



Omgevingsvergunning

- Onderdeel ruimtelijke onderbouwing -

Woningbouwplan Kerkveld

Gemeente Vaals

Omgevingsvergunning

Woningbouwplan Kerkveld

Gemeente Vaals

IDN-nummer:	NL.IMRO.0981.OVKerkveld-VG01
Rapportnummer:	M170334.002/PSO
Opdrachtgever:	Woningstichting Vaals
Opsteller:	mr. P.H.J Soogelee
Status:	definitief
Datum:	23 mei 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

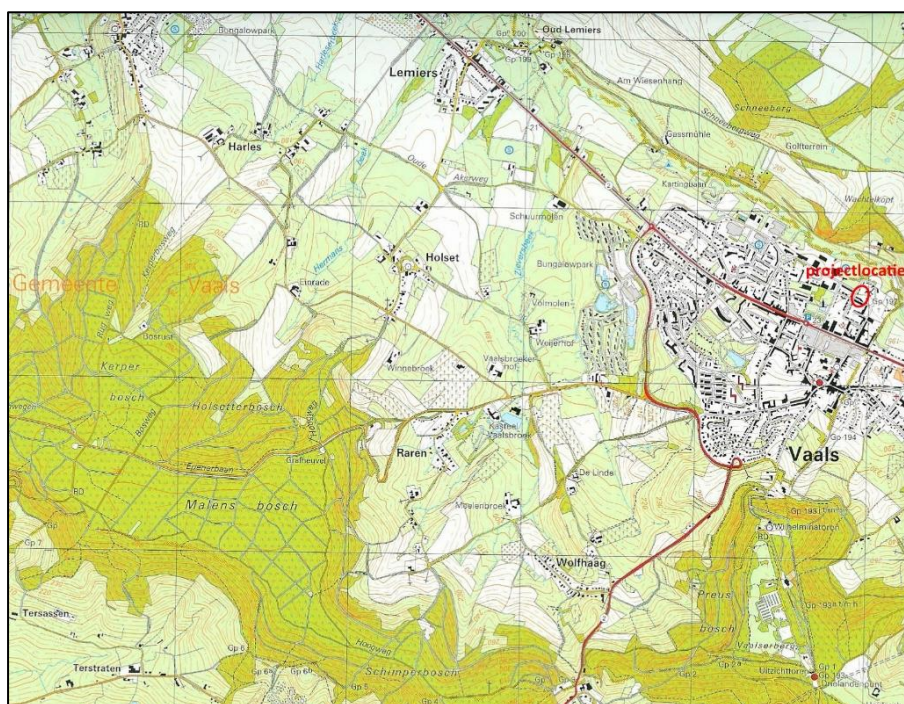
1	Inleiding.....	5
2	Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	11
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	12
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	14
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	15
3.4.2	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	16
4	Milieutechnische aspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Milieuzonering.....	19
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Externe veiligheid	21
5	Overige ruimtelijke aspecten	23
5.1	Archeologie.....	23
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	23
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	23
5.2	Kabels en leidingen.....	24
5.3	Verkeer en parkeren.....	24
5.3.1	Verkeersstructuur.....	24
5.3.2	Parkeren	24

5.4	Waterhuishouding	25
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	25
5.4.2	Provinciaal beleid	25
5.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	25
5.5	Natuur en landschap	26
5.5.1	Natura2000.....	26
5.6	Flora en fauna.....	27
5.6.1	Algemeen.....	27
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	27
5.6.3	Conclusie flora en fauna	27
5.7	Duurzaamheid	28
6	Uitvoerbaarheid.....	29
6.1	Grondexploitatie.....	29
6.1.1	Algemeen.....	29
6.1.2	Exploitatieplan.....	29
6.2	Planschade.....	29
7	Afweging van belangen en conclusie	31
	Bijlagen	33

1 Inleiding

Woningstichting Vaals (hierna ook: de initiatiefnemer) is voornemens 31 nieuwe woningen te realiseren in het woningbouwplan 'Kerkveld'. De woningen worden gerealiseerd ter plekke van 47 inmiddels gesloopte, verouderde naoorlogse woningen. In de mgr. Nolensstraat worden 7 zogenaamde brede eengezinswoningen en 6 levensloopbestendige patiowoningen gebouwd. In de Dr. Schaepmanstraat worden 8 geschakelde starters eengezinswoningen en 10 eengezinswoningen met/zonder garage gebouwd.

Het nieuwbouwplan blijkt op enkele onderdelen in strijd met de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Kern Vaals'. De strijdigheden hebben betrekking op het beoogde type woningen, de goothoogte en bouwen voor de voorgevellijn.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Het college van burgemeester en wethouders wenst medewerking te verlenen aan de beperkte afwijkingen van het geldende bestemmingsplan.

Vanwege deze strijdigheden met het bestemmingsplan dient een 'omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te worden aangevraagd. Onderdeel van deze vergunning vormt een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat de afwijking van het bestemmingsplan in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is.

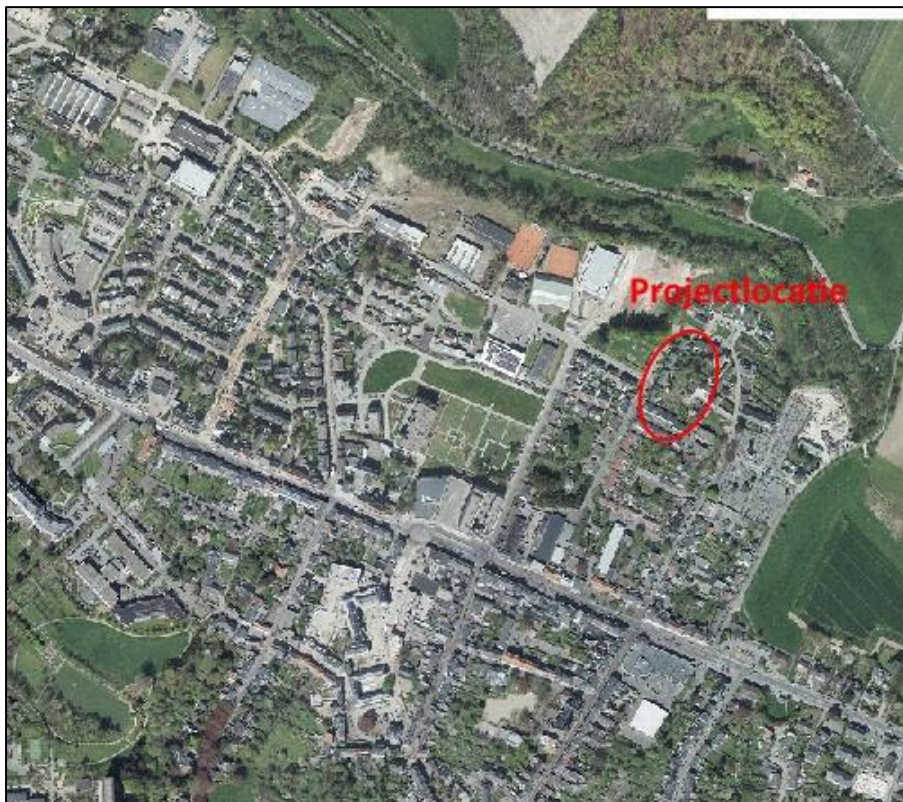
Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

2 Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

In dit hoofdstuk worden de projectlocatie, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de dr. Schaepmanstraat en de Mr. Nolensstraat in de wijk Kerkveld. Dit betreft een naoorlogse woonwijk, gelegen noordoostelijk van het centrum van Vaals. Kadastraal is de projectlocatie bekend als gemeente Vaals, sectie A, nummers 10513 (gedeeltelijk) en 10488 (gedeeltelijk).



Luchtfoto met
aanduiding
projectlocatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

Het nieuwbouwplan 31 woningen Kerkveld Vaals van Woningstichting Vaals komt in de plaats van 47 inmiddels gesloopte woningen, gelegen aan de Dr. Schaepmanstraat 27 t/m 59 en Mgr. Nolensstraat 6 t/m 24 en 7 t/m 25 te Vaals.



Het bouwplan van Coenen Sättele Architecten bestaat uit verschillende blokken. In de Dr. Schaepmanstraat worden 8 geschakelde starters- eengezinswoningen (blok A) en 10 eengezinswoningen met eventuele garage (blok B) gebouwd. In aansluiting op de nieuwbouwappartementen in de mgr. Nolensstraat worden 7 zogenaamde brede eengezinswoningen (blok D) en 6 levensloopbestendige patio-woningen gebouwd (blok C).



De nieuwbouwwoningen worden zeer energiezuinig gebouwd, onder andere door de toepassing van hoogwaardige isolatie, zonnepanelen en slimme all electric- installaties.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



Impressie bouwplan Kerkveld (Coenen Sättele Architecten)



2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

Het bouwplan sluit aan op de nieuwbouwappartementen in de Mgr. Nolenstraat en zorgt voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de wijk Kerkveld.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Kern Vaals'.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

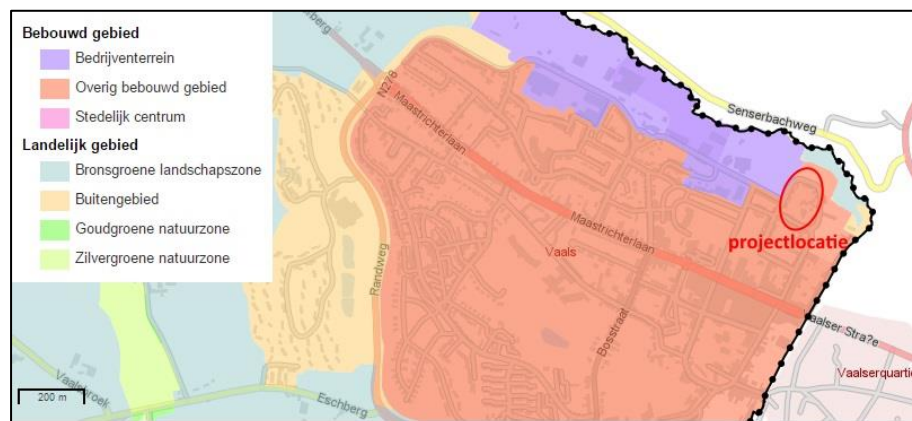
Gelet op het vorenstaande, vormt het Rijksbeleid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied'.



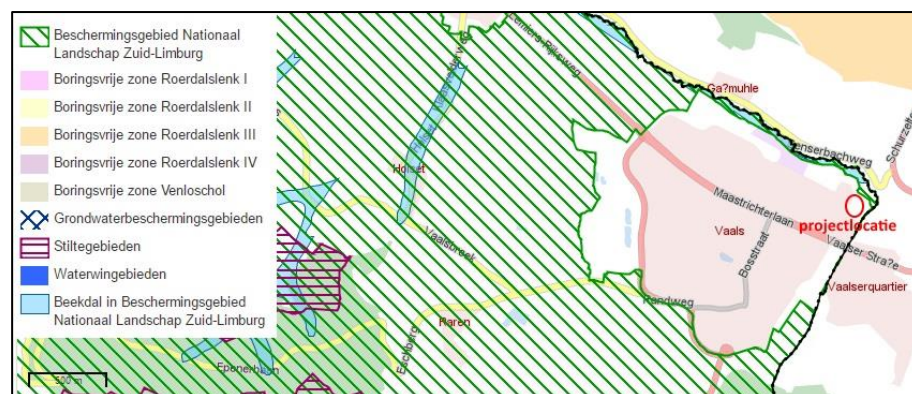
Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging
projectlocatie

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden' Omgevings-
verordening Limburg
2014 met ligging
projectlocatie

Uit bestudering van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' blijkt de projectlocatie niet te zijn gelegen in één van de beschermingsgebieden.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

De ladder voor duurzame verstedelijking toegepast op voorliggende planontwikkeling leidt tot het navolgende (indien van toepassing):

- a. Een bouwplan dat voorziet in het realiseren van 31 nieuwe woningen betreft een stedelijke ontwikkeling. Teneinde de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling in de regio Maastricht en Mergelland te bepalen, is het beoogde aanbod en de leegstand beschouwd. Het beoogde aanbod voorziet in het realiseren van 31 nieuwe, energiezuinige huurwoningen in het goedkope en middensegment. De leegstand in Vaals voor de woningtypen twee-onder-een-kap en geschakelde bouw ligt rond de frictieleegstand (de leegstand die noodzakelijk is om een gezonde doorstroming op de woningmarkt te kunnen waarborgen). Het bouwplan heeft geen gevolgen voor de leegstand, omdat de 31 woningen in de plaats komen voor 47 recent gesloopte woningen. Het slopen van 47 verouderde woningen en terugbouwen van 31 nieuwe, energiezuinige woningen past in de transformatieopgave waar de Zuid-Limburgse woningmarkt mee aan de slag moet. Er is behoefte aan energiezuinige woningen voor starters en woningen die levensloopbestendig kunnen worden ingericht.
- b. De behoefte aan energiezuinige woningen kan binnen het bestaand stedelijk gebied worden opgevangen, door ter plekke 47 verouderde woningen te slopen. Er is sprake van transformatie van het bestaande woningaanbod, waarbij tevens verdunning plaatsvindt.
- c. Aan de derde trede wordt niet toegekomen.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling. De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmering vanuit beleidsoogpunt. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk.

Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn.

Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

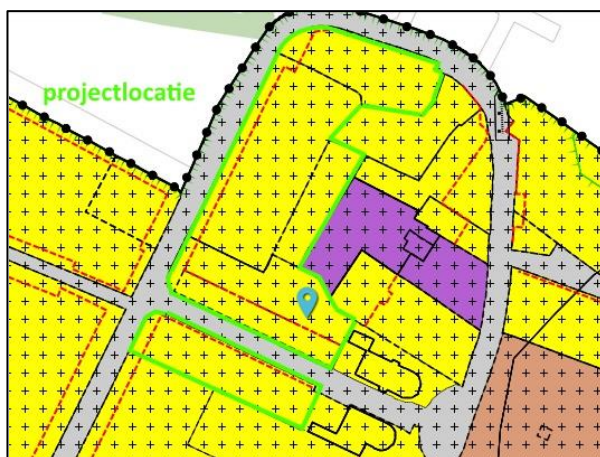
1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Het woningbouwplan Kerkveld betreft een bouwplan waarbij de nieuwbouw van 31 woningen direct is gekoppeld aan de sloop van 47 bestaande, verouderde woningen. Het bouwplan voldoet dan ook aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan 'Kern Vaals' van kracht ter plekke van de projectlocatie. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Vaals op 13 april 2015. De projectlocatie is bestemd tot 'Wonen', met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' en 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' van toepassing.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan
met aanduiding projectlocatie (groen omlijnd)

Het beoogde bouwplan van woningstichting Vaals wijkt op de volgende aspecten af van het geldende bestemmingsplan:

1. Artikel 18 lid 18.1 onder a.

Conform dit artikel mogen op de gronden met de bouwtype aanduiding "twee-aaneen gebouwde woningen" enkel twee-aaneen gebouwde woningen worden gerealiseerd. De ligging van het gebied waar deze locatie geldt, is inzichtelijk gemaakt in de afbeelding op de volgende pagina.



Conform het bouwplan 'Kerkveld' worden binnen deze aanduiding 10 woningen in blok B gerealiseerd die vallen onder het bouwtype 'aaneengebouwd'. Derhalve is het bouwplan op dit onderdeel in strijd met het bestemmingsplan.

2. Artikel 18 lid 18.2.5 onder c.

Conform dit artikel bedraagt de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken 3,20 meter. De entree en garage van de patiowoningen in blok C hebben op basis van de aanvraag omgevingsvergunning een goothoogte van 3,30 meter. De goothoogte van de bijgebouwen is 10 cm hoger en daarmee niet rechtstreeks en voldoen hiermee niet aan deze planregel.

3. Artikel 18 lid 18.2.5 onder e.

Conform dit artikel dient een bijbehorend bouwwerk achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn te worden opgericht, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken toegestaan', waar bijbehorende bouwwerken ook vóór de voorgevel mogen worden gebouwd.

Op de gronden waarop het bouwplan 'Kerkveld' wordt geprojecteerd is deze 'specifieke bouwaanduiding' niet aanwezig. De entree, garage, berging en overkapping van de patiowoningen in blok C worden voor de gevellijn opgericht en derhalve zijn deze op te richten bijbehorende bouwwerken in strijd met dit artikel.

Vanwege deze strijdigheden met het bestemmingsplan dient een 'omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening te worden aangevraagd'. Onderdeel van deze vergunning vormt een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat de afwijking van het bestemmingsplan in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is.

3.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeente Vaals beschikt over de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', door de gemeenteraad vastgesteld op 27 februari 2012.

In de intergemeentelijke structuurvisie wordt ook ingegaan op het beleid voor de dorpskernen. De functionele en ruimtelijke ontwikkeling van de kernen zal in belangrijke mate worden bepaald door de demografische ontwikkeling die in alle gemeenten al een aantal jaren geleden heeft ingezet en de komende jaren zal voortzetten: een (sterke) bevolkingsdaling in combinatie met een toenemende vergrijzing en ontgroening. Dit zal grote invloed hebben op de huishoudenssituatie en daarmee op de woningmarktsituatie. De woningbehoefte zal kwantitatief afnemen en er zal kwalitatief een vraag naar andere woningtypes ontstaan.

Woningbouwplan Kerkveld is een schoolvoorbeeld van de noodzakelijke transformatie van de woningmarkt en volledig in overeenstemming met het beleid in de intergemeentelijke structuurvisie.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen is door Geonius Milieu BV een verkennend bodemonderzoek naar het sloop- en nieuwbouwplan Kerkveld te Vaals uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek, gedateerd 5 juli 2016, is bijgevoegd in **bijlage 1**.

Uit het bodemonderzoek volgt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, zink en/of PAK zijn aangetoond. In de zintuigelijk onverdachte lemige ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetroffen. In de sterk baksteenhoudende lemige ondergrond met sporen houtskool zijn licht verhoogde gehalten cadmium en PAK aangetoond. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu.

Wel wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek naar asbest in de bodem uit te voeren, evenals te verifiëren of grondwater binnen 5 meter beneden maaiveld aanwezig is.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Bij woningbouwplan 'kerkveld' spelen de aspecten wegverkeerslawaaï en industrielawaai een rol.

Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas).

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB [voor burgerwoningen] wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavige projectlocatie is gelegen aan de Mr. Nolensstraat en Dr. Schaepmanstraat. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd. Een goed woon- en leefklimaat wordt dan ook gegarandeerd.

Industrielawaai

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich een steenhouwerij waar natuursteen wordt gezaagd en bewerkt. Door Adviesburo Jos Reubsaet is onderzoek gedaan naar de akoestische mogelijkheden van vervangende nieuwbouw van woningen in de nabijheid van de reeds bestaande milieuwetplichtige inrichting aan de Seffenterstraat 42 te Vaals. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in **bijlage 2**.

Uit het onderzoek volgt dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie bij de achtergevels van de meest nabij gelegen woningen van de Woningstichting Vaals ruimschoots wordt voldaan aan de criteria van het Activiteitenbesluit. Een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de beoogde woningen wordt dan ook gegarandeerd.



Ligging steenhouwerij (zwarte kleur) ten opzichte van het beoogde bouwplan

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

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

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Ondanks dat op basis van woningbouwplan Kerkveld minder woningen worden gerealiseerd dan in de bestaande situatie, kunnen wel veranderingen optreden in de afstanden tot nabijgelegen bedrijven. Vandaar dat de richtafstanden zijn gecontroleerd op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009'.

Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een steenhouwerij aan de Seffenterstraat 42 te Vaals. Dit bedrijf ligt op een kortste afstand van 30 meter van de projectlocatie. Voor natuursteenbewerkings-bedrijven wordt in beginsel een grootste richtafstand aangehouden van 100 meter voor het aspect geluid. Voor de aspecten stof en geur gelden richtafstanden van respectievelijk 30 meter en 10 meter. Aangezien de projectlocatie op een kortere afstand is gelegen dan de grootste richtafstand van 100 meter, is een nader onderzoek naar geluid noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd en reeds aangehaald in paragraaf 4.2 (industrielawaai). Uit het onderzoek volgt dat de beoogde woningbouwontwikkeling geen belemmering vormt voor de steenhouwerij en, omgekeerd, dit bedrijf ook geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Omdat de beoogde ontwikkeling slechts betrekking heeft op het realiseren van 31 woningen, draagt het project niet in betekenende mate bij aan de aan de toename van concentraties fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Bij onderhavig project is sprake van het realiseren van 31 woningen. Woningen zijn op basis van artikel 1 Bevi zogenaamde kwetsbare objecten. De 31 nieuwe woningen komen echter in de plaats van 47 inmiddels gesloopte, verouderde woningen. Als gevolg van het nieuwbouwplan neemt het aantal kwetsbare objecten of de personendichtheid niet toe.

Teneinde een goed beeld te krijgen van de bestaande risicovolle objecten, buisleidingen en transportroutes in de nabijheid van de projectlocatie is de Risicokaart Limburg bestudeerd. Hieruit blijkt het volgende:

Risicovolle objecten

Het dichtstbijzijnde risicovolle object betreft het tankstation aan de Maastrichterlaan 129a te Vaals. Ter plekke kan ook LPG worden getankt. De vergunde jaardoorzet LPG voor het tankstation bedraagt conform de vigerende omgevingsvergunning 499 m³.

Bij een LPG-tankstation gelden PR 10-6-contouren voor het LPG-vulpunt, de LPG-tank en het LPG-afleverpunt. Wanneer er sprake is van een ruimtelijk besluit (een nieuwe ruimtelijke situatie) bedragen deze afstanden conform het Revi respectievelijk 45, 25 en 15 meter. Het tankstation bevindt zich op een afstand van circa 550 meter van de projectlocatie.

Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Buisleidingen

In de omgeving van de projectlocatie bevindt zich een hogedruk-aardgasleiding met een diameter van 168 mm en een ontwerpdruk van 40 bar.

De PR 10-6-risicocontour bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Voor het groepsrisico geldt dat de 1% letaliteitsgrens van de leiding op 70 meter van de leiding ligt en de 100% letaliteitsgrens op 50 meter van de leiding is gelegen. De projectlocatie ligt op een afstand van 380 meter van de hogedruk gasleiding, dus buiten het invloedsgebied van de leiding.

Transportroutes

Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg (Externe veiligheid provinciale wegen, Provincie Limburg, 21 september 2010). Uit deze berekeningen volgt dat over de N278 slechts beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De N278 heeft geen PR 10-6-risicocontour en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 1.000 meter rondom de projectlocatie

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

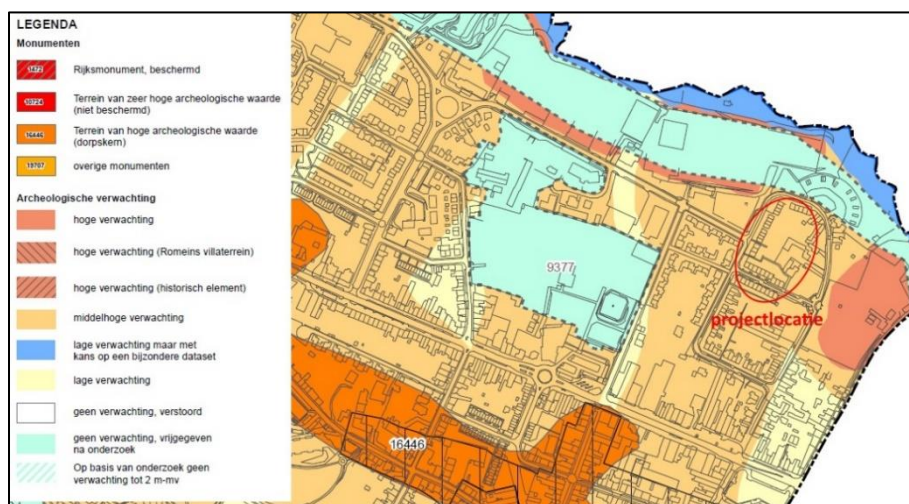
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Vaals beschikt over een eigen archeologische inventarisatie, op basis waarvan een verwachtings- en beleidsadvieskaart is opgesteld. Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Vaals geraadpleegd.



Uitsnede
Archeologische
verwachtings- en
beleidsadvieskaart
gemeente Vaals met
aanduiding
projectlocatie

Op grond van de kaart is voor onderhavige projectlocatie sprake van een middelhoge archeologische waarde.

Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden voor meer dan 0,5 meter onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In casu worden de nieuwe woningen gefundeerd op palen, vanwege de stabiliteit van de bodem. De omvang van de bodemverstoring dieper dan 50 cm is dan ook kleiner dan 1.000 m². Tevens is als gevolg van de sloop van de bestaande woningen en kelders geen sprake meer van een intacte bodemopbouw. Gelet op het vorenstaande is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk, aangezien het verstoringsoppervlak minder bedraagt dan de ondergrenzen.

Het vorenstaande laat onverlet dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Vaals. Deze verplichting geldt op basis van de Monumentenwet 1988, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersstructuur. Het voornemen heeft immers betrekking op het realiseren van 31 nieuwe woningen, waarvoor 47 verouderde woningen zijn gesloopt. Van een toename van verkeer zal dan ook geen sprake zijn.

5.3.2 Parkeren

De gemeente Vaals maakt gebruik van de parkeerkencijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Voor grondgebonden woningen binnen de bebouwde kom in een matig stedelijk gebied dienen op basis van de parkeerkencijfers minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning aanwezig te zijn.

De 8 geschakelde starters- eengezinswoningen van blok A worden niet voorzien van een garage. Van de 10 eengezinswoningen van blok B worden 5 woningen voorzien van een garage met oprit. Tevens worden 4 extra garages met oprit gerealiseerd. De 7 brede eengezinswoningen van blok D worden niet voorzien van een garage, maar behouden de parkeerstrook aan de voorzijde van de woningen. De 6 patiowoningen van blok C worden voorzien van een eigen garage. Van de te realiseren 31 woningen worden aldus 15 woningen met eigen garage/oprit gerealiseerd. De resterende

parkeerbehoefte kan, uitgaande van 2 auto's per woning, in de openbare ruimte worden opgelost. Omdat in de oude situatie slechts beperkt opritten en garages aanwezig waren, neemt de parkeerdruk op de openbare ruimte af. Tevens zal de parkeerdruk verder afnemen, omdat op basis van het nieuwbouwplan slechts 31 woningen worden gebouwd, terwijl voorheen 47 woningen aanwezig waren.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit

de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Vaals. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en aangesloten worden op het nieuwe gescheiden gemeentelijke rioolstelsel, dat door de gemeente voor onderhavige nieuwbouw wordt gerealiseerd.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

Conclusie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het 'Geuldal', gelegen op ruim 2.000 meter ten zuidwesten van de projectlocatie. Gelet op deze afstand en de zeer beperkte impact van de

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Uniek aan woningbouwplan Kerkveld is dat Resource Limburg als onafhankelijke partij de coördinatie van inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en het hergebruik van sloopmaterialen uitvoert. Dit is een belangrijke ontwikkeling op het vlak van duurzaamheid.

Bij onderhavig woningbouwplan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Zo zullen de nieuwbouwwoningen zeer energiezuinig worden gebouwd, o.a. door perfecte isolatie en zonnepanelen. Deze technische aspecten zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning 'bouwen'. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

In casu is sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1a Bro, omdat één of meerdere hoofdgebouw(en) worden gerealiseerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook noodzakelijk. De gemeente Vaals zal dan ook een exploitatieplan vaststellen of anterieure overeenkomst sluiten.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Vaals sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Vaals.

7 Afweging van belangen en conclusie

Het realiseren van het woningbouwplan 'Kerkveld' met gedeeltelijk aaneengebouwde woningen, een goothoogte van bijgebouwen van 2.3 meter en het bouwen van bijgebouwen vóór de voorgevellijn is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals'. De gemeente Vaals heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van het bouwplan door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het bouwplan bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het plan is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het plan past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan, namelijk het realiseren van 31 woningen in woningbouwplan 'Kerkveld' te Vaals, niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek sloop- en nieuwbouwplan Kerkveld te Vaals (Geonius Milieu BV);
2. Onderzoeksrapport 3460 *'Bepaling van de akoestische mogelijkheden van vervangende nieuwbouw van woningen in de nabijheid van een reeds bestaande milieuwetplichtige inrichting'* (Adviesburo Jos Reubsaet);

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voorendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
astem@aelmans.com