

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	7
2 Wettelijk kader	8
2.1 Europees en Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	16
3 Beschrijving plangebied	17
3.1 Het plangebied en omgeving	17
3.2 Stedenbouwkundig beeld Bosstraat	20
4 Planbeschrijving	22
4.1 Algemeen	22
4.2 Planologische wijziging/stedenbouwkundige randvoorwaarden nieuwe woning	22
4.4 Parkeren	24
5 Milieuplanologische aspecten	25
5.1 Water	25
5.2 Ecologie	26
5.3 Geluid	27
5.4 Bodem	28
5.5 Externe veiligheid	28
5.6 Luchtkwaliteit	30
5.7 Archeologie	31
5.8 Overige milieuhinder	32
5.9 Kabels en leidingen	32
6 Het bestemmingsplan	33
6.1 Feitelijke planopzet	33
6.2 Juridische planopzet	33
7 Financiële uitvoerbaarheid	36
8 Handhavingsparagraaf	37
9 Communicatieparagraaf	38
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	38
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	38
Bijlage 1 Vooroverlegreacties	39

Separate bijlage:

- Berekening stikstofdepositie Bosstraat ong. Vaals, d.d. 15.01.2021.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het terugbrengen van een rechtstreekse woningbouwtitel op het perceel plaatselijk bekend als Bosstraat ongenummerd te Vaals (kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie A, nummer 7262 (gedeeltelijk)). Het perceel is in eigendom van de bewoners/eigenaren van de naastgelegen woning aan de Bosstraat 32. Zij hebben het perceel in 1999 gekocht als bouwgrond. Op het perceel was voorheen in het bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals d.d. 11.10.2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 07.06.2005) een rechtstreekse bouwtitel gevestigd.

Door de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals d.d. 13.05.2015) is deze rechtstreekse bouwtitel abusievelijk uit het bestemmingsplan geschrapt. In dit nieuwe bestemmingsplan 'Kern Vaals' is voor dit perceel op de verbeelding geen voorgevellijn opgenomen, waardoor de rechtstreekse woningbouwtitel is komen te vervallen. In de bouwregels is namelijk bepaald dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'voorgevellijn'.

Omdat er sprake is van een omissie wenst de gemeente Vaals, middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, de rechtstreekse woningbouwtitel op het perceel terug te brengen.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0981.BPBosstraatong-ON01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

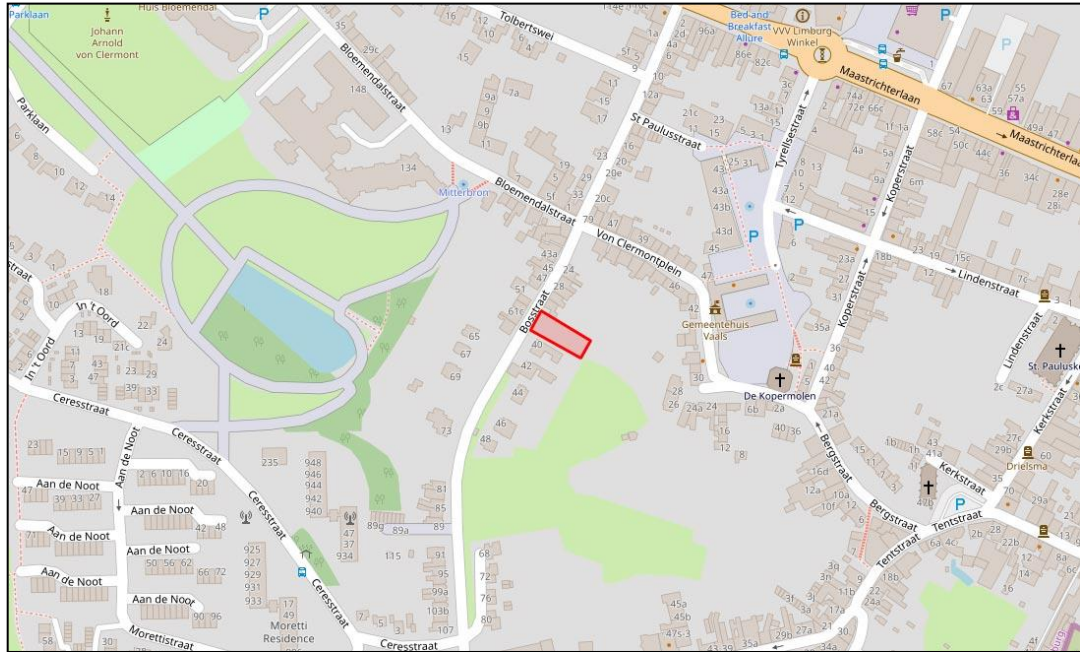
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.



1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Vaals, in het noordoostelijke gedeelte van de gemeente Vaals. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 774 m². Het perceel is thans onbebouwd en wordt gebruikt als tuin behorende bij de ten noorden gelegen woning aan de Bosstraat 32. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Bosstraat. De Bosstraat vormt de verbindingsweg tussen de Maastrichterlaan die door het centrumgebied van Vaals voert en het zuidelijke gedeelte van de kern Vaals.

Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals d.d. 13.04.2015). Het plangebied is bestemd tot 'Wonen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied' (thans milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg).



Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Navolgend wordt per enkel- en dubbelbestemming beknopt beschreven welke doeleinden binnen de vigerende enkel- en dubbelbestemming zijn toegestaan.

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waarbij:

- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan; (*)
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan; (*)
- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan. (*)

en tevens voor:

- bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'; (*)
- bed & breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'; (*)
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' (*)
- dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' (*)
- een waardevol groen binnengebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – waardevol binnengebied'; (*)
- garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – garageboxen'; (*)
- een voetgangersovergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – voetgangersovergang'; (*)
- een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'; (*)
- de bescherming van het op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' aanwezige Rijksmonument; (*)



en daarbij behorende:

- beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, toegelaten overeenkomstig artikel 18, lid 5.3;
- kamerverhuur, toegelaten overeenkomstig artikel 18, lid 5.7;
- tuinen en erven;
- nutsvoorzieningen;
- voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- verkeersdoeleinden in de vorm van toegangswegen tot woningen, in-/ opritten bij woningen, toegangswegen tot garageboxen, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen ter plaatse van in-/ opritten gelegen voor garages/garageboxen en daar waar vrijstaande bijbehorende bouwwerken alsmede carports en overkappingen opgericht kunnen worden.

(*) = deze aanduidingen zijn het op het onderhavige plangebied niet van toepassing.

Bouwregels

In artikel 18.2.2 van het bestemmingsplan zijn bouwregels opgenomen met betrekking tot het bouwen van grondgebonden woningen ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand'. Onder sub a. van dit artikel is bepaald dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', waarbij de (voor-)gevels van het hoofdgebouw moeten worden geplaatst in of evenwijdig aan de aangegeven gevellijn (waarbij de voorste gevellijn in de richting van de voorste perceelsgrens niet mag worden overschreden).

In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' is het plangebied voorzien van de aanduiding 'aaneengebouwd'. De aanduiding 'gevellijn' ontbreekt ter plaatse van het onderhavige plangebied.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn – behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een middelhoge archeologische verwachting.

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt die leidt tot een bodemverstoring met een verstoringsdiepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld (binnen de bebouwde kom) of 0,40 meter onder het maaiveld (buiten de bebouwde kom), over een oppervlakte van 1.000 m² of meer, dient voorafgaand aan deze ruimtelijke ontwikkeling een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom, waardoor de onderzoeksgrens van 0,50 meter onder het maaiveld van toepassing is.

'milieuzone – bodembeschermingsgebied'

Het volledige plangebied is gesitueerd in de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'. De naamgeving van deze gebiedsaanduiding is in de huidige systematiek gewijzigd in "milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg". Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding geldt dat, naast de overige geldende bestemmingen, deze gronden bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. Ter bescherming van de bodem zijn hier de regels van toepassing zoals opgenomen in Hoofdstuk 4, paragraaf 5 van de Omgevingsverordening Limburg.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het terugbrengen van een rechtstreekse woningbouwtitel binnen het onderhavige plangebied. In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' is het plangebied bestemd tot 'Wonen'. Tevens is het plangebied voorzien van de aanduiding 'aaneengebouwd'. In artikel 18.2.2 (*Regels met betrekking tot grondgebonden woningen ter*



plaats van de aanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand') is onder sub a. bepaald dat gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'voorgeveelijn'. In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld d.d. 13.04.2015) is deze aanduiding niet opgenomen ter plaatse van het onderhavige plangebied. Hierdoor is het bouwen van een gebouw (zoals een woning) niet toegestaan op basis van het bestemmingsplan.

In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kern Vaals' (vastgesteld d.d. 11.10.2004) was de aanduiding 'voorgeveelijn' wel opgenomen. Deze aanduiding is abusievelijk geschrapt middels de vaststelling van het actualiserende bestemmingsplan 'Kern Vaals' in 2015. Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt een rechtstreekse woningbouwtitel voor het bouwen van een geschakelde woning juridisch-planologisch vastgelegd voor het onderhavige plangebied.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden in dit hoofdstuk. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de bebouwingsmogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen kort uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

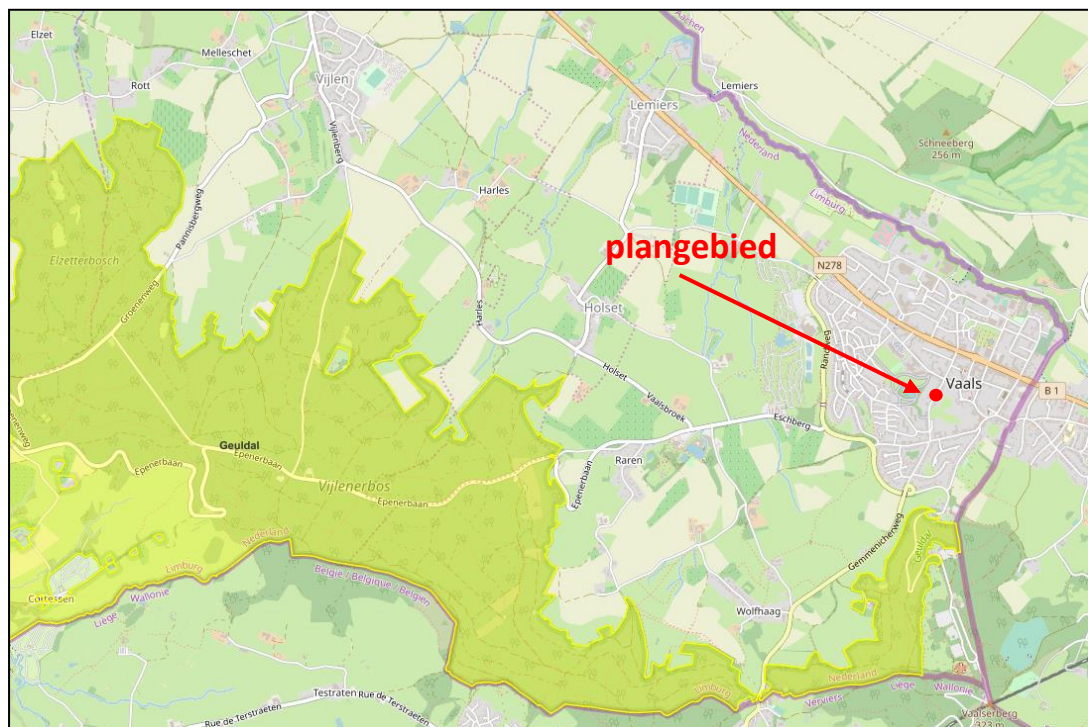
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Het Natura2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan

Ten zuiden en ten zuidoosten van het plangebied, op een afstand van circa 700 meter, ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Op het onderstaande kaartje is het plangebied middels een rode stip aangeduid. Het Natura 2000-gebied 'Geuldal' is middels een gele kleur (gedeeltelijk) weergegeven:



Gezien de ruime afstanden tussen het plangebied en het genoemde Natura2000-gebied en het feit dat het voorliggende plan voorziet in het terugbrengen van een woningbouwtitel die voorheen juridisch-planologisch geregeld was – waardoor geen sprake is van de toevoeging van een nieuwe woningbouwtitel – kan worden gesteld dat de ligging van het plangebied ten opzichte van het genoemde Natura2000-gebied geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Ter volledigheid is een stikstofdepositieberekening (AERIUS-calculatie) uitgevoerd, waarin is berekend wat de stikstofdepositie bedraagt tijdens de gebruiksfase. De resultaten van de AERIUS-calculatie zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behouden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.

<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realiseringparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte



en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor uitwerkingsplannen.

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Uit deze definitie kan worden geconcludeerd dat in het onderhavige geval geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Er is immers geen sprake van het ontwikkelen van een nieuwe woningbouwlocatie. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het terugbrengen van een bestaande woningbouwtitel, die door de vaststelling van een actualiserend bestemmingsplan abusievelijk is komen te vervallen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, sub 1, lid i van het Bro en dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het voorliggende bestemmingsplan.

Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.



2.2 Provinciaal en regionaal beleid

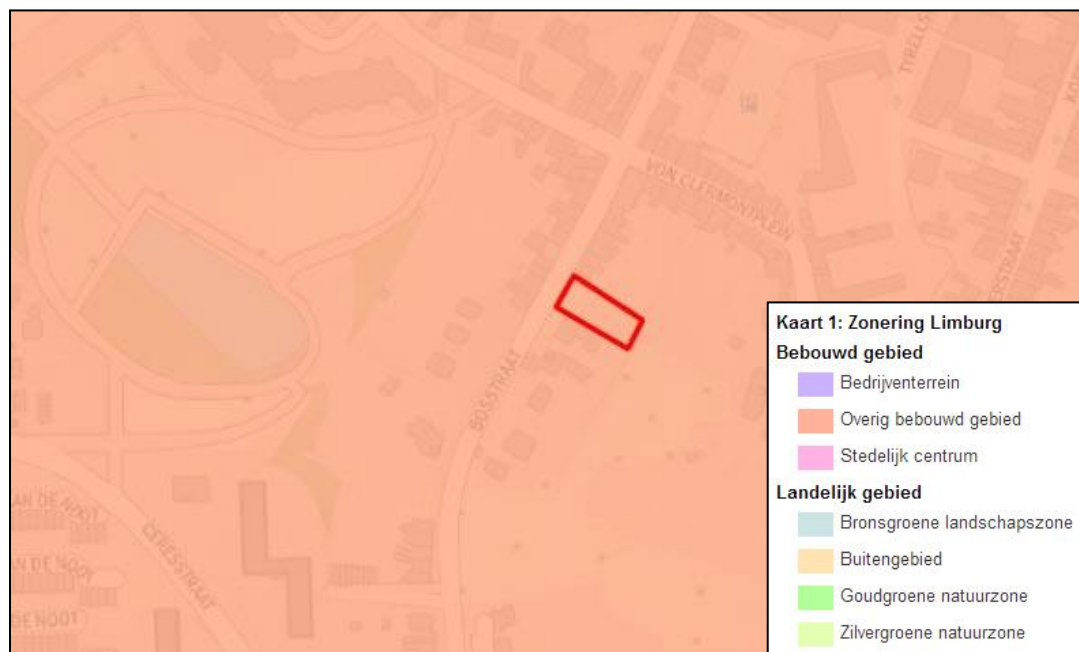
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:



Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De

sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.

Het onderhavige plan voorziet in het terugbrengen van een rechtstreekse woningbouwtitel binnen het onderhavige plangebied. Hiermee voorziet het plan in het herstellen van een omissie in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals'. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Het POL2014 vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Harde, zachte en nieuwe plannen

Er worden drie soorten woningbouwplannen onderscheiden: harde, zachte en nieuwe plannen. Onder 'harde' plannen worden alle woningen verstaan die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening door de gemeenteraad en Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld. Bij 'zachte' plannen gaat het om initiatieven voor nieuwe woningen die wel al bekend zijn, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan c.s. is vastgesteld. Zolang voor een initiatief nog geen definitief bestemmingsplan is vastgesteld, valt het onder de zachte plancapaciteit. Nieuwe plannen zijn initiatieven die nog niet bekend zijn en waarmee dus nog geen rekening is gehouden bij het bepalen van de regionale planvoorraad.

De verordening heeft geen betrekking op de woningen die zijn opgenomen in de 'harde' plannen. Die woningen kunnen in beginsel worden gerealiseerd. Bestaande plannen kunnen door gemeenten worden herzien, maar op het moment dat een gemeente via een dergelijke herziening meer woningen toevoegt, geldt het verbod van de verordening. Bestaande woningen mogen dus wel worden geschrapt, maar er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bij zachte plannen gaat het om initiatieven die nog in voorbereiding zijn. Dat wil zeggen dat de gemeenteraad nog geen definitief besluit heeft genomen tot vaststelling van het bestemmingsplan of dat Burgemeester en Wethouders nog geen besluit hebben genomen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Voor die plannen geldt dat de voorbereidingsactiviteiten mogen worden voortgezet, maar de definitieve vaststelling of vergunningverlening vooralsnog moet worden aangehouden.



Ten opzichte van de voorgaande Verordening Wonen Zuid-Limburg uit 2013 is een wijziging aangebracht bij plannen voor maximaal één woning (art. 2, lid b.). Op dergelijke plannen was de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing. Die keuze was onder meer gemaakt omdat de toevoeging van één woning, gezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg niet relevant genoeg geacht werd om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn. Echter, bij de implementatie van een regionale structuurvisie Wonen en Leefbaarheid Zuid-Limburg kan de uitzondering voor plannen voor maximaal één woning juist het omgekeerde effect hebben en de regio hinderen in de formulering van eigen beleid voor deze categorie. Daarom is de uitzondering voor één woning met de vaststelling van het POL2014 overgeheveld van de verordening naar de bijbehorende Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg. Hierin is een uitzondering opgenomen voor plannen voor maximaal één woning. Deze wijziging is tegelijkertijd met de vaststelling van het POL2014 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze structuurvisie wordt in het navolgende beschreven.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 17 oktober 2016 heeft de raad van de gemeente Vaals de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) 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.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of slooppoging.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).



Op 21 maart 2019 is per regionaal besluit een tijdelijke versoepeling van de compensatieregeling in werking getreden. Deze tijdelijke versoepeling geldt voor een periode van twee jaar en heeft met name betrekking op de realisatie van sociale huurwoningen en woningbouw voor specifieke doelgroepen. Op het onderhavige plan is deze regeling niet van toepassing.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Deze beleidsregel wordt op korte termijn door raad van de gemeente Vaals vastgesteld.

Met deze beleidsregel wordt beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede plannen losgelaten. De beleidsregel komt in de plaats van de in het voorgaande beschreven beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. De beleidsregel treedt in werking vanaf het moment dat de gemeenteraad heeft ingestemd en het besluit door het college van B&W is gepubliceerd.

Goede woningbouwplannen

Goede woningbouwplannen hoeven niet meer te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijk oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Woningbouwplannen die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Onderhavig plan

Van een toevoeging van een nieuwe woning is in het onderhavige geval geen sprake, aangezien het voorliggende bestemmingsplan beoogt een woningbouwplan die voorheen juridisch-planologisch geregeld was in het bestemmingsplan, opnieuw vast te leggen. Deze woningbouwplan is in het



geactualiseerde bestemmingsplan 'Kern Vaals', dat op 13 april 2015 is vastgesteld, abusievelijk komen te vervallen. Bovendien komt de compensatieverplichting te vervallen, zodra de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' is vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals. Er behoeft derhalve geen compensatie plaats te vinden in het kader van de SVWZL. Het plan wordt opgenomen op de regionale programmeringslijst.

De beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vormen geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Vaals 2020

Op 13 oktober 2010 heeft de raad van de gemeente Vaals de Strategische visie Vaals 2020 vastgesteld. Het doel van deze visie is meerledig:

- de visie schetst het gewenste toekomstbeeld van Vaals over de komende 10-15 jaar;
- de visie vormt een richtinggevende leidraad voor toekomstig beleid en plannen;
- de visie wordt gedragen door en uitgevoerd met de samenleving van Vaals;
- de visie is dynamisch en biedt ruimte voor de inpassing van nieuwe trends en ontwikkelingen.

De centraal geformuleerde toekomstvisie luidt als volgt: "De gemeente Vaals anno 2020 is een aantrekkelijke woon- en leefgemeente, met een internationaal karakter die met name op Aken is georiënteerd. De inwoners van de gemeente Vaals merken duidelijk de voordelen van het leven in de Euregio. De dynamische leefgemeenschap bestaat uit een evenwichtig opgebouwde, zelfredzame en pluriforme bevolking, waarin de onderlinge verbondenheid groot is. De leefbaarheid van de gemeenschap en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving wordt aangedreven door een sterke economische motor. Deze motor draait op de samenhang en kwaliteit van het unieke Drielandenpunt, het hoogwaardige buitengebied met aantrekkelijke kleine kernen en de monumentale historische kern met een attractief winkelcentrum.

De toekomstvisie richt zich op drie pijlers: het waarborgen van de kwaliteit van de leefbaarheid van de samenleving, het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving en het investeren in de toeristische kwaliteit van de gemeente.

Onderhavig plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch vastleggen van een bestaande woningbouwtitel. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. De Strategische visie Vaals 2020 bevat dan ook geen specifieke uitgangspunten voor het voorliggende bestemmingsplan.

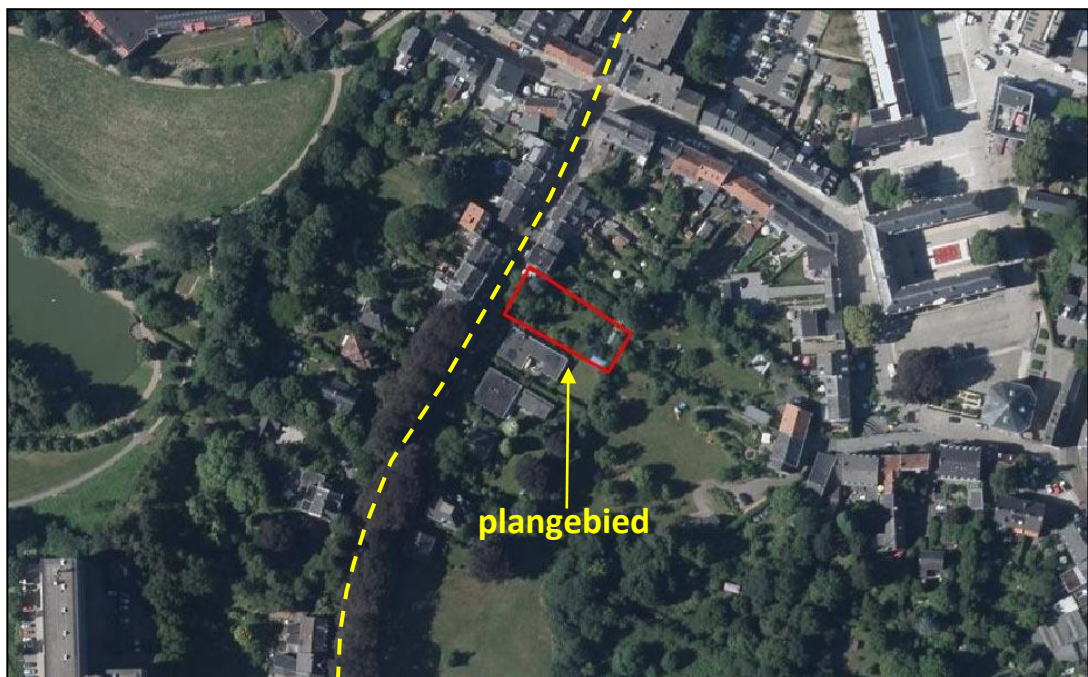


3 Beschrijving plangebied

3.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in de kern Vaals, in het noordoostelijke gedeelte van de gemeente Vaals. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 774 m². Het perceel is thans onbebouwd en wordt gebruikt als tuin behorende bij de ten noorden gelegen woning aan de Bosstraat 32. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Bosstraat. De Bosstraat vormt de verbindingsweg tussen de Maastrichterlaan die door het centrumgebied van Vaals voert en het zuidelijke gedeelte van de kern Vaals, in de richting van onder andere het Drielandenpunt.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode kleur weergegeven. De Bosstraat is middels een gele stippellijn aangeduid:



Het plangebied is vanaf de weg nauwelijks zichtbaar, enerzijds door het hoogteverschil met het straatniveau en anderzijds door de opgaande begroeiing die het zich op het plangebied ontnemt. De onderstaande afbeelding toont het aanzicht van het plangebied, gezien vanaf de Bosstraat:



Direct ten noorden van het plangebied (linkerzijde bovenstaande foto) is de woning aan de Bosstraat 32 gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied (rechterzijde bovenstaande foto) is de woning aan de Bosstraat 44 gesitueerd.

De twee navolgende afbeeldingen tonen de Bosstraat in noordelijke richting en in zuidelijke richting, ter hoogte van het plangebied:



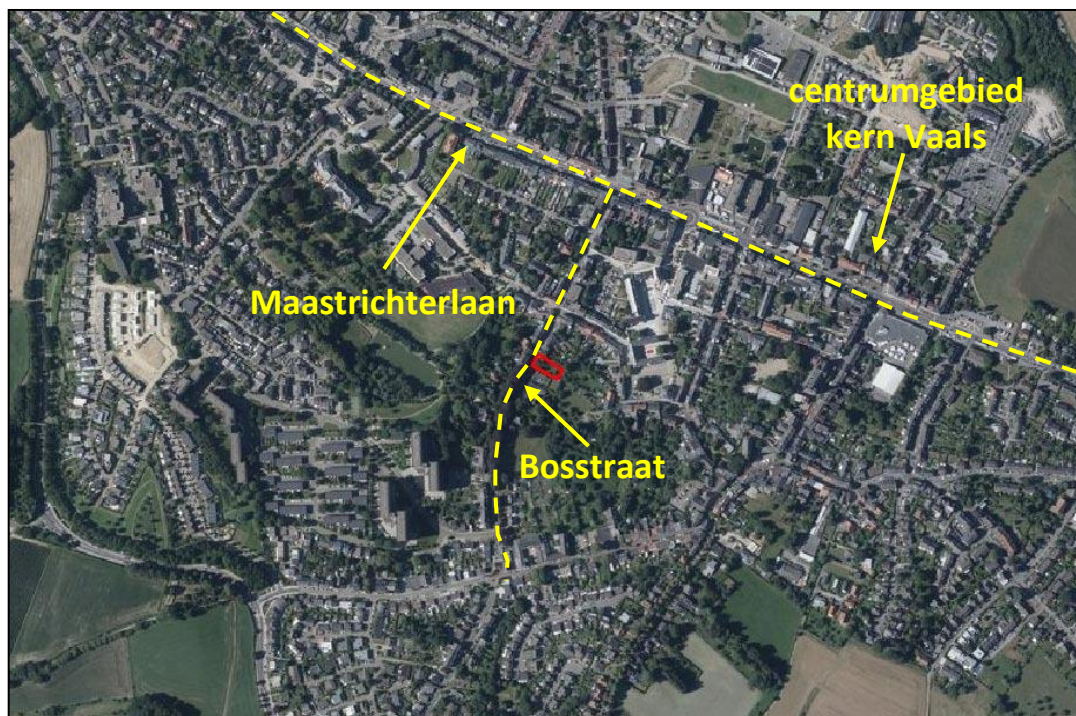
De Bosstraat in noordelijke richting





De Bosstraat in zuidelijke richting

Op de onderstaande afbeelding is het plangebied middels een rode kleur op een luchtfoto in een groter perspectief weergegeven. Deze luchtfoto toont de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Vaals en het buitengebied behorende bij de gemeente Vaals:



3.2 Stedenbouwkundig beeld Bosstraat

De Bosstraat vormt de verbindingsweg tussen de Maastrichterlaan die door het centrumgebied van de kern Vaals voert en de Gemmenicherweg, die in zuidelijke richting richting de Belgische en Duitse landsgrens (Drielandenpunt) voert. Het plangebied is gesitueerd aan de oostzijde van de Bosstraat. De oostzijde van de Bosstraat kent ten noorden van het plangebied een gesloten straatwand, die gevormd wordt door aaneengebouwde woningen, bestaande uit twee of drie bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak (Bosstraat 24 t/m 32).



Bosstraat 24 t/m 32

Ten zuiden van het plangebied is een aantal vrijstaande woningen gesitueerd, die op een hoger gelegen talud en op een ruimere afstand van de weg zijn gepositioneerd (Bosstraat 40 t/m 48):



De woningen aan de Bosstraat 40 en 42



Ook aan de westzijde van de Bosstraat is ter hoogte van het plangebied en verder richting het noorden sprake van een gesloten straatwand, gevormd door aaneengebouwde woningen in twee dan wel drie bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak (Bosstraat 43 t/m 63). De panden aan de Bosstraat 61 en 63 zijn onderverdeeld in meerdere wooneenheden (61/61a en 63 a-c). Verder ten oosten ligt een aantal vrijstaande woningen, gepositioneerd op een talud en op een grotere afstand tot de weg.

De onderstaande afbeelding toont de westelijke straatwand van de Bosstraat ter hoogte van het plangebied en verder ten noorden:



De woningen aan de Bosstraat 59 t/m 63

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van een geschakelde woning op het perceel plaatselijk bekend als Bosstraat ongenummerd te Vaals en kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie A, nummer 7262 (gedeeltelijk). Voor de toekomstige woning is nog geen bouwplan beschikbaar.

4.2 Planologische wijziging/stedenbouwkundige randvoorwaarden nieuwe woning

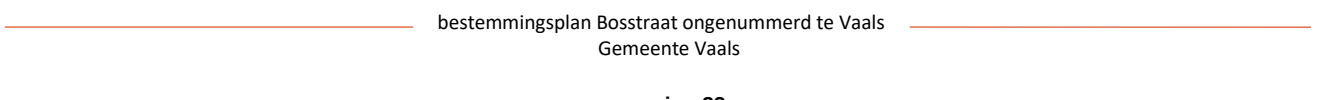
Planologische wijziging

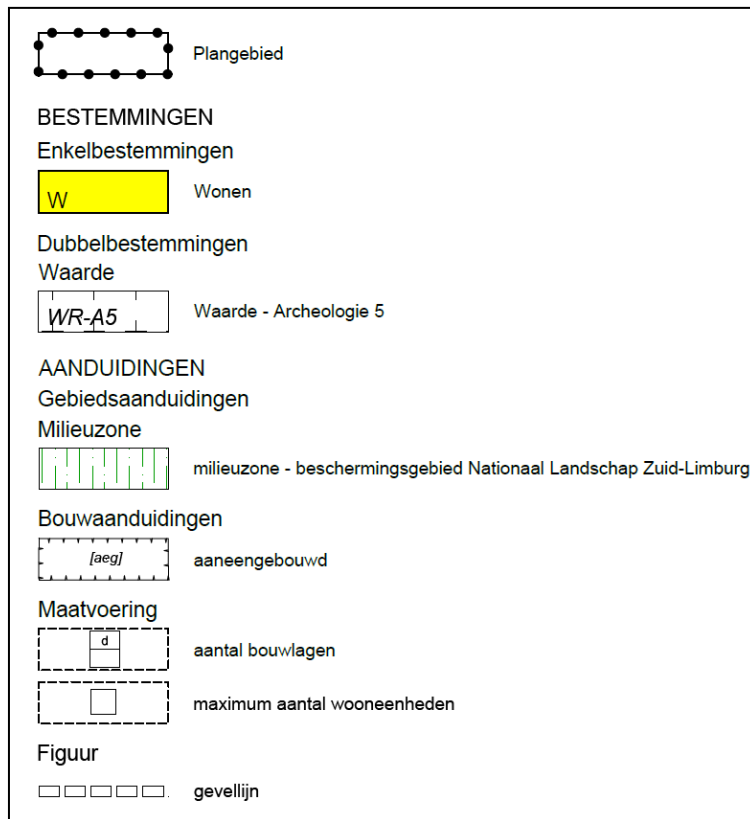
In de toekomstige situatie wordt het plangebied – overeenkomstig de bestaande situatie – bestemd tot ‘Wonen’. De aanduiding ‘aaneengebouwd’ in combinatie met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 1’ geeft aan dat op het perceel uitsluitend één aaneengebouwde woning mag worden gerealiseerd. De woning wordt tegen de garage behorende bij de woning aan de Bosstraat 32 aangebouwd. De aanduiding ‘aantal bouwlagen: 3’ geeft aan dat de woning uit maximaal drie bouwlagen mag bestaan.

De onderstaande afbeeldingen tonen een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan en de hierbij behorende legenda:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan





Legenda behorende bij de verbeelding

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De bebouwing aan de Bosstraat kent twee karakters. Het noordelijke deel tussen de Maastrichterlaan en de kruising met de Bloemendalstraat en het Von Clermontplein heeft een hybridisch stedelijk karakter met een grotendeels aaneengesloten woonbebouwing, maar kent tegelijkertijd ook een villa-wijk karakter van vrijstaande woningen in het groen.

Het gedeelte ten zuiden van deze kruising start aan beide zijden met een aaneengesloten woonbebouwing, maar wijzigt abrupt aan een zijde in een villa-wijk karakter van vrijstaande en hooggelegen villa's in een overvloedige groene setting en aan de andere zijde in een naoorlogse vrije sector woonwijk met royale vrijstaande en eveneens hooggelegen woningen en bungalows op grote groene kavels.

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de oostelijke zijde van de Bosstraat en bevindt zich tussen de laatste woning van de aaneengesloten bebouwing en de eerste hooggelegen vrijstaande woning.

Stedenbouwkundig-ruimtelijke mogelijkheden

Optie 1

De bebouwing binnen het plangebied kan een directe aansluiting zoeken bij de aaneengesloten rij woningen aan de oostelijke zijde van de Bosstraat en bestaan uit een drielaags volume met een kap, die een vergelijkbaar profiel dient te bezitten als het laatste pand of middels een setback de relatie met het bestaande buurpand legt. Het uitgangspunt hierbij is dat de voorgevel in het verlengde van de bestaande voorgevel komt te liggen.



Optie 2

Binnen het plangebied is het eveneens mogelijk om op het hooggelegen gedeelte van deze kavel een vrijstaand pand te realiseren, waarbij het volume maximaal twee lagen kent, waarop nog een kapvorm mogelijk is, zodat het nieuwe pand zich meer richt op de bestaande reeks vrijstaande hooggelegen woningen, waarbij qua rooilijn aansluiting gezocht dient te worden bij de bestaande rij vrijstaande woningen. In de helling van het hooggelegen terrein kan onder het hier omschreven bouwvolume een eenlaagse ondergrondse garage of stallingsruimte worden gebouwd.

De eigenaar van de gronden heeft aan de gemeente Vaals kenbaar gemaakt te kiezen voor optie 1.

4.4 Parkeren

Het plan dient, voor wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen, te voldoen aan de 'Kencijfers parkeren' van het C.R.O.W. die als richtlijn worden gebruikt door de gemeente Vaals. Er wordt een geschakelde woning gerealiseerd. Het plangebied is gelegen in een 'matig stedelijk gebied', in het gebiedstype 'schil centrum'. Hier geldt een parkeernorm van 1,3 (afgerond 2) parkeerplaatsen. Dit betekent dat een toekomstig bouwplan voor het realiseren van een woning binnen het onderhavige plangebied tevens dient te voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig voor het aanleggen van twee parkeerplaatsen.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

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

De gemeente Vaals valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Conform het stroomschema van het Waterschap Limburg dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket.

Centraal staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het sanering of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater. Voor de dimensionering van voorzieningen dient te worden uitgegaan van een bui van 35 mm in 45 minuten. De voorzieningen dienen binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende gebeurtenis.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied ten aanzien van het aspect water. Hierin is onder meer aangegeven welke afkoppelingsmaatregelen worden genomen teneinde wateroverlast in de toekomst te voorkomen dan wel het risico daarop zo minimaal mogelijk te maken. Achtereenvolgens komen de legger en keur van het waterschap aan de orde, de bestaande waterhuishoudkundige situatie, de toevoeging van bebouwing en verharding als gevolg van dit plan, de dimensionering van de afkoppelingsvoorziening en de wijze waarop deze vorm zal krijgen.



Legger en Keur Waterschap Limburg

Legger

Op de legger van Waterschap Limburg is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is. Ten aanzien van het voorliggende plangebied zijn er geen belangen vanuit de legger van het Waterschap Limburg.

Keur

De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur gebods- en verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om watergangen, dijken en lijnvormige elementen. Bij alle werkzaamheden of activiteiten in en om water of dijken dient de Keur te worden geraadpleegd.

Plangebied

Conform het beleid van het Waterschap Limburg dient de waterhuishouding ingericht te worden volgens de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering. Er is in het huidige stadium van de planvorming nog geen bouwplan voor de realisering van de woning. Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de realisering van een woning dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Het hemelwater dient te worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. Het vuilwater dient te worden afgevoerd via de riolering. Gezien de oppervlakte van het perceel (774 m²) en de bouw mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt, zal er geen sprake zijn van een toevoeging van oppervlakteverharding van 2.000 m² of meer. Het doorlopen van een watertoets is derhalve niet aan de orde.

Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

5.2 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Plangebied

Soortenbescherming

Het onderhavige plangebied wordt thans gebruikt als tuingrond behorende bij de naastgelegen woning aan de Bosstraat 32. Het perceel is gelegen in het stedelijk gebied, te midden van een bestaande woonomgeving. Deze locatie vormt geen geschikte leefomgeving voor beschermde plant- en diersoorten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.



Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming is een stikstofdepositieberekening (AERIUS-calculatie) uitgevoerd voor de gebruiksfase. In het onderstaande zijn de resultaten van de AERIUS-calculatie beschreven.

Berekening stikstofdepositie Bosstraat ong. Vaals, d.d. 15.01.2021

Rekenresultaten/conclusie

Op basis van de opdracht van de gemeente Vaals, voor het berekenen van de stikstofdepositie in de gebruiksfase naar het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, volgt een rekenresultaat van niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Hiermee levert het plan geen verhoging van de stikstofdepositie in het meest nabijgelegen Natura2000-gebied 'Geuldal' op. Conform figuur 1 (zie bijlage 1 bij het onderzoeksrapport) leidt dit tot de conclusie dat voldaan wordt aan stap 1 van het stappenplan. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Het project kan derhalve op grond van verplichtingen uit de Wet natuurbescherming doorgang vinden.

De rapportage van de AERIUS-calculatie is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wet geluidhinder (Wgh)

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

PlangebiedSpoorweglawaaï

In de direct omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen spoorlijnen met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen industrieterreinen met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Wegverkeerslawaaï

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Bosstraat. De Bosstraat kent een 30 km/uur-snelheidsregime en kent derhalve geen geluidzone. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de



geluidzone van een andere weg. Het aspect weg verkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woning dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woning een belemmering kan vormen bij de uitvoering van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied. In de directe omgeving van het onderhavige plangebied is geen sprake van bedrijvigheid die een belemmering vormt of kan vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Plangebied

Het onderhavige plangebied is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' reeds bestemd tot 'Wonen'. De gronden zijn thans in gebruik als tuin behorende bij de woning aan de Bosstraat 32, op het aangrenzende perceel. De huidige bestemming van de gronden in combinatie met het huidige gebruik van de gronden maken dat er vanuit kan worden gegaan dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, waarmee de realisering van een woning mogelijk wordt gemaakt. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van het transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen de inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) is de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.



Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm). Het bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (en advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en het GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Externe veiligheid buisleidingen

Sinds 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleiding (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van kracht. In dit besluit worden, in lijn met het Bevi, normen gesteld aan het PR voor buisleidingen en dient het GR van buisleidingen te worden verantwoord.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze wet bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsGebieden (PAG).

*Plangebied*Risicovolle bedrijven

in de omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gesitueerd die een belemmering vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Buisleidingen

De dichtstbij het plangebied gesitueerde buisleiding betreft een aardgastransportleiding van de Gasunie (Z-502-01). Deze buisleiding is gelegen langs de Sneeuwberglaan, op een afstand van circa 600 meter ten noorden van het plangebied. Deze hogedrukgasleiding (druk ≥ 40 bar) kent conform artikel 14, lid 1 van het Bevb een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden. Binnen deze belemmeringenstrook mag niet worden gebouwd. De plaatsgebonden risicocontour ligt enkel op de buisleiding zelf en bevindt zich dus ruim buiten het onderhavige plangebied. De 1%-letaliteitsgrens van de leiding ligt op 70 meter van de leiding en de 100%-letaliteitsgrens bevindt zich op een afstand van 50 meter van de leiding. Het groepsrisico van de leiding ligt onder de oriëntatiewaarden. Gezien de ruime afstand tussen het onderhavige plangebied en de buisleiding (circa 600 meter), kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van deze hogedrukgasleiding geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.



Vervoer van gevaarlijke stoffen*Over de weg*

Op een afstand van circa 250 meter ten noorden van het plangebied ligt de N278 (Maastrichterlaan). Uit eerder uitgevoerd onderzoek door de provincie Limburg is vastgesteld dat over deze provinciale weg wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dermate geringe mate dat de weg geen plaatsgebonden risicocontour heeft en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De aanwezigheid van deze weg vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Over het spoor

In de omgeving van het plangebied is geen spoorlijn gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Over het water

In de omgeving van het plangebied zijn geen bevaarbare waterwegen gesitueerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

Plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen 300 meter vanaf een Rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg. Bovendien maakt het voorliggende bestemmingsplan de realisering van een woning mogelijk. Een woning wordt in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen niet als



een gevoelige bestemming aangemerkt. Het Besluit gevoelige bestemmingen vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plan

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van één woning mogelijk gemaakt. In de feitelijke situatie is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling: middels de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een bestaande woningbouwtitel die abusievelijk niet is opgenomen in het bestemmingsplan, juridisch-planologisch hersteld. Bovendien is in de regeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg). Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.7 Archeologie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plan

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden en oudheidkundige elementen.

Wanneer binnen deze dubbelbestemming een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt die leidt tot een bodemverstoring met een verstoringsdiepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld (binnen de bebouwde kom) of 0,40 meter onder het maaiveld (buiten de bebouwde kom), over een



oppervlakte van 1.000 m² of meer, dient voorafgaand aan deze ruimtelijke ontwikkeling een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom, waardoor de onderzoeksgrens van 0,50 meter onder het maaiveld van toepassing is. Het plangebied heeft een oppervlakte van 774 m². Bovendien voorziet het voorliggende bestemmingsplan in bouwregels die ertoe zien dat niet het volledige plangebied mag worden bebouwd. De onderzoeksgrens van 1.000 m² zal derhalve niet worden overschreden, waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van een trillingsgevoelig object mogelijk. Er is echter geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

Lichthinder

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van een lichthindergevoelige functie mogelijk. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen voorzieningen aanwezig die lichthinder veroorzaken (zoals bijvoorbeeld een verlicht sportterrein). Er is derhalve geen onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van een woning mogelijk gemaakt. Een woning is een geurhindergevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Het uitvoeren van een onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen hinder voor naastgelegen functies.

5.9 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisering van een woning op het perceel plaatselijk bekend Bosstraat ongenummerd te Vaals en kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie A, nummer 7262 (gedeeltelijk).

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Bosstraat ongenummerd te Vaals' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0981.BPBosstraatong-ON01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.



6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Wonen':

Binnen de enkelbestemming 'Wonen', welke is toegekend aan het gehele plangebied, wordt de realisering van één geschakelde woning mogelijk gemaakt. Hiertoe zijn aan het plangebied de aanduidingen 'aaneengebouwd' en 'maximum aantal wooneenheden: 1' toegekend. Middels de aanduiding 'aantal bouwlagen: 3' is vastgelegd dat de woning uit maximaal drie bouwlagen mag bestaan. Een bouwlaag mag maximaal 3,20 meter hoog zijn. In de bouwregels is voorts bepaald dat het hoofdgebouw (in dit geval de woning) uitsluitend mag worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'. Deze aanduiding is derhalve opgenomen op de verbeelding, om de realisering van één woning mogelijk te maken. Naast de woonfunctie is binnen de bestemming 'Wonen' een aantal andere hierbij behorende doeleinden toegestaan, zoals beroepsmatige activiteiten aan huis, kamerverhuur, tuinen en erven, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen.

Artikel 4: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5':

Het volledige plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn – behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een middelhoge archeologische verwachting.



Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt die leidt tot een bodemverstoring met een verstoringsdiepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld (binnen de bebouwde kom) of 0,40 meter onder het maaiveld (buiten de bebouwde kom), over een oppervlakte van 1.000 m² of meer, dient voorafgaand aan deze ruimtelijke ontwikkeling een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Deze dubbelbestemming is overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vaals'.



7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Vaals wordt een anterieure overeenkomst gesloten.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie Limburg voorgelegd. De provincie Limburg heeft d.d. 7 april 2020 per e-mail kenbaar gemaakt geen bezwaren of opmerkingen te hebben ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is op 26 april 2021 vastgesteld door de gemeenteraad.



Bijlage 1 Vooroverlegreacties

