



Omgevingsvergunning

- ruimtelijke onderbouwing -

Von Clermontplein 60 te Vaals

Gemeente Vaals

Omgevingsvergunning

Von Clermontplein 60 te Vaals

Gemeente Vaals

IDN-nummer:	NL.IMRO.0981.OVvClermontplein60-VG01
Rapportnummer:	M170938.002/PSO
Opdrachtgever:	Woningstichting Vaals, de heer A.M.J. Janssen
Opsteller:	mr. P.H.J Soogele
Status:	definitief
Datum:	7 november 2018

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 NL8170.53.189.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

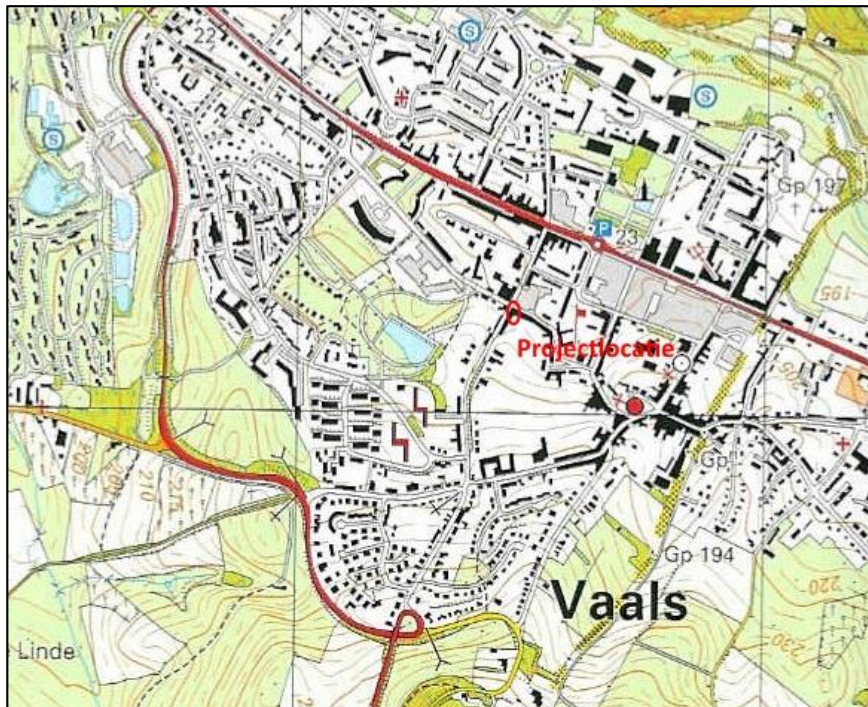
Inhoud

1	Inleiding	5
2	Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling.....	8
2.3	Ruimtelijke effecten op de gebouwde omgeving.....	11
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	14
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	14
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	15
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	15
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan.....	17
3.4.2	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul	18
4	Milieutechnische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Milieuzonering	22
4.4	Luchtkwaliteit.....	22
4.5	Externe veiligheid	24
5	Overige ruimtelijke aspecten	25
5.1	Archeologie	25
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	25
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	25
5.2	Kabels en leidingen	26
5.3	Verkeer en parkeren	26
5.3.1	Verkeersstructuur	27
5.3.2	Parkeren	27

5.4	Waterhuishouding.....	27
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	27
5.4.2	Provinciaal beleid	27
5.4.3	Watertoets Waterschap Limburg.....	28
5.5	Natuur en landschap	29
5.5.1	Natura2000	29
5.6	Flora en fauna.....	29
5.6.1	Algemeen	29
5.6.2	Verricht onderzoek	30
5.6.3	Conclusie flora en fauna	30
5.7	Schaduwwerking	30
5.8	Duurzaamheid	31
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Grondexploitatie	33
6.1.1	Algemeen	33
6.1.2	Exploitatieplan	33
6.2	Planschade.....	34
7	Afweging van belangen en conclusie	35
	Bijlagen.....	37

1 Inleiding

Woningstichting Vaals (hierna ook: de initiatiefnemer) heeft in december 2016 het voormalige café-woonhuis Jussen, gelegen op de hoek Bosstraat-von Clermontplein 60, aangekocht. Het bestaande pand wordt volledig gesloopt en maakt plaats voor vijf nieuwbouwappartementen met parkeerplaatsen op het binnenterrein.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Het nieuwbouwplan blijkt in strijd met de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60'. De strijdigheid heeft betrekking op de bouwhoogte, welke 1,52 meter hoger is dan planologisch toegestaan. Ook wordt afgeweken van de maximale goothoogte, vanwege de keuze voor het realiseren van de bovenste twee verdiepingen in een setback met platte afdekking. De goothoogte is hiermee gelijk aan de bouwhoogte, waardoor deze 5,89 meter hoger is dan toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Tevens wordt afgeweken van het in het geldende bestemmingsplan gehanteerde peil.

Het college van burgemeester en wethouders wenst medewerking te verlenen aan de 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 op de hoek Bosstraat – Von Clermontplein te Vaals. Kadastraal is de projectlocatie bekend als gemeente Vaals, sectie A, nummer 9571.



Luchtfoto met aanduiding projectlocatie

De projectlocatie ligt op de hoek Bosstraat - von Clermontplein, een beeldbepalende hoek in één van de aanloopstraten naar het centrum van Vaals. De omgeving bestaat uit overwegend woningen en appartementen in diverse bouwstijlen.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto.



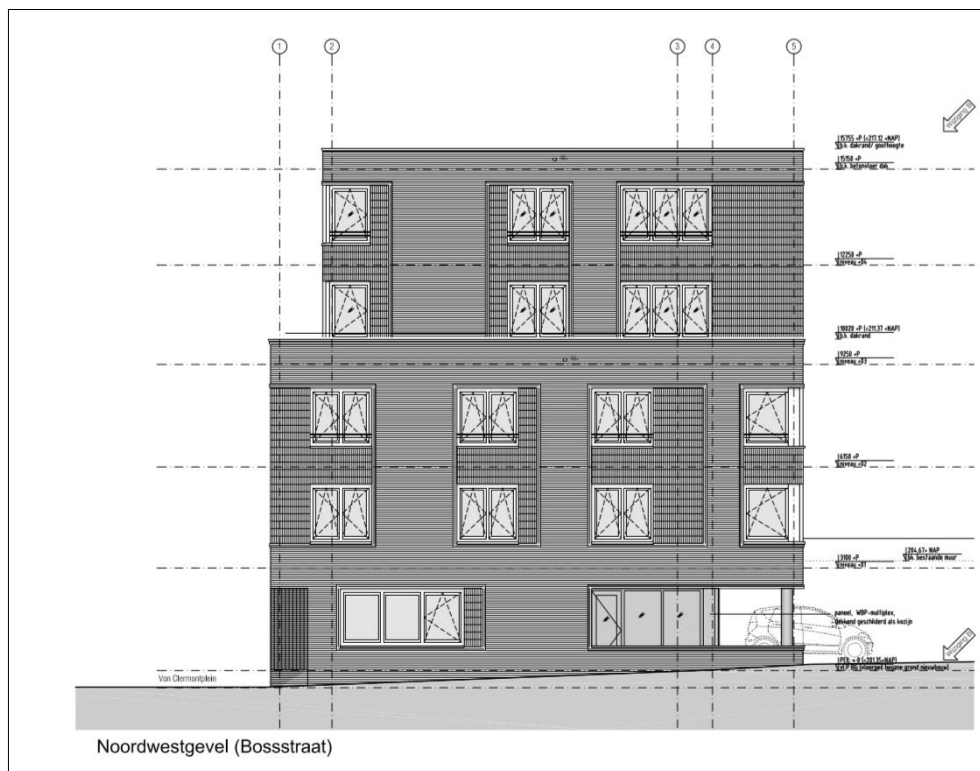
Foto bestaande situatie

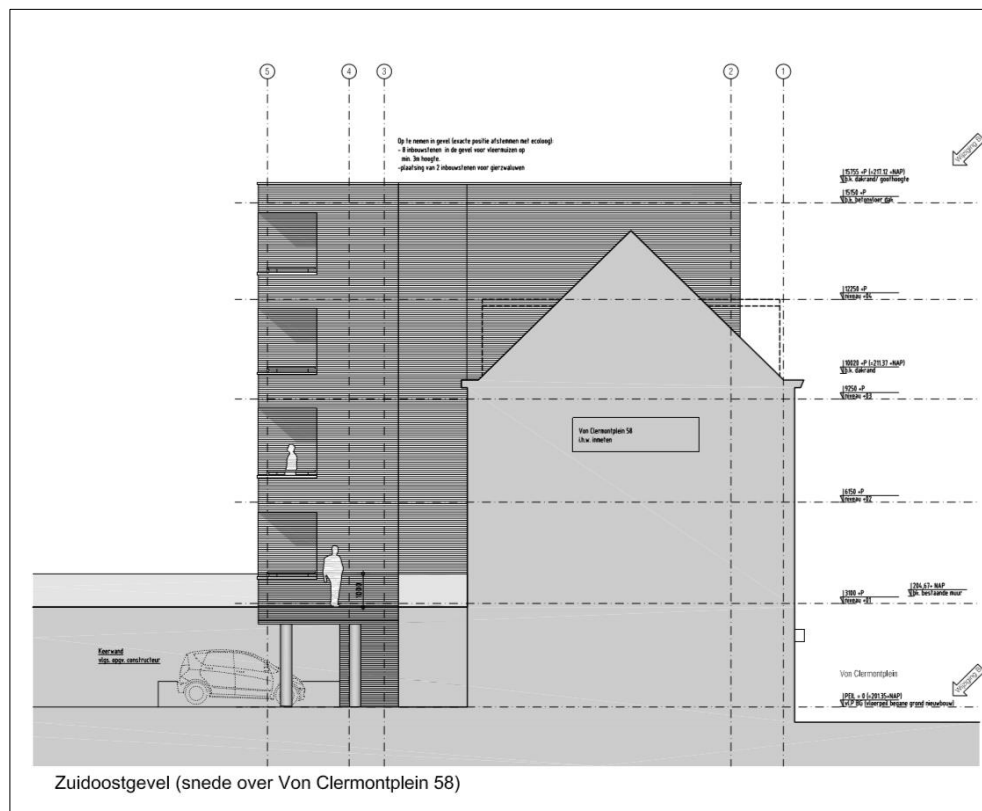
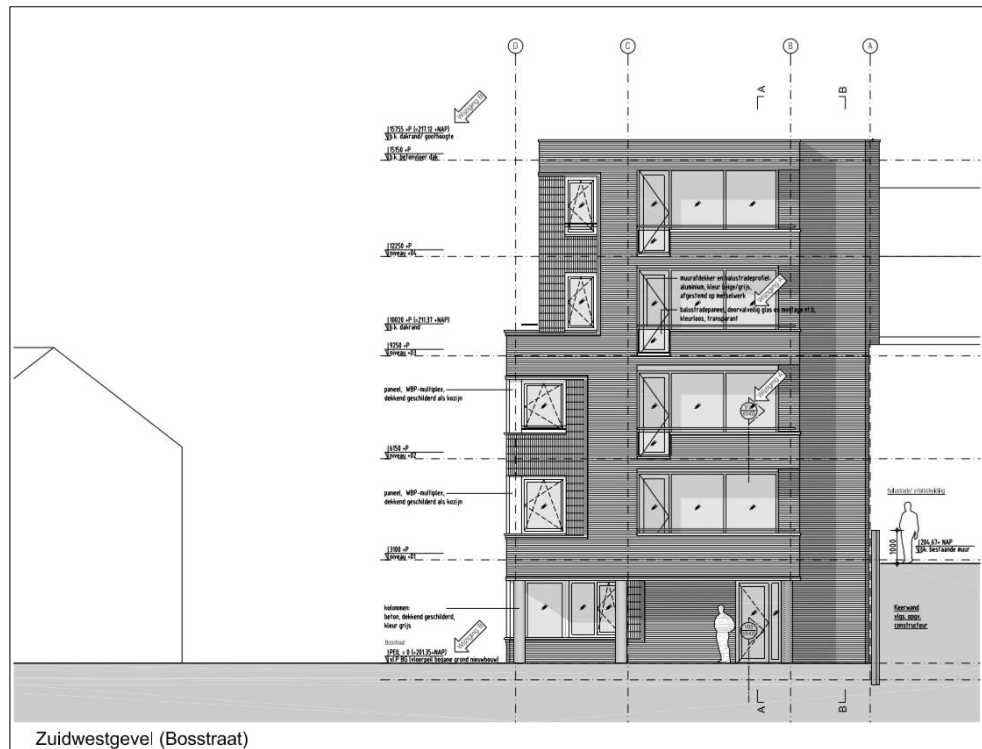
2.2 Beoogde ontwikkeling

Door Coenen Sättele Architecten is een fraai bouwplan ontwikkeld dat ruimte biedt voor vijf gestapelde appartementen. De appartementen worden op de verdiepingen uitgevoerd als 2 slaapkamer-appartement en op de begane grond als een appartement met 1 slaapkamer. Het bouwplan sluit in maat, schaal en sfeer goed aan op dat van de bestaande bebouwingstypologieën van de kern van Vaals.

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.

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.

[illegible]



2.3 Ruimtelijke effecten op de gebouwde omgeving

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten zowel op haar gebruikers als op gebruikers van de openbare ruimte.

Ruimtelijke effecten van een bouwwerk op de fysieke omgeving zijn te onderscheiden in drie aspecten:

1 Het stedenbouwkundig ruimtelijke aspect.

Hierbij gaat het om bouwvolumes geplaatst in de openbare ruimte ten behoeve van gebruik door mensen en de psychologische processen die het gebruik van die openbare ruimte ondersteunen. Voorbeelden hiervan zijn de fysieke en architectonische eigenschappen zoals samenhang, volume-/massaopbouw, materiaal en kleurgebruik, breedte van deuren, hoogte van ramen etc.

2 Het sociale aspect van de openbare ruimte.

Ruimten kunnen contacten bevorderen of juist afremmen, bijvoorbeeld door bereikbaarheid, toegankelijkheid of mate waarin een (openbare) ruimte uitnodigend is en/of gebruik kan worden.

3 Het dienstverlenende aspect van de openbare ruimte.

Openbare ruimten hebben invloed op een aantal fysiologische processen die voor het menselijk functioneren van belang zijn zoals onderlinge afstand, maat- en schaal, voldoende licht en lucht toetreding.

Uit het voorgaande blijkt al dat de omgeving nooit los kan worden gezien van de gebruiker c.q. bewoner; er is sprake van een continue wisselwerking. De fysieke omgeving kan de gedragsmogelijkheden van een individu bepalen (en beperken) en zodoende een directe invloed hebben op het functioneren van mensen.

Ad 1 Het stedenbouwkundig ruimtelijke aspect.

Het voorliggende bouwplan kenmerkt zich als een eigentijdse woonblok met een horizontaal gelede laagopbouw die refereren aan de verdiepingshoogten van de bestaande omringende bebouwing. De verticaal gerichte openingen in de gevel sluiten goed aan bij de gevelritmiek van het bestaande straatbeeld. Door het toepassen van een “setback” wordt de hoogte van de bouwmassa visueel geminimaliseerd wat een goede aansluiting geeft met de dakvoet (goothoogte) van de bestaande aangrenzende woningen. Ondanks de hoogte overschrijding van 1,52 meter zorgt de toepassing van een setback ervoor dat het gebouw niet storend is in het geheel.

De toegepaste lichtkleurige gevelsteen in combinatie met de bruine verticale kozijnen vormen als beeld een aangename toepassing als hoekoplossing op deze plek. Het geheel, als architecturaal beeld, situeert daarmee een inleiding naar het centrumgebied van Vaals.

Gesteld kan worden dat het geheel als architecturale beeldvorming een bijdrage levert aan de diversiteit van het binnenstedelijke landschap.

Ad 2 Het sociale aspect van de openbare ruimte.

Door het achtergebied, gelegen aan de Bosstraat, als semi-openbare ruimte te kunnen gebruiken, wordt het achtergebied toegankelijk en ontstaat hier ruimte voor parkeren en ontmoeting van bewoners en bezoekers.

De gepresenteerde hoekoplossing geeft als stijlvolle invulling zowel aan de Bosstraat als aan het Von Clermontplein een uitnodigend karakter.

De bereikbaarheid als ook de toegankelijkheid van beide straten blijven met deze inbreiding/vernieuwing volledig intact, en vormen zo een belangrijke voorwaardenscheppende factor voor het functioneren van de bewoners.

Ad 3 Het dienstverlenende aspect van de openbare ruimte.

Voornoemde invulling heeft op de onderlinge afstand, maat- en schaal, voldoende licht en lucht toetreding van de Von Clermontplein geen noemenswaardige negatieve invloed.

Door het niet bebouwen van het achtergebied gelegen aan de Bosstraat en te bestemmen als parkeren, profiteren de tegenover gelegen woningen van deze al bestaande openheid, en blijven licht en luchttoetreding gewaarborgd.

Gelet op het vorenstaande worden de ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en 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 'Von Clermontplein 60' en de intergemeentelijke structuurvisie van de gemeente Vaals, Gulpen-Wittern en Valkenburg aan de Geul.

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.

3.2.3 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, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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:

Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling), vormt het realiseren van 5 nieuwe woningen in een dorpskern geen 'stedelijke ontwikkeling' (o.a. De Afdeling 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 en De Afdeling 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Het bouwplan dient dan ook niet te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Omdat het bouwplan niet in het buitengebied (buiten de rode contour) is gelegen, is het beleid zoals opgenomen in het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

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:

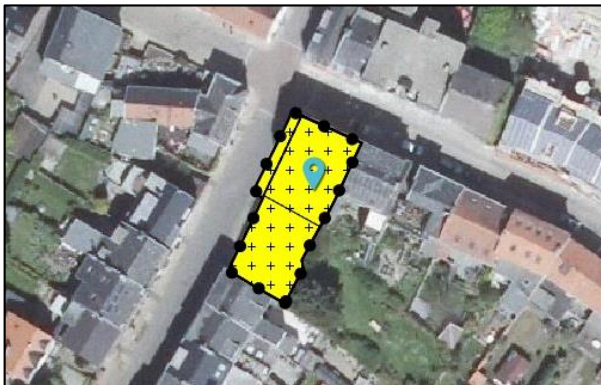
1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting 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 bouwplan voorziet in het realiseren van 5 gestapelde woningen, terwijl het geldende bestemmingsplan 10 gestapelde woningen rechtstreeks mogelijk maakt. Door invulling te geven aan het bouwplan worden geen woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. De afwijking van het geldende bestemmingsplan betekent feitelijk een verdunning van het aantal te realiseren woningen. Het bouwplan voldoet dan ook aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel geldt het bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60' ter plekke van de projectlocatie. Dit betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Kern Vaals' en is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2012.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60'

De projectlocatie is bestemd voor 'Wonen'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' van toepassing, evenals de bouwaanduidingen 'gestapeld' en de functieaanduiding 'parkeergarage'.

Bestemming 'Wonen'

De bestemming 'Wonen' laat de bouw van in totaal 10 gestapelde woningen toe. Door middel van maatvoeringsaanduidingen is vastgelegd dat de maximale bouwhoogte gedeeltelijk 12 meter en gedeeltelijk 10 meter bedraagt. De maximale goothoogte is door middel van een maatvoeringsaanduiding vastgelegd op 211,23 meter boven NAP.



Ligging aanduidingen maximale bouwhoogte

Dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'

Vanwege de ligging in het beschermd dorpsgezicht van Vaals is de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen. In de regels is 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 omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Afwijkingen bouwplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het bouwplan dat architectenbureau Coenen Sättele in opdracht van Woningstichting Vaals heeft uitgewerkt, is niet volledig vergunbaar op basis van de planregeling van het bestemmingsplan 'Von Clermontplein 60'.

Het peil is op basis van het geldend bestemmingsplan de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer, welke is gelegen op 203.60 + NAP. Dit peil wijkt af van de hoogte van het aangrenzende maaiveld (zijnde 201,05 + NAP ter plekke van de hoek Bosstraat – hoek Von Clermontplein), omdat bij het peil rekening is gehouden met een grotendeels ondergrondse parkeergarage, waardoor de afgewerkte begane grondvloer hoger lag dan het maaiveld. Op basis van het geldend bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte 12 meter boven peil, zijnde 215.60 boven NAP. De maximale goothoogte bedraagt 211,23 + NAP.

Het is een gegeven dat het nieuwe bouwplan niet voorziet in een afgewerkte begane grondvloer op het niveau van 203.60 boven NAP. Voor wat betreft de ligging van de afgewerkte begane grondvloer wordt afgeweken van de planregeling. Het vloerpeil van de algemene entree aan het Von Clermontplein ligt op 200,98 NAP (ongeveer gelijk aan straatniveau) en het vloerpeil van de woning op de begane grond ligt 37 cm hoger dan het vloerpeil van de entree, dus 201,35 + NAP. Voor het nieuwbouwplan bedraagt het peil dan ook 201,35 + NAP.

De bouwhoogte van de vijfde bouwlaag van het nieuwbouwplan bedraagt 217,12 + NAP. De nieuwbouw is dan ook 1,52 meter hoger dan toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

De nieuwbouw voorziet in een setback met een platte afdekking, waardoor de goothoogte eveneens is gelegen op een hoogte van 217,12 + NAP. De maximale goothoogte is dan ook 5,89 meter hoger dan toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

Het bouwplan wijkt dan ook zowel voor het peil, de bouwhoogte en de goothoogte af van de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

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.

Het beoogde woningbouwplan, waarbij slechts de helft van het op basis van het bestemmingsplan toegestane aantal woningen wordt gebouwd, is in overeenstemming met de verdunningsopgave in de woningmarkt en daarmee 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 of een aanvraag omgevingsvergunning waarbij grondverzet dient plaats te vinden, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Geonius Milieu B.V. heeft in opdracht van Woningstichting Vaals een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie. Het onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 1**.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond (0-0,5 m-mv) en de ondergrond (0,5-2,0m-mv) niet is verontreinigd met de onderzochte parameters. Indicatief getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit van zowel de boven- en ondergrond indicatief aan de bodemkwaliteitsklasse “achtergrondwaarde”. Wel zijn plaatselijk bijmengingen van baksteen(puin) aangetroffen, welke op basis van de NEN 5707 aanleiding geven om de bodem als verdacht aan te merken. Geadviseerd wordt een verkennend onderzoek naar asbest in bodem/puin, na sloop van de huidige bebouwing, uit te voeren. Het verlenen van een omgevingsvergunning of een “bodemgeschiktheidsverklaring” is ter competentie van de overheid.

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

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. Bij onderhavig bouwplan speelt enkel het aspect wegverkeerslawaaï een rol.

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 geluidszone 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.

Er is in casu echter geen sprake van nieuwe woningen in de zin van de Wet geluidhinder, omdat het geldende bestemmingsplan reeds woningbouw toestaat. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

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.

Onderhavig bouwplan vindt plaats ter plekke van reeds voor 'Wonen' bestemde gronden. Er vinden dan ook geen wijzigingen plaats met betrekking tot de milieuzonering.

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

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 5 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 5 woningen. Woningen zijn op basis van artikel 1 Bevi zogenaamde kwetsbare objecten. Het geldende bestemmingsplan laat echter het realiseren van 10 nieuwe woningen toe. Als gevolg van het nieuwbouwplan neemt het aantal kwetsbare objecten of de personendichtheid niet toe. Vanuit oogpunt van externe veiligheid treden dan ook geen relevante veranderingen op.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het beoogde project.

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, schaduwwerking en duurzaamheid.

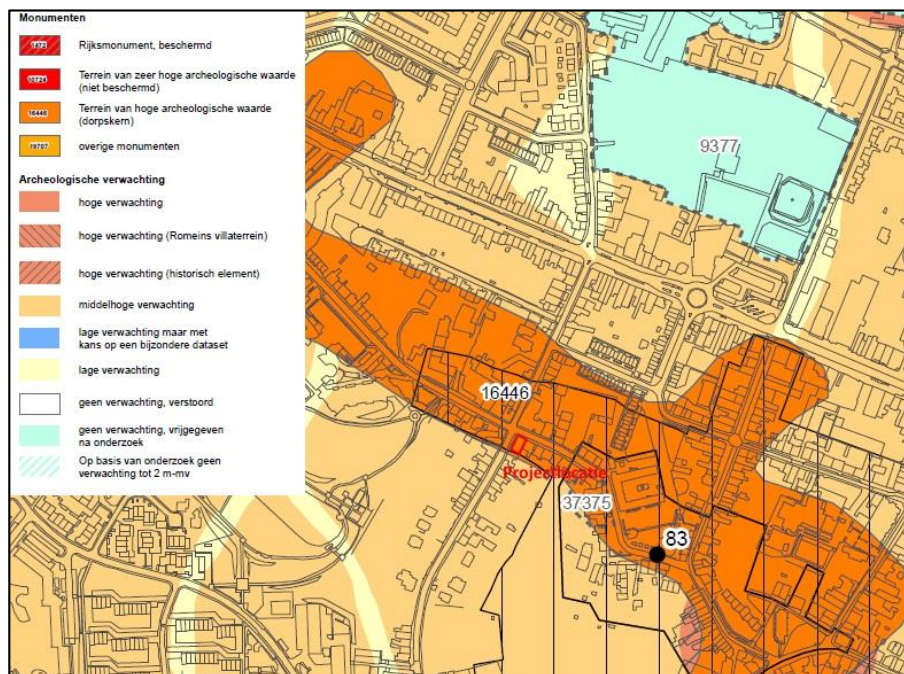
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoer zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavige projectlocatie is ten aanzien van het aspect archeologie de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Vaals geraadpleegd.



Op grond van de kaart is voor onderhavige projectlocatie sprake van een hoge archeologische waarde (dorskern). Op basis van de Archeologische MonumentenKaart (AMK) maakt de projectlocatie onderdeel uit van een AMK-terrein.

Voor dergelijke terreinen geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek indien het te verstoren oppervlak kleiner is dan 100 m² en op meer dan 50 meter afstand van een archeologische vindplaats is gelegen. Het perceel waarop onderhavig project is beoogd, ligt weliswaar op meer dan

50 meter afstand van een archeologisch monument, maar heeft een verstoringsoppervlakte van 140 m². Aan de ondergrens van 100 m² wordt aldus niet voldaan waardoor in beginsel een archeologisch onderzoek aan de orde is.

In september en oktober 2018 heeft archeologisch onderzoeksbureau ArcheoPro een bureauonderzoek en booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 2**.

Uit de rapportage volgt dat de projectlocatie in de historische kern van Vaals ligt, op de zuidhelling van het dal van de Sinselbeek. Bodemkundig worden hellinggronden met eventueel vuursteeneluvium verwacht. Voor het plangebied geldt buiten de bestaande kelderzone langs het Von Clermontplein een middelhoge archeologische verwachting voor alle perioden vanaf het laat-paleolithicum tot heden.

Uit de resultaten van het uitgevoerde booronderzoek blijkt dat de oorspronkelijke bodem binnen de projectlocatie volledig ontbreekt. Oorzaak hiervan is een afgraving van het oorspronkelijke hellingprofiel ten behoeve van de bestaande bebouwing.

Op basis van deze bevindingen dient de middelhoge archeologische verwachting met betrekking tot het voorkomen van archeologische resten worden bijgesteld naar (zeer) laag. Geadviseerd wordt om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is door de gemeente Vaals voor advies voorgelegd aan de regioadviseur, drs. A.M.I. van Waveren. Het advies met betrekking tot het archeologisch onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 3**. Het college van burgemeester en wethouders wordt geadviseerd akkoord te gaan met het rapport van ArchePro en het door hen gegeven advies om in het plangebied geen nader archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het vorenstaande laat onverlet dat, indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische waarden worden geconstateerd, dit direct aan de gemeente Vaals dient te worden gemeld.

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.

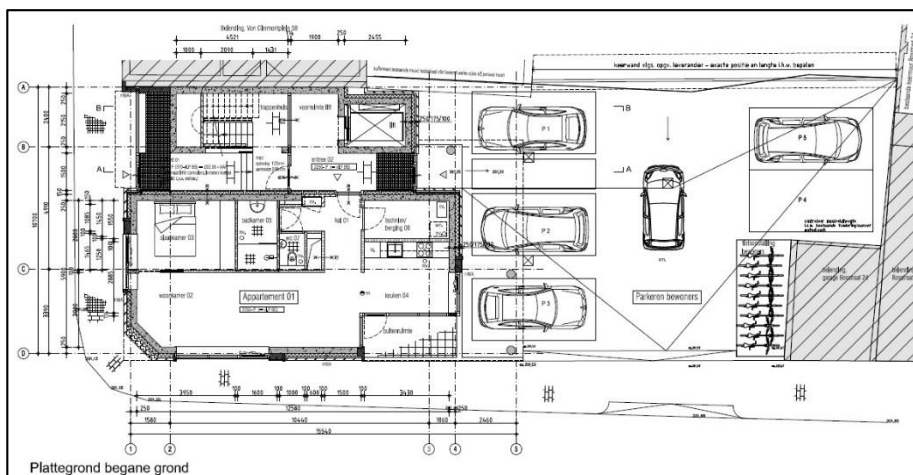
5.3.1 Verkeersstructuur

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersstructuur. Het voornemen heeft immers betrekking op het realiseren van 5 nieuwe woningen, terwijl 10 woningen rechtstreeks vergunbaar zijn. Van een onacceptabele 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 niet-grondgebonden huurwoningen (midden/goedkope segment) in het centrum van een matig stedelijk gebied dienen op basis van de parkeerkencijfers minimaal 0,7 en maximaal 1,5 parkeerplaats per woning aanwezig te zijn. Het nieuwbouwplan voorziet in 5 parkeerplaatsen op eigen terrein, bereikbaar via de Bosstraat. Het realiseren van 1 parkeerplaats per woning is in overeenstemming met de geldende parkeernorm. Het bouwplan zal dan ook naar verwachting geen parkeerproblemen in de openbare ruimte opleveren.

Tevens voorziet het bouwplan in een fietsenstalling op eigen terrein.



Uitsnede
bouwtekening begane
grond met
parkeerplaatsen en
fietsenstalling

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.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg.

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, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden afgevoerd naar het gescheiden rioolstelsel van de Bosstraat.

Bij nieuwbouw dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. 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.

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

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

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 'Wet natuurbescherming'.

Natuurnetwerk

- Goudgroene natuurzone
- Natura2000 gebied
- Nationaal Park
- Natuurbeek
- Bronsgroene landschapszone
- Buitengebied
- Zilvergroene natuurzone

The map shows the project location near Vaals, with labels for Maastrichterlaan, Vaals, Boshof, Holset, Vaelebeek, Raren, Esching, Randweg, and Eendebelaar. A scale bar indicates 500 m.

Uitsnede kaart 'Natuur'
POL2014 met
aanduiding
projectlocatie

5.6.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de

onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.6.2 Verricht onderzoek

Door ecooloog M. Bonder van onderzoeksbureau Ecoplaning is een flora- en faunaonderzoek verricht ter plekke van de project locatie. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 4**. Uit het onderzoek volgt dat als gevolg van de sloop van de bestaande bebouwing twee verblijfplaatsen van de gierzwaluw en twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zullen worden vernield. Beide soorten zijn algemeen in de regio Vaals waartoe het onderzoeksgebied hoort. Alleen al in de directe omgeving zijn 35 verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen en uit de literatuur blijkt de gierzwaluw in de gemeente Vaals verspreid voor te komen. De werkzaamheden leiden niet tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de soort, omdat een miniem percentage van de bekende populatie van Vaals en omgeving wordt verstoord. Zodoende komt de gunstige staat van instandhouding niet in het geding. Het vorenstaande neemt echter niet weg dat het niet is toegestaan de ingreep zonder ontheffing Wet Natuurbescherming en aanvullende mitigerende maatregelen uit te voeren.

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Uit het verrichte flora- en faunaonderzoek volgt dat een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming nodig is. Dit in verband met de aanwezigheid van twee verblijfplaatsen van de gierzwaluw en twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De ontheffing dient voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop van de bestaande bebouwing te zijn verkregen. Omdat de gunstige staat van instandhouding van de soorten niet in het geding is, vormt het verkrijgen van de ontheffing geen obstakel voor de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke procedure. De ontheffingsaanvraag zal zoveel mogelijk parallel met de ruimtelijke procedure lopen.

5.7 Schaduwwerking

Naar aanleiding van een ingekomen bezwaarschrift is door Aelmans ROM BV een schaduwstudie uitgevoerd. Door middel van deze schaduwstudie is de mogelijke schaduwwerking van de beoogde nieuwbouw op de omgeving gedurende verschillende periodes in het jaar en op verschillende tijdstippen beoordeeld. Voor de studie is gebruik gemaakt van 3D-animaties. De schaduwstudie (Schaduwstudie Von Clermontplein 60 te Vaals) is als **bijlage 5** bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit de schaduwstudie volgt dat alle objecten, die zich in de directe omgeving van Von Clermontplein 60 bevinden, voldoen aan de lichte TNO-norm. Hiermee wordt ten aanzien van beschaduwing een

aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het aspect 'zonlichttoetreding/ schaduwwerking' vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.8 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 rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapstructuren 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.

Bij onderhavig woningbouwplan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Zo zullen de appartementen zeer energiezuinig worden gebouwd, o.a. door perfecte isolatie en moderne installatietechniek. 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.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier

opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

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 een appartementencomplex op de locatie Von Clermontplein 60, op de hoek Bosstraat – on Clermontplein’ is strijdig met het vigerende bestemmingsplan ‘Von Clermontplein 60’. De strijdigheid zit in de bouwhoogte van het gebouw, welke 1,52 meter hoger is dan planologisch toegestaan. Ook wordt afgeweken van de maximale goothoogte, vanwege de keuze voor het realiseren van de bovenste twee verdiepingen in een setback met platte afdekking. De goothoogte is hiermee gelijk aan de bouwhoogte, waardoor deze 5,89 meter hoger is dan toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

Tevens wordt de afgewerkte begane grondvloer op het niveau 201,35 + NAP aangelegd, terwijl op basis van het geldend bestemmingsplan de begane grondvloer op het niveau 203,60 + NAP dient te liggen.

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 een appartementencomplex op de locatie Von Clermontplein 60, niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek (Geonius Milieu BV);
2. Archeologisch onderzoek Von Clermontplein 60 Vaals
3. Advies archeologisch onderzoek Von Clermontplein 60 Vaals;
4. Flora- en faunaonderzoek von Clermontplein 60 Vaals (Ecoplanning);
5. Schaduwstudie Von Clermontplein 60 te Vaals.