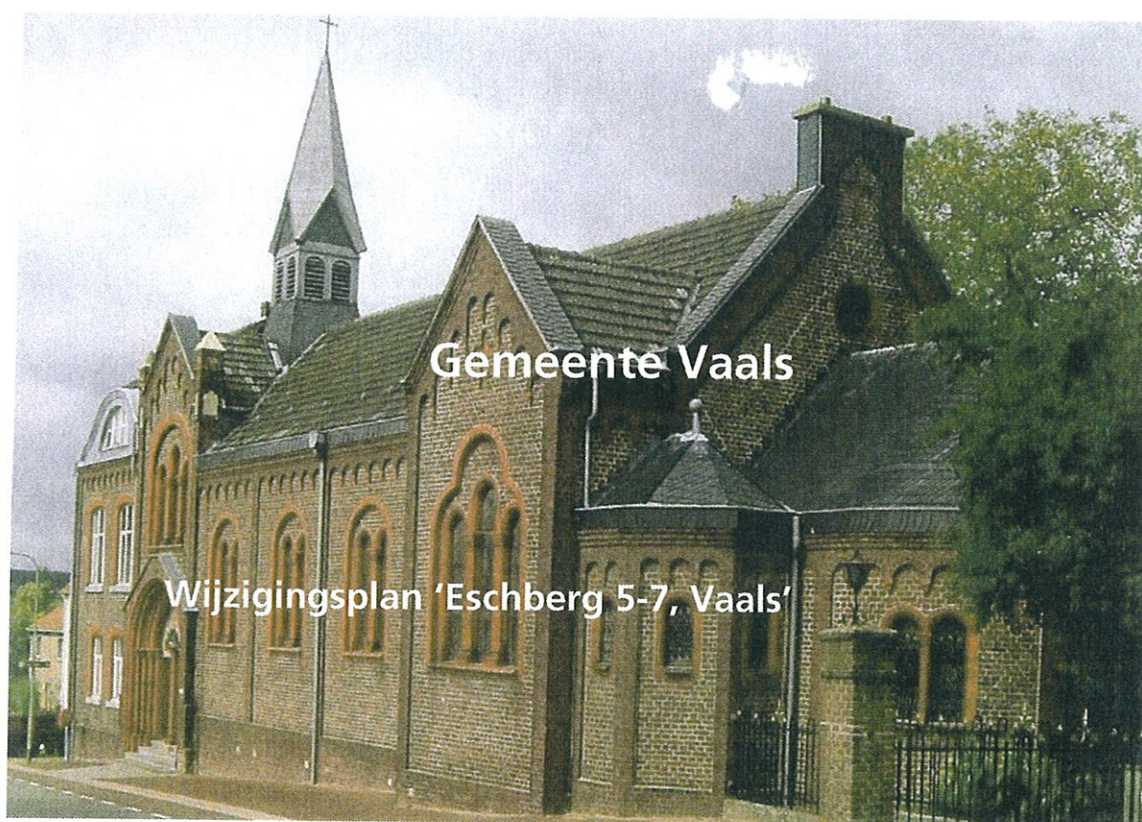


Gemeente VAALS		
Gez. Bgm.	No. <i>06.1776</i>	Gez. Secr.
18 SEP. 2006		
Orig.	<i>Bw/mf</i>	Gez.
Kopie		W.



Documentatiepagina

Opdrachtgever(s): De heer G. de Weerd
Postbus 466
1430 AL Aalsmeer

Titel rapport: Gemeente Vaals
Wijzigingsplan 'Eschberg 5-7, Vaals'

Rapporttype: wijzigingsplan

Rapportnummer: 211x01107/Va-Bp1

Datum: 14 september 2006

Vaststellingsdatum 23-01-'07

Goedkeuringsdatum 10-04-'07

Contactpersoon
opdrachtgever(s): Dhr. G. de Weerd

Projectteam BRO: Dhr. drs. F. Peeters en mevr. ing. G. Peeters

Trefwoorden: Wijzigingsplan, Vaals, Eschberg, heiligenbeeldenmuseum/galerij

Beknopte inhoud: Wijzigingsplan ten behoeve van het complex 'De Esch' aan de Eschberg 5-7 in Vaals ten behoeve van een heiligenbeeldenmuseum, horecavoorzieningen, kamerverhuur, kantoorruimte, dienstwoning en maximaal drie vakantiewoningen ter plaatse van de huidige schuurruimte/carport.

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. MOTIVERING	5
2.1 Wijzigingsverzoek	6
2.2 Wijzigingsvoorwaarden	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. ONDERZOEK	15
4.1 Milieuaspecten	15
4.1.1 Bodem	15
4.1.2 Geluid	16
4.1.3 Milieuzonering	16
4.1.4 Externe veiligheid	17
4.1.5 Luchtkwaliteit	18
4.2 Duurzaamheid	20
4.3 Archeologie	20
4.4 Leidingen en infrastructuur	21
4.5 Natuur en landschap	21
4.6 Flora en fauna	21
4.7 Waterhuishouding en hoogwaterproblematiek	24
4.8 Verkeerskundige aspecten	26
4.9 Beeldbepalende en beschermde objecten	26
4.10 Economische uitvoerbaarheid	27
5. RELATIE BESTEMMINGSPLAN	29
6. PLANSTUKKEN	31
7. PROCEDURE	33

Bijlagen

Bijlage 1. Wijzigingsbevoegdheid vigerende voorschriften

Bijlage 2. Resultaten bodemonderzoek

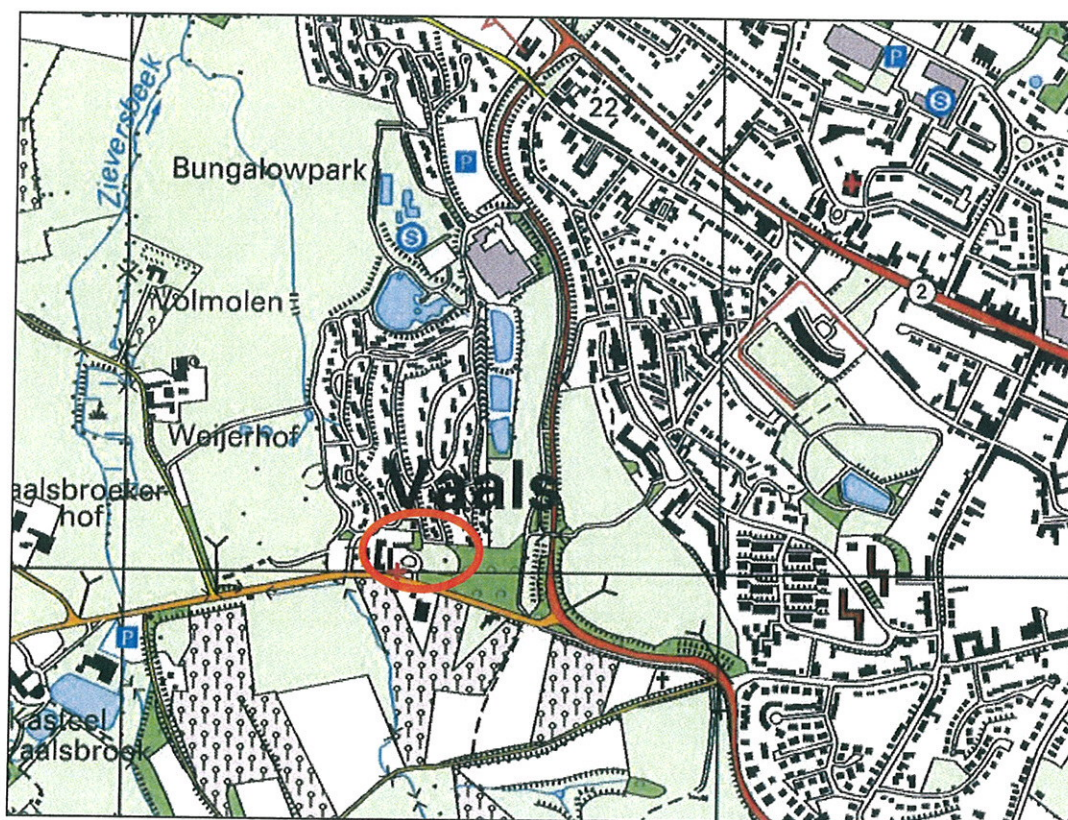
Bijlage 3. Wettelijk kader flora & fauna

Bijlage 4. Artikel 2.05 'Landgoed N(l)'

1. INLEIDING

De voorliggende wijziging heeft betrekking op de herinrichting van de kloosterkapel en het landhuis ('De Esch') aan de Eschberg 5-7 te Vaals. De wijziging heeft betrekking op de inrichting van dit complex ten behoeve van een heiligenbeeldenmuseum, horecavoorzieningen (in de vorm van hoofdzakelijk drankverstrekking), kamerverhuur, kantoorruimte, één dienstwoning en maximaal drie vakantiewoningen en schuurruimte ter plaatse van de huidige schuurruimte/carport.

De betreffende gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan 'Buitengebied'- ex artikel 30 WRO/Actualisering' als 'Klooster Mr(k)' bestemd. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin Burgemeester en Wethouders de bestemming van de betreffende gronden kunnen wijzigingen naar de bestemming 'Landgoed N(l)' (zie ook bijlagen 1 en 5). Middels het opstellen van onderhavig wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de betreffende wijzigingsbevoegdheid waardoor Burgemeester en Wethouders juridisch-planologische medewerking aan de beoogde functiewijziging kunnen geven.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving wijzigingsgebied

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie en motivering beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten verwoord uit zowel het Rijks-, provinciaal als het gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op onderhavige bestemmingswijziging. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 komt de relatie met het vigerende bestemmingsplan aan bod. Tenslotte komen in de laatste hoofdstukken 6 en 7 respectievelijk de planstukken en procedure aan de orde.

2. MOTIVERING

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel dat gelegen is aan de Eschberg 5-7, kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie A nummer 9417. Het plangebied is ten zuidwesten van de kern Vaals gelegen, direct ten zuiden van bungalowpark Hoog Vaals.

Op het perceel bevindt zich op dit moment landhuis 'De Esch' met aangrenzende monumentale kloosterkapel. Het landhuis heeft in het verleden dienst gedaan als juvenaat, hotel en weeshuis.

Het object bestaat uit twee afzonderlijke beschermde Rijksmonumenten ingeschreven in het register ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988. De Neoromaanse kloosterkapel is in 1908 gebouwd voor de Paters Camilianen. De kapel is een aanbouw van het landhuis 'De Esch' dat als klooster werd ingericht.

Voor het plaatsen van een uitgebreide verzameling grote neogotische heiligenbeelden bestaande uit bijna tweehonderd stuks met een hoogte van minimaal 1 meter, heeft de initiatiefnemer, na een zoektocht van enkele jaren naar een markant gebouw, zoals een kerk, brandweerkazerne, oude school of een andere hoge ruimte, de locatie aan de Eschberg 5-7 uitgekozen. De omgeving en setting van de locatie is geschikt voor de plaatsing van de beeldenverzameling.

Om het complex verder op een optimale manier te kunnen gebruiken wordt de bebouwing tevens ten behoeve, horecavoorzieningen, kamerverhuur, kantoorruimte, dienstwoning en maximaal drie vakantiewoningen ter plaatse van de huidige schuurruimte/carport.

Ten behoeve van het gewenste initiatief is, zoals in hoofdstuk 1 reeds aangegeven, een bestemmingswijziging noodzakelijk.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied

2.1 Wijzigingsverzoek

Het betreffende wijzigingsverzoek omvat de realisatie van een landgoedbestemming ten behoeve van het inrichten van een heiligenbeeldenmuseum, horecavoorzieningen, kamerverhuur, kantoorruimte, dienstwoning en maximaal drie vakantie-woningen en schuurruimte ter plaatse van de huidige schuurruimte/carport.

Het totale perceel heeft een oppervlakte van 1,78 hectare. Het bebouwingsoppervlak van de kloosterkapel en het landhuis bedraagt 505 m².

Toekomstig gebruik

Het toekomstige gebruik van de bestaande bebouwing is als volgt:

- **Kloosterkapel + Landhuis begane grond: Heiligenbeelden museum/galerie**

Vestiging van een heiligenbeeldenmuseum bestaande uit bijna tweehonderd neogotische heiligenbeelden uit kerken en kloosters, van hout, terracotta en gips en met een hoogte van minimaal 1 meter, aangevuld met overige neogotische kerkkunst. In

dit museum zal een kleine ruimte ingericht worden voor de verkoop van religieuze artikelen/cadeau's.

Tevens zal gelegenheid geboden worden aan hedendaagse bekendere kunstenaars om kleurrijke moderne schilderijen te exposeren en te verkopen.

De mogelijkheid bestaat dat het museum een aparte ingang krijgt, zodat deze functie gescheiden kan blijven van bijvoorbeeld het horecagedeelte dat op de begane grond ingericht wordt (hierbij wordt tevens een hoek voor versnaperingen ingericht).

- **Landhuis eerste etage: kantoorruimte/kamerverhuur**

In een nader te bepalen deel van deze verdieping zullen kantoorruimten gecreëerd worden ten behoeve van de administratieve en organisatorische activiteiten in de kloosterkapel en de begane grond van het landhuis en ten behoeve van de Stichting Landelijke Herplaatsing Huisdieren.

In een nader te bepalen deel van de ruimte zullen periodiek lezingen over de verschillende kunststromingen worden gehouden, workshops schilderen worden gegeven en er zal gelegenheid geboden worden aan muzikanten om bij de sfeer passende concerten te geven. De overige ruimten op deze verdieping zullen aangepast en verbeterd worden en geschikt gemaakt worden voor tijdelijk verblijf van gasten en/of indien financieel noodzakelijk tijdelijke kamerverhuur.

- **Landhuis tweede etage: woonruimte**

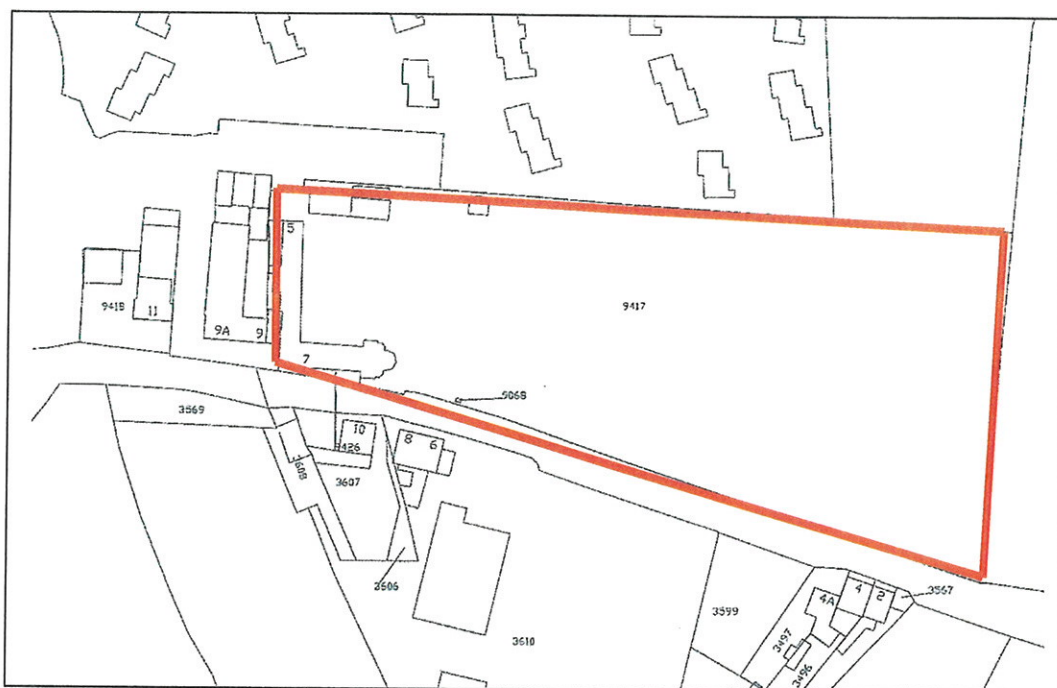
Deze verdieping zal geschikt gemaakt worden voor bewoning door de potentiële koper.

- **Schuurruimte / carport: recreatiewoningen/schuurruimte**

Omwille van de haalbaarheid van dit project wordt aan Burgermeester en Wethouders tevens toestemming gevraagd om de inmiddels vervallen schuurruimte/carport te vervangen door een drietal aaneengeschakelde recreatiewoningen en een kleinere schuur/garage. Het oppervlak zal niet (veel) groter zijn dan het huidige oppervlak. De stijl van dit nieuw te bouwen object zal passend zijn bij de stijl van het landhuis.

- **Tuin**

De bijbehorende tuin zal worden opgeruimd, achterstallig snoeiwerk aan bomen zal op het juiste moment gedaan worden en eventuele stuk of ontbrekend hekwerk zal gerepareerd of bijgeplaatst worden.



Afbeelding 3. Bestaande (grotendeels te handhaven) situatie (zie voor exacte begrenzing de bij dit wijzigingsplan behorende plankaart)



Afbeelding 4. Bestaande bebouwing (kloosterkapel)



Afbeelding 5. Bestaande bebouwing (landhuis)

2.2 Wijzigingsvoorwaarden

Alvorens Burgemeester en Wethouders het vigerende bestemmingsplan kunnen wijzigingen, dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan c.q. een aantal regels in acht genomen te worden.

In artikel 2.09. 'Klooster Mr(k)' onder lid 6.A. is het volgende hierover opgenomen:

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bovenstaande bestemming 'Klooster Mr(k)' te wijzigen in de bestemming 'Landgoed N(1)', mits

1. het complex niet meer wordt gebruikt voor de huisvesting van religieuzen
2. er geen aantasting plaatsvindt van de aangrenzende waarden en functies welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen, hetgeen onder andere wil zeggen dat er geen verzwaring mag optreden van de op grond van de wet Milieubeheer te stellen normen en eisen.

Alvorens Burgemeester en Wethouders van deze bevoegdheid gebruik maken, dienen zij de procedure genoemd in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te volgen.

Met betrekking tot deze bepaling wordt het volgende opgemerkt:

- Ad. 1. Het betreffende complex van gebouwen staat momenteel leeg en is dus niet meer in gebruik voor de huisvesting van religieuzen;
- Ad. 2. Tot nu gold voor de kloosterbebouwing een woonbestemming voor religieuzen. Deze bestemming betreft op zichzelf geen milieugevoelige bestemming en brengt dus geen negatieve effecten van milieukundige aard teweeg. Het meest belastende toekomstige gebruik richt zich overwegend op de museum en galerie functie. Volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonerings', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2^e druk 2001, geldt voor een dergelijk gebruik een milieuzone van 10 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten (categorie 1-inrichting). Hoewel dit feitelijk een verzwaring in milieucategorie betekent kan opgemerkt worden dat de directe omgeving gekenmerkt wordt door enerzijds een recreatieve functie (bungalowpark Hoog Vaals) en anderzijds een woonfunctie in combinatie met een agrarische functie. Het meest belastende aspect wat betreft een museumfunctie is volgens de (indicatieve) lijst, het geluid. Dit betreft geluid in de zin van verkeerslawaaai afkomstig van bezoekers en niet geluid dat door de inrichting zelf geproduceerd wordt. Gezien de schaal en het karakter van het project, ligt het niet in de verwachting dat het verkeerslawaaai dusdanig zal toenemen dat dit tot (een toename van) overlast in de omgeving zal zorgen.
- Verder wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing (welke gerenoveerd wordt). De monumentale waarde van de bestaande bebouwing wordt hierbij gerespecteerd, waarbij aan de eisen van de Monumentenwet gevolg gegeven zal worden. Bestaande waarden in de omgeving zullen door het nieuwe gebruik niet onevenredig aangetast worden.

De procedure zoals omschreven zal worden gevolgd. Voor een volledige beschrijving van de procedure wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

Naar aanleiding van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan alle, in het bestemmingsplan genoemde, voorwaarden voor bestemmingswijziging wordt voldaan. De toetsing aan bijhorende milieuaspecten volgt in hoofdstuk 4.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt behandeld via de Nota Ruimte. Het provinciaal beleid wordt besproken met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. In paragraaf 3.3 komen relevante aspecten van de Ruimtelijke Structuurschets aan de orde. Het gemeentelijk beleid in de vorm van het vigerende bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 nader beschreven.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

In het onderhavige wijzigingsplan wordt de bestaande bebouwing, welke aansluitend bij het stedelijk gebied gelegen is, zoveel mogelijk benut. Mogelijk toekomstige nieuwbouw vindt plaats ter plaatse van de te slopen schuurruimte. De openheid van het landelijke gebied komt hierdoor niet in het geding.

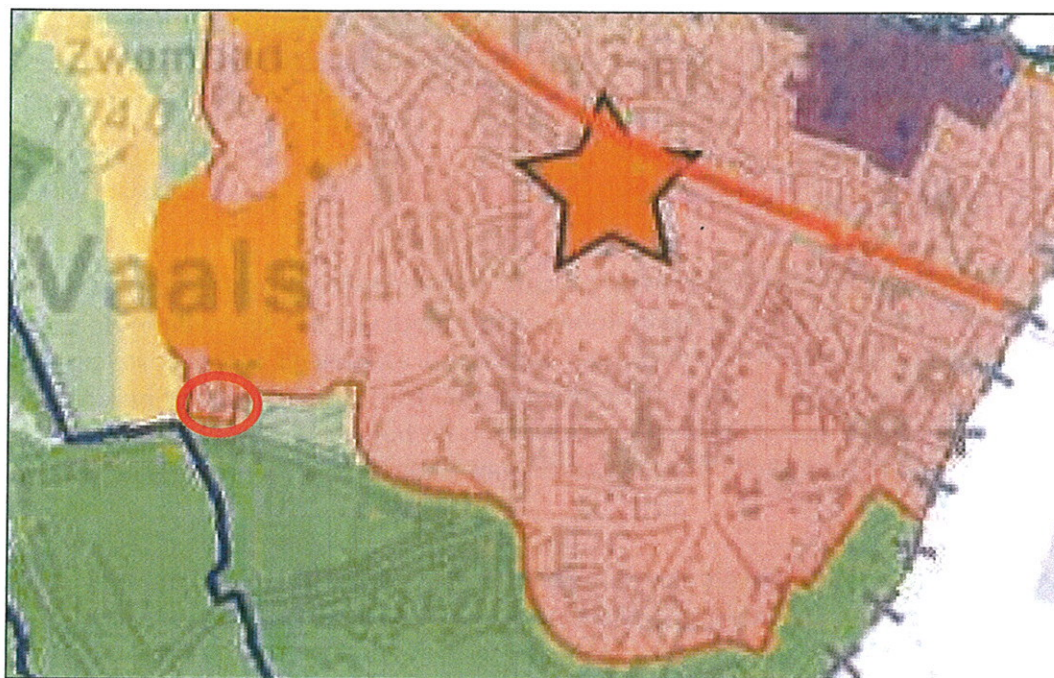
3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Het POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de provincie Limburg. Dat houdt in dat het POL

zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan en een grondstoffenplan is.

Volgens POL-kaart 'Zuid' is het plangebied nog juist binnen perspectief 6 'Kern, met vastgestelde contour' gelegen. Perspectief 6 betreft bestaande stads- en dorpsgebieden in Zuid-Limburg, die voorzien zijn van een contour, dat wil zeggen de uiterste grens voor toekomstige bebouwing.



Afbeelding 6. Uitsnede POL-kaart 'Zuid'

Contourenbeleid Limburg (POL-herziening op onderdelen)

Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 24 juni 2005 (besluit C-142-1) de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg' vastgesteld. Deze POL-herziening voorziet onder andere in de flexibilisering van het contourenbeleid en de aanzet tot ontwikkeling van een instrument om de beoogde kwaliteit van het platteland en stedelijke gebieden te kunnen realiseren. Centraal aandachtspunt is het streven naar een duurzame kwaliteitsverbetering.

Primair dienen rode ontwikkelingen¹ op het platteland plaats te vinden binnen de (verbale) contouren. Alleen indien hier goede motieven voor zijn kan van dit principe worden afgeweken. In dat geval zijn er mogelijkheden om aansluitend aan de

¹ Onder rode ontwikkelingen worden functies verstaan die niet inherent zijn aan het buitengebied, zoals woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen etc.

contour te bouwen danwel incidenteel binnen linten en clusters², die niet voorzien zijn van een contour.

Naast de reguliere planologische afweging op basis van het POL geldt hierbij dat er geen sprake mag zijn van noemenswaardige aantasting van het door de contouren te beschermen basiskapitaal en authenticiteit van linten en clusters.

Het plangebied is volgens de kaarten, behorende bij de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg', gelegen binnen de contour welke om Vaals is getrokken. Ruimtelijke ontwikkelingen op het betreffende perceel zijn, op basis van het contourenbeleid, derhalve toegestaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurschets Vaals

Uit de Ruimtelijke Structuurschets Vaals (vastgesteld d.d. 1 november 2004) blijkt dat de verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme een van de hoofdambities van de gemeente is. Mogelijkheden zijn met name gelegen op het gebied van kwaliteitsimpulsen binnen alle sectoren, waaronder ook de dag- en verblijfsrecreatie. Met verdere intensivering van ontwikkelingen in het buitengebied dient zeer zorgvuldig te worden omgegaan, teneinde bestaande kwaliteiten van dit gebied niet verder aan te tasten. Uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatie in dit gebied zal in zeer beperkte mate en met respect voor de landschappelijke en natuurlijke omgeving dienen plaats te vinden.

Onderhavige ontwikkeling betekent een kwalitatieve en kwantitatieve impuls voor het aanbod van dagrecreatieve voorzieningen in de gemeente Vaals in de vorm van een versterking van de museale functie. Van een duidelijk aantoonbare druk op het buitengebied of aantasting van bestaande kwaliteiten in het gebied en directe omgeving, is als gevolg van onderhavig wijzigingsplan geen sprake. Uitbreiding van de verblijfsrecreatie met maximaal 3 vakantiewoningen vindt slechts op zeer beperkte schaal op het bestaande perceel ter plaatse van bestaande bebouwing plaats.

² Een cluster of lint wordt beschouwd een in het buitengebied gelegen verzameling gebouwen die op geringe afstand van elkaar gelegen zijn, en die zich manifesteert als een bij elkaar horende eenheid van behoorlijke omvang in het landschap. Een cluster of lint kan hiermee gezien worden als een tussenvorm tussen verspreid liggende bebouwing enerzijds en een door contouren begrensde kern anderzijds. Een lint kenmerkt zich hierbij door een langgerekte vorm. Een cluster of lint van bebouwing kan alleen als zodanig worden aangemerkt als er sprake is van een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties.

4. ONDERZOEK

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit het plangebied op de omgeving en andersom. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid en milieuzoneering wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor onder andere archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en hoogwaterproblematiek, verkeer en economische uitvoerbaarheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

In het kader van het toekomstige gebruik op de locatie en de bestemmingswijziging is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³ (zie ook bijlage 2).

In het plangebied zijn 53 boringen geplaatst ter plaatse van de ondergrondse HBO-tank, voormalige kolenopslag, bebouwing, parkeerplaats en oprit aan de zuidzijde van de kerk, semi verhard pad/oprit en groenstrook, plantsoen/bossage en de bossage.

Voor wat betreft de bodem op de onderzoekslocatie bestaat er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Ter plaatse van de ondergrondse tank bevindt zich een puntverontreiniging met minerale olie met een omvang van enkele kuubs. Deze verontreiniging en de tank dienen (mogelijk) gesaneerd te worden.

Gezien de aangetroffen verontreinigingen (lichte verontreiniging met diverse zware metalen en matige verontreiniging met PAK) in de bodemlaag ter plaatse van de voormalige kolenopslag (maximale diepte van 1,0 m-mv) wordt geadviseerd deze bodemlaag ook te saneren. Voor de overige resultaten van de geplaatste boringen wordt verwezen naar het betreffende onderzoek.

Aanbevelingen

Aan de hand van de analyseresultaten van de (grond)mengmonsters, welke representatief zijn voor de bodem op onderhavige locatie, kan worden geconcludeerd dat er aan het gebruik van de bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, beperkingen en/of belemmeringen zijn verbonden:

³ Verkennend bodemonderzoek Eschberg 5 en 7 te Vaals, rapportnummer 06/04515/V/E/HW, d.d. 12 september 2006

- De puntverontreiniging met minerale olie ter hoogte van de onderzochte HBO-tank is van dien aard dat deze gesaneerd dient te worden. Naast het saneren van de grond dient tevens de tank gesaneerd te worden;
- Ter plaatse van de voormalige kolenopslag bevindt zich een matige PAK-verontreiniging welke eveneens verwijderd dient te worden.

Afhankelijk van het uiteindelijke gebruik zal te zijner tijd beoordeeld moeten worden of de aangetoonde verontreinigingen gesaneerd dienen te worden. Middels doelmatigheidstoetsen zou beoordeeld kunnen worden of het doelmatig is deze lichte verontreiniging te saneren.

Door de gemeente is aangegeven dat de mogelijke sanering gekoppeld wordt aan het afgeven van een daadwerkelijke bouwvergunning. Een bouwvergunning zal dus pas verleend worden op het moment dat uit een bodemonderzoek blijkt dat de grond schoon is en geschikt voor het gewenste gebruik.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) hebben in principe alle wegen een geluidszone, tenzij:

- op grond van een vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt;
- het gaat om woonerven en om wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Binnen de geluidszone dient extra aandacht besteed te worden aan de geluidssituatie (geluidsbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen).

De nieuwe vakantiewoningen en (mogelijk) te verhuren kamers, betreffen geen geluidsgevoelige objecten. De nieuwe woonruimte in het landhuis wordt gerealiseerd in een gebouw dat voorheen reeds geschikt en in gebruik was voor permanente bewoning. Omdat er gebouwelijk verder (behalve interne verbouwingen) geen verandering aan het landhuis plaatsvinden, wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.1.3 Milieuzonering

De bedrijfswoning en vakantiewoningen binnen het plangebied vormen geen functie die volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2^e druk 2001, een milieuzone hebben ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving.

Het toekomstige museum (en bijbehorende voorzieningen) betreft volgens de (indicatieve) lijst een categorie 1-inrichting, waaraan een milieuzone van 10 meter verbonden is op basis van het aspect geluid/verkeer. De in de omgeving gelegen solitaire woonbebouwing is gelegen op een afstand van 10 meter of meer van de nieuwe bestemmingsgrens. Er kan derhalve op basis van de zoneringsafstand vanuit gegaan worden dat het nieuwe museum en bijbehorende voorzieningen geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat van in de omgeving gelegen milieugevoelige bestemmingen.

Direct tegenover het plangebied is een grondgebonden landbouwbedrijf (fruitteler) gelegen. Aan het perceel dat direct aan dit bedrijf grenst, is een woonbestemming toegekend. De vakantie- en bedrijfswoningen (dit betreft milieugevoelige objecten) liggen op een grotere afstand van het agrarisch bedrijf dan het aangrenzende perceel waar de woonbestemming voor geldt. Dit laatste perceel (waarop de burgerwoning gesitueerd is) is derhalve maatgevend in het kader van de milieuvergunning van het agrarisch bedrijf in geval van een eventuele toekomstige uitbreiding van het bedrijf. De nieuwe milieugevoelige functies binnen het plangebied hebben derhalve geen invloed op het bedrijfsmatig functioneren van het agrarisch bedrijf.

Ten aanzien van het bungalowpark dat ten noorden van het plangebied gelegen is, kan opgemerkt worden dat zowel het bungalowpark als de milieugevoelige objecten uit onderhavig wijzigingsplan een recreatieve functie hebben. Vanuit de vakantiewoningen vormt een andere nabij gelegen recreatieve functie, in principe geen belemmering, gezien de soortgelijke inrichting/gebruik.

Uitbreiding van het park in zuidelijke richting (over de weg) is niet aan de orde, zodat onderhavig plan in principe geen negatieve invloed uitoefent op het bedrijfsmatig functioneren van het park.

Voor de horeca- en recreatie-inrichting wordt een melding in het kader van het Besluit Horeca- Sport en Recreatie-inrichtingen ingediend.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor de milieugevoelige objecten binnen het plangebied uitgaan kan worden van een goed woon- en leefklimaat. Verder geldt dat bedrijven in de omgeving niet onevenredig gefrustreerd worden in hun bedrijfsmatige activiteiten.

4.1.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescher-

ming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico drukt de kans per jaar uit dat een gemiddeld persoon op een bepaalde afstand komt te overlijden door een ongeval. Het groepsrisico geeft de kans per jaar weer dat een groep van een bepaalde omvang het gevaar loopt te overlijden door een ongeval met een aanwezige gevaarlijke stof. Essentieel verschil is dat het groepsrisico rekening houdt met het aantal aanwezige personen (ofwel de dichtheid van bebouwing) terwijl het plaatsgebonden risico rekeneert vanuit de risico's van de gevaarlijke stof zelf; het plaatsgebonden risico neemt niet toe wanneer er meer personen aanwezig zijn.

Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende **leidingen** in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende **transportroutes** over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende **inrichtingen** zoals LPG-tankstations en bedrijven.

Uit de Risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen van bovengenoemde objecten of elementen voorkomen. Er zijn derhalve in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen voor het project.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit (Blk) is op 5 augustus 2005 in werking getreden. Het Blk bevat luchtkwaliteitseisen in de vorm van onder andere grenswaarden en plandrempels voor diverse verontreinigde stoffen, zoals stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In nieuwe situaties dient uiterlijk in 2010 aan de NO₂ norm voldaan te worden, voor de grenswaarde van PM₁₀ geldt dat deze 'in acht genomen' moet worden. Het creëren van nieuwe knelpunten moet voorkomen worden.

Het doel van het Blk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Derhalve moet, bij besluiten over ruimtelijke ontwikkelingen, getoetst worden of wordt voldaan aan de in het Blk vastgestelde grenswaarden. Een van de meest relevante bronnen van luchtverontreiniging wordt gevormd door verkeer.

Om, in het kader van onderhavig project, te voldoen aan de verplichting voortvloeiend uit het Blk, is de invloed van de nabijgelegen wegen op het projectgebied nader onderzocht. Hiertoe zijn onder andere de provinciale Luchtkwaliteitskaarten geraadpleegd (zie voor de toetsingsresultaten onder het kopje 'Toets luchtkwaliteitskaarten').

Een algemeen voorkomend probleem met betrekking tot de luchtkwaliteit is de hoge achtergrondconcentratie van PM₁₀. De hoge achtergrondconcentratie wordt voor een groot deel veroorzaakt door fijn stof uit natuurlijke, niet schadelijke bron-

nen. Daarnaast ligt een belangrijke oorzaak in grensoverschrijdende verontreiniging. Het probleem van deze overschrijdingen wordt op nationaal niveau aangepakt, onder meer met een recentelijk gepresenteerd pakket van maatregelen om de luchtkwaliteit in Nederland in totaliteit te verbeteren. Uitvoering van deze maatregelen zal ook in de omgeving van het projectgebied een positief effect hebben.

Toets luchtkwaliteitskaarten

Voor de verschillende stoffen bestaan meerdere normen: jaargemiddelde grenswaarden, grenswaarden welke een maximaal aantal keren per jaar mogen worden overschreden en alarm- en plandrempels. Van deze waarden is voor NO₂ de jaargemiddelde grenswaarde de meest kritische. Voor PM₁₀ is de 24-uursgemiddelde norm over het algemeen kritischer dan de jaargemiddelde grenswaarde. Echter, de 24-uursgemiddelde grenswaarde wordt, als gevolg van de hoge achtergrondconcentratie, op zeer veel plaatsen in Nederland meer dan het toegestane aantal keren overschreden, waardoor deze waarde weinig extra informatie oplevert. De jaargemiddelde PM₁₀ grenswaarde is zodoende een meer zinvolle grenswaarde om aan te toetsen.

	norm	2006	2007	2008	2009	2010 ¹
NO ₂	Grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m ³)	40 ²	40 ²	40 ²	40 ²	40
Fijn stof (PM ₁₀)	Grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m ³)	40	40	40	40	40
	Grenswaarde (24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	50	50	50	50	50

¹ Grenswaarden en plandrempels voor 2010 zijn ook van toepassing op de jaren ná 2010.

² Voor NO₂ is tot 2010 een overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarde toegestaan, mits wordt aangetoond dat de grenswaarde in 2010 wordt gerespecteerd. Tabel 2. Plandrempels en grenswaarden voor de buitenlucht in microgram/m³

Tabel 1. Voornaamste toetsingswaarden NO₂ en PM₁₀

In 2004 heeft de Provincie Limburg door TNO Luchtkwaliteitskaarten laten berekenen waarop de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden berekend langs de Rijks- en provinciale wegen in de provincie. De kaarten zijn doorgerekend voor het jaar 2003 en er is een prognose gemaakt voor het jaar 2004. Uit de kaarten blijkt dat de grenswaarde van NO₂ van 40 microgram per m³ jaargemiddelde concentratie voor zowel 2003 als 2010 ter plaatse van het plangebied niet wordt overschreden.

Verder blijkt dat ook de grenswaarde van PM₁₀ van 40 microgram per m³ jaargemiddelde concentratie voor zowel 2003 als 2010 niet wordt overschreden. Zodoende kan gesteld worden dat de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ ook in 2006 niet wordt overschreden. Het betreft hierbij overigens alleen de heerserende achtergrondconcentratie van de doorgaande N278 nabij het plangebied.

Ten aanzien van de Eschberg geldt dat deze in 2005, maar ook 2010 minder dan 5.000 mvt/etmaal te verwerken heeft. Blijkens provinciale informatie geldt voor dergelijke wegen dat er geen overschrijdingen van grenswaarden buiten de weg zelf optreden. De bijdragen van deze wegen ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn derhalve niet relevant.

Door de functiewijziging ter plaatse zal het aantal verkeersbewegingen op de Eschberg in beperkte mate toenemen. Deze toename heeft echter niet tot gevolg dat de etmaalintensiteit van de Eschberg zodanig toeneemt dat een significante toename van de luchtverontreiniging ontstaat.

De nieuwe bestemming zal zodoende geen invloed ondervinden van de heersende luchtkwaliteit, tevens heeft het nieuwe gebruik geen significante invloed op de luchtkwaliteit.

4.2 Duurzaamheid

Op 1 februari 2001 is het 'Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen' in het Gewest Maastricht & Mergelland door de gemeenteraad van Vaals ondertekend. Dit regionaal geldende convenant geldt als uitgangspunt bij (nieuw)bouw in het gewest. Bebouwing dient zodanig te zijn ontworpen, zowel stedenbouwkundig, architectonisch als installatietechnisch, dat onder andere het verbruik van energie en water wordt beperkt en dat de gebruikte materialen duurzaam zijn vervaardigd en milieuvriendelijk zijn.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Vaals heeft besloten dat nieuwbouw dient te worden uitgevoerd met een minimum pakket aan 'Duurzaam Bouwen'-maatregelen. Deze voorzieningen zijn opgenomen in het Nationaal Pakket Woningbouw en bestaan uit vaste en variabele maatregelen.

Het minimumniveau houdt in dat alle van toepassing zijnde vaste maatregelen en tenminste 50% van alle variabele maatregelen, voor zover van toepassing, toegepast dienen te worden. Bij de ontwikkeling van het voorliggend project wordt gebouwd en verbouwd conform de genoemde regelingen van de gemeente Vaals.

4.3 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart voor Archeologische Verwachtingswaarde (IKAW) van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek is het plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Gezien het feit dat, zo blijkt uit de ARCHIS II database, in een straal van 50 meter van het plangebied geen archeologische terreinen en/of vindplaatsen liggen én het te bebouwen plangebied kleiner is dan 2.500 m², waarbij geldt dat veelal intern verbouwd wordt, (en het bebouwingsoppervlak van de vakantiewoningen, in relatie

tot de reeds aanwezige verharding van de te slopen schuurruimte/carport, niet/nauwelijks toeneemt) wordt een archeologisch onderzoek, conform de *Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling* van de Provincie Limburg, niet noodzakelijk geacht. Een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) van de locatie is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of rond het plangebied blijkens het geldende bestemmingsplan, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Bij de verbouw en nieuwbouw hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.5 Natuur en landschap

Op de POL-kaart 'Groene waarden' is het plangebied precies ten noorden van een groter gebied, dat aangewezen is als 'Ecologische ontwikkelingszone', gelegen. De ecologische ontwikkelingszone maakt, met inwerking treden van de 'POL-herziening op onderdelen EHS', deel uit van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Samen met de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vormt de POG de ecologische structuur in Limburg. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuurwaarden. De POG omvat vooral landbouwgronden als buffer rond de EHS, steile hellingen, delen van ecologische verbindingzones, de hamsterkernleefgebieden, waterwingebieden (buiten de grens stedelijke dynamiek) die vanwege de bescherming van de drinkwaterwinning het karakter van een natuurgebied aannemen en gronden die een natuurkarakter krijgen, zoals bepaalde lopende ontgroningen.

De nieuwe functie in het plangebied blijft overwegend beperkt en gericht op de huidige bebouwing en het huidige perceel. Er wordt derhalve geen invloed uitgeoefend op het als zodanig aangewezen POG-gebied.

4.6 Flora en fauna

Het bouwplan is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Voor de algemene achtergrond en het wettelijk kader wordt verwezen naar bijlage 4.

Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium

om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Gebiedskenmerken

In de huidige situatie is het terrein deels bebouwd en deels ingericht als tuin. Daar waar nieuwbouw plaatsvindt (er is hoofdzakelijk sprake van een functiewijziging) is dit ter plaatse van reeds bestaande bebouwing. Onbebouwde en begroeide gronden worden derhalve niet tot nauwelijks aangetast. De kloostertuin, waar onder andere verschillende bomen aanwezig, blijft ook als zodanig behouden.

De onbebouwde gronden, gelegen aan de rand van het buitengebied, zijn waarschijnlijk geschikt als permanent leefgebied en foerageergebied voor flora- en faunasoorten. De onbebouwde gronden blijven echter zoals bestaand behouden, zodat de kans op het aantasten van leef- of foerageergebied niet waarschijnlijk is.

Beschermde planten en dieren

Voor de volledigheid zijn de opgaven van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) en de provincie Limburg (www.limburg.nl) geraadpleegd om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en of plantensoorten.

Het Natuurloket geeft per km-vak een weergave van diverse soortengroepen. In voorliggend geval ligt het plangebied geheel aan de zuidzijde van het km-vak met de coördinaten x:198 en y: 309. Voor dit km-vak zijn slechts enkele soortengroepen onderzocht en maakt het Natuurloket melding van:

- diverse beschermde vaatplanten (goed onderzocht);
- diverse beschermde broedvogels (slecht onderzocht)
- enkele beschermde amfibieën (slecht onderzocht);
- enkele beschermde vissen (redelijk onderzocht);
- geen beschermde dagvlinders (redelijk onderzocht);
- geen overige sprinkhanen (redelijk onderzocht).

De amfibieën zullen mogelijk aan de randen van het plangebied kunnen voorkomen omdat ten zuidwesten van het plangebied een watergang gelegen is. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, zodat in het plangebied geen beschermde vissen zullen voorkomen.

Uit de informatie van de provincie Limburg blijkt voor het betreffende kilometervak verder het volgende:

Type natuur-gegevens	Locatie	Aanduiding	Specificatie	Analyse
1 ^e kartering vegetatie	Kloostertuin oostelijk van bestaande bebouwing	Loofhout-aanplant	parkbos	Kloostertuin blijft behouden, vinden geen wijzigingen plaats
2 ^e kartering	-	-	-	onvolledig onderzocht
Beschermde plantensoorten	-	-	-	onvolledig onderzocht, geen soorten aangegeven
Beschermde soorten broedvogels	Kloostertuin oostelijk van bestaande bebouwing	Schaarse soort Aandachtsoort Rode Lijstsoort	• Boomklever (aangetroffen in 1997) • Zwarte Roodstaart (1997) • Roek (1997) (3x) • Groen Specht (1997)	Kloostertuin blijft behouden, geen invloed op aanwezigheid beschermde broedvogels

Effecten

Blijkens bovenstaande opgaven komt in de omgeving van de gewenste uitbreiding in ieder geval enkele beschermde broedvogelsoorten voor. Het is aannemelijk te veronderstellen dat er ook beschermde vaatplanten in de kloostertuin voorkomen (het gebied is, zoals aangegeven, echter niet volledig onderzocht). Ter plaatse van de waarnemingen wordt het gebruik echter niet gewijzigd, kan niet gebouwd worden en zal de huidige situatie behouden blijven.

De voorgenomen functiewijziging en kleinschalige nieuwbouw ter plaatse van een bestaande schuurruimte/carport zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige soorten in de omgeving.

Conclusie

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard van het project en het grotendeels ongewijzigd blijven van de onbebouwde gronden, wordt verwacht dat de kans minimaal is dat bedreigde / beschermde dieren / of plantsoorten aangetast worden in hun leefgebied. Ter plaatse van de bebouwde erven zullen hoofdzakelijk algemeen voorkomende soorten voorkomen. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.7 Waterhuishouding en hoogwaterproblematiek

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In de eind 1998 uitgebrachte Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) staat de verbreding en verdieping maar ook de versterking van de uitvoering van integraal en duurzaam waterbeheer centraal. In het POL wordt de nadruk met name gelegd op het afkoppelen van bestaand of nieuw verhard oppervlak van de riolering, (her)gebruik van regen en/of afvalwater en het duurzaam en watervriendelijk inrichten van bebouwde gebieden. Wat betreft afkoppeling van verhard oppervlak van de riolering wordt in het POL een norm van minimaal 60% gesteld (in infiltratiegebieden is dit 80%).

Vertaling van dit aangescherpte landelijk beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ontwikkelingsplannen zal met dit uitgangspunt zondermeer rekening moeten worden gehouden. Vertaald naar normen betekent dit dat het hemelwater afkomstig van 60-80% van de verharde oppervlakken bij nieuwbouw niet meer via de gemeentelijke riolering mag worden afgevoerd. Door waterbeheerders is hierbij aangevuld dat in het algemeen moet worden uitgegaan van 100% afkoppeling.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, afval- en hemelwater.

Het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied en het bodembeschermingsgebied Mergelland gelegen. Infiltratiegebieden betreft veelal hoger gelegen gebieden waar het neerslagoverschot per saldo in de grond wegzakt, waardoor de grondwatervoorraad wordt aangevuld. In deze gebieden geldt als uitgangspunt dat zoveel mogelijk hemelwater afgekoppeld moet worden van het riool (zie verder onder het kopje 'Afval- en hemelwater').

In het bodembeschermingsgebied Mergelland wordt binnen de perspectieven 1 t/m 4 gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige en- en bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Onderhavig plangebied ligt in perspectief 6, zodat in principe geen nadere eisen gelden wat betreft het bodembeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Ten zuidwesten en westen van het plangebied stroomt de Zieversbeek. Deze beek heeft in het POL een specifiek ecologische functie toegewezen gekregen. In beken

met een specifiek ecologische functie (SEF-beek) wordt gestreefd naar het hoogste niveau van ecologische kwaliteit en processen, zoals meandering, vismigratie en natuurlijk oeverbeheer. Vanuit het plangebied en het toekomstige gebruik wordt geen invloed uitgeoefend op de beek en de hiervoor na te streven kwaliteit.

De locatie waar het complex gelegen is, ligt volgens de kaarten behorend bij de beleidslijn 'Grote Rivieren' tot toepassing van de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken, buiten de aangegeven begrenzingen van het waterbergend en stroomvoerend rivierbed.

Ecosystemen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen natte of anderszins hydrologisch gevoelige ecosystemen aanwezig.

Afval- en hemelwater

Aan de bestaande bebouwing zullen herstel werkzaamheden worden uitgevoerd aan onder andere dakgoten. Ten aanzien van de dakgoten zal gebruik worden gemaakt van niet uitlogende materialen. Het afval- en hemelwatersysteem blijft verder ongewijzigd.

De nieuwe vakantiewoningen worden aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Gezien de kleinschaligheid van deze nieuwbouw, ter plaatse van een reeds verhard gebied, worden geen specifieke maatregelen in het kader van afkoppeling en infiltratie getroffen.

Overleg waterbeheerder

Gezien de beperkte omvang van de daadwerkelijke ruimtelijke ingreep in het plangebied (kleiner dan 1.000 m²) en het feit dat hoofdzakelijk sprake is van een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing, wordt een wateradvies in het kader van de watertoets (en mede op basis van de notitie 'Ondergrens watertoets' van het watertoetsloket Roer en Overmaas) niet noodzakelijk geacht. De gemeente is hiermee akkoord.

Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het feit dat de verhardingssituatie en bebouwingssituatie nauwelijks wijzigt, niet te verwachten. Geconcludeerd kan worden dat er derhalve geen knelpunten zullen ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.8 Verkeerskundige aspecten

De bestaande bebouwing, welke direct aan de Eschberg gesitueerd is, wordt zoveel mogelijk gerespecteerd, waarbij ook de ontsluiting van het perceel ongewijzigd blijft. De Eschberg sluit aan op de randweg om Vaals en is derhalve goed en veilig bereikbaar.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat aangesloten dient te worden bij de gemeentelijke parkeerkencijfers, wat wil zeggen dat voor het museum en de galerij minimaal 6 parkeerplaatsen en voor de vakantiewoningen minimaal 3 parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn op eigen terrein. Op het betreffende perceel zal voorzien worden in het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen, zodat geen parkeeroverlast op de omgeving zal ontstaan.

4.9 Beeldbepalende en beschermde objecten

In de omgeving van het plangebied komen geen beschermde of monumentale gebouwen of ander objecten voor.

Het object zelf bestaat uit twee afzonderlijke beschermde Rijksmonumenten opgenomen in het register ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988. Een omschrijving van deze twee monumenten is als volgt:

“Landhuis: Buitenhuis met de naam “De Esch” van baksteen met verdieping en mansardedak. Zeer brede voorgevel in het midden voorzien van een verhoogde partij met fronton; de ingang in het midden met een beeldhouwde omlijsting, waarboven zich een smeedijzeren balkon bevindt. Segmentboogomlijstingen van Vlaamse steen. Dakkapellen.

Kloosterkapel: Neo-romaanse kloosterkapel, in 1908 gebouwd voor de Paters Camilianen. De kapel is een aanbouw van het landhuis “De Esch”, dat als klooster werd ingericht.

Kloosterkapel van één bouwlaag op kruisvormige plattegrond, gesitueerd in lengterichting ten opzichte van een sterk hellende straatweg. Gedekt door een zadeldak met muldenpannen, verzonken tussen met zink beklede kopgevels en een scheimuur; een geheel zinken dakruiter met rondboogvormige galmgaten, galmborden en windvaan. Verlaagde absis en straalkapellen onder schilddaken met nokpionnen en leien in Rijndekking. De kapel heeft aan de straat- en binnenplaatszijde vrijwel identieke gevels. Bakstenen gevels op een rode licht geprofileerde plint, uitlopend in rode lisenen en rondboogfriezen. Keramische dorpel- en profielstenen. De gevelvelden tussen de lisenen bevatten telkens een rond-boogvormige vensternis, uitgevoerd in bruine baksteen, waarin gekoppelde rondboogvormige glas-in-lood vensters met bakstenen tussenzuilen. Trapsgewijs uitgemetselde kroonlijst onder de dakgoten. Gemetselde kruisornamenten in de kruisarmen en de kopgevel van het

schip. Rond glas-in-lood venster met kruisvormige geleding boven de absis. Het risalerende rondboogvormige voorportaal – met getrapte rondbogen op bakstenen zuiltjes en een gepleisterd vulstuk met Christusfiguur – loopt uit in een topgevel met schouderstukken en heeft twee gekoppelde rechthoekige houten toegangsdeuren met smeedijzeren beslag, gescheiden door een zuilvormige tussenstijl.

Sober interieur met kruisgewelven, waarin diverse naoorlogse onderdelen. Het verbindingsvolume tussen kapel en landhuis heeft een mansardedak met muldenpannen, leien in Rijndekking en grote zinken dakkapel.

De kloosterkapel van de Camillianen is van cultuurhistorische waarde als een bijzondere uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling. Het bouwwerk is vanwege de stijl, de esthetische kwaliteit, het materiaalgebruik en de stijlgebonden ornamentiek van regionale architectuurhistorische waarde. De kapel is vanwege de situering van belang voor het aanzien van de streek, beschikt over architectonische gaafheid en is redelijk zeldzaam.”

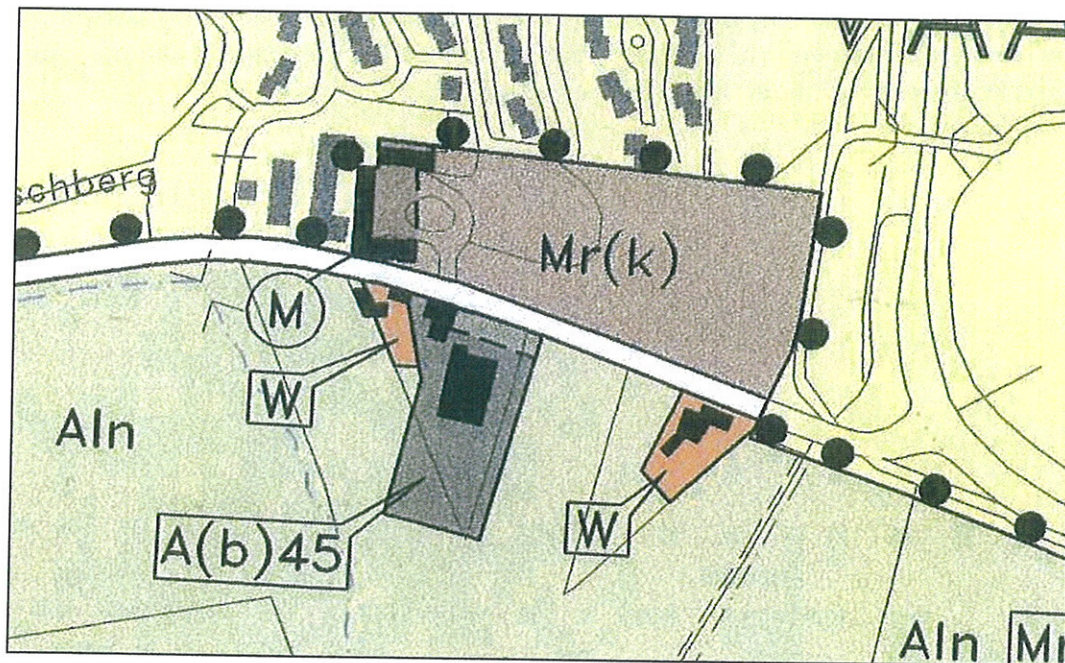
Het complex verkeert momenteel in een slechte staat van onderhoud en zal derhalve geheel gerestaureerd worden. De aanpassingen, welke met inachtneming van de Monumentenwet 1988 uitgevoerd worden, zullen met zoveel mogelijk respect gedaan worden en waar mogelijk leiden tot het terugbrengen van de oorspronkelijke staat van het gebouw.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de planontwikkeling zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling van het initiatief heeft geen zwaarwegende negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

5. RELATIE BESTEMMINGSPLAN

Volgens het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan 'Buitengebied'-ex artikel 30 WRO/Actualisering' van de gemeente Vaals, dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 maart 2000 en deels is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 31 oktober 2000, heeft de gewenste locatie de bestemming 'Klooster Mr(k)'.



Afbeelding 7. Uitsnede bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Klooster Mr(k)' is gebruik ten behoeve van museum, galerij, vakantiewoningen en bijbehorende voorzieningen, niet mogelijk.

Voor de locatie is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 2.09 lid 6.A. van de voorschriften) die het, onder voorwaarden, mogelijk maakt de betreffende bebouwing te gebruiken ten behoeve van 'Landgoed N(l)'.

Binnen de bestemming 'Landgoed N(l)' zijn onder andere de volgende functies toegestaan:

- wonen;
- verblijfsrecreatie;
- sociaal-educatieve doeleinden;
- horecadoeleinden;
- congresdoeleinden en/of kleinschalig georiënteerde kantoren.

Het gewenste toekomstige gebruik (heiligenbeeldenmuseum, horecavoorzieningen, kamerverhuur, kantoorruimte, dienstwoning en maximaal drie vakantiewoningen) voldoet aan de hierboven genoemde doeleinden.

Het onderhavig project voldoet verder aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van de wijziging van de huidige bestemming 'Klooster Mr(k)' naar 'Landgoed N(l)'.

Het onderhavig wijzigingsplan zal, tot een volgende integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gelden voor de locatie Eschberg 5-7. De oorspronkelijke bestemming voor het gebied, zoals aangeduid op de uitsnede van de plankaart in afbeelding 7, komt hiermee te vervallen.

6. PLANSTUKKEN

Het voorliggende wijzigingsplan 'Eschberg 5-7, Vaals' is vervat in de planstukken bestaande uit:

- de plankaart, schaal 1:1000;
- de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan 'Buitengebied'- ex artikel 30 WRO/Actualisering' van de gemeente Vaals, zoals vastgesteld d.d. 13 maart 2000 en deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 31 oktober 2000;
- deze toelichting.

De toelichting heeft geen bindende werking maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing en de uitleg van het bestemmingsplan. De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor onder meer het regelen van het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende opstallen. Met de voorschriften is aangesloten bij de bestemming 'Landgoed N(l)' zoals die geldt in de 'Partiële herziening bestemmingsplan 'Buitengebied'- ex artikel 30 WRO/Actualisering' (zie bijlage 4). In de voorschriften zijn onder andere bepalingen opgenomen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

7. PROCEDURE

Het plan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt onder andere het volgende in:

1. De aanvraag dan wel het ontwerp van het te nemen wijzigingsbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende 6 weken ter gemeentesecretarie voor belanghebbenden ter inzage;
2. Burgemeester en Wethouders geven voorafgaand aan de ter inzagelegging hiervan kennis in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen en voorts op de gebruikelijke wijze;
3. In deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag c.q. het ontwerp-besluit kunnen indienen bij Burgemeester en Wethouders;
4. De overeenkomstig het bepaalde onder 3 ingediende zienswijzen worden betrokken bij de beslissing omtrent wijziging.

Hierna wordt (afhankelijk van de resultaten van de procedure) het wijzigingsplan vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Vervolgens kan het plan ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg aangeboden worden.

Voorschriften

Voorschriften, behorende bij het wijzigingsplan 'Eschberg 5-7, Vaals' van de gemeente Vaals.

De voorschriften van de 'Partiële herziening bestemmingsplan 'Buitengebied'- ex artikel 30 WRO/Actualisering' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals d.d. 13 maart 2000 en zoals deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 31 oktober 2000 zijn van overeenkomstige toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1
Wijzigingsbevoegdheid vigerende voorschriften

Artikel 2.09. KLOOSTER Mr(k)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de bestemmingskaart aangewezen voor "Klooster Mr(k)" zijn bestemd voor de huisvesting van religieuzen, alsmede voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn uitsluitend ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden toegelaten:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. verhardingen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. A. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen *met uitzondering van de panden welke als "beschermd monument" zijn aangeduid in welk geval uitsluitend het bepaalde onder B van dit lid geldt*:
 1. ze worden uitsluitend gebouwd binnen het op de bestemmingskaart aangegeven bouwvlak;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- B. Voorzover de panden nader zijn aangeduid als "beschermd monument" mag uitsluitend worden gebouwd indien en voorzover zulks nodig is ten behoeve van de inrichting van de bestaande gebouwen voor de huisvesting van religieuzen en het behoud en/of het herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande, dat geen wezenlijke verandering mag worden aangebracht aan het stedenbouwkundig beeld en dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden.
- C. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. de hoogte mag niet meer dan 8 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 2. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

Vrijstellingen

4. *Burgemeester en Wethouders kunnen, nadat de procedure genoemd in Afdeling 4.1.2. van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.01 vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3B voor het uitbreiden van de gebouwen, mits:*
 1. *er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en/of het stedenbouwkundig beeld;*
 2. *er een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;*
 3. *het uitsluitend betreft gebouwen ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel genoemde doeleinden;*
 4. *de oppervlakte van de uitbreiding niet meer bedraagt dan 20% van de bestaande oppervlakte en de goothoogte niet meer bedraagt dan de goothoogte van het bestaande pand;*
 5. *er geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwaarden.*

Nadere eisen

5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, voorzover de panden nader zijn aangeduid als "beschermd monument", met het oog op een goede landschappelijke inpassing en ten behoud van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, afmetingen en kapvormen van de gebouwen.

Wijzigingsbevoegdheid

- 6.A. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming "Klooster Mr(k)" te wijzigen in de bestemming "Landgoed N(1)", mits het complex niet meer wordt gebruikt voor de huisvesting van religieuzen en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aangrenzende waarden en functies welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen, hetgeen onder andere wil zeggen dat er geen verzwaring mag optreden van de op grond van de Wet Milieubeheer te stellen normen en eisen.
- B. Alvorens Burgemeester en Wethouders gebruik maken van de bevoegdheid genoemd onder A van dit lid volgen zij de procedure genoemd in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Bijlage 2
Resultaten bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek

Eschberg 5 en 7

te Vaals

Rapportnummer: 06/04515/V/E/HW
Projectcode: E16840.01
Datum: 12 september 2006
Opdrachtgever: De heer G. de Weerd
Postbus 466
1430 AL Aalsmeer
Contactpersoon
Aelmans ECO BV: ing. H.J.J.G.M. Wolfs

Medewerkers
ing. J.V.M. Aelmans
ing. H.E.J. Schrouff
ing. H.N.J.M. Steins
ing. A.M.C.M. Crasborn
ing. H.J.J.G.M. Wolfs
drs. L.M. Riga
ing. R.H. Eeken

Aelmans ECO B.V.
Ingenieursbureau voor
milieu-advies en onderzoek

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
Tel. 045-575 32 55
Fax 045-575 15 09

Abenhofweg 2
6095 NE Baexem
Tel. 0475-45 92 60
Fax 0475-45 92 82

post@aelmans.com
www.aelmans.com

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1. Conclusie

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden bodemvreemde materialen (kooltjes en baksteenresten) aangetroffen. Daarnaast is ter plaatse van boring 2 een minerale olie verontreiniging aangetroffen.

Vermeld dient te worden dat in onderhavige conclusie rekening is gehouden met de bodemgebruikswaarden zoals die staan geformuleerd in de beleidsnotitie "Van trechter naar zeef".

De bodemgebruikswaarden worden momenteel gehanteerd door de provinciale overheid bij het beoordelen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Bij een gebruik als "wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen" (meest gevoelige functie) gelden voor onderhavige locatie de onderstaande bodemgebruikswaarden (BGW-I).

cadmium:	0,76	mg/kgds (berekend op basis van 10 % lutum en 6,2 % organische stof);
kwik:	1,62	mg/kgds (berekend op basis van 10 % lutum en 6,2 % organische stof);
koper:	54,9	mg/kgds (berekend op basis van 10 % lutum en 6,2 % organische stof);
lood:	66,2	mg/kgds (berekend op basis van 10 % lutum en 6,2 % organische stof);
zink:	223	mg/kgds (berekend op basis van 10 % lutum en 6,2 % organische stof);
nikkel:	28,6	mg/kgds (berekend op basis van 10 % lutum en 6,2 % organische stof);
PAK:	2,0	mg/kgds (berekend op basis van 10 % lutum en 6,2 % organische stof).

Ondergrondse HBO-tank

De boringen 1 en 2 zijn geplaatst aan weerszijden van de ondergrondse HBO-tank. Bij het plaatsen van deze boringen is ter plaatse van boring 2 een minerale olie verontreiniging aangetroffen in het traject tussen 0,5 en 1,0 m-mv. Analytisch is deze bodemlaag onderzocht in monster 20. Hieruit blijkt, dat deze bodemlaag matig met minerale olie is verontreinigd.

De grond aan de onderzijde van de tank van de boringen 1 en 2 is onderzocht in de grondmonsters 19 en 21. Analytisch worden in beide grondmengmonsters geen verhoogde concentraties minerale olie aangetroffen.

In overleg met opdrachtgever is besloten om enkele aanvullende boringen te verrichten teneinde de omvang van deze verontreiniging vast te leggen. Middels het plaatsen van de boringen 2B, 2C en 2D en de grondmengmonsters 22 t/m 25 is de minerale olie verontreiniging zowel verticaal als horizontaal afdoende ingekaderd.

Ter plaatse van de ondergrondse tank bevindt zich een puntverontreiniging met minerale olie met een omvang van enkele kuubs. Deze verontreiniging en de tank dienen gesaneerd te worden.

Voormalige kolenopslag

De boringen 3, 4 en 5 zijn geplaatst ter hoogte van de voormalige kolenopslag. Tijdens het plaatsen van deze boringen zijn in de bovengrond bijmengingen met kooldeeltjes en bouwpuinresten aangetroffen. Deze bodemlaag vertoont een geroerd karakter. Analytisch blijkt de bovengrond (grondmengmonster 1) licht verontreinigd te zijn met diverse zware metalen en matig verontreinigd te zijn met PAK. Gezien de aangetroffen verontreinigingen in deze bodemlaag (maximale diepte van 1,0 m-mv) adviseren wij u om deze bodemlaag te saneren.

Bebouwing

De boringen 6 t/m 11 zijn geplaatst ter hoogte van de bebouwing. Opdrachtgever is voornemens om ter plaatse van dit terreingedeelte vakantieappartementen te bouwen.

Uit de analyseresultaten van de bovengrond (grondmengmonsters 3 en 4) blijkt, dat de concentraties cadmium, kwik, lood, zink en PAK de betreffende streefwaarden overschrijden.

Voornoemde overschrijdingen zijn echter van dien aard dat deze geen directe belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik van dit terrein als bebouwing/verharding (vakantieappartementen).

Indien echter ter plaatse van dit terreingedeelte grond afgevoerd dient te worden in verband met de aanleg van funderingen of anderszids dient men rekening te houden met het feit dat deze grond licht verontreinigd is.

Uit de analyseresultaten van de ondergrond (> 1,0 m-mv), welke onderzocht is in grondmengmonster 5 blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de berekende streefwaarden overschrijden.

Parkeerplaats en oprit aan de zuidzijde van het kerk

De boringen 12, 13 en 14 zijn geplaatst ter hoogte van dit gedeelte van de onderzoekslocatie. Tijdens het plaatsen van deze boringen zijn ter plaatse van boring 13 mijnsteenresten aangetroffen.

De uitkomende grond van deze boringen is onderzocht in de grondmengmonsters 6 en 7. Uit de analyseresultaten blijkt deze licht verontreinigd te zijn met cadmium, kwik, lood, zink en PAK. Voornoemde verontreinigingen vormen voor de voortzetting van het terrein als parkeerplaats en oprit geen belemmering.

Semi verhard pad/oprit en groenstrook

De boringen 15 t/m 29 zijn geplaatst ter hoogte van de semi verharde oprit annex pad en de groenstrook. Opdrachtgever is voornemens om dit terreingedeelte in gebruik te nemen als groenstrook in combinatie met parkeerplaats.

Tijdens het plaatsen van deze boringen is ter plaatse van het semi verhard pad een fundatielaag aangetroffen bestaande uit stol, leem, gravel, kooldeeltjes en baksteenresten. Deze fundatielaag is onderzocht in mengmonster 8 en blijkt licht verontreinigd te zijn met zink, nikkel en koper.

De oorspronkelijke bovengrond ter hoogte van deze boringen is onderzocht in de grondmengmonsters 9, 10 en 11. Analytisch worden in deze grondmengmonsters licht verhoogde concentraties cadmium, lood, kwik, zink en PAK aangetroffen. De aangetroffen concentraties zijn van dien aard dat met name de concentraties lood en/of cadmium zowel de streefwaarden als ook de bodemgebruikswaarden overschrijden.

De ondergrond van dit terreingedeelte is onderzocht in grondmengmonster 12. Analytisch blijkt, dat in dit grondmengmonster geen van de onderzochte parameters in verhoogde concentraties worden aangetroffen.

Plantsoen/bossage

De boringen 30 t/m 38 zijn geplaatst ter hoogte van de plantsoenen aan weerszijden van het grindpad. De bovengrond van deze boringen is onderzocht in de grondmengmonsters 13 en 14. Analytisch blijkt dat deze grondmengmonsters licht verontreinigd zijn met cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK.

Voornoemde verontreinigingen zijn van dien aard dat naast het overschrijden van de streefwaarden de concentraties cadmium, lood en PAK tevens de bodemgebruikswaarden overschrijden.

De ondergrond van dit terreingedeelte is onderzocht in grondmengmonster 15. Uit de analyseresultaten van dit grondmengmonster blijkt, dat de concentraties lood en cadmium de betreffende streefwaarden overschrijden. Daarnaast overschrijdt de concentratie lood de te hanteren bodemgebruikswaarde.

Bossage

De boringen 39 t/m 53 zijn geplaatst ter hoogte van de bossage. Dit terreingedeelte heeft een sterk heuvelachtig karakter. Bij het plaatsen van voornoemde boringen zijn diverse kool- en baksteendeeltjes aangetroffen.

De bovengrond van deze boringen is onderzocht in de grondmengmonsters 16 en 17. Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt, dat de concentraties lood, cadmium en/of zink de betreffende streefwaarden overschrijden.

Voornoemde overschrijdingen zijn van dien aard dat de concentraties cadmium en lood de betreffende streefwaarden alsook de bodemgebruikswaarden overschrijden.

De ondergrond van dit terreindeel is onderzocht in grondmengmonster 18. Behoudens een licht verhoogde concentratie cadmium zijn in dit grondmengmonster geen verhoogde parameters aangetroffen. De aangetroffen concentratie cadmium is van dien aard dat deze de berekende bodemgebruikswaarde niet overschrijdt.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de bodem op de onderzoekslocatie bestaat er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

5.2. Aanbevelingen

Algemeen

Aan de hand van de analyseresultaten van de (grond)mengmonsters, welke representatief zijn voor de bodem op onderhavige locatie, kan worden geconcludeerd dat er aan het gebruik van de bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, beperkingen en/of belemmeringen zijn verbonden.

- De puntverontreiniging met minerale olie ter hoogte van de onderzochte HIBO-tank is van dien aard dat deze gesaneerd dient te worden. Naast het saneren van de grond dient tevens de tank gesaneerd te worden;
- Ter plaatse van de voormalige kolenopslag bevindt zich een matige PAK-verontreiniging welke eveneens verwijderd dient te worden.

Afhankelijk van het uiteindelijke gebruik zal te zijner tijd beoordeeld moeten worden of de aangetoonde verontreinigingen gesaneerd dienen te worden. Middels doelmatigheidstoetsen zou beoordeeld kunnen worden of het doelmatig is deze lichte verontreinigingen te saneren.

Daarnaast dient men rekening te houden met het feit dat indien de bovengrond indicatief wordt getoetst aan het bouwstoffenbesluit deze als categorie-I grond gekwalificeerd dient te worden.

Het verlenen van een bouwvergunning of een "verklaring van geen bezwaar" blijft echter ter competentie van het daartoe bevoegde gezag.

Dit bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Eventuele aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Ubachsberg, 12 september 2006

Aelmans ECO B.V.

ing. H.E.J. Schrouff

Rapport opgesteld door:
ing. H.J.J.G.M. Wolfs
Medewerker Aelmans ECO B.V.

Bijlage 3
Wettelijk kader flora & fauna

Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- **niveau 1:** een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- **niveau 2:** een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode⁴ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- **niveau 3:** streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van

⁴ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

- Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of de ruimtelijke ontwikkelingen die voorliggend plan mogelijk maakt, nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

Bijlage 4
Artikel 2.05 'Landgoed N(I)'

Artikel 2.05 LANDGOED N(I)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de bestemmingskaart aangewezen voor "Landgoed N(I)" zijn bestemd voor:
 - het behoud of herstel van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwaarden;
 - het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld van de gebouwen, voorzover deze nader zijn aangeduid als "beschermd monument";
 - het wonen;
 - de verblijfsrecreatie;
 - sociaal-educatieve doeleinden;
 - horecadoeleinden;
 - congresdoeleinden *en/of kleinschalige lokaal georiënteerde kantoren;*
 - voor de waterafvoer en de waterhuishouding, voorzover de gronden op de bestemmingskaart nader zijn aangeduid als watergang;met dien verstande dat het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden en het stedenbouwkundig beeld voorop staat.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. Het beleid voor de landgoederen zal zich richten op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische en architectonische waarden van de panden in hun omgeving. Voor zover de panden vallen onder de Monumentenwet heeft deze wet voorrang boven de regels van het bestemmingsplan. Bij verbouwing en/of functieverandering dient ermee rekening te worden gehouden dat er een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt en dat de natuurlijke, cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld behouden blijven. Bij de terreinindeling dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan het behoud van de natuur- en landschappelijke waarden van de beken.

Inrichting

3. Op deze gronden zijn uitsluitend ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.01 toegelaten:
 - a. gebouwen;
 - b. woningen met de daarbij behorende bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. tuinen en erven;
 - e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

4. A. Voor het bouwen van gebouwen en woningen met de daarbij behorende bijgebouwen gelden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.01 en lid 2 van dit artikel, de volgende bepalingen:
1. voor zover de gebouwen nader zijn aangeduid als "beschermd monument" mag geen wezenlijke verandering worden aangebracht aan de cultuurhistorische waarden en het stedsbouwkundig beeld van de panden;
 2. ze mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de bestemmingskaart aangegeven bouwvlak.
 3. *voorzover het kantoren betreft mag de oppervlakte daarvan niet meer dan 150 m² bedragen.*
- B. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
1. door de bouw danwel plaatsing mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden danwel het stedsbouwkundig beeld;
 2. de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 3. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij de bestemming te passen.

Gebruiksvoorschriften

5. A. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.03. lid 1 wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden:
1. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voorzover en voorzolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met op het landgoed uit te voeren werken of werkzaamheden;
 2. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
 3. als sport- en wedstrijdterreinen, kampeer- of caravanterreinen;
 4. voor het beproeven van voertuigen; voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport; voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen; voor het racen of crossen met motorrijtuigen en bromfietsen;
 5. voor het winnen van bosstrooisel, mos of mergel;
 6. voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, ten behoeve van doeleinden als omschreven in dit lid onder A 1 t/m 5.
- B. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.04. lid 1 wordt ten minste verstaan het gebruik van bouwwerken:
1. voor ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
 2. voor detailhandel en groothandel;
 3. voor transport- en/of garagebedrijven;

4. voor opslagdoeleinden, uitgezonderd opslagdoeleinden, die verband houden met het wonen, de verblijfsrecreatie, sociaal-educatieve doeleinden, congres- en horeca-doeleinden.

Aanlegvoorschriften

6. A. Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van waterlopen;
3. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren, het blijvend scheuren van graslanden;
4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
5. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben.

- B. Het onder A van dit lid bepaalde is niet van toepassing:

1. voor werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
2. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
3. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik, met uitzondering van het blijvend scheuren van grasland;
4. voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd;
5. voor het vellen of rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstanden;
6. voor het periodiek kappen van hakhout voorzover betreffende de normale uitoefening van het op tijdstip van het van kracht worden van dit plan bestaande bodemgebruik.

- C. Of en zo ja onder welke voorwaarden de hier bedoelde werken of werkzaamheden toelaatbaar zijn, zal worden beoordeeld aan de hand van het bepaalde in artikel 2.01 en dit artikel onder lid 2, met dien verstande dat de werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien door die werkzaamheden danwel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 1 van dit artikel genoemde doeleinden danwel waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Voorzover het betreft een vergunning voor grond- en/of ontwateringswerkzaamheden die betrekking hebben op graften, holle wegen, bronnen, bronzones en de beekdalen van de Geul, Selzerbeek en Mechelderbeek wordt vooraf de Directeur van de Hoofdgroep Milieu en Water van de provincie Limburg gehoord. Dit ingevolge het provinciaal bodembeschermingsbeleid dat is gebaseerd op de Wet bodembescherming en is uitgewerkt in de Provinciale Milieuvordering.

Voorzover het betreft gronden welke op de bestemmingskaart nader zijn aangeduid als watergang wordt vooraf het Waterschap gehoord.

Vrijstelling

~~7. Burgemeester en Wethouders kunnen, nadat de procedure genoemd in Afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.01 en lid 2 van dit artikel vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.A onder 2 voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, mits:~~

- ~~a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en/of het stedenbouwkundig beeld;~~
- ~~b. er een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;~~
- ~~c. het uitsluitend betreft gebouwen ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel genoemde doeleinden;~~
- ~~d. de oppervlakte van de uitbreiding niet meer bedraagt dan 20% van de bestaande oppervlakte en de goothoogte niet meer bedraagt dan de goothoogte van het bestaande pand;~~
- ~~e. er geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwaarden.~~

~~Er kunnen nadere eisen als bedoeld in lid 8 van dit artikel worden gesteld.~~

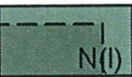
Nadere eisen

8. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met het oog op een goede landschappelijke inpassing en ten behoud van de cultuurhistorische waarde en het stedenbouwkundig beeld nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, afmetingen en kapvormen van de gebouwen.



VERKLARING

BESTEMMINGEN

 Landgoed N(L)

AANDUIDINGEN

 Kadastrale gegevens

 Grens van het plan

 Bestemmingsgrens

 Bouwgrens

 Beschermd monument

Gemeente Vaals

Wijzigingsplan "Eschberg 5-7, Vaals"



Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.

concept:	voorontwerp:	ontwerp:
datum: 08-08-2006	schaal: 1:1000	wijz. 1:
get.: DH/GP	formaat: A3	wijz. 2:
tek. nr.: 211X01107-PK1	proj. nr.: 211X01107	wijz. 3:

BRO

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Venloseweg 2
5931 GT Tegelen
www.bro.nl
telefoon: 077 373 06 01
fax: 077 373 76 94
e-mail: tegelen@bro.nl