

Bestemmingsplan 'Pater Gelissenstraat, Vijlen'

Gemeente Vaals

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Pater Gelissenstraat, Vijlen'

Gemeente Vaals

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P03966
Identificatienummer:	NL.IMRO.0981.BPPaterGelissen-VG01
Datum:	12 januari 2022
Opdrachtgever:	Zuthof Projecten BV
Projectteam BRO:	SDr, IMo
Concept:	maart 2021, april 2021
Ontwerp:	15 juli 2021 – 28 september 2021
Vaststelling:	14 februari 2022
Trefwoorden:	Gemeente Vaals, woningbouw, bestemmingsplan, Pater Gelissenstraat, Vijlen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van 4 grondgebonden woningen aan de Pater Gelissenstraat te Vijlen.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	7
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	7
3. BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	12
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	13
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	14
3.3 Regionaal beleid	16
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid Limburg	16
3.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Strategische Visie Vaals 2020	20
3.4.2 Vigerend bestemmingsplan - 'Partiele herziening bestemmingsplan Kern Vijlen – Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1 ^e fase'	21
3.4.3 Vigerend bestemmingsplan - 'Kern Vijlen'	22
4. ONDERZOEK	25
4.1 Milieuaspecten	25
4.1.1 Bodem	25
4.1.2 Geluid	26
4.1.3 Luchtkwaliteit	27
4.1.4 Externe veiligheid	29
4.1.5 Milieuzonering	30
4.1.6 Geur	31

4.1.7 M.e.r.-beoordeling	32
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.3 Ecologie	35
4.4 Leidingen en infrastructuur	39
4.5 Verkeerskundige aspecten	39
4.6 Waterparagraaf	40
 5. PLANSTUKKEN	 42
5.1 Planonderdelen	42
5.2 Toelichting op de verbeelding	42
5.3 Toelichting op de planregels	42
5.3.1 Inleidende regels	43
5.3.2 Bestemmingsregels	43
5.3.3 Algemene regels	44
5.3.4 Overgangs- en slotregels	45
 6. HANDHAVING	 46
 7. HAALBAARHEID	 48
7.1 Economische uitvoerbaarheid	48
7.1.1 Exploitatieplan	48
7.1.2 Anterieure overeenkomst	49
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
 8. PROCEDURE	 51
 SEPERATE BIJLAGEN:	
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 3: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 4: Onderzoek stikstofdepositie (bouw- en gebruiksfase 2021)	
Bijlage 5: Onderzoek stikstofdepositie (bouwfase 2021)	
Bijlage 6: Onderzoek stikstofdepositie (gebruiksfase 2022)	
Bijlage 7: Invoergegevens stikstofberekening	
Bijlage 8: Verslag omgevingsdialoog	
Bijlage 9: Tekening kavelindeling	
Bijlage 10: Tekening aanzichten	

1. INLEIDING

Zuthof Projecten BV is voornemens om aan de Pater Gelissenstraat te Vijlen vier vrijstaande woningen te realiseren. De realisatie van deze woningen vindt plaats op (delen van) de percelen, kadastraal bekend als Vaals, sectie A, nrs. 10851, 10661 en 7489.



Figuur 1.1: Uitsnede topografische kaart met globale ligging plangebied (rode cirkel)

Het plangebied is voor het merendeel gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Kern Vijlen – Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1^e fase' zoals vastgesteld op 20 december 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Vaals. De gronden zijn in dit plan bestemd als 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is het realiseren van nieuwbouwwoningen niet toegestaan. Het westelijke deel van het plangebied valt onder werking van het bestemmingsplan 'Kern Vijlen', dat op 2 juli 2009 is vastgesteld. Deze gronden zijn bestemd tot 'Horeca' en 'Wonen'. De

beoogde woningbouw en het gebruik voor woondoeleinden is binnen de bestemming 'Horeca' evenmin mogelijk. Binnen de bestemming 'Wonen' is geen nieuwe woningbouw toegestaan.

Het geldende bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1^e fase' bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.5) waarmee de huidige agrarische bestemming onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijf'. Aangezien deze wijzigingsbevoegdheid echter niet op het gehele projectgebied van toepassing is, kan deze niet worden toegepast om het beoogde planvoornemen planologisch mogelijk te maken.

Om de realisatie van de vier woningen mogelijk te maken, dient er een nieuw bestemmingsplan te komen. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom de beoogde realisatie van de woningen juridisch-planologisch geregeld. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels. Deze toelichting vergezelt het plan.

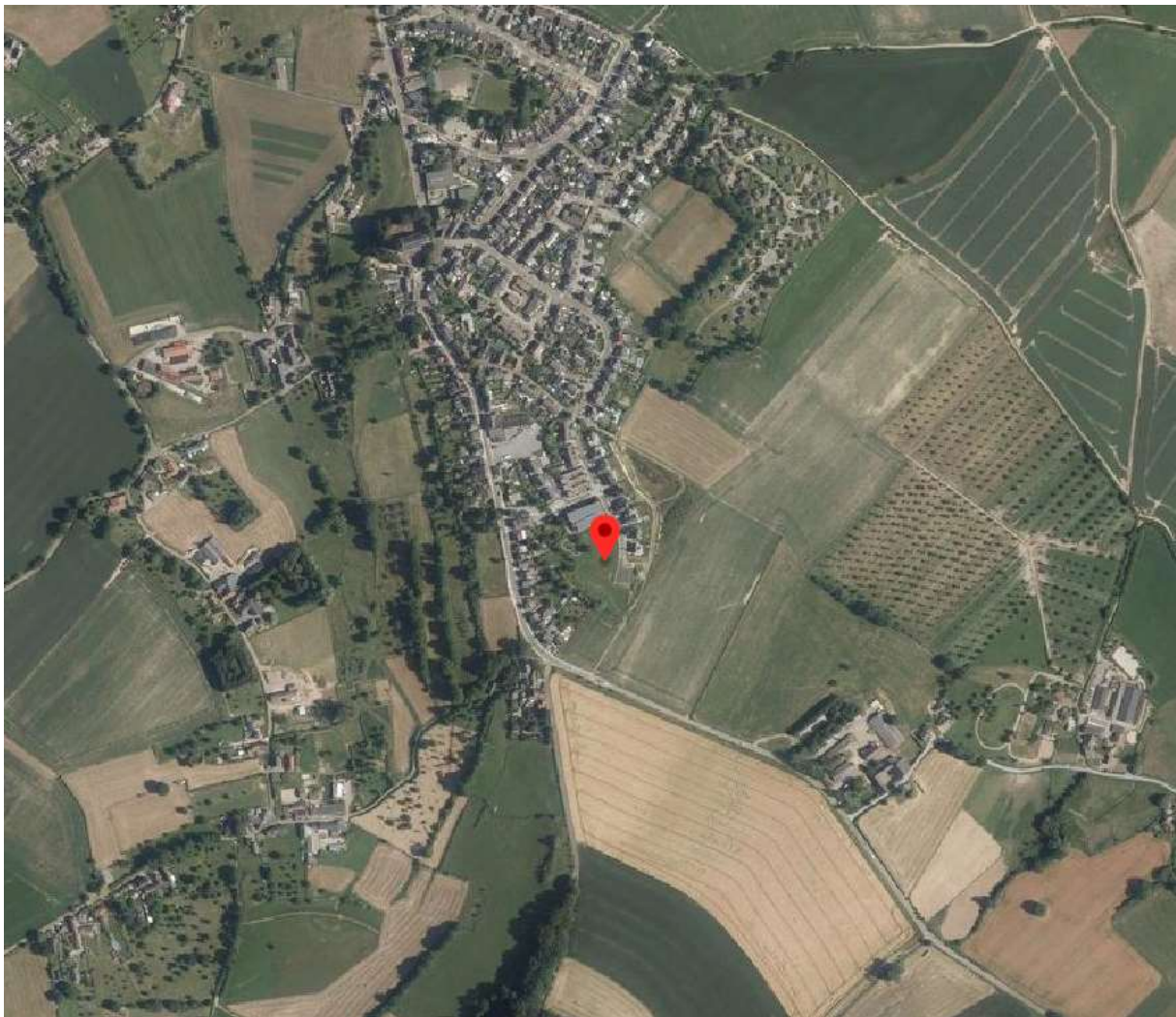
Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het besluitprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op onderhavige locatie. In hoofdstuk 4 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 5 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 6 is weergegeven hoe de gemeente Vaals omgaat met handhaving van de regels in dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 volgt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

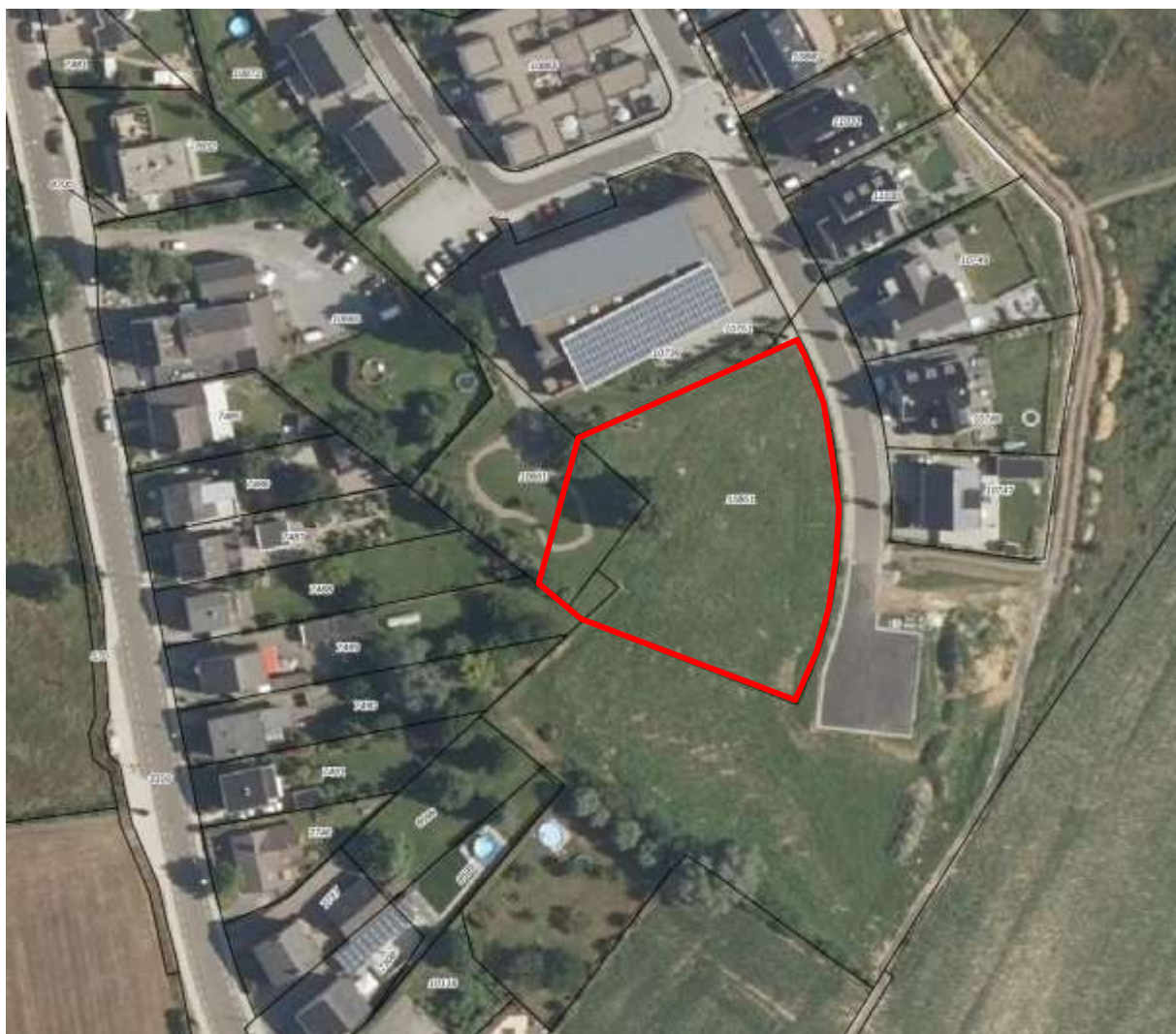
Het woningbouwplan is gelegen in Vijlen aan de Pater Gelissenstraat. Vijlen is de meest noordelijk gelegen kern van de gemeente Vaals en ligt op ongeveer 1,5 kilometer van de Duitse grens. De kern Vijlen ligt ten noordwesten van de kern Vaals, op circa 3 kilometer. In noordoostelijke richting, op een afstand van circa 1,3 kilometer, is de provinciale weg N278 gesitueerd. De Kern Vijlen wordt omringd door landbouwgronden.



Figuur 2.1: Luchtfoto Vijlen met locatie plangebied (rode marker)

De ontwikkellocatie ligt in het zuiden van Vijlen. In onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied zichtbaar. Specifiek gezien bestaat het plangebied uit delen van de percelen, kadastraal bekend als Vaals, sectie A, nummers 10851, 10661 en 7489. Het plangebied is momenteel

onbebouwd en aan de westzijde bevinden zich enkele bomen. Het plangebied grenst in oostelijke richting aan de Pater Gelissenstraat. In westelijke richting grenst het plangebied aan de achtertuinen van diverse woningen. In noordelijke richting grenst het plangebied aan een maatschappelijke bestemming. Tot slot grenst het plangebied in zuidelijke richting aan agrarische gronden.



Figuur 2.2: Luchtfoto met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

2.2 Besluitprofiel

Binnen het plangebied wordt voorzien in de realisatie van vier vrijstaande woningen.



Figuur 2.3: Verkavelingstekening

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woongebied met maximaal vier grondgebonden, vrijstaande woningen mogelijk. Vanuit functioneel opzicht is woningbouw passend op deze locatie. Beoogd initiatief maakt de straat namelijk compleet en zorgt voor een passende afronding van de Pater Gelissenstraat.



Figuur 2.4: Ontwerptekening woningbouw

Onderhavig plan ligt binnen bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Kern Vijlen – Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1^e fase'. In dit plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisering van 24 extra woningen. In dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitskader opgenomen, dat de kaders bevat omtrent stedenbouw en beeldkwaliteit waaraan de nieuwbouw moet voldoen.

Onderhavig plan is geen exacte uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid, maar de gronden liggen wel deels binnen de gronden waar de wijzigingsbevoegdheid op ziet. Het beeldkwaliteitskader stelt dat de exacte invulling afhankelijk is van de op het moment van gebruiken van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid gewenste woningaantallen en –typologieën. Op dit moment is sprake van een grotere behoefte aan ruimere woningen in het hogere prijssegment dan was voorzien op het moment van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitskader. Hierdoor wijken de woningen enigszins af van het beeldkwaliteitskader. In de eerdere planvorming waren in het plangebied namelijk tweekappers voorzien, terwijl het voorliggende plan voorziet in vrijstaande woningen op deze plek. Het beeldkwaliteitskader bevat de volgende uitgangspunten voor de tweekappers:

- De woningen zullen twee-aan-twee moeten worden ontworpen, waarbij als geheel wordt uitgegaan van geschakelde woningen met geïntegreerde garages;
- De woningen dienen te worden uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap;
- De maximale goothoogte bedraagt 6,00 meter en de bouwhoogte is ten hoogste 9,00 meter;
- Toepassing van roodbruine baksteen of stucwerk in dezelfde kleur voor de gevels is verplicht;
- Uitgegaan wordt van dakvlakken die minimaal 0,40 meter overkragen.

Het eerste punt is bij de voorliggende ontwikkeling niet van toepassing, aangezien vrijstaande woningen zijn beoogd. Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningen mogelijk bestaande uit twee bouwlagen met een kap en de maximum goothoogte bedraagt 6 meter, in overeenstemming met het beeldkwaliteitskader. Voor de bouwhoogte wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing. Drie woningen krijgen een maximale hoogte van 208 meter N.A.P. en één woning krijgt een maximale hoogte van 207 meter N.A.P. Binnen deze maximale bouwhoogte kunnen de huizen een bouwhoogte aanhouden die passend is bij het beoogde woningtype (vrijstaande, ruime woningen). Omdat het slechts een beperkte verhoging van de bouwhoogte betreft, heeft deze geen negatieve stedenbouwkundige effecten tot gevolg.

De twee laatstgenoemde punten zullen nader worden uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woningen.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid nader beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI omvat 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 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 beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren 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.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;

8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en in de jaren daarna hebben nog diverse wijzigingen plaatsgevonden.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de beoogde realisatie van de woningen.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Nationaal Natuurnetwerk-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Afweging

Op dit bestemmingsplan zijn geen belangen van de Rarro van toepassing.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Afweging

Binnen onderhavig plan wordt de realisatie van maximaal vier woningen mogelijk gemaakt. Nu er pas vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is de Ladder voor duurzame verstedelijking op dit initiatief dan ook niet van toepassing.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

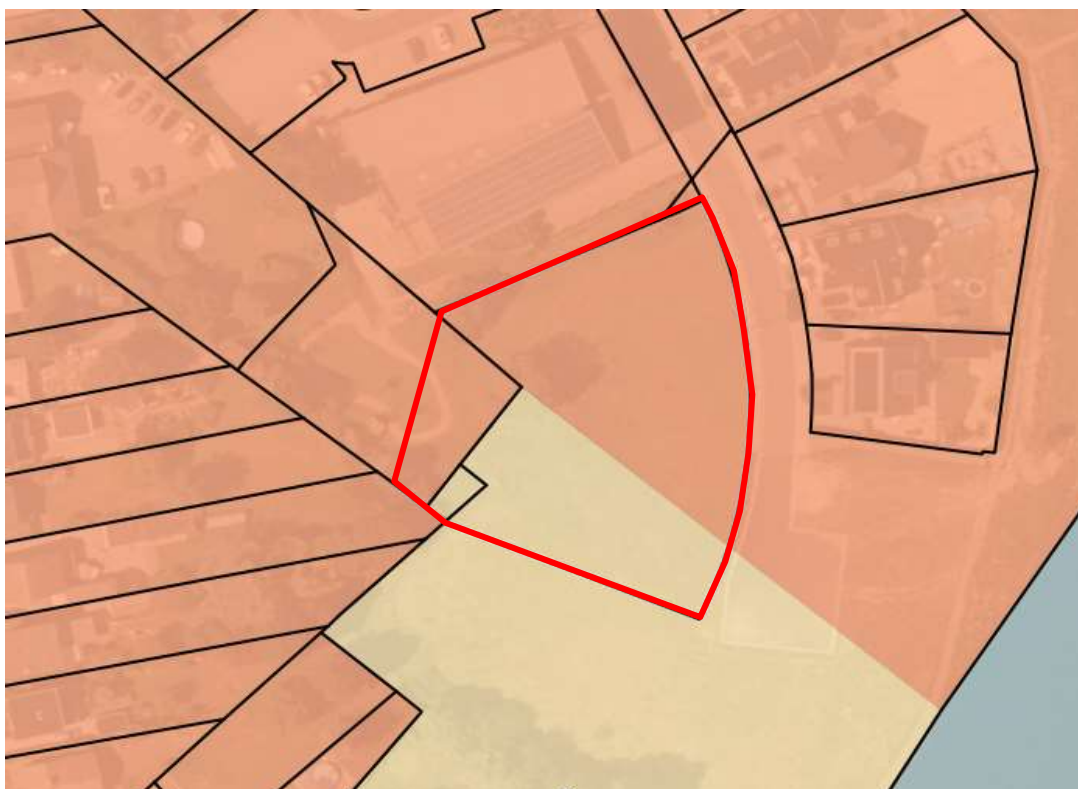
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied merendeels in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit gebied betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten liggen binnen deze zone op: (1) transformatie regionale woningvoorraad, (2) bereikbaarheid, (3) balans voorzieningen en detailhandel, (4) stedelijk groen en water en tot slot (5) de kwaliteit van de leefomgeving.

Het overige deel van het plangebied ligt in de zone 'buitengebied'. Dit gebied betreft alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met agrarisch karakter en met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De accenten liggen binnen deze zone op: (1) ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, (2) terugdringen milieubelasting vanuit landbouw en (3) kwaliteit en functioneren ondergrond.



Figuur 3.1: Uitsnede zoneringskaart POL 2014 met ligging plangebied (rood omlijnd)

Afweging

Onderhavig plan ligt voor het grootste deel binnen stedelijk gebied. Daarnaast werd een uitbreiding in het buitengebied in het vigerend bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Kern Vijlen – Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1^e fase' al beoogd. Derhalve vormt de het POL2014 geen belemmering voor dit initiatief.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven.

Afweging Woningbouw

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.4.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Volgens artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen, alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (voor de doorwerking van de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in relatie tot onderhavige ontwikkeling zie paragraaf 3.3.1).

Afweging beschermingszones en beschermingsgebieden

In de omgevingsverordening zijn verder specifieke bepalingen opgenomen ten aanzien van provinciale wegen en reserveringszones, beschermingszones natuur- en landschap, uitsluitingsgebieden windturbines, natuurbescherming, milieubeschermingsgebieden, regionale waterkeringen, normering wateroverlast, grondwateronttrekking, rioolplichtontheffing en gesloten stortplaatsen, alsmede bedrijventerreinen met provinciale geluidcontouren.

Uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening blijkt dat het plangebied is gelegen binnen 'uitsluitingsgebieden windturbines'. Het onderhavige plan ziet niet op de realisering van windturbines en deze aanduiding staat de onderhavige planvorming dan ook niet in de weg.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er hiermee geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

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 aan 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. De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het eerste kwartaal van 2021.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg is een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

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.

Wonen

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.

Afweging

De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 3.3). Onderhavig plan voorziet in de realisatie van vier kwalitatief hoogwaardige woningen, waardoor wordt bijgedragen aan de transformatieopgave. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Ontwerp Provinciale omgevingsvisie'.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en

kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van de woonsfeer 'landelijk'. Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor het plangebied is van belang dat de ruimtelijke focus wordt gelegd op het versterken van centra en kernen middels 'gestructureerde concentratie'. Binnen de beoogde ontwikkeling wordt een open plek binnen bestaand stedelijk gebied ingevuld, waardoor de ruimtelijke bebouwingsstructuur voltooid wordt en het straatbeeld versterkt. Derhalve is sprake van 'inbreiding' binnen bestaande bebouwd gebied, hetgeen een centrale doelstelling is binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Beleidsafpraak VI

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder beleidsafpraak VI uit de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Hieruit blijkt dat om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan de programmering er compensatie dient plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is geldt net navolgende in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1:4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief.

Woningbouwinitiatieven die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfstvastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit.

Recentelijke ontwikkelingen

Door Provinciale Staten is bij besluit van 5 oktober 2020 de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd vastgesteld, waarmee artikel 2.4.2, lid 6 is komen te vervallen. Door het vervallen verklaren van dit artikellid is er voor de Limburgse gemeenten geen plicht meer om compenserende maatregelen

nader te motiveren in het ruimtelijke besluit dat betrekking heeft op woningbouwplannen die leiden tot een woningtoename.

In opdracht van de Zuid-Limburgse gemeente is de SVWZL in juni 2020 geëvalueerd in het rapport 'Evaluatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' dat opgesteld door Stec Groep. Op basis van deze evaluatie hebben de Zuid-Limburgse gemeenten besloten om de beleidsafspraken van de huidige SVWZL te actualiseren. In navolging van het provinciale beleid hieromtrent hebben diverse Zuid-Limburgse gemeenteraden inmiddels besloten om geen compensatie als voornoemd meer toe te passen op woningbouwplannen, in afwachting op een nieuwe structuurvisie wonen Zuid-Limburg. Vanwege het te doorlopen proces hieromtrent, zullen de Zuid-Limburgse gemeenteraden niet eerder dan het 1^e kwartaal 2021 een besluit over een gezamenlijke geactualiseerde structuurvisie wonen kunnen nemen.

Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021

Op 5 januari 2021 is de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' in werking getreden. Deze beleidsregel kan worden toegepast indien wordt voldaan aan de criteria voor een goed plan.

1. Een woningbouwinitiatief moet maatschappelijke meerwaarde hebben;
 - a. Uitgangspunt hierbij is dat inbreiding voor uitbreiding gaat.
 - b. Bovendien moeten de plannen bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen, door middel van herstructurering en vervangingsbouw, hergebruik van winkels en ander waardevol vastgoed met passende woningbouw of wel een bijdrage leveren aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
2. Het plan is voor de gemeente planologisch aanvaardbaar en moet op grond hiervan voldoen aan de systematiek van de 'Ladder van duurzame verstedelijking', zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor elk nieuwbouwplan geldt dat de behoefte aan die ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief moet worden onderbouwd.
3. Tot slot moeten de nieuwe woningbouwinitiatieven sub-regionaal worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering.

Afweging

Vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt ingezet op kwalitatief goede woningen die voldoen aan de marktvraag. Deze woningen voldoen aan de marktvraag (woningen uit het hogere prijssegment). Deze woningen worden gerealiseerd in het kader van herstructurering en dragen bij aan de transformatieopgave. Deze woningen kunnen dan ook compensatievrij worden opgericht.

3.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, de op handen zijnde demografische veranderingen binnen de regio, de wettelijke verplichting tot het opstellen van een structuurvisie en omwille van de provinciale verankering van het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben de gemeenten Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul besloten in gezamenlijkheid een structuurvisie op te stellen. Op 27 februari 2012 is de structuurvisie vastgesteld. In deze structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de drie gemeenten opgenomen voor een termijn van 15 jaar. In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is, en de kernen binnen de zogenaamde rode contouren. Uitgangspunt voor het buitengebied is een zonering die is gebaseerd op de geomorfologische en landschappelijke ontwikkeling van de verschillende functies. In het buitengebied zijn met name ontwikkelingen binnen de landbouw te verwachten, maar ook op toeristisch-recreatief vlak zullen nog ontwikkelingen plaatsvinden met ruimtelijke consequenties.

Visie Vaals Verbind(t)! (2020)

Op 29 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Vaals de 'Visie Vaals Verbind(t)!' "omarmd". De visie is niet formeel vastgesteld, zoals gebruikelijk is in de traditionele bestuurlijke procesgang, maar omarmd. Dit volgt enerzijds als uitkomst, resultaat van een proces vanuit de samenleving, en anderzijds als vertrekpunt en tevens horizon voor de toekomstige werkwijze, in cohesie met de samenleving, voor een gemeente die het nemen van initiatief en verantwoordelijkheid van en door mensen uit de gemeenschap mogelijk maakt. Omarmen betekent in dezen niet alles letterlijk nemen zoals in het visie-rapport is verwoord (dus geen letterlijke opdrachten), maar om de strekking/geest van het document te zien als een aanzet/aanpak om de gemeente/gemeenschap Vaals op een hoger plan te brengen.

Het betreft een zogenoemde transitievisie, in de zogenoemde transitiepaden. Een transitiepad is bedoeld als een mogelijke weg om vanuit de huidige situatie naar een wenselijk toekomstbeeld te komen. De visie onderkent anno 2020 een 10-tal transitiepaden, te weten:

1. Mensen van buiten aantrekken ;
2. Duurzaam kapitaal aantrekken;
3. Levenslang leren & ontwikkelen;
4. Ontmoetingsplaatsen creëren;
5. Armoede bestrijden;
6. Mobiliteit verduurzamen;
7. Nieuwe bestuursstijl aanwenden;
8. Impulsen op het gebied van wonen, leefbaarheid en veiligheid;
9. Werken en ondernemen vernieuwen;
10. Ontspannen en gezond leven stimuleren

Afweging

Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Onderhavig plangebied ligt blijkens de structuurvisie tegen de rand van de 'bebouwingskern' van Vijlen aan. Daarnaast is in de structuurvisie aangegeven dat rond onderhavig planlocatie een woningbouwlocatie in aanbouw is. Dit behelst de locatie van bestemmingsplan 'Partiële herziening

bestemmingsplan Kern Vijlen – Uitbreidingsplan vijlen Zuidoost 1^e fase’. Onderhavig plan valt onder het gebied waar de 2^e fase van het uitbreidingsplan was beoogd. Vanuit ‘Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul’ bestaan er derhalve geen belemmeringen voor het plan en is het LKM niet van toepassing.



Figuur 3.3: Uitsnede Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

Visie Vaals Verbind(t)

Het woonaanbod moet volgens de visie ‘Vaals Verbind(t)’ worden afgestemd op de behoeften. Op dit moment is sprake van een grotere behoefte aan ruimere woningen in het hogere prijssegment dan was voorzien op het moment van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan. Onderhavig initiatief is daarmee in lijn met de ‘Visie Vaals Verbind(t)!’

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Vaals 2020

De gemeente Vaals beschikt over de ‘Strategische Visie Vaals 2020’. In deze visie worden de ambities

en het toekomstbeeld voor de gemeente in 2020 geschetst. De gemeente streeft vooral naar een goed functionerende samenleving, aan de hand van een drietal speerpunten.

1. Leefbaarheid in Vaals:

De gemeente streeft naar een aantrekkelijke woon- en leefgemeente met een internationaal karakter, waarbij een oriëntatie op Aken van belang is. De wens is om een evenwichtigere, maar tevens pluriforme, opbouw van de bevolking te hebben. De economische motor wordt gevormd door de combinatie van een uniek Drielandenpunt, een hoogwaardig buitengebied, een monumentale kern en een attractief winkelcentrum.

2. Aantrekkelijk wonen in Vaals:

Een belangrijk onderdeel van de Strategische Visie is het wonen in Vaals. Door de ligging in de nabijheid van natuur, een grote stad en door de internationale sfeer heeft het wonen in Vaals grote mogelijkheden. Er zijn echter te weinig kwalitatief goede woningen, met als gevolg dat de groep mensen die dergelijke woningen zoekt, zich niet in Vaals vestigt. De variëteit moet groter worden om nieuwe bewoners en mensen met meer koopkracht aan te trekken.

3. Toeristische kwaliteit Vaals:

De gemeente ziet mogelijkheden om de toeristische sector binnen de gemeente te laten groeien. Om één van de belangrijkste toeristische trekpleisters in de Euregio te worden, wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering.

Afweging

De vier beoogde woningen zijn grondgebonden, vrijstaande woningen. Dit zijn kwalitatief goede woningen in het duurdere segment. Het initiatief past derhalve in de 'Strategische Visie Vaals 2020'.

3.4.2 Vigerend bestemmingsplan - 'Partiele herziening bestemmingsplan Kern Vijlen – Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1^e fase'

Het grootste deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Kern Vijlen – Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1^e fase', dat op 20 december 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals.

Het plangebied vallend onder dit bestemmingsplan is bestemd als 'Agrarisch'.

De op de verbeelding voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

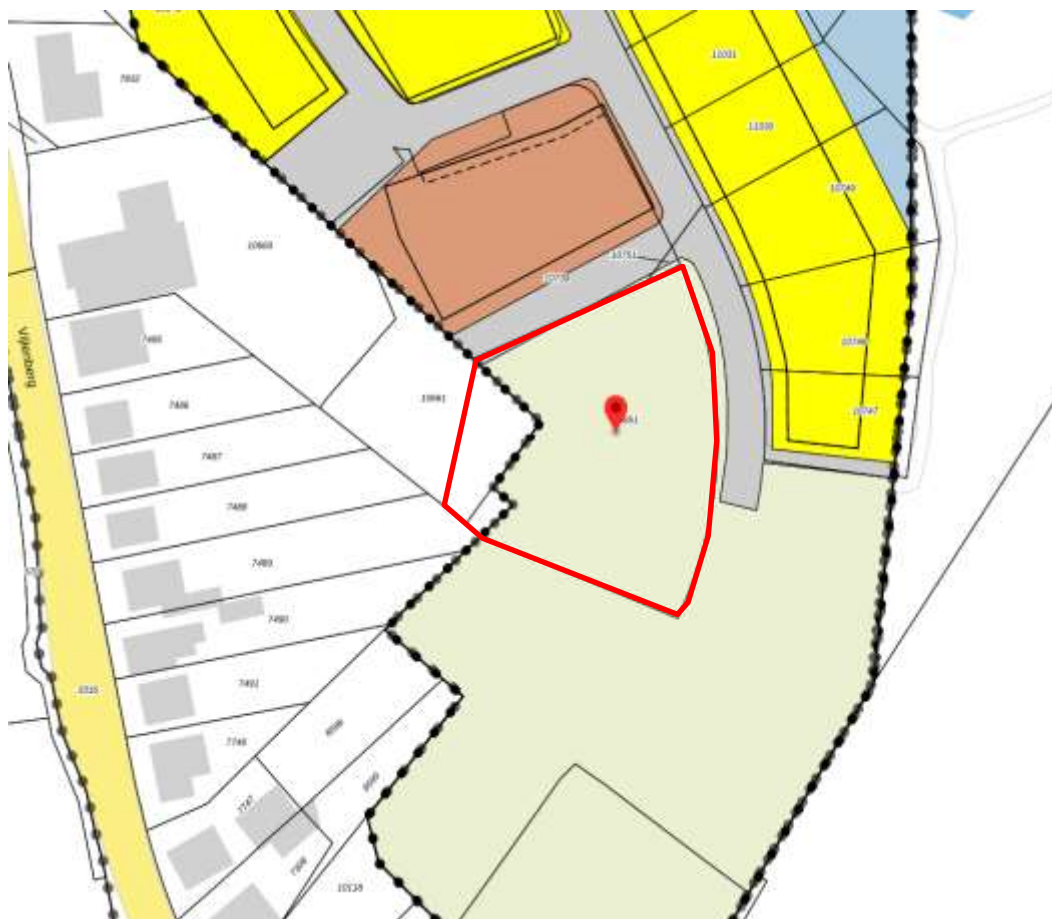
- a. een duurzaam agrarisch grondgebruik;
- b. het behoud, herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige dan wel aan het gebied eigen natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Het geldende bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Kern Vijlen - Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1^e fase' bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.5) waarmee de huidige agrarische

bestemming onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijf'.

Aangezien

deze wijzigingsbevoegdheid echter niet op het gehele projectgebied van toepassing is, kan deze niet worden toegepast om het beoogde planvoornemen planologisch mogelijk te maken.



Figuur 3.3: Uitsnede bestemmingsplan met ligging plangebied (rood omlijnd)

3.4.3 Vigerend bestemmingsplan - 'Kern Vijlen'

Een klein deel van het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Kern Vijlen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals op 2 juli 2009.

Een klein deel van het plangebied is bestemd als 'Horeca' en als 'Wonen'.

'Horeca'

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Horeca' zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van horecadoeleinden 1 op de begane grondlaag, behoudens ter plaatse waar op het moment van de ter visie legging van het ontwerp van dit plan, horeca-activiteiten op de verdieping(en) plaatsvinden;

- b. de uitoefening van horecadoeleinden 2 uitsluitend voor zover op de plankaart nader aangeduid met de letters (h2);
- c. bedrijfswoningen;
- d. tuinen en erven;
- e. bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van water.

In alle gevallen met uitzondering van seksinrichtingen.

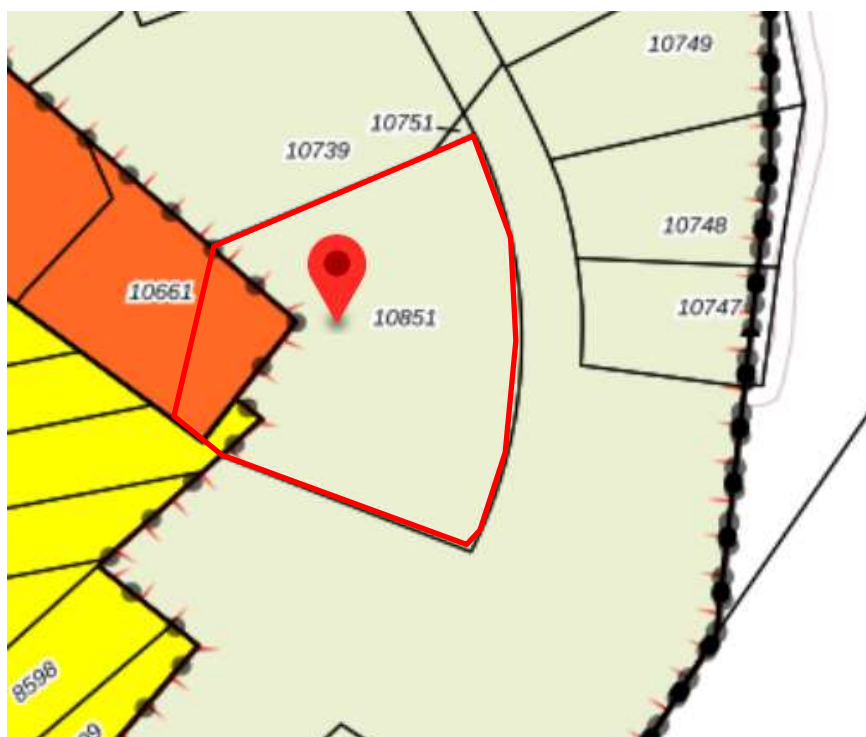
Het realiseren van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

'Wonen'

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Wonen' zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder tevens begrepen gestapelde woningen voor zover nader op de plankaart aangeduid met de letters (gs);
- b. groenvoorzieningen, tuinen en erven;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het vasthouden, (infiltratie), bergen en afvoeren van water;
- e. garageboxen voor zover op de plankaart nader aangeduid met de letters (gb);

Nieuwe woningen zijn slechts mogelijk middels een vrijstelling. Onderhavig plan valt voor het overgrote deel buiten dit plan.



Figuur 3.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Vijlen' met ligging plangebied (rood omlijnd)

4. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/ of conclusies zijn.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat gevoelige functies zijn, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Onderzoek

Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hieronder volgt een samenvatting.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5740. Het verkennend bodemonderzoek bestaat uit een vooronderzoek naar de historie en bodemgesteldheid van de onderzoekslocatie en aanvullend hierop een bodemonderzoek op het perceel.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn in boring 01 bijmengingen met glas en plastic waargenomen en in boring 12 bijmengingen met baksteen en asfalt.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater binnen het plangebied is niet onderzocht aangezien het grondwater zich ter plaatse dieper dan 5,0 m-mv bevindt. Conform de NEN5740 mag in een dergelijke situatie een onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater achterwege worden gelaten.

² Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Pater Gelissenstraat te Vijlen, projectnummer: AM21011, d.d. 19 maart 2021.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw). Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.1.2 Geluid

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten zoals woningen binnen een dergelijke onderzoekszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Onderzoek

Door M-Tech is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hieronder volgt een samenvatting.

Op grond van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk voor de omgevingsvergunning. Betreffend bouwplan bevindt zich binnen de invloedssfeer van de Vijlenberg, 50 km/uur. De geluidbelasting vanwege Vijlenbergerweg en Vijlenberg bedraagt ten hoogste 37 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee ruimschoots gerespecteerd. In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende geluidgezoneerde Vijlenberg geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning. Een hogere waarde procedure is derhalve niet nodig.

Uit het onderzoek blijkt derhalve dat geen nader onderzoek naar de geluidwering noodzakelijk is.

Naast het goede woon-, en leefklimaat van de nieuwe woningen, mag het goede woon-, en leefklimaat van de bestaande woningen niet worden aangetast. Uit paragraaf 4.5 blijkt dat de woningen maximaal 35 verkeersbewegingen per etmaal genereren. Dit is slechts een geringe toename. Doordat sprake is van een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen zal er geen geluidoverlast ontstaan. Er

³ M-Tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan aan Pater Gelissenstraat te Vijlen*, rapportnummer: Pat.Vij.21.AO BP-02, d.d. 26 juni 2021.

is na de realisering van de nieuwe woningen nog steeds sprake van een goed woon,- en leefklimaat voor de bestaande woningen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van vier woningen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	35
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Ingevolge de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van de beoogde functie. Volgens de kaarten van het RIVM lag de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ < 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ < 10 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. De kwaliteit van de lucht ter plaatsen van het plangebied is dan ook goed genoeg voor de realisatie van de beoogde woningen.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

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, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is een kwetsbaar object conform artikel 1, van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Risicovolle bedrijvigheid

Binnen een straal van 1 kilometer rondom voorliggend plangebied is geen sprake van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen.

Risicovol transport over wegen

Binnen een straal van 1 kilometer rondom voorliggend plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van een transportroute. De dichtstbijzijnde weg waarover gevaarlijk vervoer plaatsvindt is de N278 in de kern Vaals, op een afstand van circa 1,3 kilometer.

Risicovol transport over spoorwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. De dichtstbijzijnde spoorweg is gelegen op meer dan 4 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Gezien deze afstand vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorweg geen belemmering.

Risicovol transport over waterwegen

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen risicovol transport plaats over waterwegen dat van invloed is op de beoogde ontwikkeling.

Risicovol transport buisleiding

Binnen een straal van 1 kilometer zijn geen buisleidingen gelegen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is de conclusie dat geen sprake is van een plaatsgebonden en/of groepsrisico in het kader van externe veiligheid. Bij de ontwikkeling van het plan behoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met externe veiligheidsconsequenties.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof,

geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

Een woning vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan het beoogde planvoornemen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen binnen het plangebied gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Hotel

Ten noordoosten van het plangebied is een hotel gelegen. Ingevolge de 'Handreiking bedrijven en milieuzonering', geldt voor deze activiteit milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. De woningen liggen op minimaal 40 meter. Er wordt daarmee voldaan aan de handreiking.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt naar aanleiding van bovenstaande bevindingen geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.6 Geur

Algemeen

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. De gemeente Vaals heeft geen geurverordening vastgesteld, waardoor voor deze gemeente de normen uit de Wgv van toepassing zijn. De gemeente Vaals ligt niet binnen een concentratiegebied, zoals aangegeven in bijlage I bij de Meststoffenwet. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object (zoals een woning) mag:

- Niet meer bedragen dan 2,0 odour units per kubieke meter lucht op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom;
- Niet meer bedragen dan 8,0 odour units per kubieke meter lucht op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Voor veehouderijen waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (zoals melkveehouderijen en paardenhouderijen) is een vaste afstand van toepassing tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Deze bedraagt:

- Ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- Ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied is slechts één intensieve veehouderij gelegen, op circa 300 meter ten zuidoosten van het plangebied aan de Harles 22. Aangezien dit de enige veehouderij in de omgeving betreft, kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat deze een dusdanig hoge geurbelasting in het plangebied tot gevolg heeft dat bovengenoemde normen worden overschreden. In de toekomstige woningen zal hierdoor sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geurhinder van veehouderijen.

Conclusie

Vanuit het aspect 'geurhinder' bestaan er derhalve geen belemmeringen ten aanzien van het planvoornemen.

4.1.7 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen.

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van vier woningen in Vijlen. De planlocatie is, op een enkele boom na, op dit moment onbebouwd.

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens jurisprudentie⁴ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van vier wooneenheden binnen een bestaande dorpskern. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.3).

⁴ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

Conclusie

De ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de rand van een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen (paragraaf 4.1 tot en met 4.6) en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

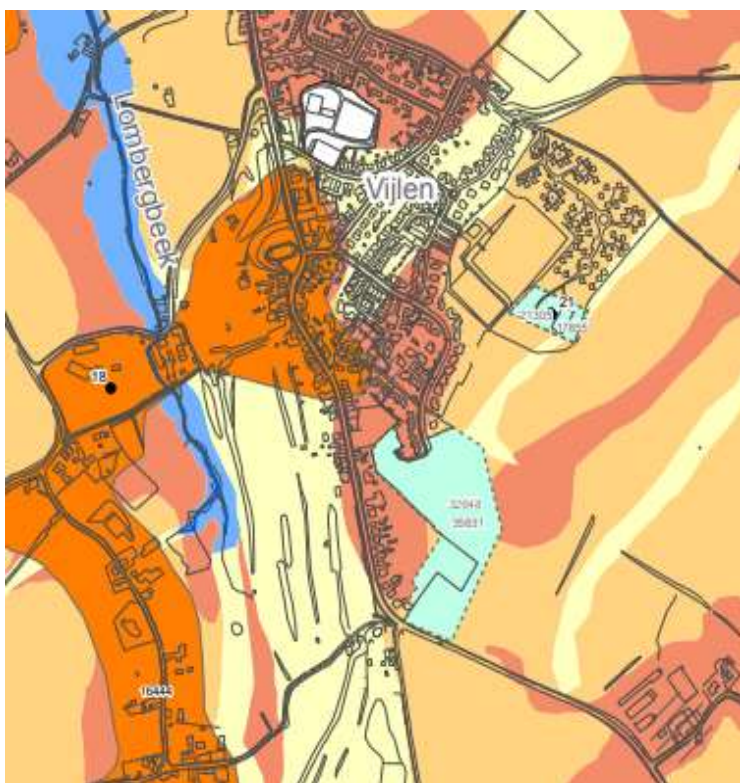
Archeologie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Conform het vigerend bestemmingsplan geldt er geen archeologische waarde. Volgens de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Vaals is het gebied vrijgegeven na archeologisch onderzoek.



Figuur 4.1: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Vaals

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het plangebied is gelegen binnen gewandverkaveling. Onderhavig initiatief heeft hierop geen negatieve effecten. Voor het overige zijn er geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden in het plangebied en omgeving aanwezig.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Ecologie

Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het POL welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Binnen de provincie Limburg bestaat het NNN uit de goudgroene natuurzone. Daarnaast worden ook de zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone beleidsmatig beschermd.

Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen.

of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Vanaf 1 januari 2017 moet, onder de Wet natuurbescherming, bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Geuldal", bevindt zich op circa 400 meter afstand ten zuiden van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van vier woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet op voorhand uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening dient uit te wijzen of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

Door M-Tech is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de worstcase scenario⁵. Dit scenario gaat uit van de bouw- en gebruiksfase in één jaar. Daarnaast is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de bouwphase⁶ en de gebruiksfase⁷ indien de bouw en het in gebruik nemen van de woningen niet binnen één jaar plaats vinden. Deze berekeningen, alsmede de invoergegevens, zijn als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Uit de berekening is gebleken dat de bouwphase een lichte toename van stikstofdepositie oplevert van 0,03 mol N/ha/jaar op Natura 2000-gebied 'Geuldal'. Tijdens de gebruiksfase levert het project geen toename van stikstofdepositie op. Aangezien er enkel in 2021 als gevolg van het project sprake is van een "kleine en tijdelijke" toename van depositie kan gebruik worden gemaakt van de vrijstelling voor kleine tijdelijke deposities van kleiner dan of gelijk aan 0,05 mol N/ha/jaar voor maximaal 2 jaar (of een equivalent hiervan). Het project is dan in beginsel niet vergunningplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen het goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het goudgroene natuurzone ligt ongeveer 127 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Door BRO is een quickscan flora en fauna⁸ uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. Hieronder volgt een samenvatting.

Vogels

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen

⁵ M-Tech, *AERIUS-berekening Nieuwbouw van 4 koopwoningen (Bouw- en gebruiksfase 2021)*, AERIUS kenmerk: Ri9sYMNZxcjF, d.d. 28 maart 2021.

⁶ M-Tech, *AERIUS-berekening Nieuwbouw van 4 koopwoningen (Bouwphase 2021)*, AERIUS kenmerk: RvfeVL5trqNq, d.d. 28 maart 2021.

⁷ M-Tech, *AERIUS-berekening Nieuwbouw van 4 koopwoningen (Gebruiksfase 2022)*, AERIUS kenmerk: RPwx948dcFh4, d.d. 28 maart 2021.

⁸ BRO, *Quickscan flora en fauna Pater Gelissenstraat te Vijlen*, projectnummer P03966, d.d. 5 maart 2021.

afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Door het ontbreken van gebouwen en geschikte bodem binnen het plangebied zijn er geen geschikte potentiële verblijfplaatsen. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Reptielen, vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen, vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande onderzoeksresultaten kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen ten zuiden en westen van het plangebied te worden vermeden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het uitvoeren van vervolgonderzoek naar beschermde gebieden, soorten of houtopstanden is niet noodzakelijk.

Uit de AERIUS-berekening kan worden geconcludeerd dat stikstof depositie geen belemmering vormt voor het planvoornemen omdat gebruik kan worden gemaakt van de vrijstelling voor kleine tijdelijke deposities.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Binnen (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

4.5 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal maximaal vier woningen binnen het plangebied.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van vier vrijstaande koopwoningen (koop, huis, vrijstaand) binnen een matig stedelijke gemeente. In totaal worden met de voorgenomen ontwikkeling maximaal 35 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag.

Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende wegen binnen het plangebied berekend op de gestelde toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen binnen het plangebied.

Parkeren

Conform de parkeer verordening van de gemeente Vaals, dient voor het bepalen van de te realiseren parkeercapaciteit de CROW-normen te worden aangehouden. Onderhavige ontwikkeling creëert een totale parkeerbehoefte van 10,4 parkeerplaatsen (parkeercijfer van 2,6 parkeerplaats per woning).

Binnen het plangebied worden 8 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein, 2 per woning. Daarnaast zijn er drie parkeerplaatsen beschikbaar binnen de bestemming 'Verkeer'. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Conclusie

Vanuit de aspecten 'verkeer en parkeren' bestaan geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan.

4.6 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen om orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Grondwater en waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving bevindt zich conform de 'Leggerkaart' van Waterschap Limburg geen primair oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

Hemel- en afvalwater

Voor wat betreft de omgang met afval- en hemelwater wordt het plangebied aangesloten op het gescheiden gemeentelijke rioleringsstelsel dat is aangelegd ten behoeve van het woongebied Vijlen-Zuidoost. Het afvalwater van de te bouwen woningen zal worden afgevoerd middels het gescheiden gemeentelijke rioleringsstelsel voor droogweer afvoer.

Het gescheiden gemeentelijke rioleringsstelsel voorziet tevens in een hemelwaterafvoer. Het hemelwater dat valt op de verharde delen van de woonpercelen zal, voor zover het niet ter plekke kan infiltreren, daarop afvloeien. Voor het hemelwater dat valt op de infrastructuur binnen het plangebied worden maatregelen getroffen om het hemelwater te infiltreren.

Het af te voeren hemelwater wordt vanuit het plangebied via de ondergrondse hemelwaterafvoer riolering geleid naar het hemelwaterbassin dat is aangelegd ten behoeve van het woongebied Vijlen-Zuidoost, ten noorden van het plangebied.

Voor bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan 'Kern Vijlen' – Uitbreidingsplan Vijlen-Zuidoost 1^e fase' is een berekening gemaakt of de buffercapaciteit van het hemelwaterbassin voldoende is als het volledige uitbreidingsplan (1^e en 2^e fase) zou worden ontwikkeld. Uit deze berekeningen is gebleken dat de bassin ruim voldoende capaciteit heeft. Er is hierbij uitgegaan van volledige afvloeit op het hemelwaterbassin. In de feitelijke situatie zal echter een deel van dit hemelwater ter plekke of gaandeweg de afvloeiing kunnen infiltreren. Daarnaast is onderhavig plan veel kleiner dan de uitbreiding die met 2^e fase is beoogd.

Conclusie

Als gevolg van de realisatie van de woningen treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

5. PLANSTUKKEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden te kunnen afwijken van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

‘Verkeer’

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut en voorzieningen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.

'Wonen'

De aangewezen gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, groenvoorzieningen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels gesteld die gelden voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2. In dit geval zijn dit regels met betrekking tot ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Hierin is het strijdig gebruik weergegeven.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. Alle andere te volgen procedures liggen vast in de Wro en/of in de Wabo.

Overige regels

Hierin zijn regels opgenomen omtrent parkeren.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. HANDHAVING

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 een 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 een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. 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. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de 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 omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn 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 op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

7. HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

7.1.1 Exploitatieplan

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

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

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

- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Vaals sluit een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hierdoor voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan geregeld.

7.1.2 Anterieure overeenkomst

De gemeente Vaals sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. De vergoeding van de kosten van eventueel optredende planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst worden eveneens afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer opgenomen over de vergunning vrije bouwwerken en erfafscheidingen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan wordt géén inspraakprocedure gevolgd. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro vanaf 8 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen. In het kader van deze terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. Voor een weergave van de zienswijze en voor een inhoudelijke standpuntbepaling naar

aanleiding van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota zienswijzen, welke als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.

8. PROCEDURE

De wettelijke procedure volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

