

BESTEMMINGSPLAN VON CLERMONTPLEIN 60 VAALS

GEMEENTE VAALS



TOELICHTING

<i>Status:</i>	<i>vastgesteld</i>
<i>IDN nummer:</i>	<i>NL.IMRO.0981.BPVaaClermontpl60-va01</i>
<i>Datum:</i>	<i>28 maart 2011</i>
<i>Kenmerk:</i>	<i>Zuyderborgh/BR04.01</i>
<i>Initiatiefnemer:</i>	<i>Zuyderborgh investeringen</i>

INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Planopzet	5
2. Planologisch kader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1 Nota Ruimte	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2008)	6
2.3 Regionaal beleid	7
2.4 Gemeentelijk beleid	8
2.4.1 Strategische visie gemeente Vaals 2020	8
2.4.2 Vigerende bestemmingsplan	9
3. Uitgangspunten en randvoorwaarden	10
3.1 Stedenbouwkundige verantwoording	10
3.2 Impressies bouwplan	11
3.3 Milieuaspecten	12
3.3.1 Bodem	12
3.3.2 Geluid	13
3.3.3 Luchtkwaliteit	14
3.3.4 Externe veiligheid	15
3.4 Ecologie	15
3.5 Archeologie en Cultuurhistorie	16
3.6 Watertoets	16
3.7 Civieltechnische aspecten	17
4. Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
4.1 Economische uitvoerbaarheid	18
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
4.2.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	18
4.2.2 Zienswijzen	19
5. Bijlagen	20

Separate bijlagen

- Verkennd bodemonderzoek, Geonius rapportnummer MA-90273, R1 d.d. 27 juli 2009
- Akoestisch onderzoek, Bureau geluid rapportnummer 20093070 d.d. 26 mei 2009
- Ecologische quickscan, Arcadis rapportnummer B01032.700150
- Behoeftesraming woningbouw, augustus 2010 kenmerk Zuyderborgh/BR02A

1. Inleiding

1.1 AANLEIDING

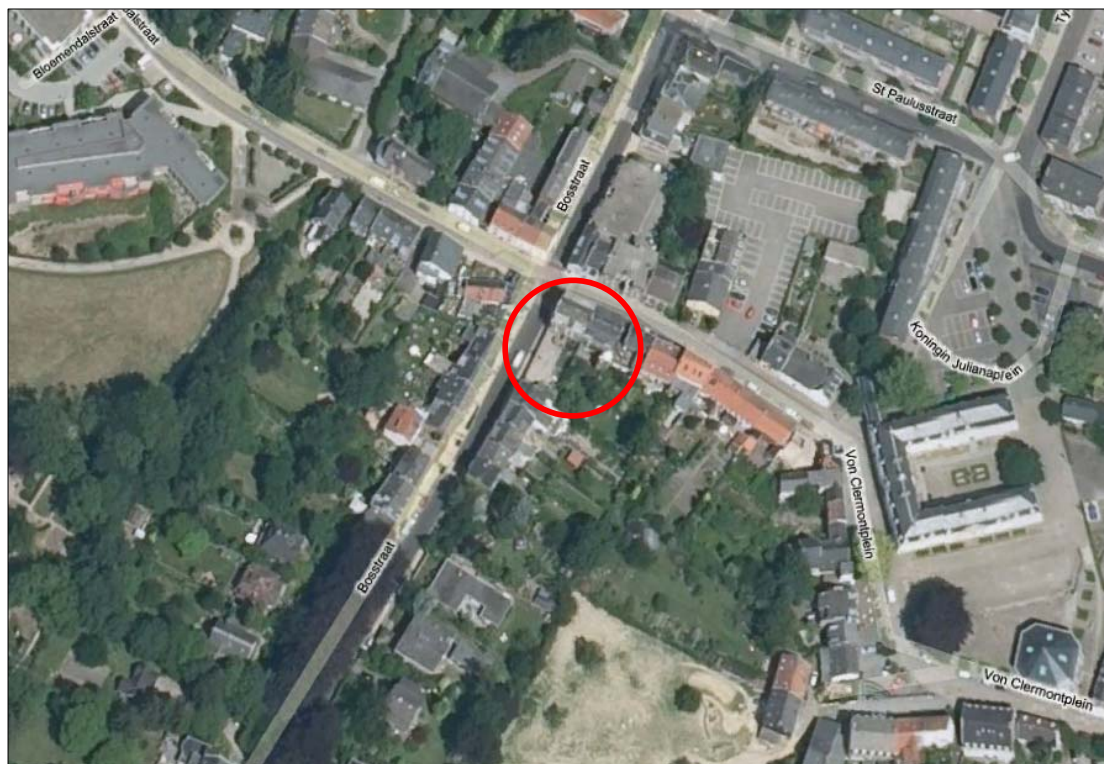
Zuyderborgh investeringen BV wil op het perceel plaatselijk bekend als Von Clermontplein 60 een appartementencomplex realiseren. Het complex bestaat uit 10 wooneenheden en zal worden voorzien van een parkeergarage met 9 parkeerplaatsen en 1 garagebox. Ten behoeve van de bouw van het appartementencomplex dienen de bestaande opstallen te worden gesloopt.

Mede door de komst van de RWTH Campus in Aken waar circa 10.000 banen worden gecreëerd op minder dan 2 kilometer afstand van de kern Vaals en waarvoor huisvesting noodzakelijk is, alsmede om de doorstroom binnen de woningmarkt voor de huidige burgers te stimuleren wordt de ontwikkeling door de gemeente Vaals als wenselijk beschouwd.

Het voornemen tot bouwen van het complex past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Kern Vaals waarin het perceel een horeca bestemming heeft. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet derhalve een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Hiermee wordt het planologisch kader geschapen waarbinnen het appartementencomplex gerealiseerd kan worden.

1.2 BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Bosstraat en het Von Clermontplein in de kern van Vaals. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied globaal met een rode cirkel weergegeven.



1.3 PLANOPZET

Voor het bestemmingsplan "Von Clermontplein 60" is aansluitend bij de geldende ideeën over de vormgeving van bestemmingsplannen gekozen voor de methodiek van het gedetailleerd plan. De kaders worden bepaald door de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan dient te worden vervat:

- Verbeelding: op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling;
- Regels: hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn de doelen of doeleinden aangegeven.
- Toelichting: de toelichting bevat de onderdelen zoals benoemd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In de voorliggende toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de visies die er op de verschillende niveaus ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied zijn (planologisch kader). In hoofdstuk 3 wordt aangegeven welke uitgangspunten en randvoorwaarden er met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied in acht dienen te worden genomen. Enerzijds betreft het daarbij algemene stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden, anderzijds meer specifieke randvoorwaarden, die de bestemming of het gebruik van gronden kunnen beïnvloeden of bepalen. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven of, en op welke wijze, het plan economisch en maatschappelijk (op basis van de gemeentelijke inspraakverordening) uitvoerbaar wordt geacht. In de bijlagen worden tot slot de opmerkingen uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro ten aanzien van het plan weergegeven en de wijze waarop de gemeente Vaals deze binnen het plan heeft verwerkt.

2. Planologisch kader

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 NOTA RUIMTE

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland, die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030, zijn vastgelegd. De nota is op 27 februari 2006 van kracht geworden. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd ter handhaving van de basiskwaliteit. Dat wil zeggen een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde Rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In het rijksbeleid wordt uitgegaan van concentratie van bebouwing en bundeling van voorzieningen in bestaande bebouwde gebieden. De onderhavige planontwikkeling past binnen het beschreven bundelingsbeleid van de Rijksoverheid. Er is immers sprake van de ontwikkeling van woningbouw ter vervanging van bestaande bebouwing met een horeca functie in de kern Vaals zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en landschappelijke waarden.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG 2006 (ACTUALISATIE 2008)

Op 22 september 2006 is het POL2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg en vervolgens op 1 december 2006 gepubliceerd en daarmee in de plaats van het POL 2001 getreden. Het POL2006 kan tevens worden aangemerkt als een structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Net als het eerste POL is het POL2006 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 de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de Provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio.

Figuur 2.1.1 Op de kaart "Perspectieven" behorende bij het POL2006 wordt het plangebied aangeduid als Plattelandskern, perspectief 6.



Plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor groei van lokaal en soms ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt ook de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door het contourenbeleid voor plattelandskernen. Op basis van de POL aanvulling Contourenbeleid wordt rondom elke plattelandskern een contour gelegd. Bij initiatieven voor rode ontwikkelingen buiten deze contour wordt vereist dat dit gepaard gaat met realisatie van extra natuur en landschapsontwikkeling in de POG in combinatie met een goede landschappelijke inpassing ter plaatse van het initiatief.

2.3 REGIONAAL BELEID

Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009

In de regionale woonvisie Maastricht-Mergelland 2005-2009 'Naar een complete regio: leefbare dorpen, sterke stad' wordt het woningbouwbeleid voor onder andere de gemeente Vaals beschreven. De regiogemeenten zetten voor de jaren 2005-2009 in op het toevoegen van een netto woningvoorraad van tenminste 3.350 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de regionale en provinciale woningbehoefte prognose. Door de gemeenten zijn woningbouwprogramma's opgesteld waaruit blijkt welke bouwplannen er zijn voor de kernen binnen de gemeente. De woonvisie gaat hierbij niet uit van contingenten maar van de opgegeven woningbouwprogramma's. Voor gemeente Vaals is het netto woningbouwprogramma voor de periode 2005-2009 bepaald op 389 woningen. De plannen aan het Von Clermontplein passen binnen de richtcijfers zoals deze voor gemeente Vaals in de regionale woonvisie zijn opgenomen.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen (DuBo) heeft de laatste jaren een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing gekregen. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met onder meer de volgende aspecten rekening gehouden wordt: het materiaalgebruik, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Bij deze laatste moeten gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd.

De gemeente Vaals heeft het "Convenant duurzaam bouwen" voor het gewest Maastricht en Mergelland ondertekend (februari 2001), waarmee zij zich verplicht bij een (bouw)project de hierop van toepassing zijnde duurzaamheidsmaatregelen uit het zogenaamde Basispakket uit te voeren. Het Basispakket Duurzaam Bouwen omvat een selectie van duurzaamheidsmaatregelen, die volledig in overeenstemming zijn met de maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

Bij de onderhavige planontwikkeling zal met de principes duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen rekening worden gehouden.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1 STRATEGISCHE VISIE GEMEENTE VAALS 2020

De gemeente Vaals wil de bakens verzetten. In een tijd van vergrijzing en 'pas op de plaats' wil de gemeente een kwaliteitsimpuls geven, om zo de leefbaarheid en de toekomst veilig te stellen. De Strategische Visie vormt de basis van een complete metamorfose, die in 2020 moet zijn gerealiseerd.

*Figuur 2.5.1
Strategische
Visie 2020*

Door haar ligging is gemeente Vaals nauwelijks te vergelijken met andere gemeenten in Limburg. Vaals ligt letterlijk in een verre uithoek van de provincie en in feite van Nederland. Op Nederlands grondgebied loopt er maar één weg naartoe. De gemeente wordt omgeven door de buurlanden België en Duitsland. Vaals is in Nederland vooral bekend als het hoogste punt van het land, daar waar drie landen elkaar letterlijk raken. Voor het overige is het imago van Vaals tot nu toe onduidelijk gebleven. Het feit dat het al sinds de 17e eeuw een internationaal karakter heeft, is bijna een goed bewaard geheim.



Op basis van het toekomstperspectief heeft de gemeenteraad in 2000 een eerste aanzet gegeven tot de Strategische Visie. Het aantal inwoners van de gemeente is de afgelopen jaren gedaald tot het niveau van nu met circa 9.800 mensen. In 1995 waren dat er nog 11.000. Vaals telt vooral minder jongeren en ook minder Duitsers. Er zit een scheefgroei in de woningvoorraad met te weinig woningen in het duurdere segment. De verkeersdruk op het natuurrijke buitengebied neemt toe en Vaals heeft een behoorlijk aantal inwoners dat met een minimuminkomen. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de gemeentelijke financiën maar maakt gemeente Vaals ook minder vitaal.

Al deze gegevens hebben ertoe geleid dat er een gezamenlijk bewustzijn is ontstaan over de noodzaak om te werken aan een positieve trendbreuk.

De strategische visie kent een drietal speerpunten namelijk leefbaarheid, wonen en toerisme.

Leefbaarheid

Kern van die visie is dat er gewerkt gaat worden aan een aantrekkelijke woon- en leefgemeente anno 2020, met een internationaal karakter, waarbij een duidelijke oriëntatie ligt op de grote broer Aken. De opbouw van de bevolking moet evenwichtiger worden maar wel pluriform blijven. De economische motor wordt gevormd door de combinatie van een uniek Drielandenpunt, een hoogwaardig buitengebied, een monumentale kern en een attractief winkelcentrum.

Wonen

Een belangrijk onderdeel van de Strategische Visie en wezenlijk voor het onderhavige planvoornemen 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 een druk winkelgebied met veel voorzieningen. De gemeenteraad constateert echter dat 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 op ruim 150.000 euro, terwijl die gemiddeld in Zuid-Limburg op 200.000 euro zit. De gemeenteraad wil dat de variëteit en mogelijkheden in de woningvoorraad groter worden. Waardoor nieuwe bewoners worden aangetrokken. Dit is interessant voor investeerders en winkeliers en kan het voorzieningenniveau worden uitgebreid.

2.4.2 VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Figuur 2.5.2
Utsnede
plankaart
BP kern Vaals

De planlocatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Kern Vaals". Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Vaals vastgesteld op 11 oktober 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg op 10 juni 2005.

De planlocatie is opgenomen met een bestemming Horeca Dh. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van Horecadoeleinden I en II en bijbehorende bedrijfsgebouwen, woningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en bijbehorende voorzieningen.



Het onderhavige bouwplan heeft betrekking op het bouwen van 10 appartementen ten behoeve van woondoeleinden en voldoet daardoor niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan. Als gevolg hiervan dient, om de ontwikkeling mogelijk te maken, een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

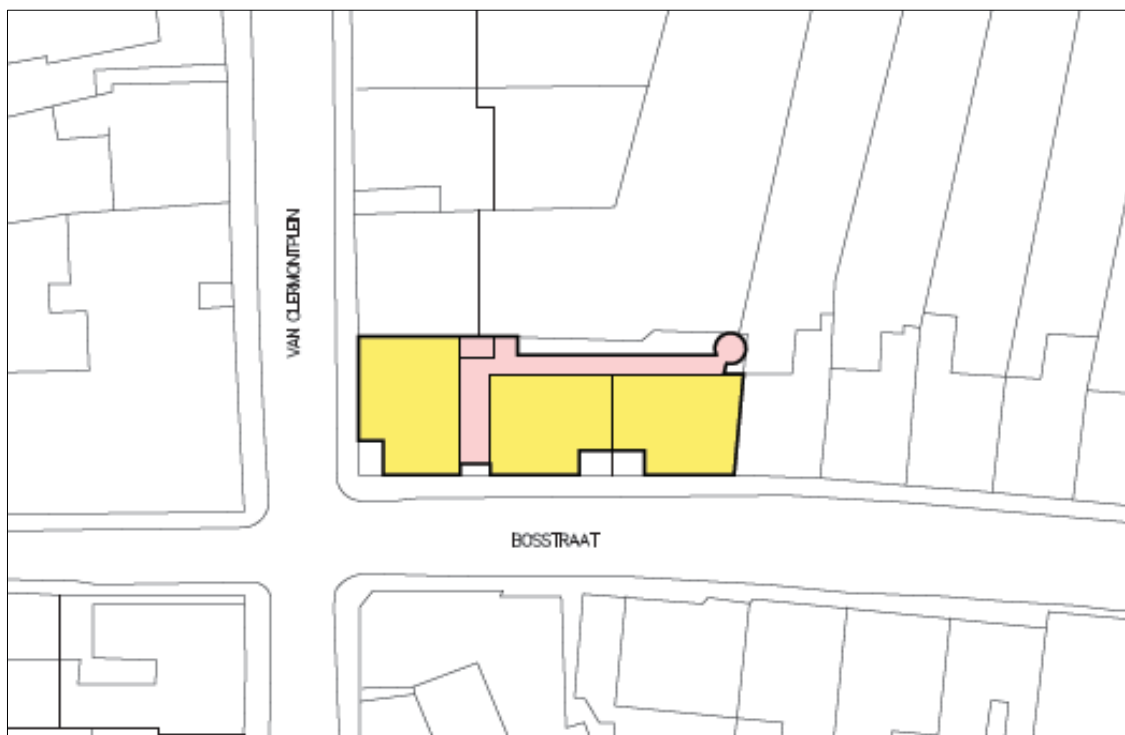
3. Uitgangspunten en randvoorwaarden

3.1 STEDENBOUWKUNDIGE VERANTWOORDING

Gemeente Vaals streeft naar een kwalitatieve versterking van het woon -en leefklimaat binnen haar grondgebied. In dat kader wil Zuyderborgh BV een bouwproject op het perceel Von Clermontplein 60 realiseren in het centrum van Vaals.

Door Lahaye architecten is een hoogwaardig bouwplan ontwikkeld dat het ambitieniveau van de gemeente Vaals tot uiting brengt. Het bouwplan betreft een gestapeld appartementencomplex in een woon- en voorzieningen gebied met een dorps woonmilieu dat in maat, schaal en sfeer goed aansluit op dat van de bestaande bebouwingstypologieën van de kern van Vaals.

Situatieschets
plangebied



Typologisch kan het nieuwe gebouw worden gekarakteriseerd als een compacte toevoeging aan de kern. Met dit planconcept wordt een interessant en gewild woonmilieu toegevoegd aan Vaals dat bijdraagt in de gewenste ontwikkeling om differentiatie aan woon- en leefomgevingen in de gemeente Vaals te bereiken. Om de bouw mogelijk te maken wordt het voormalige horecapand in zijn geheel gesloopt. Daarnaast zal de garage behorende bij het pand Bosstraat 24 eveneens worden gesloopt.

De voorgevel aan het Von Clermontplein heeft een breedte van circa 11 meter. De zijgevels hebben een diepte van circa 30 meter. Het appartementencomplex kent hiermee een plattegrond van circa 338 m². Het complex wordt uitgevoerd in maximaal 4 bouwlagen met setback. Het souterrain annex parkeergarage ligt aan de kant van het Von Clermontplein op straatniveau en volgt in de richting van de Bosstraat het maaiveld waardoor deze verdiept in de grond komt te liggen. De maximale bouwhoogte bedraagt hiermee 12 meter gemeten vanuit peil 0,00 meter. Gemeten vanaf peil -2,65 meter welke aan het Von Clermontplein is gelegen, bedraagt de totale bouwhoogte 14,65 meter. Het complex sluit qua bouwhoogte hiermee aan bij de aangrenzende panden aan het Von Clermontplein en de Bosstraat. Door de verschijningsvorm zal het straatbeeld ter plekke van een kwaliteitsimpuls worden voorzien en krijgt de entree vanaf de Bosstraat naar het Von Clermontplein een meer representatief karakter. In verband met de privacy zijn de entrees naar de appartementen in een gesloten galerij aan de tuinzijde van het naastgelegen pand Von Clermontplein 58 geprojecteerd. Hiermee wordt voorkomen dat vanuit de appartementen zicht is op de achterkanten- en tuinen van de belendende bebouwing.

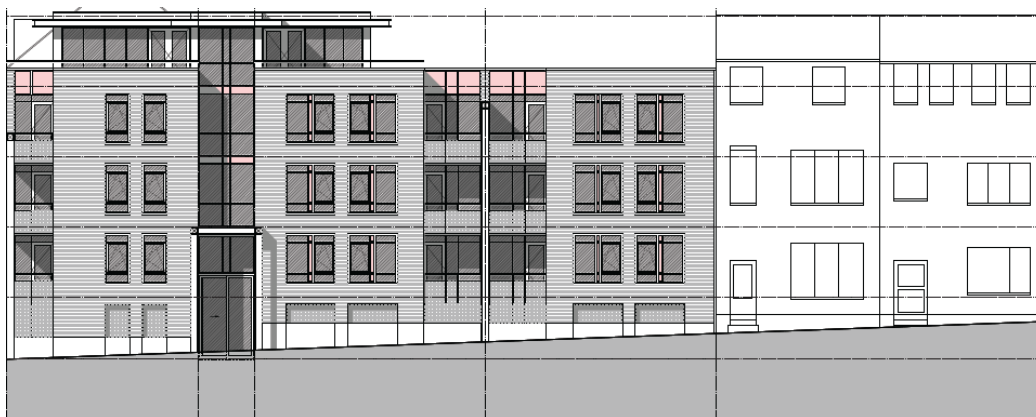
In het appartementen complex worden in totaal 10 appartementen gerealiseerd. De hoofdingang is aan de Bosstraat gelegen. Het parkeren ten behoeve van de appartementen vindt in de parkeerkelder plaats en wordt ontsloten aan het Von Clermontplein. De parkeergarage telt 9 parkeerplaatsen en een garagebox. De garagebox is bestemd voor de eigenaar van het naastgelegen perceel Bosstraat 24. Bij gestapelde woningbouw wordt door de gemeente conform de richtlijnen uit de ASVV een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement gehanteerd. Het onderhavige bouwplan voldoet daar niet aan waardoor initiatiefnemer een financiële bijdrage in het parkeerfonds dient te doen.

3.2 IMPRESSIES BOUWPLAN

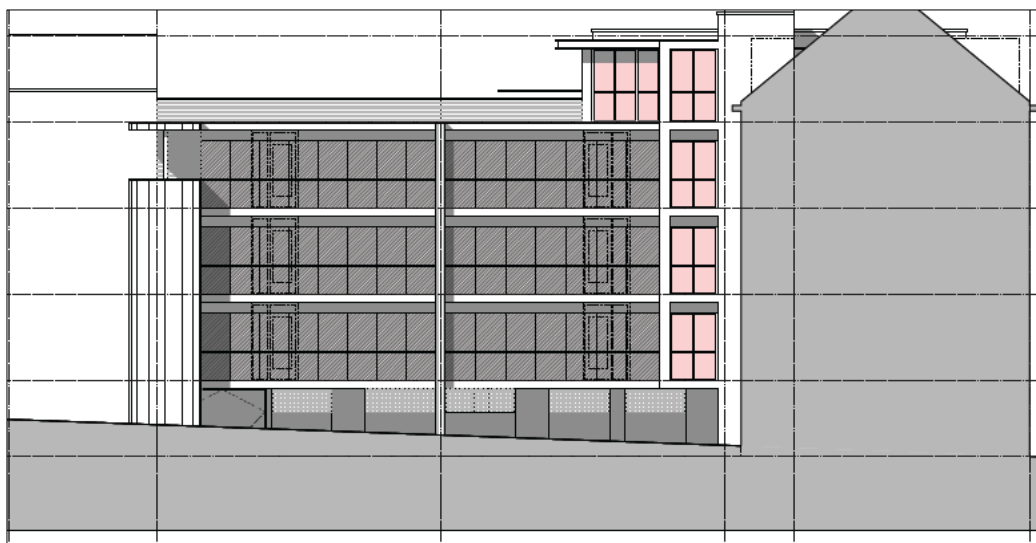
Figuur 3.3
Gevelaanzicht
Von Clermont-
plein



Figuur 3.4
Gevelaanzicht
Bosstraat



Figuur 3.5
Linker
zijgevel



3.3 MILIEUASPECTEN

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid. Deze milieuaspecten komen in het vervolg van deze paragraaf aan bod.

3.3.1 BODEM

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect

bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden..

Door Geonius is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek (rapportnummer MA-90273, R1 d.d. 27 juli 2009) kan worden geconcludeerd dat de top laag direct onder de betonvloer van de huidige bestaande bebouwing, licht verontreinigd is met lood, zink en PAK. De aangetroffen verontreinigingen hebben een vermoedelijk oorzakelijk verband met de aanwezige bijmengingen van sporen baksteen en kolengruis. De gemeten concentraties zijn echter kleiner dan de tussenwaarde en vormen daarmee geen milieuhygiënische belemmering voor het toekomstige gebruik ten behoeve van woondoeleinden. Voor het overige kan de locatie als niet asbest verdacht worden beschouwd.

Het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.3.2 GELUID

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan het Von Clermontplein dient de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer te worden bepaald. Hierbij moet worden uitgegaan van de Wet geluidhinder zoals die op 1 januari 2007 van kracht is geworden. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt geregeld hoe in bestaande en nieuwe situaties moet worden omgegaan met de geluidbelasting van gevoelige functies als gevolg van diverse lawaaisoorten.

Voor het onderhavige bouwplan geldt dat de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï niet meer dan 50 dB op de gevels mag bedragen. Het nieuwbouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de Maastrichterlaan. De geluidzone van de Maastrichterlaan bedraagt 200 meter gemeten vanuit de as van de weg. Het plangebied ligt op circa 195 meter afstand gemeten vanuit de as van de weg. Gelet op de afstand van het plangebied tot de Maastrichterlaan, de reeds aanwezige bebouwing die een geluidwerend effect heeft en het feit dat de dichtstbijzijnde gevel ten opzichte van de Maastrichterlaan een dove gevel betreft, mag worden aangenomen dat de geluidbelasting op de gevels minder dan 50 dB(A) bedraagt. Een nader akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk worden geacht. Bij het verlenen van de bouwvergunning dient wel rekening te worden gehouden met de geluidbelasting. Een geluidbelasting van 50 dB(A) heeft echter geen consequenties voor de opbouw van een gevel.

De overige wegen in de nabijheid van het plan zijn 30 km/uur wegen. In dergelijke gevallen kan een onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï achterwege blijven. In het Bouwbesluit is echter bepaald dat het geluidsniveau in de nieuwe woningen (binnenniveau) niet hoger mag zijn dan 33 dB. De verkeersintensiteit van de Bosstraat is dermate hoog dat alsnog onderzoek is uitgevoerd naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï afkomstig van het verkeer op de Bosstraat op het onderhavige bouwplan. Uit het onderzoek van Bureau Geluid rapportnummer 20093070 d.d. 26 mei 2009 blijkt dat de gevelbelasting ten hoogste 66 dB Lden bedraagt (exclusief de aftrek volgens artikel 3.6 van het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006' voor de appartementen op de verdiepingen 1, 2 en 3. Voor het dakappartement op verdieping 4 bedraagt de gevelbelasting ten hoogste 60 dB Lden (exclusief de aftrek volgens artikel 3.6 van het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006).

Het toetsingskader wordt omschreven in het Bouwbesluit, dat met de intreding van de gewijzigde Wet geluidhinder per 1-1-2007 eveneens is gewijzigd. Voor woningen geldt:
Een uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering die niet kleiner is dan het verschil tussen de geluidsbelasting zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder en bepaald volgens reken- en meetvoorschriften van de Wet geluidhinder van die scheidingsconstructie en 33 dB in geval van weg- of spoorweglawaaï, met een minimum van 20 dB.

Uitgaande van de geluidbelasting van 66 dB Lden voor de appartementen op de verdiepingen 1, 2 en 3 betekent dit een te realiseren karakteristieke geluidwering van tenminste $66 - 33 = 33$ dB voor een

geheel verblijfsgebied. Uitgaande van de geluidbelasting van 60 dB Lden voor het dakappartement op verdieping 4 betekent dit een te realiseren karakteristieke geluidwering van tenminste $60 - 33 = 27$ dB voor een geheel verblijfsgebied. In het rapport worden aanbevelingen gedaan om de maximaal toelaatbare geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer te behalen. Korthedshalve wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

3.3.3 LUCHTKWALITEIT

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". Met het inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende "Besluit luchtkwaliteit 2005" ingetrokken.

In de "Wet luchtkwaliteit" zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is nog niet in werking getreden, dat kan pas gebeuren nadat de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend en dit is ingebed in de Nederlandse wetgeving. Naar verwachting zal het NSL medio 2009 in werking treden.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen. Uit de luchtkwaliteitskaart van de provincie Limburg blijkt dat voor de locatie de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} minder dan $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen.

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. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De Regeling NIBM geeft invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements.

Voorafgaand aan de aanwijzing van bovengenoemde categorieën in de Regeling NIBM is onderzoek uitgevoerd. Aan de hand van dit onderzoek zijn de getalsmatige grenzen bepaald die invulling geven aan de 1% en 3% grens in de Regeling NIBM. Beneden die grenzen is een project automatisch 'niet in betekenende mate'. Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium (interimperiode):

- ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2).

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- ≤1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- ≤3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

(voorschrift 3A.2)

Het onderhavige bouwplan betreft de realisatie van 10 appartementen en heeft één ontsluitingsweg. Het bouwplan voldoet hiermee aan het 1% criterium zoals dat tot aan de inwerkingtreding van het NSL geldt. Een verder onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet aan de orde.

3.3.4 EXTERNE VEILIGHEID

Inrichtingen

In 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het BEVI is van toepassing voor inrichtingen, die in het kader van de Wet Milieubeheer een vergunning nodig hebben, maar ook op bestemmingsplannen in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening.

In het BEVI zijn de waarden voor het Plaatsgebonden Risico en het Groepsrisico wettelijk verankerd. Voor het Plaatsgebonden Risico houdt dit in dat voor nieuwe kwetsbare bestemmingen niet binnen de 10^{-6} contour gebouwd mag worden. Voor het Groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde, maar tevens een Verantwoordingsplicht, waarbij elke toename van het Groepsrisico gemotiveerd dient te worden.

Raadpleging van de risicokaart leert dat in de directe nabijheid van de locatie geen risicobedrijven zijn gelegen. Er wordt vanuit de externe veiligheidsregelgeving (Het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen) dan ook geen beperking opgelegd aan de ontwikkeling van de locatie.

Transportassen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing. Deze Circulaire sluit zoveel als mogelijk aan op het BEVI bij het beoordelen van de risico's. Het plangebied aan het Von Clermontplein bevindt zich niet binnen een effectgebied in verband met mogelijke ongevallen met gevaarlijke stoffen. Verder onderzoek in het kader van externe veiligheid is voor onderhavig bouwplan dan ook niet noodzakelijk.

3.4 ECOLOGIE

De Flora- en faunawet, die sinds april 2002 in werking is getreden, beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. De voorgenomen herinrichting van het plangebied kan hiermee strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring of vernietiging van leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten.

Door ARCADIS is daarom op 4 juni 2009 een habitatgeschiktheidsbeoordeling (rapportnummer B01032.700150) uitgevoerd. Uit het rapport wordt geconcludeerd dat het plangebied geen leefgebied vormt voor beschermde soorten libellen, vissen, dagvlinders, amfibieën, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden. Dit vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkelde habitats. Er groeien verder geen beschermde muurplanten zoals Steenbreekvarens en Tongvarens op of aan het te slopen pand. Aan de achterzijde van het pand zijn vijf nesten aangetroffen van Gierzwaluw. Deze nestlocatie, inclusief functioneel leefgebied zijn conform artikel 11 van de Flora- en faunawet beschermd. Het pand vormt mogelijk een geschikt object voor vleermuizen voor de vestiging van verblijfplaatsen vanwege de aanwezigheid van openingen in muren en onder de betimmering van dakgoten. Gedurende het onderzoek zijn deze echter niet aangetroffen. Aan de

overzijde van de weg, Clermontplein 43-75, bevindt zich echter een verblijfplaats van Gewone dwergvleermuizen. Het betreft hier een kraamkolonie van Gewone dwergvleermuizen. Er zijn voorts geen andere matig of zwaar beschermde soorten aangetroffen of te verwachten.

Bij de sloop van het pand dient rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde diersoorten waarvoor een ontheffing moet worden aangevraagd. Het onderhavige bestemmingsplan regelt deze sloop echter niet. Met het uitvoeren van de quickscan is derhalve afdoende in beeld gebracht wat de gevolgen van het bouwplan op de omliggende waarden zijn. Korthedshalve wordt verwezen naar de habitatgeschiktheidsbeoordeling die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

3.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek.

Plangebieden, die kleiner zijn dan 2500 m² en op meer dan 50 meter afstand van een archeologische vindplaats zijn gelegen, zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het perceel waarop onderhavig project is kleiner dan de bovengenoemde omvang en ligt op een afstand van meer dan 50 meter van een archeologisch monument. Een nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden archeologische waarden geconstateerd worden dient dit direct aan de gemeente te worden gemeld.

Beschermd dorpsgezicht: Vaals uitbreiding

Het plangebied is gelegen in het beschermd dorpsgezicht Vaals uitbreiding. Om die reden is tevens een bestemming Waarde/ beschermd dorpsgezicht opgenomen. In de regels is hierbij bepaald dat binnen gebieden aangewezen als een beschermd dorpsgezicht voor onder andere het veranderen van gebouwen en andere bouwwerken en het slopen van gebouwen en andere bouwwerken, anders dan ten effectuering van een bouwvergunning een aanlegvergunning noodzakelijk is.

3.6 WATERTOETS

Beleid en proces

De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en het water de ruimte geven worden die het nodig heeft.

Water in en om het projectgebied

In de Bosstraat is een gescheiden rioolstelsel waarop kan worden aangesloten. Het Von Clermontplein beschikt over een gemengd stelsel. Onder de voorwaarde dat het hemelwater wordt afgevoerd via de Bosstraat behoort een aansluiting van het vuilwaterriool op dit stelsel eveneens tot de mogelijkheden.

Beleid

Het beleid van het Waterschap Roer en Overmaas ten aanzien van hemelwaterbeheer gaat uit van de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltratie, lozen op oppervlaktewater en tot slot lozen op de riolering.

Watertoets

In de notitie "Toepassingsbereik ruimtelijke plannen en "ondergrens" watertoets" van de waterbeheerders van 1 maart 2005 is een aantal regels gegeven waaruit opgemaakt kan worden welke plannen in aanmerking komen voor de watertoets. Daarbij wordt het volgende gesteld: "Plannen ex artikel 19 lid 2 en 3 komen voor de watertoets in aanmerking als er sprake is van nieuwe (uitbreiding van) gebouwen en bouwwerken en/of (ondergrondse) infrastructuur/ aanmerkelijk verharde oppervlakten:

- nabij primaire waterkeringen en oppervlaktewateren (in of grenzend aan beschermingszones, meanderzones, inundatiegebieden en herinrichtingszones) of in stroombanen/ dalbodems van droogdalen;
- nabij rioolwaterzuiveringsinstallaties (inclusief milieuhindercirkels) en rioolwater-transportleidingen plus beschermingszones;
- met centrale of gemeenschappelijke voorzieningen voor infiltratie van regenwater of nieuwe aansluitingen en/of overstorten op primaire oppervlaktewateren: en/of
- met een bebouwd en/of verhard oppervlak groter dan 1.000 m².

Indien het bouwplan voldoet aan een van bovenstaande criteria dient het plan via de watertoets beoordeeld te worden. Het voorliggende plan voor de bouw van een appartementencomplex voldoet aan geen van deze criteria. Het totale verharde oppervlak is immers niet groter dan 1000 m². De watertoets hoeft derhalve voor onderhavig project niet te worden doorlopen.

3.7 CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

Het plangebied bestaat slechts de private ruimte. Binnen dit gebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die in het onderhavige bestemmingsplan middels een leidingzone planologisch geregeld dienen te worden.

4. Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het exploitatiegebied voorziet in de realisatie van 'bouwplannen' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ('Bro'). Het bestemmingsplan voorziet immers in de realisatie van één of meerdere woningen (artikel 6.2.1 sub a Bro).

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

De realisatie van het appartementencomplex op het perceel Von Clermontplein 60 te betreft een initiatief van Zuyderborgh BV. Ten behoeve van het kostenverhaal is een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Vaals en Zuyderborgh BV gesloten. Hierin is bepaald dat alle met het plan samenhangende kosten, zoals bijvoorbeeld planschade, voor rekening van Zuyderborgh BV komen. Het verhaal van kosten is hiermee anderszins verzekerd waardoor de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is. De ontwikkeling verloopt derhalve voor de gemeente Vaals budgettair neutraal.

4.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.2.1 VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro op 3 februari 2010 verzonden aan de volgende instanties:

- Provincie Limburg;
- VROM inspectie;
- Waterschap Roer en Overmaas.

Reactie Waterschap Roer en Overmaas d.d. 22 februari 2010

Het Waterschap Roer en Overmaas geeft te kennen dat het bouwplan onder de door het waterschap gehanteerde ondergrens valt en spreekt de gemeente Vaals derhalve aan op haar eigen verantwoordelijkheid inzake het waterbeheer.

Reactie VROM inspectie d.d. 9 maart 2010

De VROM inspectie geeft aan dat het onderhavige bestemmingsplan de betrokken Rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie Provincie Limburg d.d. 17 maart 2010

De Provincie Limburg geeft aan dat in de POL aanvulling 'Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering' voor Zuid-Limburg wordt uitgegaan van een afname van het aantal woningen in de periode tot 2030. Daarom moet worden ingezet op ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad welke is afgestemd op de krimpende bevolkingsomvang. De gemeenten dienen uitvoering te geven aan dit beleid en keuzes te maken over hun te ontwikkelen woningbouwprojecten.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de reactie is een behoefteanalyse opgesteld waarin de bouw van de 10 appartementen wordt verantwoord. De conclusie uit het rapport is dat het geboden woningbouwprogramma aan het Von Clermontplein 60 voldoet voor zowel doorstromers die kwaliteit van wonen wensen maar geen behoefte hebben aan een traditioneel huis met tuin, alsmede voor de senior met ruimere bestedingsmogelijkheden. Het bouwplan vult hiermee een niche op de Vaalse woningmarkt. Met een vraag prijs van € 200.000,-- VON (exclusief parkeerplaats a € 15.000,--) vult het bouwplan ook qua marktsegmentering een leegte op in die woningmarkt. Daarnaast voldoet het bouwplan aan zowel het provinciale als gemeentelijke beleid. Overigens kan daarbij niet onvermeld blijven dat ook vanuit het oogpunt van sociale veiligheid een herontwikkeling op de hoek Von Clermontplein/Bosstraat zal leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de kern Vaals. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van de sloop van de voormalige horeca gelegenheid en de bouw van 10 luxe appartementen zal leiden tot een verhoging van de leefbaarheid.

Voor een weergave van de volledige inhoud van het rapport wordt korthedshalve verwezen naar deze behoefteanalyse die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

4.2.2 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder zienswijzen op het plan worden ingediend.

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijzen ontvangen. De beantwoording van de zienswijzen is in de vorm van het raadsvoorstel als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5. Bijlagen

- a) Reacties overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening
- b) Beantwoording zienswijzen

A) Reacties overleg ex artikel 3.1.1 Bro

provincie limburg 

Registratienr.: **101.0507**
Datum: 18/03/2010



Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Vaals
Postbus 450
6290 AL VAALS

GEMEENTE VAALS	
No.	101.0507
18 MAART 2010	
Orig.	Vom/mf
Kopie	Gez. 996r.

Afdeling RO	Behandeld M.E.J. Kavouras-Knols	
Ons kenmerk CAS201000003852	Telefoon (043) 389 79 83	
DOC201000027554	Fax (043) 389 79 77	
2010/1761	Email mej.knols@prvlimburg.nl	
Uw kenmerk	Maastricht 17 maart 2010	
Bijlage Brief 11-3-2010	Verzonden 17 MAART 2010	

Onderwerp
Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Von Clermontplein 60", hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 3 febr. 2010 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

In algemene zin wil ik u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Bij brief van 7 januari 2010 bent u daarover geïnformeerd.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een opmerking. Deze opmerking treft u hieronder aan en deze kan in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

Wonen

Het plangebied is gelegen binnen de contour van de kern Vaals, waar in het vigerende bestemmingsplan Kern Vaals het perceel de bestemming Horeca heeft. Het voorliggend plan omvat de bouw van een appartementencomplex dat bestaat uit 10 wooneenheden. Uitgangspunt voor de realisering van deze woningen is de regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009.

Bozoekadres: Limburglaan 10 NL-6229 GA Maastricht	Postbus 5700 NL-6202 MA Maastricht postbus@prvlimburg.nl	Tel + 31 (0)43 389 99 99 Fax + 31 (0)43 361 80 99 www.limburg.nl	Bankrekening Rabobank 13.25.75.728
		Bereikbaar via: Lijn 1 (richting De Heeg) Lijn 3 (richting Heugem)	

provincie limburg



In de door Provinciale Staten vastgestelde POL-aanvulling "Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering" wordt gesteld dat er voor Zuid-Limburg in de periode tot 2030 een grote afname van woningen wordt verwacht. Ingezet wordt dan ook op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad welke is afgestemd op de krimpende bevolkingsomvang. De gemeenten dienen uitvoering aan dit beleid te geven en keuzes te maken over de te ontwikkelen woningbouwprojecten.

ing. J. Antonides
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 10i.0444
Datum: 10/03/2010



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Vaals
Postbus 450
6290 AL Vaals

GEMEENTE VAALS	
No.	10i.0444
10 MAART 2010	
Orig.	Vrom/ny
Kopie	Gez. scr.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid
Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
www.vrom.nl

Contactpersoon
Ir. J.J.M. Henssen
T 040 - 265 29 11
F 040 - 265 30 30
viz-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Datum 9 maart 2010
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Von Clermontplein 60" (H27546)

Kenmerk
20100014111-JOH-Z

Uw kenmerk
MF 090062

Kopie aan
GS van Limburg

Geacht college,

Op 3 februari 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Von Clermontplein 60".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Zuid,

p.o.

mr. J.G. Robberse



Registratienr.: 10i.0371
Datum: 24/02/2010



Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Vaals
Postbus 450
6290 AL VAALS

GEMEENTE VAALS	
No. 10i.0371	
24 FEB. 2010	
Orig. VROM/mf	Gez. secr.
Kopie infra/nl	

Sittard, 22 FEB 2010

uw kenmerk : MF 090062
uw brief van : 1 februari 2010
ons kenmerk : 201001187

behandeld door : M. Stevens
doorkiesnummer : 046-4205700
e-mail : m.stevens@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
advies inzake (ruimtelijke) plannen

onderwerp:
voorontwerp bestemmingsplan
Von Clermontplein 60

Geacht College,

Op 3 februari 2010 heeft u een meldformulier/plan bij het *Watertoetsloket Roer en Overmaas** ingediend ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60' te Vaals. Naar verwachting heeft dit plan geen of slechts een zeer geringe invloed op de waterhuishouding.

Het dagelijks bestuur van het waterschap heeft op 7 maart 2005 besloten om relatief kleine bouwplannen die geen of nauwelijks invloed hebben op de waterhuishouding niet door het *Watertoetsloket Roer en Overmaas** te laten behandelen (zie het bijgevoegde stroomschema 'Toepassingsbereik watertoets'). Deze plannen vallen onder de zogenaamde ondergrens voor de watertoets, die is ingesteld om onnodige bureaucratie te voorkomen.

Dit plan valt onder de hierboven genoemde ondergrens voor de watertoets. In dit kader spreken wij u aan op uw eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot het waterbeheer en vertrouwen wij erop dat u voor dit plan een korte waterparagraaf opneemt. Wij verzoeken u daarbij de uitgangspunten van de provinciale notitie 'Plaats voor water, Implementatie van de watertoets in Limburg' (24 juni 2003) en de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' (december 2005) te hanteren. De brochure is te downloaden van de internetsite van het Waterschap Roer en Overmaas (www.overmaas.nl onder E-loket/watertoets).

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL 8123.61.155.B01

ISO 9001:2008 GECERTIFICEERD

b) Beantwoording zienswijzen



Kenmerk: Ruimte 110007
 Agendapunt nr. 2011-WV-004
 Raadsvergadering d.d. 20-03-2011

Vaals, 21-02-2011

Aan de Raad der gemeente Vaals

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan "Von Clermontplein 60"

Voorstel

1. zienswijzen ontvankelijk en ongegrond verklaren;
2. bestemmingsplan "Von Clermontplein 60" gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Zuyderborgh investeringen bv is als eigenaar van het perceel Von Clermontplein 60 te Vaals voornemens dit "horeca" perceel te herontwikkelen. De wens is om een appartementencomplex te realiseren, bestaande uit 10 wooneenheden, een parkeergarage met 9 parkeerplaatsen en 1 garagebox.

Hiertoe is een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het uiteindelijke ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 oktober 2010 voor zes weken ter inzage gelegen. Er werd tijdens deze periode een zienswijze ingediend door de eigenaren van het naastgelegen perceel Von Clermontplein 58 en er werd een zienswijze ingediend door de provincie Limburg.

Doel/meetbaar effect

Vaststelling bestemmingsplan "Von Clermontplein 60"

Argumenten

Zoals aangegeven werd in de inleiding werd een zienswijze ingediend door de eigenaren van het naastgelegen perceel, Von Clermontplein 58 en er werd een zienswijze ingediend door de provincie Limburg. Beide zienswijzen worden hieronder verkort weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Monika Paar en Michael Lambert, Von Clermontplein 58 6291 AW Vaals

a. **Massieve karakter van het bouwlichaam en lichtinval.** Door de hoogte van de voorgenomen bebouwing verliezen de omliggende woonhuizen aanmerkelijk aan woonkwaliteit. In de huidige situatie staat langs de Bosstraat een bijgebouw met een bouwlaag. Daarnaast zal veel zonlicht worden weggenomen door het massieve en hoge nieuwe gebouw. De zienswijze wijst ook nog op de liftschacht die gemaakt kan worden en die 15,2 meter boven de begane grond uit steekt volgens de bouwtekeningen.

b. **Geprojecteerde hoogte van de zolderverdieping.**

De geplande hoogte van de zolderverdieping steekt uit boven de bestaande bouwlijn van het pand van indier. Hierdoor wordt de massaliteit van het gebouw ook onderstreept.

c. **Penthouse.** De indeling van het penthouse is zodanig dat veel inkijk in andere panden ontstaat.

d. **Geprojecteerde plaats van de lift en de toegang tot de appartementen aan de buitenzijde van het geplande gebouw.** Probleem aangaande dit onderwerp van de zienswijze heeft te maken met de geluids- en lichtoverlast door de plaats van de liftschacht. Daarnaast dienen de opgangen naar de woningen verplaatst worden naar binnenin het gebouw in plaats van aan de buitenzijde.

e. **Karakter van de omliggende bebouwing.** Hier gaat het om het verschil in bijvoorbeeld gevellengte dat de bestaande huizen zo karakteristiek maakt.

Vervolgens wordt in een conclusie nogmaals benadrukt dat door de nieuwbouw een onacceptabele ingreep in de bestaande bebouwingsstructuur wordt gedaan.

Gemeentelijke reactie

Ad. a

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Kern Vaals" en heeft een horecabestemming (HD). Daarnaast ligt het perceel in deelgebied C. Dit houdt in dat vanwege de bestemming het gehele perceel bebouwd mag worden met een bedrijfspand (of meerdere bebouwing ten dienste van horeca) en er wordt een bedrijfswoning toegestaan met de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 70 m².

Doordat het perceel in deelgebied c ligt, is het toegestaan om 3 bouwlagen te realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan laat een vierlaags bebouwing toe en het bouwvlak bestrijkt nagenoeg het gehele perceel.

De massaliteit neemt dus toe met één bouwlaag in totaal.

Echter, de functiewijziging van Horecadoeleinden naar Wonen neemt een andere vorm van overlast weg, namelijk die van late openingstijden en veel gasten die met de auto de horecagelegenheid bezoeken.

Ad. b

De zolderverdieping is de vierde bouwlaag die in het huidige bestemmingsplan "Kern Vaals" niet wordt toegestaan. Aan uw raad wordt ter overweging meegegeven om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waardoor maximaal 3 bouwlagen worden toegestaan in plaats van 4 bouwlagen. Deze overweging wordt meegegeven, omdat dit nieuwe gebouw als enige bebouwing in de straat 4 bouwlagen zou hebben.

Ad. c

Gezien de hierboven gedane overweging zal het penthouse niet meer gerealiseerd kunnen worden in de 4de bouwlaag. Overigens wordt wel benadrukt dat dit gedeelte van de zienswijze, het bouwvergunningstraject betreft. Het bestemmingsplan geeft niet aan waar en in welke vorm een penthouse gerealiseerd mag worden.

Ad. d

Een liftschacht die hoger is dan de op de plankaart aangegeven 4 bouwlagen, wordt door het bestemmingsplan niet toegestaan. Een bouwlaag is maximaal 3,5 meter. Dit betekent dat de liftschacht niet hoger mag zijn dan 14 meter.

Ad. e

De welstandscommissie is het adviesorgaan voor het college dat de nieuwbouwplannen toetst aan de karakteristiek van het straatbeeld. Ook dit gedeelte van de zienswijze heeft niks te maken met de gestelde regels van het voorliggende bestemmingsplan.

Vanwege de conclusie in de zienswijze wordt u gewezen op het feit dat het nieuwe bestemmingsplan een bouwlaag extra toestaat over het gehele perceel. Hoewel het huidige bestemmingsplan ook 3 bouwlagen toestaat over het gehele perceel, lijkt de 4de bouwlaag voor de meeste hinder en overlast te zorgen. Dit maakt het gehele project planschadegevoelig.

2. Provincie Limburg, Limburglaan 10 6229 GA Maastricht

De ingediende zienswijze komt overeen met een gedeelte van de opmerkingen die gemaakt zijn tijdens het wettelijk vooroverleg. Alle opmerkingen zijn vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Echter, voor wat betreft de woningbouwplannen dient afstemming plaats te vinden met de regio en dient het plan opgenomen te worden in de Regionale woonvisie. Nut en noodzaak dient dan goed gemotiveerd te zijn.

Gemeentelijke reactie

Het huidige bestemmingsplan "Kern Vaals" laat meerdere bedrijfswoningen toe binnen het nu voorliggende plangebied. Dit houdt in dat de nu te ontwikkelen 10 wooneenheden in het huidige bestemmingsplan ook gerealiseerd hadden kunnen worden. Men heeft er voor gekozen om dit in een kwalitatief beter bouwplan te gieten door de horecafunctie in te leveren.