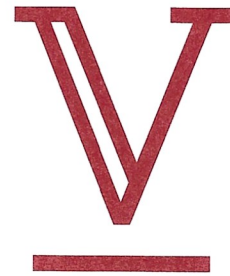


2021-013

Transportonderneming J.H. Baggen B.V.
t.a.v. mevrouw J.E. Somers-Baggen
Holset 22
6295 NC LEMIERS



**gemeente
vaals**

Datum

9 juni 2021

Onderwerp

WABO_VO-2021-0096

Ons kenmerk

21.0004589



Sector Ruimte

M Jaeqx

T 043-3068507

Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Verzonden

14 JUN 2021

Geachte mevrouw Somers-Baggen,

Op 16-03-2021 hebben wij uw aanvraag voor een vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen op het perceel Holset 22 te Lemiers. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO_VO-2021-0096.

Bestemmingsplan

Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2013", met de bestemmingen "enkelbestemming bedrijf, dubbelbestemming Archeologie 4 & gebiedsaanduiding milieuzone bodembeschermingsgebied";

Het plan is in strijd met de voorschriften als bedoeld in artikel 5.1 van dit bestemmingsplan omdat reguliere woningen niet zijn toegestaan op een bedrijfsbestemming.

In onderhavig geval kan uitsluitend medewerking aan uw initiatief worden verleend door een aanpassing van het geldende bestemmingsplan, waarna een omgevingsvergunning kan worden ingediend. Dit is uitsluitend mogelijk indien het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, hetgeen dient te blijken uit de aan te leveren planstukken, waaronder de toelichting van het bestemmingsplan.

Wij willen meewerken aan dit verzoek omdat:

- a. Uit het woonbehoefte onderzoek uitgevoerd door Companen blijkt dat er behoefte is aan nieuwe woningen binnen de bestaande kernen. Voorliggende locatie bevindt zich binnen de kern Holset. Links en rechts naast de locatie bevinden zich tevens woningen waardoor er een bebouwingslint ontstaat.
- b. Het wijzigen van de bestemming draagt bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de kern in zijn totaliteit.
- c. Het plan is positief beoordeeld door de stadsbouwmeester omdat de onderbreking in het bebouwingslint door de bedrijfslocatie kan worden weggenomen. Hierbij dient de initiatiefnemer bij een positief collegebesluit in gesprek te

treden met de stadsbouwmeester wat betreft de positionering, het type woning en het aantal (1 of 2).

- d. Vanuit de Visie Vaals Verbindt wordt ingezet op goede woningen binnen de bestaande bebouwde omgeving. Deze ontwikkeling draagt hier positief aan bij.
- e. De ontwikkeling lijkt te passen in de dorpsvisie van Holset. In deze dorpsvisie wordt vooral aandacht gevraagd voor de verandering in het dorp door de enorme verkeer aantrekkende werking door (het blijven groeien van) recreatiemogelijkheden en horeca. Het omzetten van de bestemming bedrijf (dat in algemene zin overlast geeft in de zin van verkeer, geur en geluid) in een woonbestemming voldoet aan de visie dat wonen en (dorps)gemeenschap centraal staan in het Holset. Echter dient in de voorgestelde omgevingsdialoog het plan ook met de dorpsraad te worden afgestemd.
- f. *de belangen van omwonenden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.*
- g. het plan ligt buiten de risicocontouren voor EV, er is dus woningbouw mogelijk.
- h. 1 of 2 woningen passen in de omgeving, qua milieuzonering leidt dit niet tot negatieve gevolgen voor omliggende bedrijven.
- i. Het bouwen van een 1 of 2 woning is mogelijk omdat Holset een 30 km/h weg is en dus niet gezoneerd.

Te volgen procedure

Gelet op de realisatie van de twee woningen op gronden die in het vigerend bestemmingsplan bedrijfsbestemming hebben, is beginselmedewerking in onderhavige geval enkel mogelijk door een wijziging van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2013.

Conclusie

Resumerend verleent het college met inachtneming van het voorgaande beginselmedewerking aan het bouwen van 1 of 2 woningen, mits:

- Uit de aanvraag wijzigen bestemmingsplan moet blijken dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit



**gemeente
vaals**

dient onder meer te blijken uit de aan te leveren
gemaatvoerde situatietekening op schaal, Waarop ook het
huidige en toekomstige gebruik zijn ingetekend. Het situeren
van de woningen dient in overleg met de stadsbouwmeester
te geschieden.

- Omdat de bedrijfsactiviteiten zullen eindigen en er in het
verleden mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben
plaatsgevonden dient een eindsituatie onderzoek plaats te
vinden op het perceel. Dit eindsituatie onderzoek kan
gecombineerd worden met een bodemonderzoek voor het
bestemmingsplan.
- Er is een historisch onderzoek noodzakelijk conform NEN5725,
echter gezien de historie zal de locatie als verdacht
aangemerkt worden en zal ook een verkennend
bodemonderzoek cf NEN5740 uitgevoerd moeten worden.
- De NEN5740 onderzoek kan gecombineerd worden met een
eindsituatieonderzoek en is voldoende voor het beoordelen
van de geschiktheid van de grond voor bewoning. De afvoer
van grond kan verder voordeliger plaatsvinden doordat de
kwaliteit van de grond vaststaat (door de bodemrapporten).
- Er zal ook aandacht moeten zijn voor de sloop in het kader
van stikstofdepositie (Aerius berekening) en asbest. indien
asbest aanwezig is of is geweest dient dit ook meegenomen
te worden in voornoemde bodemonderzoeken.
- Er is geen AR nodig, wel dient er een een Aerius berekening
gemaakt te worden.
- Er dient overlegd te worden met de dorpsraad Holset over het
voorgenomen initiatief. Dit kan onderdeel zijn van de door
initiatiefnemer benoemde omgevingsdialoog.
- In verband met en voorafgaand aan de wijziging van het
bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning een
planschade- en exploitatieovereenkomst door u wordt
ondertekend, inhoudende dat eventuele planschade- en/of
exploitatiekosten voor rekening komen van u als
initiatiefnemer

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het karakter van het principebesluit met zich brengt, dat de formele besluitvorming nog moet plaats vinden. het is daarbij uiteindelijk aan de gemeenteraad om het benodigde bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de raad een eigenstandige bevoegdheid heeft.

Daarbij geven wij in overweging om op voorhand de dialoog aan te gaan met de omgeving zodat duidelijk is wat de eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zijn ten aanzien van de planvorming.

Leges

Voor de beoordeling van het vooroverleg voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Hierbij geldt een minimum van € 175,--. De leges voor het in behandeling nemen van dit vooroverleg zullen daarom € 175,00 gaan bedragen. Deze legeskosten worden u per separate factuur in rekening gebracht.

Indien u een aanvraag om omgevingsvergunning indient die niet afwijkt van het vooroverleg, worden deze (reeds betaalde) leges verrekend met de leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om de omgevingsvergunning.



**gemeente
vaals**

Procedure

Voor vragen over de verdere procedure kunt u contact opnemen met de heer T. Keulders van de sector Ruimte, telefoonnummer 043-3068524, e-mail: t.keulders@vaals.nl.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de heer B Rademakers van de sector Ruimte, e-mailadres: b.rademakers@vaals.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, namens dezen,

Dhr. M. Jaeqx
Medewerker vergunningen

cc Bureau Financiën.
cc gemachtigde, ENVI Advies Dhr. G.M.A. Brandts, Holset 78, 6295ND
Lemiers