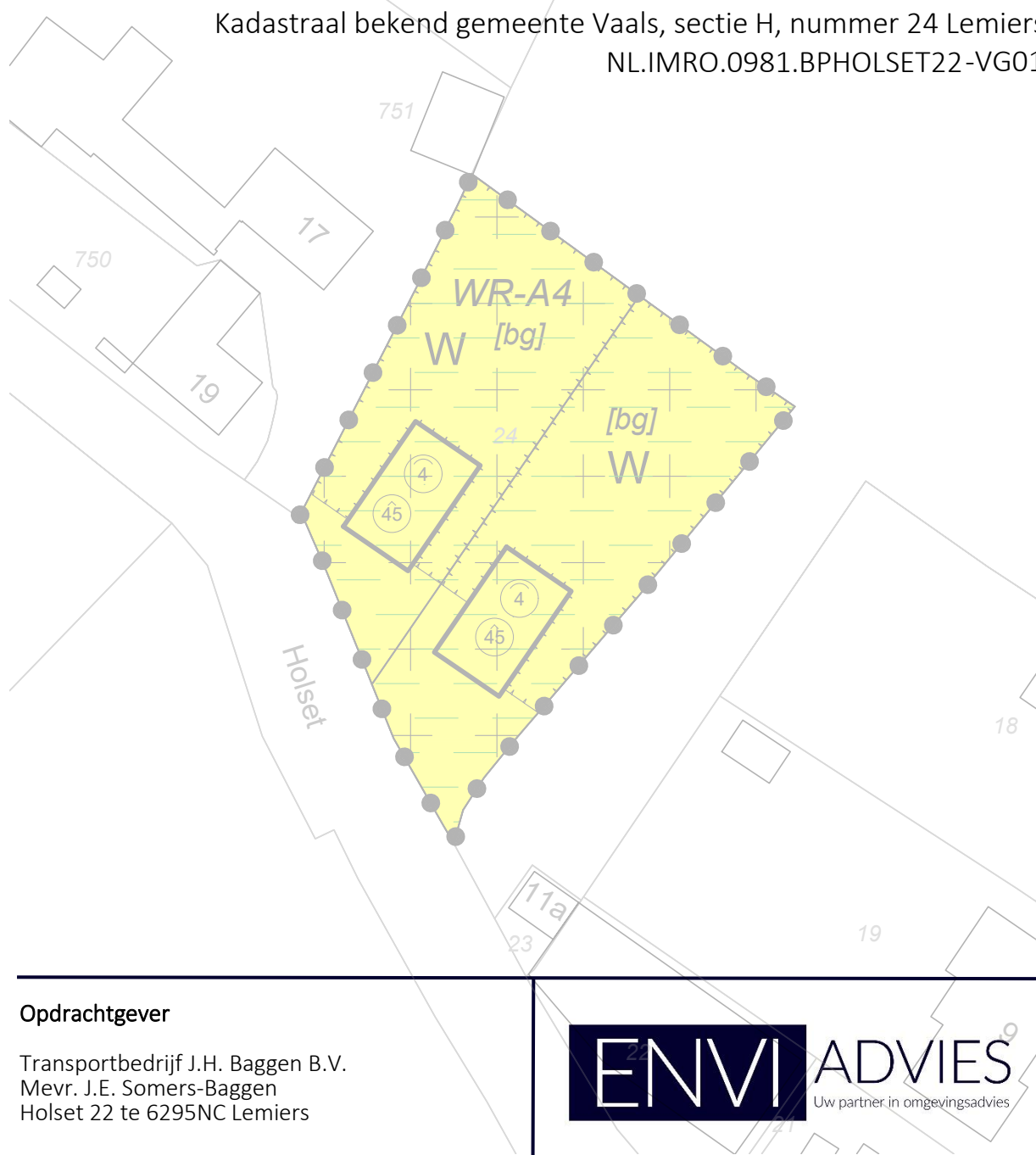


Toelichting bestemmingsplanwijziging

Kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie H, nummer 24 Lemiers

NL.IMRO.0981.BPHOLSET22-VG01



Opdrachtgever

Transportbedrijf J.H. Baggen B.V.
Mevr. J.E. Somers-Baggen
Holset 22 te 6295NC Lemiers



Betreft NL.IMRO.0981.BPHOLSET22-VG01

Datum 08-03-2023

Opgesteld GB, ME

ENVI Advies BV

Bezoekadres Oliemolenstraat 60
6416 CB Heerlen

www.envi-advies.nl info@envi-advies.nl

Inhoud

1 Inleiding.....	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Begrenzing plangebied.....	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
2 Wettelijk kader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid.....	18
3 Beschrijving plangebied	20
3.1 Het plangebied en omgeving.....	20
3.2 Stedenbouwkundig beeld Holset	21
4 Planbeschrijving.....	21
4.1 Algemeen	22
4.2 Planologie en stedenbouwkundige voorwaarden nieuwe woningen	22
4.4 Parkeren.....	22
5 Milieuplanologische aspecten	24
5.1 Water	24
5.2 Ecologie.....	25
5.3 Geluid	28
5.4 Bodem	29
5.5 Externe veiligheid	30
5.6 Luchtkwaliteit	32
5.7 Archeologie.....	33
5.8 Overige milieuhinder.....	35
5.9 Kabels en leidingen	35
5.10 Toetsing RUD Zuid Limburg	35
6 Het bestemmingsplan	36
6.1 Feitelijke planopzet	36
6.2 Juridische planopzet.....	36
7 Financiële uitvoerbaarheid	39
8 Handhavingsparagraaf	40
9 Communicatieparagraaf	41
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	41
9.2 Omgevingsdialoog	41
9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro.....	41
BIJLAGEN	42

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming van het perceel gelegen aan Holset 24 te Lemiers, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie H, nummer 24, ten behoeve van woondoeleinden.

Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemers die ter plaatse bedrijfsmatige opslag hebben van hun transportbedrijf. Dit bedrijfsmatige gebruik zal op korte termijn geheel gesaneerd worden en initiatiefnemers willen op deze locatie 2 vrijstaande woningen realiseren.

Het college van burgemeester en wethouders heeft d.d. 09 juni 2021'besloten haar medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief vanwege de overwegend positieve gevolgen voor de directe omgeving van het plangebied.

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.BPHolset22-VG01);
- 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 aan de rand van het gehucht Holset, in het noordwestelijke gedeelte van de gemeente Vaals. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1370 m². Het perceel is gelegen aan de rand van Holset aan een doodlopende verharde weg, welke overgaat in een onverharde landweg richting Harles.

Het perceel wordt gebruikt voor opslag van containers en materialen behorende bij het transportbedrijf Baggen welke gevestigd is op het adres Holset 22.

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

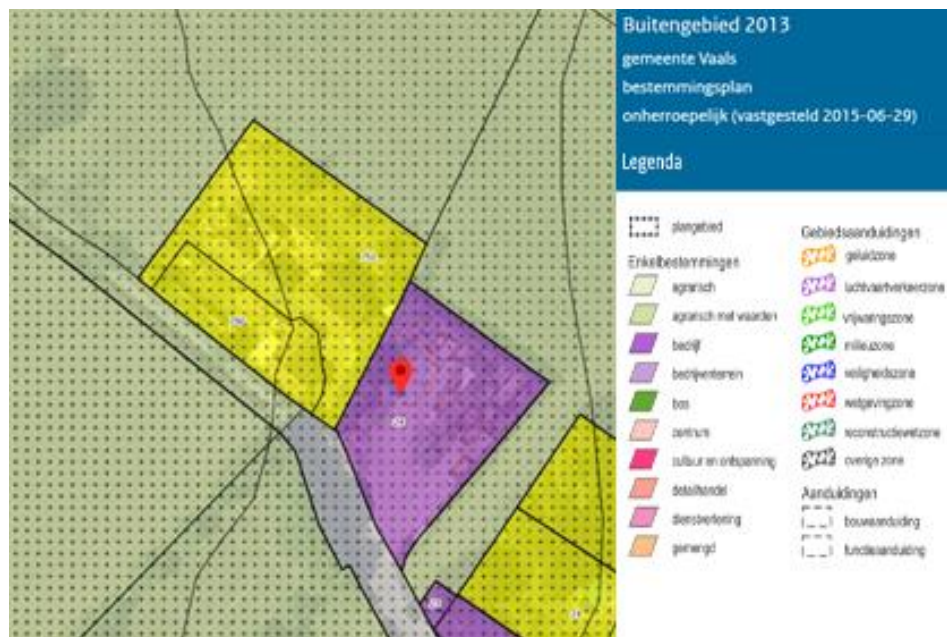


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2013” (vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals d.d. 29.06.2015).

Het perceel heeft de bestemming “Bedrijf” en er geldt de dubbelbestemming “Waarde Archeologie 4”. Voor het plangebied geldt tevens de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf”.

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



Navolgend wordt voor de nu geldende bestemming beknopt beschreven welke doeleinden zijn toegestaan.

De als “Bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, waarbij:

- ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf” tevens een transportbedrijf is toegestaan met handel in zand, grind, (wegen)bouw materiaal en brandstoffen en tevens grondwerken.

en tevens voor:

- bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming “waarde -Archeologie 4’.

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 500 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.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het saneren van de bedrijfsbestemming en het bestemmen van de gronden binnen het onderhavige plangebied ten behoeve van de bestemming “Wonen”.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2013” en de daarin geldende bestemming “Bedrijf” is het niet mogelijk om ter plaatse de gewenste woningen te realiseren.

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt een rechtstreekse woningbouwtitel voor het bouwen van een tweetal woningen 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 milieu-planologische 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 handavingsparagraaf. 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 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het saneren van het (transport)bedrijf en het daarvoor in de plaats realiseren van woningbouw wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen.

Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

2.1.2 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
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland	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.

Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat	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.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	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.

2.1.3 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 ruimtevrage, 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.

2.1.4 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 nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd.

Voor deze onderbouwing dient de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen

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 en luidt als volgt:

“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 saneren van een bedrijfsmatige bestemming en het realiseren van een woningbouwmogelijkheid voor maximaal 2 woningen.

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.

2.1.5 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

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.'

Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030- 2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst. Na een uitgebreid participatief proces is de Omgevingsvisie 15 december 2020 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Vervolgens is in oktober 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied; Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
 - b. In landelijk gebied; Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie; Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van Ontwerp 15 internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.
3. Klimaatadaptatie en energietransitie; Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg. Wonen en leefomgeving De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol.

De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk. Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad.

Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen.

Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut.

Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Onderhavige ontwikkeling voorziet enerzijds in het saneren van een bedrijf nabij de kern en anderzijds het realiseren van twee nieuwe woningen.

Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

2.2.2 Nationaal Landschap Zuid Limburg

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg houdt niet op bij de stedelijke gebieden; juist het kwalitatief versterken van de overgangszones tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied is van belang om het samenspel tussen stad en landelijk gebied in te vullen.

De bosrijke hellingen, graslanden, akkers, rivieren en beken zorgen voor een groenblauwe mantel om de steden en dorpen heen. Instandhouding en waar mogelijk uitbreiding van deze groenblauwe mantel behoort tot de primaire opgaven in het gebied Nationaal Landschap Zuid Limburg.

Op de plek waar de nieuwe woningen zijn beoogd was tot voor kort een bedrijfsterrein (op- en overslagplaats) zonder enige natuurwaarde. Met het omzetten naar de woonbestemming gaan er geen natuur- en landschapswaarden verloren, maar zal er eerder iets van “groen” terugkomen in de vorm van tuinen met beplanting.

2.2.3 (Ontwerp) Provinciale Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor een ieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 juli 2022) is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen.

Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden.

De volgende regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Omgevingswaarden wateroverlast
- Landbouw
- Wonen, werken en recreëren
- Bescherming kernkwaliteiten

Omgevingswaarden wateroverlast

Vanuit de provincie gelden voor regionale oppervlaktewateren omgevingswaarden, ofwel “normen” voor wateroverlast. De omgevingswaarden geven de maximaal toelaatbare kans op overstroming per jaar van aangewezen gebieden aan. Ze zijn gericht op extreme situaties: neerslag- en afvoersituaties die niet vaak voorkomen. In totaal zijn vijf gebieden opgenomen met de specificatie voor dat gebied en de gemiddelde overstromingskans per jaar. Gebied Specificatie Gemiddelde overstromingskans per jaar Overstromingskansgebieden A

1. Natuurnetwerk Limburg

2. Groenblauwe mantel langs alle natuurbeken en langs omgevingsgerichte wateren binnen beekdalen en natte laagten Geen kans aangegeven

Overstromingskansgebieden B

Groenblauwe mantel langs omgevingsgerichte wateren buiten natte laagten 1:10

Overstromingskansgebieden C

1. Overige landbouwgebieden, recreatieparken 1:25 Ontwerp 20

2. Bebouwing in bebouwde kernen langs beken en in droogdalen in beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg

Overstromingskansgebieden D: Glastuinbouwgebieden 1:50

Overstromingskansgebieden E: Bebouwing in bebouwde kernen behalve langs beken en in droogdalen in beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg 1:100

Wonen, werken en recreëren

In de Ontwerp Omgevingsverordening is opgenomen dat de motivering bij een plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord Limburg of Midden-Limburg of Zuid- Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In de Ontwerp Omgevingsverordening is tevens een realisatietermijn opgenomen voor de zogenoemde 'papierenen plannen'. Dit ter voorkoming dat dergelijke plannen nimmer meer tot ontwikkeling komen en maar blijven liggen.

Als het gaat om onherroepelijke, maar nog niet gerealiseerde plannen geldt dan het volgende:

- Plannen van vóór 2015, dienen uiterlijk 2025 gerealiseerd te zijn;
- Plannen van 2015 – 2021, dienen uiterlijk 2029 gerealiseerd te zijn;
- Plannen vanaf 2022 krijgen een realisatietermijn van 5 jaar.

Indien een plan niet binnen de realisatietermijn worden ontwikkeld, vindt een heroverweging van het plan plaats door de gemeente en wordt een afweging gemaakt op basis van de dan geldende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte én regionale afspraken.

Bescherming kernkwaliteiten

Voor het betreffende gebied geldt het "groene karakter" als één van de kernkwaliteiten.

Inzoomend op het plangebied betreft het echter een braakliggend bedrijfsterrein zonder enige natuurwaarde. Woningbouw op deze locatie leidt dan ook niet tot een inbreuk op de aanwezige kernkwaliteiten in het gebied.

Conclusie

De ontwerp Omgevingsverordening is momenteel nog niet in werking getreden. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. De bovengenoemde regels komen in grote lijnen overeen met de regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Hieronder is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen.

De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL2014, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden. Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

Nieuwe woningen

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro (ladder duurzame verstedelijking).

Met het initiatief is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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 sloopopgave.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- her-invulling 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 is inmiddels 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

Onderhavig plan ziet toe op het saneren van een bedrijfslocatie en het toevoegen van 2 woningen aan een bestaand cluster van bebouwing. Voor de directe omgeving, maar ook voor de rest van de kern, gelet op de transportbewegingen, betekent dit een aanzienlijke milieuwinst.

De beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen”, is in december 2020 vastgesteld door de raad van de gemeente Vaals. Er behoeft derhalve geen compensatie voor de beoogde woningen plaats te vinden in het kader van de SVWZL.

Het toevoegen van de beoogde woningen op deze locatie is in het subregionaal overleg volkshuisvesting afgestemd d.d. 20 september 2022 en akkoord bevonden.

Wat betreft het woonbehoefteonderzoek wordt verwezen naar het woonbehoefteonderzoek van Companen uit 2019. Het woonbehoefteonderzoek is als bijlage toegevoegd bij deze toelichting. Het betreft 2 bouwkvavels met een beperkte goothoogte waarbij in de planregels rekening is gehouden met het kunnen realiseren van levensloopbestendige woningen.

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Transitievisie “Vaals verbindt” (2020)

De visie “Vaals verbindt” schetst het toekomstbeeld zoals dit door de inwoners van Vaals wordt gezien c.q. gewenst. Vaals als een gemeente waarbinnen de landschappelijke kwaliteiten en de rust worden verbonden met eigentijdse dynamiek en waarin jong en oud worden verbonden door nieuwe woonvormen en dienstverlening.

De gemeente biedt mogelijkheden voor vernieuwende ondernemers en zet zich in voor kwetsbare groepen.

De visie is een richtlijn voor de gemeente om betere keuzes en integrale afwegingen te maken om zo de neerwaartse spiraal te doorbreken en Vaals te laten groeien tot een bloeiende gemeente met een centrale positie in de Euregio.

Onderhavig plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van nieuwe woningen. Dit biedt kansen voor Vaalsenaren om door te stromen binnen hun eigen dorp en voor starters om een woning te vinden binnen hun eigen dorp.

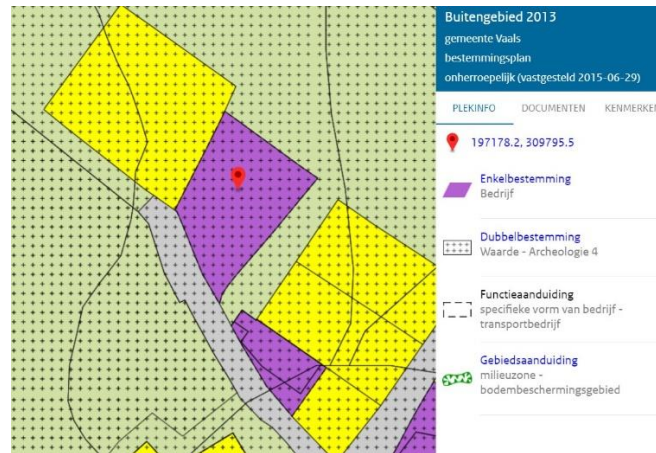
Een en ander is passend binnen de transitievisie van de gemeente Vaals.

2.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Onderhavig perceel aan Holset 22 te Lemiers is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2013” en heeft hierbinnen de bestemming “Bedrijf” met de specifieke aanduiding “transportbedrijf”. Verder geldt voor het perceel de dubbelbestemming “waarde – Archeologie 4” en is het gelegen binnen de milieuzone “bodembeschermingsgebied”.

Op grond van de bestemming “Bedrijf” zijn de betreffende gronden bestemd voor de vestiging van bedrijven van categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten én een transportbedrijf met handel in zand en grind, wegebouwmaterieel en brandstoffen, alsmede grondwerken. Een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals perceel-ontsluitingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

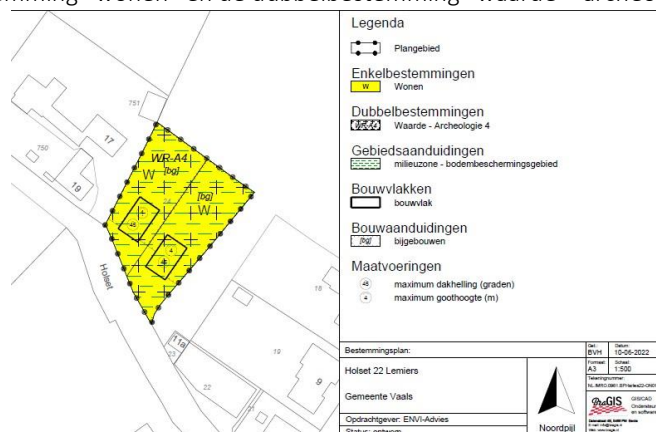
Wijziging van de bestemming “Bedrijf” naar “wonen” is op grond van de planregels mogelijk, mits er geen woningen worden toegevoegd.



Voorliggend plan om ter plaatse 2 woningen te realiseren past derhalve niet binnen de planregels, waardoor een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is.

2.3.3 Beoogde bestemmingsplanwijziging

Met voorliggend bouwplan wordt de huidige bedrijfskavel opgedeeld in twee separate bouwkvavels, beiden met de bestemming “wonen” en de dubbelbestemming “waarde – archeologie 4”.



3 Beschrijving plangebied

3.1 Het plangebied en omgeving

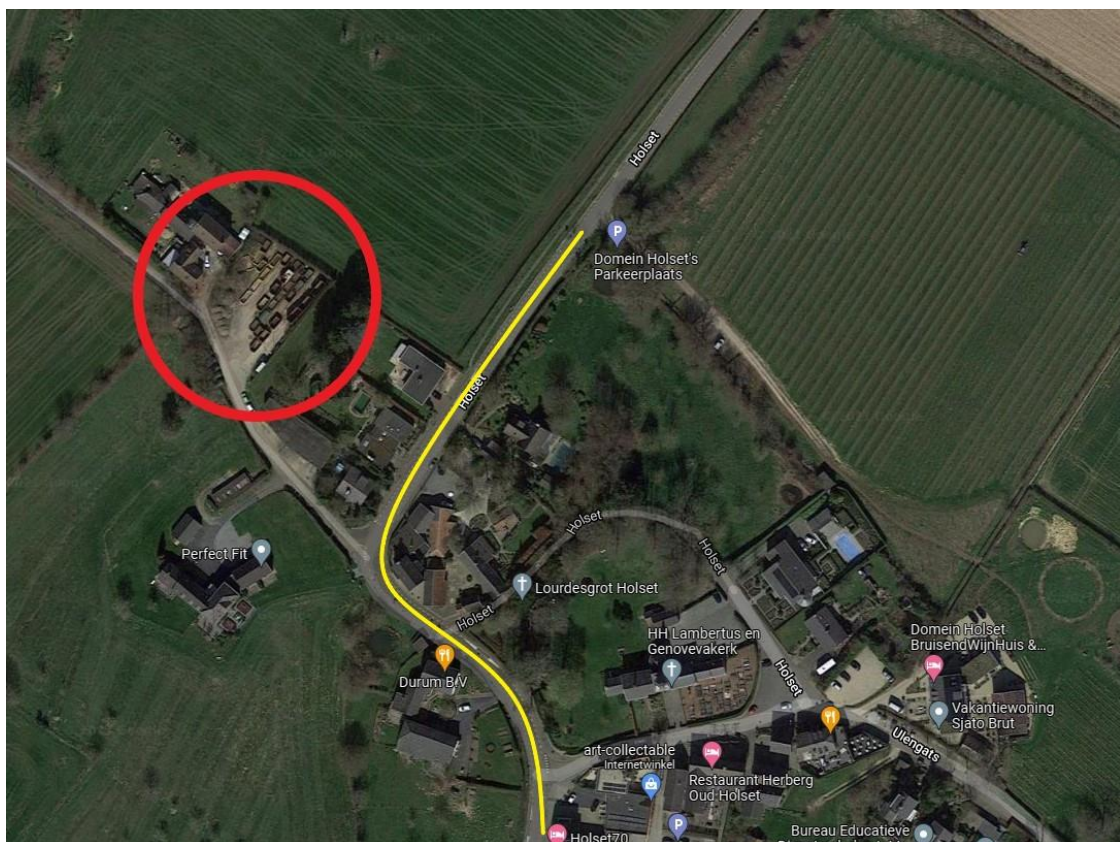
Het plangebied is gelegen aan de rand van het gehucht Lemiers, in het noordwestelijke deel van de gemeente Vaals. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1370 m².

Het perceel is thans onbebouwd en wordt gebruikt als opslag voor materialen en materieel van het transportbedrijf.

Het plangebied is gelegen achter de lintbebouwing aan de doorgaande weg Holset die de kernen Vijlen en Vaals met elkaar verbindt.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode kleur weergegeven.

De doorgaande weg Holset is middels een gele lijn aangeduid.



Het plangebied is vanaf de weg nauwelijks zichtbaar vanwege het aanwezige groen en de bestaande bebouwing aan de weerszijden van de weg.



Aan de zuidzijde van het perceel bevinden zich bestaande woningen die direct aan Holset gelegen zijn. Dit betreft een viertal vrijstaande woningen en een klein cluster van woningen aan de overzijde van de weg.

3.2 Stedenbouwkundig beeld Holset

De weg Holset vormt de verbindingsweg tussen de kern Vaals en het kerkdorp Vijlen. Aan weerszijden van de weg ligt woonbebouwing en er zijn een aantal aftakkingen ontstaan waaraan eveneens woningen zijn gebouwd.

De bestaande bebouwing bestaat veelal uit vrijstaande woningen en (voormalige) agrarische gebouwen.



4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van twee vrijstaande woonhuizen op het perceel plaatselijk bekend als Holset ongenummerd te Lemiers en kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie H, nummer 24. Voor de toekomstige woningen is een concept bouwplan opgesteld en aan de dorpsbouwmeester voorgelegd. Deze was overwegend positief over het plan zodat dit verder kan worden uitgewerkt.



4.2 Planologie en stedenbouwkundige voorwaarden nieuwe woningen

Planologische wijziging

In de toekomstige situatie wordt het plangebied bestemd tot “Wonen”.

De aanduiding “maximum aantal wooneenheden: 2” geeft aan dat op het perceel maximaal twee nieuwe woningen mogen worden gebouwd, met de daarbij horende voorzieningen.

Voor wat betreft de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen zal er worden aangesloten bij het beleid van de gemeente Vaals.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het concept-bouwplan is voorgelegd aan de stadsbouwmeester. In de beoordeling d.d. 20 september 2021, geeft deze aan dat hij het plan toejuicht voor wat betreft de situering en de bouwmassa van de te bouwen woningen.

De Stadsbouwmeester adviseert om een verstaffeling tussen de beide bouwpercelen aan te brengen zodat de voorgevelrooilijnen de lijn van de weg volgen. In de architectuur dient te worden gestreefd naar een eigentijdse vertaling of – interpretatie van de traditionele lokale architectuur zodat de lokale identiteit wordt versterkt.

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 worden binnen een niet-stedelijk gebied een tweetal nieuwe woningen gebouwd.

Hier geldt een parkeernorm voor van maximaal 2,2 (afgerond 2) parkeerplaatsen.

Dit betekent dat bij de toekomstige woningen, minimaal 2 parkeerplekken op het eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig voor het aanleggen van twee parkeerplaatsen per woning.



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 ruimte-gerelateerde 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.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de realisering van de beide woningen dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Het hemelwater dient te worden afgekoppeld en geïnfiltrerd in de bodem. Het vuilwater dient te worden afgevoerd via de riolering.

Gezien de oppervlakte van het perceel (1370 m²) en de bouwmogelijkheden 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.

Door het Waterschap Limburg is dan ook geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisering van het plan (brief Waterschap d.d. 26-07-2022).

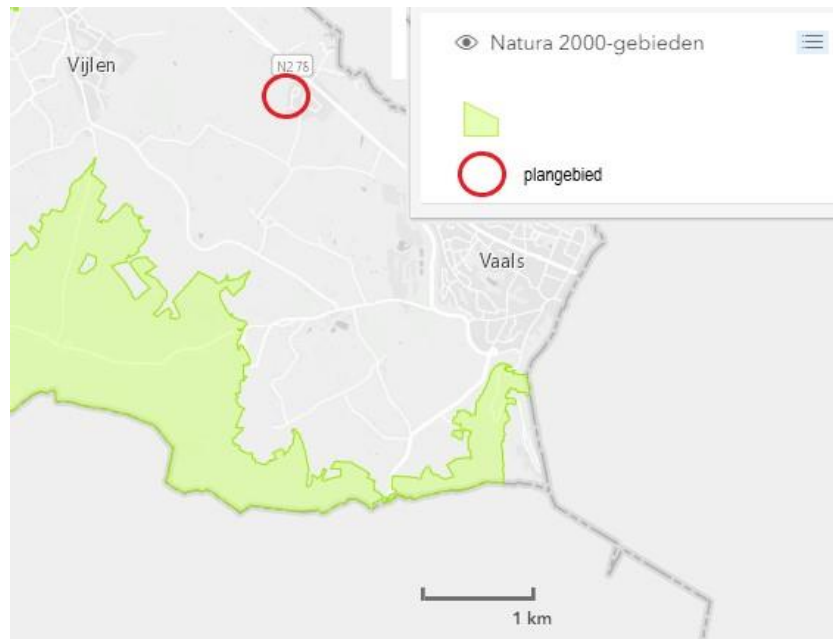
5.2 Ecologie

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.

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.



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.

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 bedrijfsperceel voor de opslag van materialen en materieel behorende bij het naastgelegen transportbedrijf. Deze locatie is vrijwel geheel verhard en 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.

Op 24-01-2022 is er door bureau Cauberg-Huygen een Aeries-berekening uitgevoerd waaruit blijkt dat voorliggend initiatief niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie. De bijbehorende rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Rekenresultaten/conclusie

Op basis van de opdracht 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 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.

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.

Plangebied

Spoorweglawaaï

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.

Uit het onlangs door NIPA Milieutechniek uitgevoerde akoestische onderzoek is gebleken dat het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonfunctie Holset 24 in Lemiers ten aanzien van het milieuaspect geluid van industrielawaai van industrielawaai van nabij gelegen bedrijfsfuncties voldoende is gewaarborgd.

Anderzijds levert de nieuwe woonbestemming geen beperkingen op voor de planologische geluid-ruimte voor de nabij gelegen bedrijfsfunctie.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening; het akoestisch rapport N222777.001a d.d. 18 november 2022 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

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

Op de locatie is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Aelmans Eco. De bevindingen staan verwoord in rapportnr. E201095.006/TAE, d.d. 2 juli 2020.

Onderstaand een samenvatting van de conclusies van het onderzoek:

Het terrein is grotendeels voorzien van een semi-verhardings laag (geroerde laag grind/puin/baksteen/zand) ter plaatse van de wasplaats is een betonverharding en ter plaatse van de OBAS is een klinkerverharding aanwezig. Resumerend kan gesteld worden dat in de bovengrond (geroerde fundatie laag) veelal licht verhoogde concentraties met minerale olie worden aangetroffen. Voornoemde concentratie overschrijden de achtergrondwaarden doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. De aangetroffen lichte overschrijdingen zijn van dien aard dat deze geen belemmeringen opleveren voor de aankoop van het terrein en de voortgang van het huidige gebruik. Indien onderhavig perceel echter in de toekomst een gevoeligere functie krijgt toebedeeld, dient te zijner tijd getoetst te worden aan deze functie. Waarschijnlijk zal de fundatie laag vanuit civieltechnisch oogpunt als milieu hygiënisch oogpunt niet geschikt zijn voor een gevoeligere functie als tuin c.q. woning. De eindsituatie ter plaatse van de bodembedreigende bedrijfsactiviteiten is middels onderhavig onderzoek afdoende in beeld gebracht. De alhier gebezigde bedrijfsactiviteiten hebben geen directe nadelige invloed gehad op de bodemkwaliteit.

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

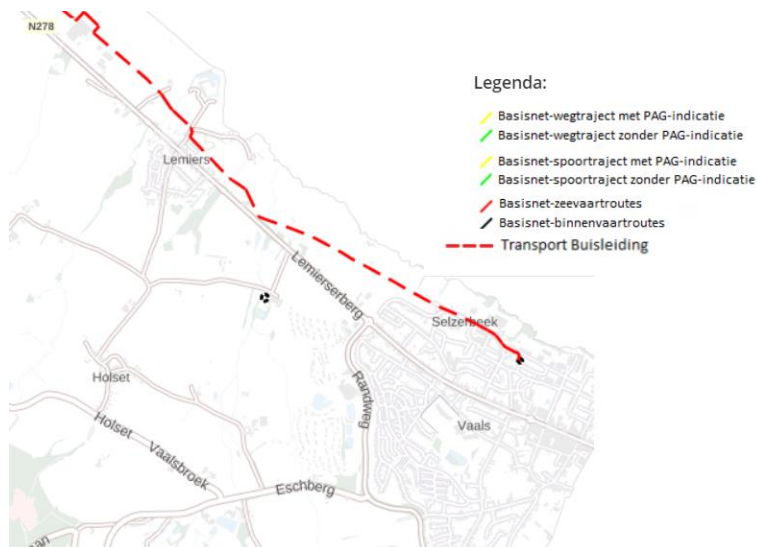
Op een afstand van circa 250 meter ten noorden van het plangebied ligt de N278 (Maastrichterlaan). Uit eerder uitgevoerd onderzoek door de provincie Limburg is vastgesteld dat over deze provinciale weg wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dermate geringe mate dat de weg geen plaatsgebonden 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 en Besluit luchtkwaliteit 2007
- Regeling saldering luchtkwaliteit 2005

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 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 betekende mate” (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 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 twee woningen 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 verstoringdiepte 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.

Stikstofdepositie – AERIUS-projectberekening

Door bureau Cauberg-Huygen is d.d. 27-01-2023 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd naar de effecten van onderhavig bouwproject in de bouw- en gebruiksfase, op het nabijgelegen Natura-2000 gebied Geuldal.

Uit bijgevoegde berekening blijkt dat vanuit het project geen stikstofdepositie plaatsvindt op het betreffende gebied en dit bouwproject derhalve, voor wat betreft dit aspect, gewoon doorgang kan vinden.

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.

5.10 Toetsing RUD Zuid Limburg

De milieuaspecten uit voorliggend plan zijn getoetst en akkoord bevonden door de Regionale UitvoeringsDienst Zuid Limburg (RUDZL), zoals blijkt uit hun rapportage d.d. 01-09-2022 (bijlage).

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

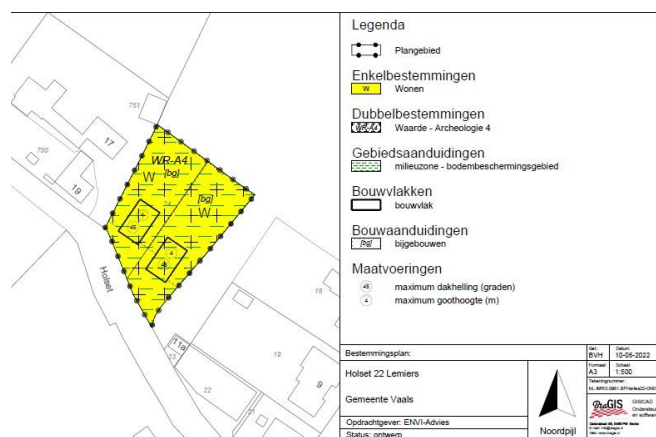
6.2.1 Planvorm

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 Holset 22 te Lemiers bestaat formeel uit een verbeelding en planregels. 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.BPHOLSET22-VG01**.

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 bestemmingsplan-technisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder andere 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 opstellen, 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”, toegekend aan het gehele plangebied, wordt de realisering van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Hiertoe zijn aan het plangebied de aanduidingen “vrijstaand” en maximum aantal wooneenheden: 2, 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 4”

Het volledige plangebied is voorzien van de dubbelbestemming “Waarde Archeologie 4”. 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 0,30 meter onder het maaiveld (buiten de bebouwde kom), over een oppervlakte van 500 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 per e-mail kenbaar het positief te vinden dat een bedrijfsbestemming in een kleine kern weg veranderd in een woonbestemming. Echter ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan (zie artikel 9.3) heeft de provincie Limburg nog inhoudelijk gereageerd in de vorm van een zienswijze.

9.2 Omgevingsdialoog

Op 16 mei jl. heeft op de planlocatie een overleg plaatsgevonden met de omwonenden. De opmerkingen en aanvullingen die tijdens dit overleg naar voren zijn gekomen, zijn meegenomen in dit plan of gemotiveerd weerlegd.

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

9.3 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 9 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Ten aanzien van het plan is één zienswijze ingediend door de Provincie Limburg.

De beantwoording van deze zienswijze is te lezen in het zienswijzenrapport (nota van zienswijzen zie bijlage) en heeft geleid tot een aantal ambtelijke wijzigingen in deze toelichting.

Het bestemmingsplan is op 17 april 2023 vastgesteld door de gemeenteraad.

BIJLAGEN

-	Bijlage 1 Principebesluit gemeente Vaals	d.d. 09-06-2021
-	Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek	d.d. 02-07-2020
-	Bijlage 3 Advies bodemaspecten Aelmans ECO	d.d. 11-03-2022
-	Bijlage 4 Akoestisch onderzoeksrapport NIPA	d.d. 18-11-2022
-	Bijlage 5 AERIUS-berekening gebruiksfase Cauberg-Huygen	d.d. 24-01-2022
-	Bijlage 6 AERIUS-berekening bouwfase Cauberg Huygen	d.d. 27-01-2023
-	Bijlage 7 Verslag omgevingsdialoog	d.d. 16-05-2022
-	Bijlage 8 Nota van zienswijzen Holset 22	d.d. 03-03-2023
-	Bijlage 9 Woonbehoefteonderzoek Companen	kwartaal 4, 2019