeling van dit plan bij aan de verbetering van de sociale veiligheid en de levendigheid in dit deel van de oude dorpskern, doordat het terrein weer bewoond wordt en er derhalve altijd mensen aanwezig zullen zijn. Het Von Clermontplein krijgt weer de uitstraling die het in het verleden had.



6 Planopzet

6.1 Algemeen

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 1.2.1 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP 2008). Dit houdt in dat met name de verschijningsvorm en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Bestemmingsplannen dienen daarbij volledig digitaal te worden opgesteld en vanaf het voorontwerp digitaal raadpleegbaar te zijn. Het voorliggende bestemmingsplan is conform de meest recente wettelijke eisen opgesteld. Daarbij is, aanvullend op de SVBP 2008, gebruik gemaakt van het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Vaals.

Naast deze wettelijke richtlijnen op basis van de Wro en het Bro is tevens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is aangepast aan de richtlijnen en terminologie zoals wordt gebruikt in deze wet.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer; voor dit plan is dat NL.IMRO.0981.BP09Verveshuis-VA01); de bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren zijn daarbij vergaand gestandaardiseerd, hetgeen de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen vergroot; hierdoor wijkt de tekenwijze van een groot aantal bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren af van wat tot op heden gebruikelijk was;
- een set regels; deze regels zijn in de SVBP 2008 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling). Voorts is, voor zover mogelijk, aangesloten op de standaard van de gemeente Vaals.

Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

6.2 Juridische regeling

In de regels van een bestemmingsplan dient niet meer geregeld te worden dan strikt noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een passende bestemming Wonen voor het onderhavige woongebied, dat in de eindfase vijf grondgebonden woningen telt. Het bouwplan dient te worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, dat daartoe volledig mag worden bebouwd. De verschillende toegestane bouwhoogten zijn door middel van maatvoeringsgrenzen van elkaar gescheiden. Daarnaast is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen ter bescherming van de archeologische bodemschatten in dit gebied en de dubbelbestemming Waarde-Beschermd dorpsgezicht voor de ligging in het beschermd dorpsgezicht “Kern Vaals”. In het navolgende is artikelsgewijs beschrijving van de juridische regeling weergegeven.

Artikelsgewijs

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (hoofdstuk 1, artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (hoofdstuk 2, artikelen 3 t/m 5), de algemene regels (hoofdstuk 3, artikelen 6 t/m 9) en de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4, artikelen 10 en 11). Artikelsgewijs zijn deze regels als volgt opgebouwd:



Hoofdstuk 1 - Inleidende bepalingen

- Artikel 1: Begrippen; hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd om misverstanden en verschillen in interpretatie te voorkomen;
- Artikel 2: Wijze van meten; dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

- Artikel 3: Enkelbestemming Wonen; in dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van maximaal vijf woningen. Binnen de woonbestemming zijn verder onder meer groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en tuinen, erven en verhardingen mogelijk gemaakt. Ook is een aanduiding opgenomen waarbinnen parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Het oprichten van zowel gebouwen als bijgebouwen is uitsluitend mogelijk binnen het daartoe op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van bijgebouwen buiten het aangegeven bouwvlak tot een maximum van 25 m². Deze afwijkmogelijkheid is opgenomen om een extra toetsingskader te hebben voor de bescherming van het beschermd dorpsgezicht Vaals. Naast dit toetsingskader gelden de regels van de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht'.

- Artikel 4: Dubbelbestemming Waarde-Archeologie; hierin zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van de archeologische bodemschatten. Hierbinnen zijn een archeologische onderzoeksplicht en een bescherming in de vorm van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.
- Artikel 5: Dubbelbestemming Waarde-Beschermd dorpsgezicht; hierin zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht "Kern Vaals". Hierbinnen is een bescherming in de vorm van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

- Artikel 6: Anti-dubbeltelbepaling; zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- Artikel 7: Algemene afwijkingsregels; hierin is een aantal gebruikelijke afwijkingsregels opgenomen, waardoor Burgemeester en wethouders kleine afwijkingen van het plan onder voorwaarden kunnen toestaan.
- Artikel 8: Algemene wijzigingsregels; hierin is een mogelijkheid voor Burgemeester en wethouders opgenomen om marginale wijziging van bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.
- Artikel 9: Algemene procedureregels; dit artikel bevat de procedureregels die moeten worden nageleefd bij gebruikmaking van nadere eisen of een algemene wijzigingsregel. De procedureregels voor afwijkingen van het bestemmingsplan zijn opgenomen in de Wabo en hoeven derhalve niet in het bestemmingsplan te worden vermeld.



Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

- Artikel 10: Overangsrecht bouwwerken en gebruik; dit artikel bevat de standaardbepalingen uit het Bro inzake overangsrecht.
- Artikel 11: Slotregel; bevat de naam waaronder deze regels kunnen worden aangehaald.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan betreft de realisering van een woongebied met in de eindsituatie vijf grondgebonden woningen. In de bestaande situatie is sprake van zes woningen op vier kadastrale percelen (zie Hoofdstuk 2 van deze toelichting). Eén van de zes bestaande woningen (nummer 44) is door brand verwoest. Deze woning kan op basis van het vigerende bestemmingsplan worden teruggebouwd. Per saldo is bij uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan sprake van een afname van het bestaande woningaantal met één woning.

Er is geen sprake van een plan in het kader van de Grondexploitatiewet (conform het bepaalde in artikel 6.2.1 van het Bro). Het opstellen van een exploitatieovereenkomst dan wel een exploitatieplan is derhalve niet verplicht. Desondanks is tussen de ontwikkelende partij en de gemeente Vaals op vrijwillige basis een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten aangaande te verrekenen plankosten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.2 Overleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is voorgelegd aan de bevoegde instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. De reacties van deze instanties zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Van de provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas en de VROM-inspectie is een reactie ontvangen. De provincie Limburg refereert aan de koppeling van de woningbouwaantallen met de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland. Deze koppeling is echter niet meer relevant aangezien de uiterste looptijd van de Regionale Woonvisie (2010) inmiddels is verstreken en geen nieuw regionaal plan voor de regio is opgesteld. Voorts geeft de provincie aan ten aanzien van het aspect monumenten reeds contact te hebben gehad met de gemeente Vaals. Het Waterschap Roer en Overmaas geeft aan dat het plan binnen de ondergrens van de watertoets valt. De VROM-inspectie geeft aan geen opmerkingen op het plan te hebben.

De reacties van het vooroverleg geven geen aanleiding het plan te wijzigen.

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ten behoeve van de procedure ex artikel 3.8 Wro vanaf 29 mei 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen ter gemeentesecretarie. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Van de provincie Limburg is bericht ontvangen dat zij geen zienswijze indient en akkoord gaat met het plan. Deze brief is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

7.2.3 Gewijzigde vaststelling

Het ter inzage gelegde ontwerp van dit bestemmingsplan omvatte naast de realisering van de vijf grondgebonden woningen ook een planologisch-juridisch kader voor de bouw van een appartementengebouw met acht gestapelde woningen. Door sterk veranderde marktomstandigheden heeft initiatiefnemer Centrum Ontwikkeling Vaals B.V. besloten het beoogde appartementengebouw niet te realiseren. Hierdoor is alleen sprake van een beperkte ruimtelijke wijziging in de vorm van de renovatie van de bestaande woningen en de herbestemming van de horecafunctie in het plangebied. De nieuwe inzichten in de



planontwikkeling leiden derhalve tot een aanzienlijk minder ingrijpende wijziging van de ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie ter plaatse. In het voorliggende bestemmingsplan is de mogelijkheid tot het realiseren van een appartementengebouw uit de verbeelding en de juridische regeling gehaald. Hierdoor is de bouwmogelijkheid komen te vervallen. Vanwege de beperkte ruimtelijke impact van de renovatie en gedeeltelijke herbestemming van bestaande panden enerzijds en het wegvallen van een bouwmogelijkheid voor het oprichten van een appartementengebouw met aanzienlijke ruimtelijke invloed anderzijds heeft de gemeenteraad van Vaals besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen nieuwe bestemmingsplanprocedure te doorlopen.



Bijlage 1 Overlegreacties ex art. 3.1.1 Bro



Bijlage 2 Brief provincie Limburg

